



# INDAGINE SUL MERCATO FONDIARIO IN ITALIA

## Rapporto regionale, 2014

a cura di Andrea Povellato, Davide Bortolozzo

**Indagine sul mercato fondiario in Italia  
Rapporto regionale 2014**

a cura di  
*Andrea Povellato, Davide Bortolozzo*

Dicembre 2015

## Indice

<b>Introduzione</b> .....	1
<i>L'indagine sul mercato fondiario</i> .....	1
<i>Una sintesi dell'andamento del mercato fondiario nel 2014</i> .....	1
<i>Appendice statistica</i> .....	3
<b>Piemonte</b> .....	5
<b>Valle d'Aosta</b> .....	9
<b>Lombardia</b> .....	13
<b>Trentino Alto Adige</b> .....	17
<b>Veneto</b> .....	20
<b>Friuli Venezia Giulia</b> .....	24
<b>Liguria</b> .....	29
<b>Emilia Romagna</b> .....	32
<b>Toscana</b> .....	37
<b>Umbria</b> .....	42
<b>Marche</b> .....	46
<b>Lazio</b> .....	50
<b>Abruzzo</b> .....	55
<b>Molise</b> .....	60
<b>Campania</b> .....	66
<b>Puglia</b> .....	69
<b>Basilicata</b> .....	74
<b>Calabria</b> .....	77
<b>Sicilia</b> .....	80
<b>Sardegna</b> .....	84
<b>Bibliografia</b> .....	89

## Introduzione

### L'indagine sul mercato fondiario

Il CREA cura l'indagine sul mercato fondiario e degli affitti i cui risultati vengono pubblicati in un apposito capitolo dell'Annuario dell'agricoltura italiana. Dal 1947, il capitolo dedicato al mercato fondiario costituisce una delle più importanti fonti statistiche, se non l'unica in ambito nazionale, in questa materia (Povellato, Bortolozzo, Longhiano, 2015). Da quasi vent'anni i risultati dell'indagine vengono ripresi annualmente in forma estesa dalle principali testate agricole italiane.

L'Indagine è curata a livello regionale dalle Sedi regionali del CREA (ex INEA). I referenti regionali dell'indagine rilevano i prezzi medi della terra e analizzano l'evoluzione in atto nel mercato fondiario nella regione di propria competenza<sup>1</sup>. Le fonti d'informazione possono risultare diverse da regione a regione a seconda della disponibilità dei dati. La base informativa più importante è costituita dalle interviste con "testimoni privilegiati", che generalmente comprendono mediatori, liberi professionisti, tecnici delle organizzazioni professionali e di enti pubblici. I referenti regionali aggiornano ogni anno una relazione che prende in esame le caratteristiche regionali del mercato fondiario sulla base delle risultanze delle interviste e delle elaborazioni della Banca dati dei valori fondiari. A partire dall'Indagine 2008 si è deciso di pubblicare le relazioni regionali nel presente Rapporto regionale.

La metodologia di rilevazione dei prezzi della terra, rimessa a punto a partire dal 1992, viene costantemente aggiornata al fine di giungere alla stima dei valori fondiari medi regionali e conseguentemente alle variazioni annue attraverso la definizione dei valori fondiari per diverse categorie di coltura che localmente possono assumere prezzi abbastanza diversi in conseguenza delle caratteristiche dei terreni (asciutti/irrigui, grado di fertilità, suscettività a trasformazioni fondiarie).

Malgrado i limiti dovuti alla scarsità di informazioni disponibili, è stato possibile costituire una banca dati, alimentata annualmente dai valori fondiari medi per un massimo di 11 tipi di coltura in 794 regioni agrarie. Le banche dati e le analisi sull'andamento del mercato sono disponibili sul sito Internet del CREA alla pagina dedicata all'Indagine sul mercato fondiario (<http://www.inea.it:8080/web/inea/mercato-fondiario>).

*La struttura del testo delle relazioni regionali è simile a quella dell'anno precedente. Sono state modificate soltanto le parti che richiedevano un aggiornamento o un'integrazione a seguito dell'evoluzione del mercato fondiario e di nuovi elementi informativi che si sono aggiunti di recente.*

### Una sintesi dell'andamento del mercato fondiario nel 2014

La flessione del prezzo della terra in Italia si è accentuata nel 2014, confermando per il terzo anno consecutivo una contrazione dei valori come media nazionale. La diminuzione è stata pari a -0,6%, una variazione tutto sommato lieve e tipica di un bene immobiliare che non presenta variazioni annuali particolarmente significative. D'altra parte la flessione generalizzata dei valori fondiari - che ormai non risparmia neanche le aree rurali più ricche e dinamiche - è un segnale delle difficoltà in cui si dibatte il mercato fondiario che non riesce più a generare interesse negli investitori e non trova sufficiente spinta negli imprenditori più

---

<sup>1</sup> Per un esame completo della metodologia adottata si rimanda a Povellato (1997).

dinamici. A rendere un po' meno preoccupante la situazione è il confronto in termini reali, dove il livello di inflazione molto vicino allo zero ha ridotto la continua erosione del patrimonio fondiario (-0,8% rispetto al 2013) che si manifesta ormai da 10 anni (figura 1).

Il valore medio nazionale della terra si mantiene intorno ai 20.000 euro ad ettaro con punte decisamente più elevate nelle aree di pianura e nelle zone collinari particolarmente vocate per colture di pregio (tabella 1). Molto più bassi risultano i valori fondiari nelle aree montane e nelle aree relativamente più marginali delle regioni meridionali. Anche nel 2014 il divario nei valori tra aree ricche e marginali sembra attenuarsi, dato che i prezzi scendono in misura più consistente proprio nelle aree più fertili, segno di un aggiustamento dei valori che si attendeva da tempo. Nove regioni, in prevalenza situate nel Nord Italia, hanno presentato una variazione negativa dei valori, piuttosto rilevante in Friuli-Venezia Giulia, Veneto e Lombardia.

Secondo gli operatori del settore i fattori che hanno determinato questa flessione rimangono legati alla crisi di liquidità che ha investito le famiglie e anche le imprese. Le famiglie, che secondo una recente stima dell'Istat detengono l'88% del patrimonio fondiario, sembrano sempre meno interessate a conservare questa forma di capitale anche a fronte di una tassazione (IMU) sempre più pesante. Aumenta, di conseguenza, la disponibilità a vendere il terreno dopo il primo passo rappresentato dalla chiusura dell'attività diretta coltivatrice e dall'affidamento dei terreni in affitto. Non mancano zone dove ormai l'offerta è superiore alla domanda e pur di raggiungere un accordo ci si accontenta di prezzi più bassi.

D'altra parte anche gli imprenditori agricoli più dinamici, probabilmente più orientati a indirizzare i propri investimenti verso un miglioramento dell'efficienza aziendale, cercano di aumentare la dimensione dell'impresa attraverso indirizzi produttivi più intensivi, una diversificazione delle attività o anche attraverso l'acquisizione dei terreni, ma in affitto. Infatti, come segnalato nella nota sul mercato degli affitti, la superficie in affitto secondo l'ISTAT continua ad aumentare. Giocano a sfavore anche eventi congiunturali come le misure di embargo verso la Russia che hanno avuto effetti piuttosto rilevanti per i produttori ortofrutticoli o la crisi del settore lattiero e delle carni bovine che mette in discussione uno dei fattori determinanti la domanda di terra negli ultimi decenni. L'accesso al credito continua a essere un punto dolente per molti imprenditori, malgrado la riduzione dei tassi offra ormai buone occasioni per l'investimento e la Banca d'Italia segnali un incremento delle erogazioni per finanziamenti per l'acquisto di immobili rurali.

L'evoluzione delle politiche agricole non aiuta a migliorare la situazione. Infatti, il lento avvio della riforma della Politica Agricola Comune riserva ancora numerose incognite, sia per quanto riguarda il futuro assetto dei pagamenti diretti - che dovrebbero diminuire nelle aree più fertili e aumentare in misura abbastanza sensibile nelle zone più marginali -, sia per il ritardo accumulato dai nuovi piani di sviluppo rurale che nel passato erano considerati un fattore decisivo per attivare nuovi investimenti fondiari.

Le aspettative per il futuro non sembrano essere improntate all'ottimismo. Molti operatori segnalano probabili ulteriori riduzioni delle quotazioni, con l'eccezione di terreni locati in zone di pregio come quelle viticole che sembrano attirare ancora l'interesse anche di investitori extragricoli. Tra le note positive va segnalato che malgrado gli operatori continuino ad avvertire una sostanziale stagnazione del mercato, l'ISTAT evidenzia un lieve aumento per quanto riguarda l'attività di compravendita nel 2013, dopo anni di pesanti flessioni. Si dovranno attendere i dati del 2014 per capire se si tratta di un'inversione di tendenza consolidata.

**Appendice statistica**

Tabella 1 - Valori fondiari medi nel 2014 (migliaia di euro, SAU)

Regioni	Zona altimetrica					Totale
	Montagna interna	Montagna litoranea	Collina interna	Collina litoranea	Pianura	
Piemonte	2,3	-	19,7	-	24,4	18,5
Valle d'Aosta	12,2	-	-	-	-	12,2
Lombardia	8,4	-	39,8	-	40,9	35,1
Trentino Alto Adige	40,9	-	-	-	-	40,9
Veneto	15,2	-	97,1	-	56,9	57,7
Friuli Venezia Giulia	4,6	-	26,8	32,2	38,2	33,9
Liguria	8,1	16,3	20,7	84,3	-	34,0
Emilia Romagna	5,6	-	21,8	30,7	38,0	31,2
Toscana	17,6	21,3	18,1	12,6	18,4	17,3
Umbria	7,4	-	12,9	-	-	11,4
Marche	6,3	-	11,6	19,4	-	14,1
Lazio	6,7	-	12,6	15,3	24,6	14,2
Abruzzo	5,5	-	13,8	19,9	-	10,9
Molise	9,6	-	14,9	22,6	-	14,4
Campania	8,0	-	16,2	26,4	46,9	18,6
Puglia	8,2	-	12,4	12,1	14,2	13,3
Basilicata	4,3	3,5	8,2	-	10,6	7,0
Calabria	7,3	11,0	11,0	16,0	19,2	13,1
Sicilia	6,3	7,2	9,0	12,0	15,3	9,8
Sardegna	4,6	-	5,8	5,8	13,4	7,2
Totale	11,8	9,0	15,5	14,8	32,3	20,1

Fonte: CREA, Banca dati dei valori fondiari.

Tabella 2 - Variazione percentuale dei valori fondiari medi (2014/13, SAU)

Regioni	Zona altimetrica					Totale
	Montagna interna	Montagna litoranea	Collina interna	Collina litoranea	Pianura	
Piemonte	1,0	-	1,4	-	1,1	1,2
Valle d'Aosta	1,5	-	-	-	-	1,5
Lombardia	0,0	-	-0,4	-	-1,7	-1,5
Trentino Alto Adige	3,5	-	-	-	-	3,5
Veneto	-1,3	-	0,6	-	-3,8	-2,8
Friuli Venezia Giulia	-13,3	-	-7,5	0,4	-4,2	-4,8
Liguria	0,2	0,4	0,8	0,0	-	0,1
Emilia Romagna	-2,1	-	-0,1	-0,1	-0,3	-0,3
Toscana	0,0	0,3	-0,2	-0,1	0,2	-0,1
Umbria	0,6	-	0,7	-	-	0,7
Marche	-0,1	-	-0,1	-0,5	-	-0,4
Lazio	-0,1	-	0,7	0,0	0,0	0,3
Abruzzo	0,1	-	0,2	-0,1	-	0,0
Molise	0,0	-	-0,6	-0,6	-	-0,5
Campania	-4,1	-	-2,1	-1,4	-0,2	-1,6
Puglia	0,0	-	0,7	-0,5	-0,2	0,1
Basilicata	3,8	0,4	0,9	-	6,6	2,3
Calabria	-0,3	0,0	0,1	0,1	-2,0	-0,4
Sicilia	0,4	0,2	0,3	0,4	0,0	0,3
Sardegna	0,0	-	0,3	-1,0	0,3	0,0
Totale	1,5	0,1	0,1	-0,2	-1,5	-0,6

Fonte: CREA, Banca dati dei valori fondiari.

## Piemonte

*Ilaria Borri*

### *1. Quadro generale*

I testimoni privilegiati confermano anche per il 2014 il perdurare della situazione di stallo che ha caratterizzato gli anni recenti. Tale andamento è stato ulteriormente acuito dalla crisi mondiale iniziata nel 2008, dalla quale non si è ancora usciti, e dall'incertezza relativa alle strategie della nuova Politica Agricola Comune (PAC 2014-2020) che tarda a entrare a regime. La realtà del mercato fondiario rimane dunque piuttosto statica e presenta ben poche novità rispetto all'anno precedente. In termini generali le uniche variazioni sostanziali sono dovute, ad esempio, all'introduzione dell'IMU sui terreni agricoli che ha spinto i proprietari terrieri a cercare di vendere gli appezzamenti o aumentare i canoni d'affitto allo scopo di rientrare dalle maggiori spese sostenute. I prezzi di compravendita dei terreni sono aumentati come media regionale di poco più dell'1%. Questo dato è da intendersi più come indice di una tenuta dei valori fondiari rispetto al livello generale dell'inflazione: la terra costituisce ancora un "bene rifugio", ma la mancanza di liquidità da parte delle aziende crea non poche difficoltà nell'acquisto. È inoltre aumentato il divario tra le zone che possono fregiarsi di produzioni certificate e quelle che invece forniscono produzioni comuni, quindi non solo più una differenza tra le aree agricole maggiormente vocate di pianura e collina e quelle più marginali delle zone montane.

### *2. Tendenze a livello territoriale*

Il numero delle compravendite di seminativi nelle aree vocate della pianura torinese (pianura del Po tra Carmagnola e Carignano) è stato sostanzialmente in equilibrio: i venditori hanno necessità di fare cassa o mancano di ricambio generazionale alla guida dell'azienda, mentre gli acquirenti hanno necessità di ampliare la superficie aziendale e di garantire l'accoppiamento dei titoli PAC. I prezzi vengono segnalati tendenzialmente invariati rispetto al 2013 per quanto riguarda la totalità delle tipologie produttive. Nella zona in oggetto i seminativi irrigui vengono valutati tra 35.000 e 55.000 euro/ha; sempre nella pianura carmagnolese i terreni destinati alla coltura del peperone<sup>2</sup> sono quotati tra 45.000 e 55.000 euro/ha. In queste zone il peperone viene coltivato quasi esclusivamente sotto tunnel per evitare la maggior parte delle avversità climatiche e parassitarie. Per quanto riguarda i frutteti del cavourese le quotazioni oscillano tra 30.000 e 50.000 euro/ha. Come anticipato, le principali motivazioni che spingono all'acquisto di terra sono legate alle sue caratteristiche di bene-rifugio, al ricambio generazionale dei conduttori e alla necessità di arrotondamento/accorpamento della superficie aziendale in abbinamento ai titoli PAC. Soprattutto nelle zone periurbane poi, un buon interesse è legato alle aspettative di cambiamento di destinazione d'uso (soprattutto nelle zone agricole periurbane).

Analoghe considerazioni possono svolgersi per la provincia di Alessandria dove peraltro, per le zone adiacenti il capoluogo, la pressione urbana è molto meno accentuata che nel torinese. Il mercato fondiario, tendenzialmente invariato rispetto all'anno scorso, vede in aumento il volume di offerta dei terreni: l'introduzione dell'IMU ha spinto infatti i proprietari a mettere sul mercato i propri terreni. Viene inoltre confermata la situazione che vede alcune aziende, poco strutturate e condotte da imprenditori anziani, rinunciare alla coltivazione dei

---

<sup>2</sup> La Provincia di Torino ha costituito un "Consorzio di tutela e valorizzazione del Peperone di Carmagnola" e realizzato un marchio che ha ottenuto il riconoscimento europeo IGP.



terreni (stante le difficoltà economiche) e cedere i medesimi ad aziende meglio strutturate e condotte da imprenditori più giovani. I seminativi a risaia nella zona di Casale Monferrato sono quotati tra 15.000 e 25.000 euro/ha, con valori più o meno analoghi per i seminativi irrigui della pianura alessandrina (15.000-30.000 euro/ha).

Nel cuneese i testimoni privilegiati riportano informazioni divergenti a seconda delle zone in esame. Le pessime condizioni climatiche della tarda-primavera/estate 2014 hanno inciso negativamente sul mercato fondiario delle zone vocate alla frutticoltura e in particolare il saluzzese. L'aumento del prezzo delle nocciole ha invece influito positivamente rivitalizzando il mercato nelle zone dell'albese, monregalese e cebano. Le aree vocate a produzioni di rilievo mantengono i valori degli anni precedenti. Le quotazioni dei seminativi irrigui nella pianura tra Fossano e Cuneo sono rimaste stabili con prezzi che oscillano tra 40.000 e 95.000 euro/ha, mentre i terreni orticoli del braidese si attestano tra 55.000 e 95.000 euro/ha.

Da segnalare nel cuneese il progetto "*Terre Originali 2014*" che, partito a novembre 2014, rappresenta un'iniziativa a carattere locale del progetto governativo "*Terrevive*" per la vendita e l'affitto di terreni demaniali improduttivi o abbandonati. Terre Originali è un progetto nato nelle Langhe con l'obiettivo di risolvere i problemi emergenti di gestione dei terreni incolti, della disoccupazione giovanile e del ricambio generazionale nella gestione agricola. Il progetto è finalizzato a raccogliere idee imprenditoriali legate al recupero di terreni delle Langhe Monregalesi tra Ceva, Dogliani, Clavesana, Carrù e Cherasco. Nella primavera del 2015 verranno poi selezionati i 10 finalisti e il vincitore otterrà in concessione dei terreni per 3 anni senza canone e assistenza totale per la messa in opera del proprio progetto.

Per i terreni adatti alla viticoltura delle aree vocate (Langa astigiana e albese, Monferrato astigiano e alessandrino, ovadese e zona del Gavi, *etc.*) si continua a registrare una certa stagnazione del mercato a causa dell'ormai perdurante crisi del settore vitivinicolo.

La prospettiva di un termine per il trasferimento dei diritti di reimpianto a partire dal 2016 ha vivacizzato il mercato vitivinicolo, ma influenzando relativamente poco sullo scambio di terreni: chi acquista i diritti, puntando sulla "certezza della legislazione attuale" e sull'ammortamento dei costi di acquisto grazie al contributo per la ristrutturazione, in genere dispone già delle superfici. Il mercato dei vigneti Moscato continua a godere di una certa attrattività, infatti i terreni utilizzati per questa produzione hanno visto un aumento delle loro quotazioni, soprattutto nel limite superiore, attestandosi tra 40.000 e 90.000 euro/ha.

In generale il vigneto DOCG rimane la qualità di coltura che presenta i più elevati valori di compravendita. Nelle aree di pregio di produzione del Barolo DOCG e del Barbaresco DOCG della Bassa Langa Cuneese è pressoché impossibile fornire una valutazione dei prezzi dato che un vero e proprio mercato non esiste: chi possiede i terreni non vende e chi vorrebbe comprare si trova di fronte un'offerta praticamente inesistente (la superficie interessata da vigneti di Nebbiolo destinati alla produzione di Barolo è di soli 1.900 ettari e interessa il territorio di 11 Comuni). I testimoni privilegiati riferiscono di una forbice che può andare dai 40.000 euro/ha a oltre il milione di euro l'ettaro, per quanto un vero e proprio limite superiore in realtà non esista. Dare un dato medio nelle zone del Barolo è quasi impensabile: troppi i fattori che possono incidere (esposizione, quota, contesto, appezzamenti limitrofi, *etc.*).

Il comprensorio risicolo (pianura a sud di Vercelli, zona delle Baraggie, pianura a sud di Novara e casalese) continua a risentire della crisi del mercato del riso, dell'estrema incertezza dovuta alle prospettive della nuova PAC e della concorrenza del prodotto proveniente dall'estero (Cambogia, India, Pakistan, Myanmar). Il volume delle compravendite risulta invariato rispetto all'anno passato: nonostante l'aumento dell'offerta la poca liquidità a disposizione dei potenziali acquirenti ha infatti frenato gli scambi. A questo proposito infatti, vengono evidenziate transazioni con prezzi in netta discesa rispetto all'anno precedente. Gli

acquisti sono stati effettuati in parte da imprenditori agricoli, allo scopo di ampliare la maglia poderale, ma anche da investitori provenienti da settori extragricoli (in genere per superfici estese) che considerano la terra come bene-rifugio. I terreni a risaia nella zona delle Baragge oscillano fra 16.000 e 30.000 euro/ha, mentre nella pianura a sud di Vercelli tra 21.000 e 40.000 euro/ha.

### 3. Rapporto domanda/offerta

In linea del tutto generale, anche per il 2014 si osserva una situazione di sostanziale equilibrio in un mercato che continua ad apparire “fermo”. Il panorama di “domanda/offerta” è piuttosto variegato: sebbene nelle aree maggiormente vocate all’agricoltura la domanda superi in genere l’offerta, sono aumentate le situazioni di equilibrio (la volontà di acquisto è frenata dalla poca liquidità disponibile e anche dall’inasprimento della pressione fiscale e dal pagamento dell’IMU sui terreni agricoli). Una situazione opposta interessa le aree meno vocate dove gli imprenditori agricoli non riescono a far fronte alle spese e tentano quindi di vendere. La domanda rimane assai contenuta nelle aree montane della regione, come da parecchi anni a questa parte.

### 4. Tipo di operatori

Gli operatori economici più frequentemente coinvolti negli scambi sono stati gli imprenditori agricoli che conducono aziende di piccole e medie dimensioni, interessati all’acquisto di parcelle di limitata estensione al fine di realizzare accorpamenti fondiari e arrotondamenti della superficie produttiva. L’offerta è formata da agricoltori anziani costretti all’abbandono per raggiunti limiti di età che cedono l’azienda in mancanza di eredi disposti a continuare l’attività, oppure da piccole aziende che non riescono più a far fronte alle spese crescenti e ai diminuiti ricavi e si vedono quindi costrette a vendere le proprietà e cessare l’attività agricola. L’introduzione dell’IMU inoltre ha costituito in alcuni casi un ulteriore incentivo a liberarsi dei terreni, soprattutto nel caso di agricoltori anziani non più motivati al mantenimento dell’attività. Anche operatori extragricoli, proprietari non conduttori di fondi rustici, quali, ad esempio, eredi di agricoltori, vengono spesso indicati quali offerenti di suoli agricoli. In molti casi si tratta di proprietari che, una volta liberato il fondo da vecchi affittuari, tendono a disfarsi del medesimo perché insoddisfatti della redditività del capitale fondiario o perché non in grado (per svariati motivi) di gestire la nuova proprietà agricola.

Gli acquirenti dei vigneti (o dei soli diritti di reimpianto) sono per lo più imprenditori di aziende di medio-grandi dimensioni (per arrotondamenti aziendali), grandi industrie di trasformazione operanti nel settore vitivinicolo (per integrazione a monte) e operatori extragricoli che considerano quello vitivinicolo un settore sul quale investire. In alcune occasioni si punta ad acquistare l’azienda vitivinicola in toto, quindi terreni, piantagioni e fabbricati.

Nelle zone interessate dagli allevamenti i testimoni privilegiati segnalano ancora l’interesse all’acquisto di terreni da parte di imprenditori zootecnici (allevamenti intensivi) e categorie extragricole dotate di una certa liquidità per investimento e, come spesso succede, per allargare la maglia poderale.

### 5. Tendenze nella destinazione d’uso

Negli ultimi anni il mercato dei terreni agricoli era stato interessato dagli scambi di superfici destinate a impianti per le energie rinnovabili. Nel 2014 c’è stato un ulteriore brusco rallentamento dopo la conversione in legge del decreto IRPEF in base al quale tutte le entrate

derivanti dalla produzione di energia pulita sono state tassate al 25%, mentre in precedenza la tassazione era minore in quanto basata sulla rivalutazione delle rendite catastali. Fanno eccezioni i piccoli impianti a rinnovabili nelle aziende agricole (ma solo per il periodo d'imposta 2014). Per il 2014, dunque, la produzione di energia elettrica e termica da biogas e biomasse sino a 2.400.000 kWh/anno (corrispondente a una potenza di circa 300 kW) e da fotovoltaico fino a 260.000 kWh/anno (una potenza di circa 200 kW) effettuate dagli imprenditori agricoli continueranno ad essere considerate reddito agrario.

Sembra tramontata definitivamente anche la “querelle” intorno all’impianto di un enorme parco fotovoltaico nella Riserva Naturale della Vauda (provincia di Torino): il progetto prevedeva la realizzazione di un campo fotovoltaico a terra che comportava l'utilizzo di 70 ettari all'interno dell'area della Riserva che interessa i Comuni di Lombardore, San Francesco al Campo e San Carlo Canavese da parte della Belectric spa, che aveva ottenuto la concessione d'uso dei terreni dalla Difesa Servizi spa (società del Ministero della Difesa), ma la Valutazione di Impatto Ambientale (VIA) aveva dato definitivamente parere negativo sollevando il problema della necessità di una revisione della normativa sulle energie rinnovabili.

#### *6. Aspettative future del mercato*

Le “sensazioni” e le ipotesi circa l'evolvere del mercato dei fondi rustici per il 2015 da parte degli operatori del settore non sono in realtà molto differenti dall’andamento dell’anno in corso: la crisi finanziaria ha ridotto sensibilmente la disponibilità economica delle aziende agricole e aumentato i costi di produzione generando una fase di ulteriore stallo del mercato e di fortissima incertezza dalla quale non si è ancora usciti. Si prevede una diversificazione dei prezzi dei terreni in funzione delle scelte definitive sull’applicazione della nuova PAC e delle relative implicazioni sul territorio, ma allo stato attuale vige ancora grandissima confusione da parte degli imprenditori agricoli.

Altro motivo di incertezza è legato a questioni finanziarie e all’aumento della pressione fiscale anche sui terreni agricoli.

I prezzi dei vigneti nelle aree vocate della regione potrebbero subire un’ulteriore diminuzione a causa del perdurante andamento negativo del mercato del vino e dell'aumento del costo della manodopera, ma rimane il dubbio legato alla prospettiva del termine della possibilità di trasferimento dei diritti di reimpianto a partire dal 2016.

## Valle d'Aosta

*Stefano Trione*

### *1. Quadro generale*

In Valle d'Aosta il mercato dei terreni agricoli possiede caratteristiche particolari che lo contraddistinguono rispetto alla gran parte delle regioni italiane. Il sistema agricolo regionale è connotato da elementi peculiari, come l'orografia accidentata e le condizioni pedoclimatiche, che limitano la scelta delle coltivazioni e influenzano fortemente le tecniche colturali. L'alpicoltura riveste un ruolo cardine e i prodotti dell'allevamento contribuiscono per circa i due terzi al valore della produzione vendibile agricola. L'arboricoltura da frutto (essenzialmente melo) e la viticoltura, pur interessando superfici assai limitate, sono da considerarsi strategiche per la difesa del territorio e la conservazione del paesaggio montano.

La Valle d'Aosta si distingue per l'elevato grado di sostegno che l'Amministrazione regionale da sempre tende ad accordare alle imprese operanti nel settore agricolo e agroalimentare attingendo alle risorse di fonte sia comunitaria che regionale (aiuti di Stato). Negli anni più recenti, tuttavia, a seguito della crisi economico-finanziaria globale e della contrazione dei trasferimenti dallo Stato alla Regione Autonoma gli aiuti pubblici destinati al settore primario sono parzialmente venuti meno e alcuni interventi di politica agricola regionale non sono stati rifinanziati.

La regione si caratterizza anche per la coesistenza di attività extragricole (soprattutto turistiche) e processi produttivi agricoli propriamente detti. Le attività extragricole influenzano in misura significativa il mercato dei fondi rustici, che spesso raggiungono quotazioni molto elevate. Pure la vicinanza ai centri abitati e la relativa classificazione urbanistica influisce sul valore dei fondi in quanto, pur essendo essi agricoli, spesso non vengono classificati in zona E ma sono gravati da vincoli paesaggistici che tendono a far aumentare il loro valore.

Assai sovente il prezzo che il potenziale acquirente è disposto a pagare non è commisurato alle potenzialità agricole delle superfici, bensì al fatto che le indennità compensative erogate agli agricoltori operanti in zone montane e i premi agro-ambientali corrisposti in relazione allo sfruttamento di dette superfici sono di rilevante entità.

Una forte spinta all'acquisizione di terreni agricoli deriva dalla necessità per gli allevatori di certificare la disponibilità di adeguate superfici foraggere, al fine di contenere il carico di bestiame e fruire, quindi, dei premi corrisposti a seguito dell'adesione agli interventi agro-ambientali. Giova notare, inoltre, la necessità per gli allevatori valdostani di disporre di foraggi locali: l'art. 4 del Disciplinare di Produzione della Fontina DOP impone, infatti, che l'alimentazione delle lattifere sia costituita da fieno ed erba verde prodotti in Valle d'Aosta.

Nel complesso, il numero delle compravendite annuali di terreni a uso agricolo in Valle d'Aosta è estremamente limitato; in generale, gli agricoltori acquisiscono terreni (essenzialmente superfici foraggere) tramite contratti di affitto, piuttosto che attraverso l'acquisto.

### *2 Tendenze a livello territoriale*

I testimoni privilegiati intervistati nel corso dell'indagine suggeriscono che nel 2014 i prezzi dei terreni sono rimasti pressoché invariati rispetto all'anno precedente confermando, dunque, la validità delle stime formulate (prezzi minimi e massimi). In particolare, per quanto

riguarda il prato permanente di fondovalle e di *mayer*<sup>3</sup> i valori minimi e massimi oscillano tra 25.000 e 50.000 euro/ha e valori ritenuti congrui si aggirerebbero intorno ai 27-30.000 euro/ha.

I valori citati sono indicativi del potenziale prezzo di scambio delle superfici foraggere in tutta la regione, senza particolari distinzioni a livello territoriale. Per quanto concerne i prati permanenti, le quotazioni più basse si riferiscono ai prati non irrigui o difficilmente irrigabili, nonché a quelli localizzati in aree esondabili, sia della valle centrale che delle valli laterali; si è avuto notizia in anni recenti di prati acquistati a 5-6 euro/mq, ma si è trattato di appezzamenti di modeste dimensioni, acquisiti a scopo di arrotondamento della proprietà.

I prezzi di compravendita dei pascoli sono estremamente variabili a seconda della tipologia<sup>4</sup>, dell'esposizione e della quota, nonché dell'accessibilità. I terreni classificati come "pascolo" nei fondivalle e nei *mayer* possono spuntare quotazioni piuttosto elevate (15.000 - 20.000 euro/ha), ma nel caso dei pascoli d'alpe si ritengono congrui valori compresi tra 7.000 e 10.000 euro/ha.

I testimoni privilegiati intervistati nel corso dell'indagine affermano che il vigneto in produzione non è, di fatto, oggetto di compravendite; i terreni agricoli destinati o destinabili a vigneto in Valle d'Aosta sono quasi tutti utilizzati: l'offerta è pressoché inesistente e i prezzi sono estremamente elevati. Un valore fondiario ritenuto equo oscilla tra 40.000 e 90.000 euro/ha (tenuto conto che l'*Institut Agricole Régional* di Aosta stima il costo d'impianto del vigneto in 50-55.000 euro/ha). In ogni caso, nella zona di Chambave (media Valle), dove si producono i pregiati vini Chambave Rouge e Chambave Muscat, piccole superfici incolte vocate a vigneto risultano essere state acquistate a un prezzo di 7-10 euro/mq e si stima che a un ettaro di vigneto DOC in produzione possa essere attribuito un valore compreso tra 120.000 e 140.000 euro.

### 3 Rapporto domanda/offerta

Nel 2014 la domanda potenziale di terreni agricoli (segnatamente, di superfici a prato e a pascolo) si è come sempre mantenuta su livelli tendenzialmente elevati, ma la domanda reale è stata assai più modesta. A detta degli intervistati, le condizioni di scambio sono favorevoli (nel 2014 così come nell'anno in corso) per chi vuole acquistare terreni, in quanto numerosi agricoltori (e anche proprietari non agricoltori) necessitano di disporre di liquidità e, dunque, sono disposti a vendere senza attendere e senza "tirare sul prezzo".

Nel realizzare l'indagine annuale sull'andamento del mercato fondiario in Valle d'Aosta, al fine di fornire una seppur approssimativa quantificazione del numero di compravendite di terreni si è fatto riferimento in passato al numero delle domande pervenute all'Ufficio pianificazione territoriale, accorpamento terreni ed elettrificazione rurale della Regione Autonoma Valle d'Aosta (R.A.V.A) ai sensi dell'art. 50, comma 1, lettera d) e art. 56, comma 1 della L.R. n. 32 del 12 dicembre 2007 e della DGR n. 800 del 13/04/2012. Tale normativa prevede, infatti, il rimborso agli agricoltori delle spese notarili sostenute per l'acquisto di terreni e fondi rustici<sup>5</sup>. A causa dell'insufficienza dei fondi necessari al finanziamento di questo e di altri interventi di politica agricola regionale nel 2014 il capitolo del Bilancio previsionale della R.A.V.A., relativo a questo intervento, non è stato dotato di risorse e, di conseguenza, non sono state raccolte le domande per il rimborso delle spese notarili. La Giunta regionale ha stabilito che esso potrà essere rifinanziato attingendo alle

<sup>3</sup> Il *mayer* è l'azienda localizzata a quota intermedia tra il fondovalle e l'alpeggio.

<sup>4</sup> In Valle d'Aosta è in uso a fini amministrativi la distinzione tra "pascolo fertile" e "pascolo magro" (assimilabile, quest'ultimo, all'incolto produttivo).

<sup>5</sup> Come riferito nelle precedenti relazioni, nel 2012 sono state presentate (e finanziate) 153 domande di rimborso delle spese notarili, mentre nel 2013 il loro numero è sceso a 83.

risorse del Programma di Sviluppo Rurale 2014-2020 la cui approvazione è attesa, peraltro, non prima dell'autunno 2015.

In ogni caso, i soggetti intervistati nel corso dell'indagine suggeriscono che il numero degli scambi nel 2014 non sia stato superiore a quello dell'anno precedente e che le compravendite siano state come sempre legate per lo più all'acquisizione di piccole estensioni di terreno al fine di realizzare accorpamenti e arrotondamenti aziendali. Infatti, come già ricordato, la modalità di gran lunga prevalente di ampliamento della superficie aziendale per gli imprenditori agricoli valdostani è rappresentata dal ricorso all'affitto, oppure dagli ancora diffusi accordi verbali.

Come di consueto, si ritiene opportuno richiamare l'attenzione sulle attività di ricomposizione fondiaria promosse dall'Amministrazione regionale in quanto esse costituiscono un indispensabile strumento per porre rimedio all'estrema polverizzazione della proprietà fondiaria che caratterizza negativamente, sotto il profilo strutturale, il sistema agricolo regionale<sup>6</sup>.

La materia è normata dalla legge regionale n. 20/2012 "*Disposizioni in materia di riordino fondiario*" (che disciplina, tra l'altro, le modalità di attuazione delle fasi conclusive del piano di riordino consentendo, dunque, di ultimare i numerosi piani ancora non conclusi) e dalle relative disposizioni applicative approvate attraverso la DGR n. 715 del 26 aprile 2013 con la quale si individua il riordino fondiario denominato "Gaspard, Ross e Devin" in comune di Montjovet come progetto sul quale avviare una "fase pilota" in cui verificare e applicare i criteri e le modalità di attuazione delle fasi conclusive dei circa 40 piani di riordino (degli 87 avviati fin dal 1987) per i quali è stata chiesta la riattivazione e che ancora non sono stati conclusi.

Dalle informazioni fornite dalla Struttura Politiche regionali di sviluppo rurale della R.A.V.A. si rileva che nel 2014 è proseguita l'attività di test (di cui alla DGR 715/2013) delle procedure nel succitato riordino pilota di "*Gaspard, Ross e Devin*". A questo proposito si precisa che, rispetto ai tempi previsti, vi sono stati alcuni ritardi dovuti al rilascio delle autorizzazioni da parte dell'Agenzia delle Entrate e del Territorio per l'utilizzo della procedura informatica "PREGEO" (tipi di frazionamenti). Inoltre, si è reso necessario avviare un lungo iter procedurale con l'Agenzia delle Entrate per quanto riguarda l'applicazione delle imposte di registrazione ai futuri decreti di riordino fondiario a firma del Presidente della Regione (la Giunta regionale ha potuto approvare solamente in data 21/08/2015 il relativo protocollo d'intesa). In data 31/08/2015 è prevista la convocazione della Commissione tecnica di valutazione per l'approvazione della graduatoria dei riordini in corso, a cui seguiranno i necessari impegni di spesa a valere su leggi regionali che finanziano tali interventi (l.r. 32/2007, art. 66, oppure nuovo DDL).

#### 4. Tipo di operatori

Nella stragrande maggioranza dei casi la compravendita di terreni riguarda imprenditori agricoli (in veste di acquirenti) ed ex agricoltori o loro familiari ed eredi (come venditori). Le superfici oggetto di scambio sono di limitata estensione nei fondivalle e nei *mayen*, mentre possono riguardare appezzamenti anche piuttosto ampi in quota. A detta dei testimoni di qualità intervistati nel corso dell'indagine gli acquisti di terreni e fondi rustici da parte di

---

<sup>6</sup> Si ritiene, inoltre, di grande utilità – al fine di quantificare i valori fondiari, – tener conto delle stime ex ante del valore dei terreni che compaiono nei piani di riordino fondiario, poiché le stesse sono formulate da tecnici (agronomi, geometri, periti agrari, *etc.*) esperti del settore. In relazione alle superfici a prato permanente irriguo e non – oggetto della maggior parte dei piani di riordino avviati nella regione – si rileva che tali stime sono, in effetti, assai variabili (da 1,50 a 3,45 euro/mq) mentre in relazione al vigneto le stime ex ante variano, a titolo esemplificativo, da 3,36 euro/mq a oltre 3,88 euro/mq.

operatori extra-agricoli a fini speculativi sono piuttosto rari in Valle d'Aosta.

### 5. Tendenze nelle destinazioni d'uso

In Valle d'Aosta è da tempo in corso l'adeguamento dei Piani Regolatori Generali Comunali al Piano Territoriale Paesistico, approvato dal Consiglio Regionale della Valle d'Aosta con legge regionale 10 aprile 1998, n. 13 “*Approvazione del Piano Territoriale Paesistico della Valle d'Aosta (PTP)*”. Le norme imposte dall'Amministrazione regionale sono piuttosto severe e sussistono pochi spazi per gli Enti sub-regionali nel derogare alle medesime.

A questo proposito, i testimoni privilegiati intervistati nel corso dell'indagine sottolineano con forza il fatto che al PTP della Valle d'Aosta debba essere attribuito il grande merito di agire su scala regionale e di dare indirizzi chiari per il mantenimento di certi tipi di coltivazione in determinati ambiti territoriali. In tal senso il PTP ha svolto e svolge un'azione calmieratrice dei prezzi dei fondi rustici che, com'è ovvio, non sono sempre e soltanto legati al loro valore agricolo, ma dipendono spesso dall'attesa edificatoria nutrita dai proprietari/venditori.

Inoltre, al rispetto delle norme di attuazione del PTP (per esempio, nella predisposizione dei Piani regolatori comunali o di altri strumenti di pianificazione urbanistico-territoriale locali) viene attribuita la crescente consapevolezza riguardo alla necessità di ridurre lo spreco di suolo agricolo, vale a dire dal progressivo espandersi, anche nelle aree rurali, di edifici, capannoni, cantieri, aree pavimentate, *etc.* Si tratta di un fenomeno temuto (e contrastato) anche in Valle d'Aosta, sebbene essa sia tra le regioni italiane con la più bassa percentuale di suolo consumato: si aggira, infatti, intorno al 2,2-3,7%, contro una media nazionale circa pari al 7% (ISPRA, 2015).

### 6. Aspettative future del mercato

In Valle d'Aosta non si attendono particolari variazioni per il 2015 della domanda e dell'offerta e neppure per quanto riguarda il livello dei prezzi dei terreni agricoli.

I testimoni privilegiati segnalano per il 2015 qualche incertezza da parte degli agricoltori e degli altri operatori del settore primario in relazione al perdurare della crisi economica e all'attesa dell'avvio degli interventi comunitari di politica agricola e di sviluppo rurale validi per il periodo 2014-2020. Stante la già richiamata riduzione (pari a circa un terzo) dei trasferimenti statali e la conseguente minor disponibilità di fondi a valere sul bilancio regionale, sempre maggior importanza viene annessa alle risorse di fonte comunitaria e assume rilievo non soltanto la quantità delle stesse che saranno erogate a favore degli agricoltori, ma anche e soprattutto le modalità con le quali le stesse saranno impiegate.

## Lombardia

*Roberto Cagliero e Novella Rossi*

### *1. Quadro generale*

La mobilità fondiaria lombarda si è mantenuta ridotta nel 2014, analogamente all'anno precedente. Le compravendite fanno registrare una riduzione in tutte le province lombarde, con la percezione di un mercato fermo e un'offerta comunque superiore alla domanda, risultato questo di una mancanza di disponibilità economica dovuta principalmente alla situazione di crisi che, oramai già da qualche anno, investe l'intero Paese.

Dal lato della domanda qualche segnale di movimento è venuto dalle aree settentrionali della regione, specialmente in collina, dove l'obiettivo d'impresa è il conseguimento della multifunzionalità e le imprese sono, in genere, di piccole dimensioni. Nella pianura centrale e in prossimità del fiume Po, l'obiettivo è invece l'efficienza d'impresa, soprattutto per la medio-grande impresa agricola e agroalimentare, tesa all'esportazione delle produzioni. L'interesse degli operatori si concentra quasi esclusivamente nelle aree dove si presentano tali sistemi di imprese agricole capaci di produrre redditi elevati sia negli ordinamenti multifunzionali che in quelli vegetali, in particolare viticoli, ortofrutticoli o zootecnici da latte.

Qualche segno di mobilità si conferma ancora dove le grandi opere infrastrutturali incidono sul sistema agricolo generando liquidità per le indennità d'esproprio o per gli accordi di cessione volontaria. Tale situazione è stata rilevata principalmente nella pianura per la realizzazione di opere di un certo rilievo. Qui però gli imprenditori agricoli orientano il reinvestimento delle indennità nel capitale d'esercizio piuttosto che in quello fondiario.

Dal lato dell'offerta, anche questa molto limitata ma sempre maggiore in generale della domanda, ad alimentare il mercato sono spesso le dismissioni per cessazione dell'attività agricola o per difficoltà gestionali d'impresa, sia agricola che extragricola. In quest'ultimo caso sono coinvolti imprenditori non agricoli e anche dell'industria o della trasformazione alimentare. La PAC continua ad avere un'influenza abbastanza modesta sul mercato fondiario, infatti l'effetto delle politiche comunitarie è più evidente per quello degli affitti. Inoltre, in generale gli operatori risultano in attesa di comprendere definitivamente la portata delle recenti evoluzioni della normativa; secondo alcuni intervistati, comunque, difficilmente la nuova PAC porterà significativi mutamenti, anche se resta la preoccupazione per la fine del regime delle quote latte e dei cosiddetti titoli speciali per la zootecnia.

La ricerca di superfici per la coltivazione di cereali destinati alla produzione di biomasse si è allentata, anche per l'offerta di matrici organiche, alternative ai cereali, idonee ad alimentare gli impianti energetici. In ogni caso l'impatto della produzione energetica da rinnovabili è più elevato sugli affitti.

Le aspettative vere sono strettamente legate all'evoluzione della crisi che sta oramai da anni interessando l'intero Paese. Se non dovessero arrivare sensibili segnali di ripresa i prezzi subiranno un'ulteriore riduzione.

Si conferma ancora come il valore dei suoli assuma un andamento sempre più indipendente dalle caratteristiche agronomiche e produttive degli appezzamenti e delle aziende, ma sempre più funzionale alle esigenze di efficienza d'impresa (dimensione, organizzazione del lavoro, logistica, *etc.*).

Gli intervistati ammettono che molte valutazioni, specie quando si confermano i valori dello scorso anno, sono suggerite dall'incertezza e dalla scarsità dei contratti piuttosto che dalla conoscenza reale dei prezzi. I valori proposti sono infatti definiti come la risultante di "percezioni di mercato".



La domanda continua a essere molto limitata in montagna dove le quotazioni dei pochissimi terreni compravenduti si sono mantenute stabili. Qui, gli scambi interessano solo modesti appezzamenti di fondovalle, prossimi alle strade e ai centri urbani.

In collina le quotazioni si mantengono elevate nelle aree più ricche dove gli ordinamenti specializzati (ad esempio vigneti) assicurano redditi maggiori. Ma si evidenziano flessioni dei prezzi anche per lo spostamento in altre regioni degli ordinamenti orticoli da IV gamma. Nelle zone di collina economicamente meno sviluppate la minor propensione all'investimento, conseguente alla diminuita redditività delle imprese, ha mantenuto una fase riflessiva, orientata alla stabilità dei valori fondiari, più modesti rispetto alla collina ricca. Anche qui il giudizio di valore è motivato soprattutto dalla scarsa numerosità degli scambi.

In pianura, alla ridotta o in qualche caso assente mobilità fondiaria legata alle grandi aziende, particolarmente evidente nel milanese, fa riscontro la mobilità propria di altre province, alimentata soprattutto dagli appezzamenti, finalizzati a migliorare l'efficienza d'impresa o alla soluzione di problemi tecnici o normativi (vedi direttiva nitrati).

L'interesse generale dell'ente pubblico locale di far cassa, la mancanza di un piano strategico a difesa del territorio agricolo e gli espropri dovuti alle grandi opere hanno ulteriormente ridotto la superficie disponibile. A livello locale si aggiungono altre condizioni come i Piani di Gestione del Territorio (P.G.T.) e il livello della tassazione.

Dal punto di vista del credito, le banche considerano ancora il settore agricolo, rispetto a quello immobiliare, un settore che regge. I tassi infatti sono scesi sensibilmente rendendo il prestito molto appetibile. La terra come bene rifugio regge ancora anche se sono gli affitti che si concretizzano maggiormente con la domanda di terra. Quello che si evidenzia, quindi, è soprattutto una criticità economica dell'azienda agricola in generale.

## 2. Tendenze a livello territoriale

Nella provincia di *Bergamo* il livello degli scambi fa registrare una leggera maggiore attività rispetto alla staticità dell'anno precedente: in funzione delle varie aree, infatti, si nota una prevalenza di domanda per le aree pedecollinari e collinari, mentre l'offerta prevale per le zone di montagna con riferimento ai prati e pascoli. I prezzi registrano comunque un calo del -3/-7% rispetto al passato per quel che riguarda seminativi, prati, vigneti nella zona collinare; valori stabili o con rialzi poco significativi hanno interessato prati, pascoli e seminativi di montagna. La normativa dei nitrati e la PAC, con le diverse misure di sostegno, hanno viziato il mercato per l'esigua disponibilità di superfici agricole. Le figure più interessate al mercato fondiario restano gli agricoltori, mentre l'attenzione di operatori esterni al mondo agricolo risulta piuttosto bassa e anche le aspettative speculative sono limitate, anche per una percepita incertezza sulle politiche comunitarie. Le categorie maggiormente coinvolte negli acquisti sono per lo più liberi professionisti, artigiani e industriali; tra i venditori invece, privati e coltivatori per lo più per esigenze di sofferenze di cassa. I terreni maggiormente richiesti sono stati quelli di pianura e di collina in piccole superfici per vigneti.

Il mercato fondiario in provincia di *Brescia* registra pochi movimenti confermando la scarsa attività. La percezione dell'andamento dei prezzi e i rilievi diretti confermano i valori degli ultimi anni per la montagna e la collina. In collina è soprattutto la viticoltura a mantenere un buon livello dei prezzi, ma la domanda si sta ormai riducendo a interessi minimi. In pianura il giudizio si conferma attorno a una riduzione dei valori, con l'eccezione, come già riportato, delle zone prospicienti le infrastrutture (grandi opere) che, invece, vedono confermare i valori correnti. Si mantiene anche l'apprezzamento dei vigneti nel comprensorio del Lugana. Si registra inoltre un andamento depressivo sui prezzi per effetto delle scelte operate da alcuni importanti soccidanti.

Per le provincie di *Como* e *Lecco* è stata registrata una ulteriore diminuzione dei prezzi medi di circa il 3% rispetto all'anno precedente per i terreni a seminativo e intorno al 2% per i boschi. Restano invece invariati i valori dei prati. Il livello degli scambi segna una leggera flessione, con un volume delle offerte sicuramente maggiore della domanda principalmente per i terreni a seminativi. I prezzi di questa tipologia colturale vanno da un minimo di 50-55.000 euro/ha a un massimo di 72.000 euro/ha; valori analoghi sono stati rilevati per i prati, mentre per i boschi le quotazioni si attestano tra un minimo di 25.000 euro/ha e un massimo di 32.000 euro/ha.

A *Cremona* il mercato ristagna. Pochissime le aziende vendute sia per realizzare liquidità che a seguito di ricambio generazionale e abbandono dell'attività o della proprietà agricola. Tuttavia, per effetto degli impianti di biogas, il mercato delle compravendite riesce abbastanza a tenere, anche se i valori fondiari e gli affitti hanno fatto registrare in alcuni casi contrazioni importanti, anche dell'ordine del 20%. La provincia di Cremona resta leader in Lombardia per la presenza di questi impianti.

Nella provincia di *Lodi* la stagnazione del mercato ha determinato il mantenimento dei valori correnti. Si conferma inoltre l'interesse per la produzione di energia da biomasse, ma questo ha determinato una maggior domanda di suoli in affitto, senza innescare un aumento delle compravendite.

A *Mantova* la percezione permane quella di un mercato con una scarsa dinamicità. Le transazioni sono risultate poco numerose e in diminuzione dell'8% rispetto al 2013. Anche la superficie compravenduta è calata e rappresenta poco meno dello 0,3% della superficie totale agraria. Anche i due comprensori a più alto valore (collina gardesana e Oltrepò in Sinistra Secchia) hanno segnalato il ristagno e la conferma dei prezzi. Fanno eccezione le imprese a ordinamento specializzato, specie orticolo, con produzioni destinate ai mercati europei. Per queste la dimensione d'impresa è una delle garanzie di competitività e accedono sia all'acquisto che all'affitto di aziende con particolare attenzione alla gestione d'impresa e alla riduzione dei costi. Nel viadanese, comprensorio di piccole aziende a ordinamenti orticoli, si conferma una certa vivacità, fra agricoltori, di appezzamenti per l'arrotondamento della proprietà e anche la compravendita di pioppeti. Si segnala la situazione dell'Oltre Po Mantovano, dove le aziende zootecniche hanno, comunque, tenuto meglio grazie alle produzioni ad alta redditività, come la trasformazione cooperativa del latte in Parmigiano Reggiano. I soci delle cooperative riescono a ottenere valori di conferimento interessanti e le nuove disponibilità finanziarie, così ottenute, permettono di rispettare la "normativa dei nitrati", acquistando le superfici necessarie. In presenza di questa domanda, le quotazioni del terreno sono significativamente aumentate.

Nella provincia di *Milano* il livello degli scambi del mercato risulta inferiore rispetto al 2013 e in alcuni casi assente, e i prezzi medi dei terreni risultano calati di circa il 2%. Anche nelle aree dove l'agriturismo si è sviluppato alimentando la domanda fondiaria si segnala una condizione di attesa.

In provincia di *Pavia* la domanda è modesta con prezzi in diminuzione per i vigneti di collina dell'Oltrepò (-2%) e in moderato apprezzamento per i seminativi irrigui della Lomellina (+2%).

In provincia di *Sondrio* il mercato fondiario si conferma poco attivo e le compravendite sono occasionali. I prezzi medi dei terreni (vigneti/frutteti, prato e mais) non fanno registrare variazioni, anche nel fondovalle.

Nella provincia di *Varese* il mercato è fermo e i prezzi delle aree agricole, in collina e pianura, hanno mostrato stabilità. Qualche compravendita è alimentata dai terreni appartenenti alle piccole aziende destinate alla vendita diretta di ortaggi, piccoli frutti, insalate, *etc.* Anche gli indennizzi derivanti dalle opere infrastrutturali sono dirottati più sulle attrezzature che sui terreni, confermando l'analisi dello scorso anno.

### *3. Rapporto domanda/offerta*

Il mercato fondiario lombardo ha mostrato a partire dal 2008 una significativa riduzione degli atti di compravendita. Prevale la domanda nei comprensori a più elevata produttività agricola, ottenuta negli ordinamenti specializzati (viticolo, orticolo, zootecnico da latte), ma la domanda di terra si esprime, più spesso, ricorrendo all'affitto. L'incertezza caratterizza ancora il mercato e i proprietari preferiscono trattenere il patrimonio in attesa di opportunità future, specie se non costretti a realizzare liquidità. Proprio le sofferenze di liquidità o l'uscita dal mercato, per diverse ragioni, si rilevano le cause prevalenti dell'offerta di terreni agricoli. Anche il fenomeno legato agli espropri per le opere di infrastrutture risulta in rientro, come anche la domanda innescata dalla diffusione di esperienze di multifunzionalità, come gli agriturismi.

### *4. Tipo di operatori*

Le categorie maggiormente coinvolte nell'acquisto di terreni sono gli agricoltori (coltivatori diretti e nuove piccole realtà aziendali) e gli imprenditori edili, ma solo per determinate zone. Si segnala in particolare il ruolo degli operatori zootecnici e di quelli interessati alla produzione di energia alternativa. L'attenzione di figure esterne al mondo agricolo risulta piuttosto bassa e anche come aspettative future le speculazioni sul mercato fondiario da parte di soggetti esterni saranno limitate, sembra anche a causa dell'evoluzione delle politiche comunitarie, che non sempre sono percepite in modo chiaro.

Nelle vendite, le figure coinvolte sono soprattutto operai e pensionati per le motivazioni di liquidità e tassazione già evidenziate, ma anche casi di ditte fallite o messe in vendita. Tra i privati e gli agricoltori di piccole dimensioni o in sofferenza le esigenze di fare cassa sono i fattori principali che portano alla decisione di mettersi sul mercato. Tuttavia, si conferma anche la tendenza a mantenere una posizione di attesa di migliori condizioni e prezzi per chi ne ha la possibilità.

### *5. Tendenze nelle destinazioni d'uso*

La variazione della destinazione d'uso, da agricola ad urbana, è molto ridotta e contenuta rispetto agli anni scorsi. Rimane in atto il fenomeno di uso di superfici per la produzione di energie alternative.

### *6. Aspettative future del mercato*

Tra gli intervistati prevale il parere che l'attuale fase di prudenza proseguirà vista l'incertezza economica. Ma sembrano più probabili ulteriori riduzioni dei valori nelle pianure, specie ove insistono gli ordinamenti più estensivi.

Le piccole e medie aziende multifunzionali e le grandi aziende a ordinamento specializzato orientate ai mercati europei sembrano le più garantite nell'assicurare valori fondiari stabili o in leggero aumento.

In generale, secondo gli intervistati, si è passati dal considerare i terreni agricoli come bene speculativo (si acquistavano terreni agricoli in attesa di ottenerli edificabili) a bene rifugio, portando gli operatori potenzialmente interessati agli scambi ad assumere posizioni di attesa di condizioni migliori per entrare sul mercato. Tuttavia, qualche primo e timido segnale di ripresa lo si registra a partire dalla metà del 2015.

## Trentino Alto Adige

*Luigi Gambarin*

### *1. Quadro generale*

La situazione del mercato fondiario del Trentino Alto Adige è da sempre diversa da quella delle regioni limitrofe a causa dello status di regione autonoma, delle caratteristiche climatiche del territorio e della peculiarità delle produzioni. A livello regionale i valori dei terreni sono aumentati del 3,5% rispetto allo scorso anno, ma mentre in Trentino i valori sono rimasti stabili per tutte le colture, in Alto Adige la crescita è stata del 5,2% distribuita in modo omogeneo tra le diverse tipologie colturali. Nel 2014 il numero degli scambi ha subito un rallentamento in entrambe le province sia per le condizioni economiche generali che per la diffusa difficoltà di accesso al credito degli agricoltori; già dal 2009, in Trentino infatti, erano cessate le agevolazioni per l'acquisto di terra. L'offerta ha prevalso ovunque anche se con motivazioni diverse: dalle aziende in crisi economica, ai piccoli appezzamenti frammentati fino a una domanda che in questo momento è molto esigente e sfrutta la situazione economica contingente.

In Trentino la produzione di uve ha avuto un forte decremento (-25%), più marcato per le uve nere rispetto a quelle bianche, mentre la frutticoltura è cresciuta in modo rilevante (+21,5%) con prezzi in contrazione dell'8,2% rispetto al 2013. Per la frutticoltura altoatesina i prezzi medi alla produzione delle mele sono calati mediamente di circa l'8%, ma con produzioni in crescita del 15%, con punte del 50% per le varietà più gradite al mercato (ad es. Pink Lady). Per quanto riguarda la viticoltura, la vendemmia anticipata di due settimane ha provocato un calo del grado zuccherino con riflessi sulla qualità. Anche la produzione è calata di circa il 18%.

Se vuole resistere alla crisi, l'agricoltura del Trentino Alto Adige dovrà seguire la strada della qualità, dell'associazionismo e dello sviluppo di alleanze con altri settori economici (turismo), mantenendo una certa elasticità produttiva nei confronti del mercato.

### *2. Tendenze a livello territoriale*

In provincia di *Trento* gli scambi sono calati. La prudenza degli operatori ha guidato le compravendite e alla fine, nel mercato, ha prevalso l'offerta. La mancanza di agevolazioni e di liquidità per l'acquisto di terra ha influito negativamente sulle transazioni. I prezzi dei terreni sono rimasti invariati per tutte le tipologie colturali. I diritti di reimpianto di nuovi vitigni sono cresciuti nel prezzo medio (0,35-1,0 euro/mq, +29%) con il mercato provinciale sostanzialmente statico. Con l'apertura della vendita fuori provincia, attuata a fine 2014, è stato registrato un incremento degli acquisti, sostenuto da parte di aziende venete e friulane per l'impianto di Pinot grigio e per pezzature di circa 2.000 mq. Le grandi aziende cercano di ottenere il maggior numero di diritti di reimpianto in quanto le autorizzazioni non verranno rilasciate prima di agosto 2016. Lungo l'asta dell'Adige il prezzo dei vigneti varia in media tra 280.000 (Trento nord) e 225.000 euro/ha (Trento sud). I valori fondiari dei frutteti sono invariati rispetto a quelli del 2013 con quotazioni medie di 250.000 euro/ha in Val di Non e di 120.000 euro/ha in Valsugana. Per quanto riguarda le colture erbacee un prato viene scambiato in media intorno ai 36.000 euro/ha e un seminativo per 52.000 euro/ha.

In provincia di *Bolzano* i prezzi dei terreni sono cresciuti mediamente del 5,2%. Il mercato delle colture arboree è poco mosso, gli scambi sono scarsi e le superfici trattate di piccole dimensioni. Per frutteti e vigneti prevale l'offerta con prezzi a livelli tali da rendere

difficile lo scambio. I valori medi per ettaro dei vigneti si aggirano sui 520.000 euro, mentre i meleti si fermano a 420.000 euro. I seminativi e i prati hanno valori prevalentemente legati alla giacitura e alla facilità di meccanizzazione. In Val Pusteria i prezzi sono intorno a 90-100.000 euro/ha, mentre salgono nella zona di Brunico con valori compresi tra 130.000 e 190.000 euro/ha. Come sempre i terreni scambiati sono di dimensioni limitate e non superano i 1.000-5.000 mq. Gli scambi avvengono prevalentemente tra imprenditori agricoli che mirano - con vendite, acquisti o permuta - a razionalizzare e migliorare la struttura aziendale. La logica che li guida è di meccanizzare il più possibile l'azienda e nel contempo di ridurre i tragitti effettuati con le macchine tra i diversi appezzamenti. Sono presenti anche gli operatori extragricoli il cui obiettivo è l'investimento speculativo.

### 3. Rapporto domanda/offerta

Complice la situazione economica negativa che rende cauti gli operatori fondiari, l'offerta prevale in tutta la regione con scambi molto limitati.

In provincia di *Trento* l'offerta riguarda sia piccoli appezzamenti di agricoltori a fine carriera sia aziende intere in forte difficoltà economica.

In provincia di *Bolzano* il mercato esiste solo per gli arrotondamenti fondiari. La domanda non è più trainante ma, quando esiste, è orientata a comprare superfici prative, anche lontano dal centro aziendale, per convertirle a frutteto. È quanto accade in alta Val Venosta nelle zone tra Silandro e Laces e tra Sluderno e Malles. Questo territorio, da sempre coltivato prevalentemente a prato o a seminativo ma con terreni potenzialmente adatti alla frutticoltura (altezza 700/1.000 m. s.l.m.) attira l'interesse dei frutticoltori disposti a pagare cifre dai 30 fino a 40-45 euro/mq, ben più vicine al valore di un meleto che a quello di un prato. La differenza di prezzo è legata al cambiamento di posizione e clima, infatti si passa dai 700 m di Silandro ai 1.000 di Malles. Il mercato dei diritti d'impianto di fatto non esiste e solo in via teorica il prezzo potrebbe essere di 1,5 euro/mq.

### 4. Tipo di operatori

Gli scambi sono avvenuti in genere tra imprenditori agricoli e coltivatori diretti. Le vendite sono effettuate prevalentemente da agricoltori anziani senza eredi, proprietari di aziende part-time con dimensioni tali da non garantire una sufficiente redditività oppure soggetti che per finanziare la costruzione della casa vendono alcuni appezzamenti. La crisi economica degli ultimi anni ha accentuato le difficoltà delle piccole aziende che vendono parte del loro capitale fondiario per onorare i debiti contratti. Per quanto riguarda l'acquisto sono i coltivatori diretti e in piccola parte gli operatori extragricoli che muovono il mercato, tenendo presente che è la dimensione dell'appezzamento che determina il tipo di acquirente.

Da gennaio 2014 nelle zone montane sono finite le agevolazioni fiscali per gli operatori extragricoli, mentre permangono per i coltivatori diretti e gli imprenditori agricoli professionali iscritti all'INPS.

### 5. Tendenze nelle destinazioni d'uso

Nelle zone interessate da opere pubbliche, dove i terreni agricoli possono cambiare destinazione d'uso, gli appezzamenti vengono alienati a prezzi elevatissimi. Spesso il ricavato viene reinvestito dal proprietario nell'acquisto di altri terreni, possibilmente nella stessa zona. Al di là di queste situazioni particolari l'agricoltura in Alto Adige si basa su quattro linee fondamentali che, per alcuni versi, riguardano anche destinazioni diverse dal semplice uso agricolo:

- 1) reddito agricolo;
- 2) turismo. Il prato è più importante come oggetto turistico e di svago per il villeggiante che come elemento produttivo. Nelle zone turistiche trentine (Val di Fiemme e di Fassa) il valore dei prati raggiunge per questo motivo valori tra 7 e 10 euro/mq;
- 3) assetto geo-morfologico. L'attenzione ai problemi delle zone marginali, soprattutto ai fenomeni di abbandono della montagna, è elevata. Le amministrazioni sono disposte a pagare purché gli agricoltori rimangano a coltivare la terra o a utilizzarla a vantaggio della zootecnica (premi per l'alpeggio);
- 4) tradizione. Il Maso evita le problematiche, altrove molto frequenti, della frammentazione del territorio agricolo creando unità produttive ben dimensionate e stabili.

La Provincia di Bolzano, al fine di salvaguardare il paesaggio e i terreni a destinazione agricola, ha deliberato il divieto dell'installazione dei pannelli solari e fotovoltaici sui terreni e sulle aree aperte.

#### *6. Aspettative future del mercato*

L'andamento economico generale continua a rimanere incerto e, come negli anni passati, l'accesso al credito è diventato un problema rilevante poiché non solo le piccole aziende in difficoltà chiudono ma anche quelle di dimensioni maggiori non riescono più ad investire. Nel 2015 partirà la nuova programmazione 2014-2020 con novità rilevanti: abolizione delle quote latte e trasformazione dei diritti di reimpianto dei vigneti in autorizzazioni. Diventa quindi sempre più rilevante l'organizzazione e l'aggregazione per affrontare al meglio la concorrenza estera. Nel settore viticolo si dovrà puntare sulla qualità e sui vini bianchi con una speciale attenzione per le varietà autoctone per tentare di rilanciare il comparto esportando il prodotto nei mercati esteri. Per il mercato fondiario le previsioni sono di una sostanziale stabilità rispetto al 2014: scambi e prezzi dei terreni non dovrebbero variare.

## Veneto

*Luigi Gambarin*

### *1. Quadro generale*

Il mercato fondiario veneto nel 2014 ha registrato un calo del valore fondiario medio del 2,8% rispetto all'anno precedente. Nelle singole province c'è stata una maggiore variabilità dei prezzi che hanno oscillato tra la stabilità di Belluno, la moderata crescita di Treviso (+1,9%) e il calo di Rovigo (-7,9%), Vicenza (-5,3%), Padova (-4,1%), Verona (-3,4%) e Venezia (-2,1%).

Dalle interviste degli operatori del settore emerge un 2014 difficile sia per il calo dei prezzi dei prodotti delle principali colture erbacee sia per la scarsa liquidità di denaro che ha drasticamente ridotto le possibilità di investimento degli agricoltori e l'operatività soprattutto delle aziende più piccole. La non facile situazione economica generale del momento, le prospettive incerte e la diminuzione del reddito di gran parte delle aziende, portano gli operatori a essere prudenti nelle scelte strutturali con un riflesso negativo sul livello generale degli scambi di superficie agricola. Quasi ovunque le difficoltà di finanziamento incidono sulla domanda che, pur presente, trova nei prezzi proposti dai venditori un motivo di rinuncia in un contesto economico di questo genere. Solo nelle zone di pregio coltivate a vigneto la domanda è attiva anche sul fronte dei seminativi per la successiva riconversione a vigneto. C'è incertezza anche per l'applicazione della nuova PAC e per i riflessi che la stessa potrà avere sul valore definitivo dei titoli e sulla loro assegnazione. In particolare il 2014 è stato un anno importante soprattutto per gli agricoltori che possedevano titoli di valore elevato. Inoltre gli agricoltori hanno dovuto prestare molta attenzione all'affitto o alla vendita dei titoli. Tuttavia, l'incertezza maggiore ha riguardato la definizione del nuovo concetto di agricoltore attivo. L'idea è di ridurre i beneficiari della PAC riservando i pagamenti diretti ai veri agricoltori. Questo aspetto potrebbe avere delle conseguenze significative sull'offerta di terra a prezzi più abbordabili ma anche sul mercato degli affitti.

### *2. Tendenze a livello territoriale*

La variazione dei prezzi dei terreni su base annua ha oscillato tra il forte calo di Rovigo e la leggera crescita di Treviso.

Nella provincia di *Padova* i valori sono calati ovunque. Tra gli operatori sono presenti società miste, attratte dalle superfici di maggiore dimensione, e agricoltori professionali, interessati ad aumentare le dimensioni aziendali. Gli scambi sono stati scarsi e in linea con l'anno precedente. Solo nei Colli Euganei il maggiore dinamismo delle transazioni aveva lo scopo di acquisire terra per una riqualificazione a vigneto. Nella zona nord occidentale della provincia (Cittadella, Galliera, Massanzago), caratterizzata dalla presenza di seminativi e prati irrigui, i valori unitari oscillano mediamente tra 65.000 e 70.000 euro/ha. Nella zona dei Colli Euganei i vigneti DOC in produzione valgono intorno agli 80.000 euro/ha con punte di 90.000 euro/ha. Sono stabili i terreni a vivaio nella zona di Saonara, che vengono scambiati intorno agli 80-90.000 euro/ha. Infine, i seminativi nella zona a sud della provincia (Monselice, Conselve) oscillano tra 44.000 e 54.000 euro/ha.

Nella provincia di *Treviso* i prezzi sono leggermente saliti (+1,9%). Un seminativo in media oscilla tra 80.000 e 120.000 euro/ha. Nelle colline del Soligo (Conegliano, Valdobbiadene, Vittorio Veneto, *etc.*) le quotazioni dei vigneti sono rimaste stabili mentre i seminativi, con potenzialità a essere trasformati in vigneto, sono cresciuti del 20%. Nella

pianura nord-orientale vigneti e seminativi crescono del 5% rispetto alle quotazioni della scorsa stagione. Nella zona del Prosecco di Valdobbiadene i valori dei vigneti DOCG si aggirano intorno a 350-500.000 euro/ha a fronte di limitatissime superfici scambiate (mai superiori ai 1.000 mq). Nella pianura di Treviso i valori dei seminativi sono stabili rispetto ai livelli del 2013. In generale il loro valore diminuisce andando da Mogliano verso il Piave. In questa zona i vigneti, con valori stabili o in aumento rispetto all'anno precedente, quotano mediamente tra 100.000 e 150.000 euro/ha in funzione del vitigno. Anche nella pianura occidentale i prezzi di mercato dei seminativi non hanno subito variazioni con valori che oscillano tra 80 e 120.000 euro/ha.

Nel *bellunese* anche nel 2014 i prezzi sono rimasti stabili, con scambi sugli stessi livelli o in leggero aumento rispetto al 2013. Si registra l'uscita dal mercato degli operatori extragricoli che lasciano il sostegno della domanda ai locali, interessati a piccole superfici prossime all'azienda, o ad operatori professionali, da fuori provincia, per appezzamenti sopra i 5.000 mq da investire a colture arboree (vigneti, frutteti). I seminativi nelle zone pianeggianti vengono scambiati intorno ai 30-40.000 euro/ha, mentre i prati a 20-25.000 euro/ha.

In provincia di *Vicenza* i prezzi sono scesi per il sesto anno consecutivo (-5,3%) con scambi in diminuzione o sui livelli del 2013. Nella pianura di Vicenza, dove la concorrenza con le attività industriali è molto forte, i prezzi dei seminativi, in calo del 10%, oscillano tra 65.000 e 75.000 euro/ha per arrivare a valori di 90-100.000 euro/ha in prossimità dei centri urbani. Questa diminuzione è prevalentemente da imputare alle difficoltà del settore zootecnico che negli scorsi anni movimentava il mercato. Poco attivo anche il mercato dei vigneti con valori in calo del 10-15%. Nella zona di Bassano del Grappa i prezzi dei terreni orticoli, prevalentemente coltivati ad asparago, sono rimasti stabili (200.000 euro/ha comprensivi d'impianto). Gli orti avvicendati hanno quotazioni simili a quelle dei seminativi irrigui (150.000 euro/ha) e di poco superiori rispetto al prato irriguo. Le quotazioni sono rimaste inalterate per tutte le colture erbacee anche nell'altopiano di Asiago, con scambi stabili e limitati alle piccole superfici. I valori oscillano tra 15.000 e 30.000 euro/ha.

In provincia di *Verona* gli operatori continuano a mantenere un atteggiamento prudente, messo in evidenza dal calo, pur non generalizzato, degli scambi. I prezzi medi hanno mostrato un calo del 3,4%, con flessioni più ampie in funzione della zona. Nella pianura veronese Alpone-Guà i prezzi sono scesi del -5/-10% con valori compresi tra 37.000 e 43.000 euro/ha per i seminativi. In calo anche le colture erbacee della Pianura del Tartaro con valori compresi tra 40.000 e 65.000 euro/ha (-10%) e con scambi in diminuzione. Negli ultimi anni, infatti, la redditività delle aziende agricole è molto diminuita con la conseguenza di un rallentamento negli investimenti. Nella zona di Legnago i valori sono scesi in modo omogeneo per tutte le colture (-10%) con valori tra 30.000 e 50.000 euro/ha per i seminativi.

Nel *veneziano* gli scambi sono in generale calo o tutt'al più stabili. I valori dei terreni sono stabili nella zona settentrionale della provincia, mentre arretrano (-8%) nelle zone prossime al passante a ovest della provincia (Martellago, Salzano, Scorzè). Nelle aree a totale sviluppo agricolo la quotazione media dei seminativi, in calo su base annua, oscilla tra 35.000 e 46.000 euro/ha. I valori medi dei terreni nell'immediata periferia di Mestre sono in ripresa rispetto allo scorso anno e attualmente valgono dai 67.000 agli 82.000 euro/ha. A Marcon, zona caratterizzata da buone prospettive turistiche e commerciali, gli scambi avvengono su valori di 6-7 euro/mq. Nella zona a nord di Venezia (Tessera) le offerte di terreno arrivano a 70.000-78.000 euro/ha. Nella zona del Basso Piave (S. Donà di Piave, Noventa di Piave, etc.) i prezzi sono rimasti stabili e si attestano su 50-60.000 euro/ha per un seminativo e 70-80.000 euro/ha per i terreni con l'impianto a vigneto. Nel comune di Cavallino Treponti, dove i terreni sono adatti alle colture orticole, i valori oscillano tra i 50.000 e gli 80.000 euro/ha.

In provincia di *Rovigo* i valori fondiari sono calati del 7,9% con scambi stabili o in



diminuzione soprattutto verso il Polesine orientale. I seminativi vengono scambiati con valori compresi tra 25.000 e 40.000 euro/ha nel Basso Polesine in funzione della loro dimensione, mentre nel resto della provincia i valori medi oscillano tra 36.000 e 40.000 euro/ha. Le orticole raggiungono prezzi più interessanti tra 40.000 e 60.000 euro/ha in funzione della superficie e i frutteti a inizio produzione spuntano prezzi intorno ai 90.000 euro/ha nella zona di Lendinara e Badia Polesine.

### *3. Rapporto domanda/offerta*

A causa della situazione economica generale gli operatori tendono a selezionare gli investimenti con grande cura. Rispetto allo scorso anno il mercato risulta meno movimentato con l'offerta più in evidenza rispetto alla domanda. Spesso l'offerta riguarda piccole superfici mentre, quando è presente, la domanda si concentra su superfici maggiori di 15 ettari. Come nel 2013 è frequente l'offerta di terra sostenuta da piccole aziende che lasciano il mercato per le difficoltà economiche. La domanda è attiva nelle zone vocate alla coltivazione della vite (Verona e Treviso) o in quelle provincie limitrofe dove i vitivinicoltori possono, acquistando seminativi, riconvertirli poi in vigneto.

Nelle aree viticole di pregio del trevigiano la richiesta di superfici è legata all'immagine della zona e all'andamento quanti-qualitativo della produzione viticola. Nel 2014 la domanda è stata sostenuta dai viticoltori della DOCG storica del Prosecco che rivolgono la loro attenzione ai terreni in pianura (nuova DOC) o a quelli del Montello (DOCG meno rinomata). Nel feltrino prevale la domanda di viticoltori della zona di Treviso che acquistano appezzamenti anche in collina.

L'applicazione della nuova PAC porterà all'abolizione di tutti gli strumenti di contenimento dell'offerta nel settore vitivinicolo. In particolare i diritti di impianto cesseranno dal 1/1/2016, sostituiti da un nuovo regime di autorizzazioni che prevede una crescita massima annua dell'1% della superficie vitata. Creano incertezza tra gli operatori le modalità e i criteri con cui verranno concesse queste autorizzazioni. A Vicenza il prezzo del diritto è fermo a 0,7-0,8 euro/mq con punte fino a 1 euro/mq. Nella pianura tra il Piave e il Livenza (TV) il mercato dei diritti è stabile con prezzi medi tra 1,0 e 1,1 euro/mq e con punte di 1,2 euro/mq. Nella pianura di Treviso il prezzo si aggira tra 1 e 1,2 euro/mq. Infine la forte domanda di terreni DOCG nella zona delle colline del Montello e di Asolo da parte dei viticoltori di Valdobbiadene, ha portato il prezzo del diritto a 1-1,2 euro/mq. Nelle zone più vocate del veneziano i prezzi sono in linea con quelli delle altre provincie con valori di 1,2-1,5 euro/mq nel nord-est (+22%). Anche nei Colli padovani la richiesta è elevata con valori medi di 0,7-1,0 euro/mq fino a punte di 1,5 euro/mq. Nella zona del Valpolicella il consorzio ha contingentato il reimpianto dei vigneti fino ad un massimo del 10% della superficie già coltivata a DOC e comunque fino a un massimo di 1 ha di nuovi impianti per coltivatore. Nella zona di Soave i valori medi dei diritti oscillano tra 0,8 e 1,3 euro/mq.

### *4. Tipo di operatori*

Gli operatori extragricoli, che avevano movimentato l'acquisto di terreni per investimento negli ultimi anni, hanno ridotto progressivamente la loro presenza probabilmente per l'accentuata crisi di liquidità, fino a invertire la tendenza e presentarsi sul mercato come venditori. In alcune provincie sono presenti come soci di società agricole. La domanda per superfici di medie e piccole dimensioni è ancora principalmente composta dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli interessati ad ampliamenti delle superfici aziendali.

L'offerta, come ogni anno, è composta da coltivatori diretti a fine carriera senza eredi

disposti a continuare l'attività o da coltivatori part-time sempre più in difficoltà con gli adempimenti richiesti dalla PAC. A queste categorie si sono ultimamente aggiunti i proprietari di piccole aziende i cui margini reddituali sono progressivamente calati negli ultimi anni o che, per onorare i debiti contratti con le banche, vendono parte dei loro terreni.

#### 5. Tendenze nelle destinazioni d'uso

È sempre difficile valutare un terreno esclusivamente per le sue suscettività agricole. La continua richiesta di superfici edificabili rende ogni anno più indefinito il confine tra terreni edificabili e agricoli.

Nella pedemontana vicentina molti agricoltori hanno i loro terreni in un'area interessata a espropriazione per il proseguimento della Pedemontana. Sono coinvolte molte aziende anche con superfici importanti e il valore concordato è pari a tre volte quello di mercato. È possibile che questo denaro venga reinvestito dagli imprenditori professionali in superfici agricole, preferendo però, l'affitto all'acquisto.

L'aumento nel numero di impianti a biogas crea una forte richiesta di terreni dedicati alla produzione di mais insilato, sorgo, triticale, medica, *etc.* necessari per rifornire i digestori insieme alle deiezioni degli animali in allevamento. Per rifornire al meglio i nove impianti di biogas posti nella zona di Este ed Ospedaletto Euganeo (Padova) la Società Estense Servizi Ambientali, ha acquistato 170 ha di seminativo.

Infine la Regione Veneto ha emanato la L.R. n. 26 del 08/08/2014 che istituisce la Banca della Terra veneta: un inventario completo e costantemente aggiornato dell'offerta di terreni suscettibili di coltivazione e di aziende agricole pubbliche e private disponibili per operazioni di assegnazione. Le finalità sono di valorizzare le terre incolte o abbandonate per contenere il degrado ambientale e favorire l'insediamento di giovani imprenditori agricoli. A tale scopo i comuni entro un anno dovrebbero effettuare un censimento di tali terreni per inserirli nella banca dati. Al momento solo pochi comuni hanno catalogato e riqualificato i loro terreni abbandonati. Per la maggioranza dei comuni non si hanno notizie di attività volte a identificare e segnalare tali tipi di terreni.

#### 6. Aspettative future del mercato

L'inversione di tendenza dell'economia italiana non ha ancora trovato riscontri nei dati produttivi e nelle aspettative degli operatori. La probabilità di una ripresa economica nel 2015 è in aumento rispetto allo scorso anno ma i ritmi di crescita sono molto blandi. In questo contesto negativo le maggiori preoccupazioni degli operatori su scala regionale riguardano i margini di reddito sempre più ristretti, le ripercussioni della nuova PAC e la possibilità di accedere al credito per operare gli investimenti.

Per il 2015 gli operatori intervistati continuano a prevedere la mancanza di liquidità e una maggiore offerta di terra soprattutto da parte delle piccole aziende, che con redditi sempre più bassi e con maggiori oneri burocratici, dopo la fissazione dei titoli, cesseranno l'attività e venderanno o daranno in affitto i loro terreni. Per quanto riguarda il settore zootecnico la contrazione del prezzo del latte, già evidente nei primi mesi del 2015, produrrà una ulteriore contrazione dei redditi con un riflesso negativo sul potere di acquisto di terra della categoria. Per il settore vitivinicolo le prospettive sono migliori. La domanda è ancora trainante con prezzi e scambi in ascesa sia per i terreni che per i diritti che, dopo una stasi verso la fine del 2014, hanno ripreso a salire di prezzo. Tuttavia i cambiamenti nella nuova PAC dovrebbero intervenire su due problemi importanti: la volatilità dei prezzi (per offrire una garanzia di prezzo agli operatori) e il sempre debole potere contrattuale degli agricoltori.

## Friuli Venezia Giulia

Greta Zilli

### 1. Quadro generale

Il mercato fondiario nella regione Friuli Venezia Giulia nel 2014 non ha mostrato forti segnali di cambiamento, confermando la situazione di lieve mobilità che ha caratterizzato gli anni passati. L'elemento che emerge dalle interviste ai testimoni privilegiati è il calo delle quotazioni dei terreni su quasi tutto il territorio regionale ad esclusione della provincia di Trieste.

Le nuove regole della Politica Agricola Comune (PAC 2014-2020) sembravano, in un primo momento, stimolare le transazioni di terreni, soprattutto per le piccole superfici. Tale previsione è invece rimasta abbastanza disattesa mantenendo il livello degli scambi pressoché invariato rispetto alle annate precedenti, ad eccezione di alcune tipologie di terreno nella pianura udinese. Alcune aree della regione sono state interessate da opere di riqualificazione e di ammodernamento della rete d'irrigazione, realizzate attraverso i finanziamenti del PSR 2007-2013. Questi miglioramenti fondiari in un primo momento hanno vivacizzato il mercato generando un aumento sia della domanda che dell'offerta, con un conseguente equilibrio delle due componenti e un incremento dei valori degli appezzamenti. Tale fenomeno, che ha avuto inizio nel 2013, si è ridimensionato durante il 2014 con un abbassamento del prezzo anche di questi fondi (pianura centrale di Udine, per la tipologia di terreno a seminativo).

Gli scambi riguardano quasi sempre l'acquisizione di piccole proprietà da parte di aziende di maggiori dimensioni. Vengono richiesti terreni con potenziale irriguo, in seguito alle sempre più frequenti stagioni caratterizzate da lunghi periodi siccitosi che compromettono i raccolti e la qualità delle produzioni.

La domanda viene sostenuta anche da imprenditori di altri settori allo scopo di investire capitali. Si rileva, in particolare nelle zone collinari, la presenza di investitori stranieri, europei ma anche americani, fortemente intenzionati ad acquistare, con disponibilità di capitali e di liquidità tali da non essere ostacolati dalla concorrenza dei locali.

Il perdurare della crisi economica generale continua ad avere riflessi anche sul settore agricolo determinando scarsa liquidità e difficoltà di accesso al credito. Anche se in calo, le quotazioni dei terreni permangono troppo elevate rispetto all'andamento delle ultime annate agrarie. La forte siccità che ha caratterizzato gli anni 2012 e 2013, e i conseguenti gravi problemi di tossine nel mais<sup>7</sup>, che hanno compromesso le produzioni, i bassi prezzi all'origine di molti prodotti agricoli, l'aumento del costo dei mezzi tecnici, che vanno a colpire anche il settore viticolo, hanno generato una riduzione della redditività aziendale. Ne consegue un clima di incertezza che caratterizza il settore agricolo e ostacola gli investimenti fondiari. Negli ultimi anni si è assistito alla costituzione di aziende di medio-grandi dimensioni, molto più competitive sul mercato sia in termini di prezzi che di costi di produzione. In questo contesto l'allargamento della maglia poderale resta comunque un obiettivo importante per gli imprenditori agricoli. Infatti, il limite della dimensione delle aziende che incontrano difficoltà a stare sul mercato è cresciuto negli anni attestandosi su un'estensione superiore ai 5 ettari. Inoltre, visti i nuovi requisiti necessari per lo svolgimento di alcune pratiche agronomiche (registrazioni delle operazioni in campo, nuove modalità sul corretto utilizzo degli agrofarmaci, nuove disposizioni per la tenuta del patentino fitofarmaci, futuro obbligo della lotta integrata, *etc.*) i titolari di piccole aziende preferiscono vendere o dare in affitto i terreni

---

<sup>7</sup> Il mais è la coltura prevalente in regione e viene adottata in forma monocolturale dalle piccole realtà produttive.

perché non si sentono in grado di rispettare i vincoli sopra elencati.

L'offerta proviene in prevalenza da piccole aziende agricole, condotte da pensionati e agricoltori part time, che preferiscono non lavorare più i terreni, cedendoli e liberandosi conseguentemente degli oneri a essi collegati. L'incremento generale dell'offerta ha indotto un calo dei prezzi medi dei terreni che a livello regionale sono scesi del 4,3%, con segno prevalentemente negativo in tutte le province, ad esclusione che a Trieste.

## 2. Tendenze a livello territoriale

In generale i prezzi sono in calo in tutte le province: a Udine e Gorizia la variazione è in media del 5,3%, mentre a Pordenone si registra un calo del 3,8%; fa eccezione Trieste dove permane una situazione statica con lievi incrementi dei prezzi dei terreni (+0,4%), determinati soprattutto dalle valutazioni di orti e seminativi.

Nella zona litoranea della provincia di *Udine* (dove prevalgono i seminativi) e nella bassa pianura friulana gli scambi di terreni non sono stati molto vivaci a causa dell'incertezza definita dall'attesa dell'entrata in vigore della nuova PAC con una prevalenza dell'offerta, soprattutto da parte dei piccoli proprietari. I valori oscillano tra 30.000 e 50.000 euro/ha per i seminativi e tra 35.000 e 55.000 euro/ha per i frutteti. Oltre ai piccoli proprietari è stata testimoniata anche la presenza di aziende agricole con elevata estensione (paragonata alla realtà regionale) che sono state messe in vendita, ma che ancora non sono state cedute a causa degli elevati importi richiesti. Si tratta di strutture di proprietà di imprenditori di altri settori (assicurazioni e finanziarie) che per un periodo hanno intravisto nell'agricoltura un'attività volta a realizzare liquidità.

Nella pianura centrale e nella pianura di Udine il mercato è leggermente più attivo rispetto al passato. L'offerta proviene soprattutto da aziende non strutturate che in passato delegavano le lavorazioni ai contoterzisti. Anche in aree come la fascia collinare nella zona più orientale della provincia (*Cividale, Nimis, Faedis, etc.*) si rileva attività rispetto agli altri territori, infatti è una delle regioni agrarie dove viene testimoniata la prevalenza della domanda sull'offerta. Il prezzo dei seminativi parte da una base di 25.000 euro/ha e raggiunge anche quotazioni pari a 50.000 euro/ha, mentre per i vigneti i valori massimi possono raggiungere gli 80-90.000 euro. Qui, in realtà, per gli scambi dei terreni a seminativo, non si intravede un gran futuro vista la concorrenza sui prezzi da parte di investitori di altri paesi sia europei che americani; tuttavia l'acquisto di vigneti è ancora appetibile da parte di aziende che sviluppano prodotti di elevata qualità e che hanno conquistato fette di mercati di nicchia anche all'estero.

In tutte le regioni agrarie montane della provincia di Udine, il mercato in espansione dei boschi di latifoglie, sviluppatosi come conseguenza della forte ascesa della commercializzazione delle legna da ardere, è ancora un elemento trainante, anche se proprio in queste aree, vengono testimoniate le più rilevanti variazioni negative dei valori dei fondi (comprese tra -15% di seminativi e boschi e -30% dei prati).

Gli scambi dei diritti d'impianto per i vigneti si attestano tra 4.000 e 6.000 euro/ha (5.000-6.000 euro/ha nei Colli Orientali del Friuli). La diminuzione dei prezzi è condizionata dalla possibile futura liberalizzazione delle produzioni che induce gli attuali imprenditori viticoli a sospendere i reimpianti; inoltre, la crisi economica generale sta colpendo anche questo settore, notoriamente redditizio, provocando la chiusura di piccole aziende.

In provincia di *Pordenone* il mercato è stato piuttosto stabile con una situazione tendenzialmente di equilibrio tra domanda e offerta. Nelle aree residenziali, artigianali e industriali, in particolare nei comuni di Brugnera e Sacile, la situazione è stagnante. Nelle aree di montagna e collina il mercato è stato meno attivo rispetto all'anno precedente e nel complesso l'offerta ha prevalso sulla domanda. Proprio in questi comuni si segnano

significative variazioni negative dei prezzi dei seminativi irrigui (pari anche al -15%). I prezzi dei seminativi e dei vivai viticoli (Rauscedo) nelle aree di pianura si attestano intorno a 35–60.000 euro/ha e le quotazioni dei vigneti variano dai 30.000 agli 80.000 euro/ha. Questi valori sono stati influenzati dal mercato fondiario del Veneto dove i prezzi dei terreni vitati destinati alla produzione del Prosecco hanno raggiunto livelli molto alti. Le quotazioni dei diritti d'impianto vanno da un minimo di 4.500 euro/ha a un massimo di 9.000 euro/ha in collina; questi valori crescono di 3-4.000 euro/ha spostandosi verso il Veneto.

Il mercato fondiario della provincia di *Trieste* è molto particolare a causa della commistione tra superfici agricole ed edificabili. Anche quelle che attualmente sono superfici agricole presentano, infatti, una forte suscettività edificatoria che fa lievitare i prezzi. Il livello degli scambi non è variato rispetto all'anno precedente. Si registra una staticità del mercato, riconducibile da un lato al "Piano di gestione Carso–Natura 2000" che impone nuovi vincoli ambientali, dall'altro lato alle aspettative legate al piano regolatore del comune di Trieste. In generale si è osservata una prevalenza di offerta rispetto alla domanda che nei pochi casi registrati è rivolta a vigneti, oliveti, orti e pascoli per l'allevamento allo stato brado. Queste coltivazioni costituiscono la più importante realtà agricola della provincia e la principale fonte di reddito per gli agricoltori locali. L'orticoltura trova un particolare sviluppo in quest'area: infatti gli orti non sono localizzati solo nelle aree più rurali ma anche nel contesto cittadino e il mercato locale viene utilizzato quale principale fonte di commercializzazione dei prodotti e di guadagno. Queste tipologie di terreni mantengono, anche a fronte della crisi generale del mercato, quotazioni particolarmente elevate con valori medi che oscillano tra 80.000 e 190.000 euro/ha; in effetti si tratta di piccoli appezzamenti cittadini il cui valore di commercializzazione rapportato all'ettaro raggiunge tali quotazioni. Il valore dei vigneti è compreso tra 70.000 e 150.000 euro, segnando sul valore massimo una forte flessione rispetto al passato (-17%). Infine, i terreni a seminativo raggiungono quotazioni di 75.000 euro/ha.

Nel *goriziano* vi è stata prevalenza della domanda che non ha prodotto un aumento degli scambi, lasciando il mercato invariato rispetto all'anno precedente. La domanda è stata spesso sostenuta da giovani imprenditori interessati ai vigneti e ai diritti d'impianto, o dalle aziende più capitalizzate che comprano per ampliare i propri fondi e/o per realizzare impianti specializzati viticoli. L'offerta, tipicamente sostenuta dalle cessioni da parte di conduttori anziani che non hanno possibilità di subentro, vede un aumento anche da parte di conduttori attivi che, scoraggiati dalle scarse prospettive di reddito, abbandonano l'attività. I prezzi dei seminativi si attestano su 25-27.000 euro/ha; per i vigneti le quotazioni sono calate con massimi che raggiungono 85.000 euro/ha nel Collio e 76.000 euro/ha nella zona della DOC Isonzo. I diritti di impianto attualmente sono quotati su valori di 5.000-14.000 euro/ha.

### *3. Rapporto domanda/offerta*

Gli scambi risentono della situazione economica generale e delle difficoltà di reddito del settore agricolo, perciò, nel quadro regionale, le componenti del mercato variano di poco rispetto al passato con una prevalenza della domanda solo in provincia di Gorizia, nella regione agrarie della pianura centrale udinese e nella parte più ad ovest del pordenonese.

La tipologia di terreno maggiormente richiesta è quella dei seminativi soprattutto da parte di aziende specializzate in cerealicoltura, ma anche dal settore vitivinicolo con l'obiettivo di modificarne la destinazione d'uso. L'incremento dei prezzi di mercato dei prodotti agricoli registrato negli anni scorsi, in particolare per il mais, aveva rilanciato il settore permettendo di realizzare buone entrate per i produttori. Il manifestarsi del grave problema delle aflatossine, che hanno fortemente danneggiato diverse partite di granoturco, ha però condizionato in modo significativo, anche nel 2014, il mercato del prodotto con prezzi contenuti a causa di un atteggiamento di prudenza degli operatori della filiera maidicola. Di

conseguenza alcuni agricoltori hanno optato per coltivazioni diverse dal mais anche se meno produttive, pur di aver assicurato un reddito, seppur minimo, piuttosto che trovarsi nelle condizioni di totale perdita dei raccolti.

Un aumento del mercato si è sviluppato per i terreni a seminativo: quelli non in riordino fondiario sono più economici e vengono destinati alla produzione di biomasse, ma anche i seminativi irrigui hanno mercato, soprattutto alla luce delle varie difficoltà produttive legate a periodi sempre più frequenti e lunghi di siccità. Inoltre c'è richiesta di terreni a vigneto per la realizzazione di nuovi impianti. Nel pordenonese la domanda è sostenuta da aziende grandi e strutturate con indirizzo produttivo viticolo (nelle zone confinanti con il Veneto) o vivaistiche.

#### *4. Tipo di operatori*

In tutte le province la domanda è composta principalmente da proprietari di aziende medio-grandi dotati di liquidità e interessati ad ampliare la dotazione di terra. Nella pianura udinese e in alcune zone del goriziano i maggiori acquirenti sono imprenditori con bilanci in attivo e giovani agricoltori con lo scopo di accorpare le proprietà. Anche l'ampliamento aziendale è motivo di acquisto tra i coltivatori diretti.

Tendenzialmente in calo è l'acquisto di terra come bene rifugio ed è sostanzialmente sospesa la ricerca di superfici con potenzialità edificatorie da parte degli operatori extragricoli privati (Assicurazioni, Banche, altri soggetti) poiché non rappresenta più un'alternativa d'investimento. Il fenomeno degli imprenditori extragricoli che acquistano terreni con l'obiettivo di investire i capitali è in fase di cambiamento. Alcune testimonianze, infatti, sostengono che tale operazione viene progressivamente abbandonata poiché il settore non garantisce guadagni interessanti, tuttavia si mantiene attivo, soprattutto nelle aree collinari più pregiate dal punto di vista paesaggistico.

Il calo dei redditi aziendali e i maggiori vincoli di condizionalità hanno spinto, come negli anni passati, molte piccole aziende a vendere o affittare i loro terreni. L'offerta si è molto diversificata nell'ultimo anno ed è costituita da agricoltori part-time o a fine carriera (aziende agricole che non riescono a gestire tutte le nuove normative relative all'uso degli agro farmaci), ma anche da aziende indebitate che necessitano di liquidità per far fronte alle proprie insolvenze e aziende attive che non riescono più a realizzare redditi adeguati. Sono poi presenti, oltre a soggetti privati come gli eredi non interessati all'attività agricola o gli industriali, anche enti pubblici, enti ecclesiastici e Fondazioni che in passato avevano investito nella terra e che nell'attuale contesto economico hanno necessità di realizzare liquidità. Questi soggetti risentono anche delle difficoltà di raggiungere redditi soddisfacenti rispetto al capitale investito, soffrendo anche per gli aumenti della tassazione (IMU).

A seguito dell'entrata in vigore della nuova PAC, che inizialmente aveva scoraggiato i piccoli proprietari a causa dei nuovi vincoli e degli impegni che comporta, molti hanno preferito mantenere la superficie condotta per non avere una riduzione dei titoli sulla programmazione 2014-2020.

#### *5. Tendenze nelle destinazioni d'uso*

Si conferma la tendenza alla formazione di aziende di maggiori dimensioni più adatte ad affrontare la concorrenza. Nelle province di Udine e Pordenone continua il processo di contrazione del numero di allevamenti da carne e da latte.

I terreni delle zone non irrigue potrebbero essere suscettibili di vendita ad aziende più strutturate, in grado di effettuare investimenti per l'irrigazione. Per le piccole aziende vitivinicole si configura l'opzione di vendita dei terreni vitati ad aziende maggiormente competitive e che presentano prodotti di nicchia, per elevata qualità, con sviluppo di mercato

in paesi stranieri.

L'ampia differenza tra i prezzi alla produzione e quelli al consumo ha spinto molte aziende a ricorrere alla vendita diretta del prodotto, parecchie aziende hanno acquistato terreni per ampliare questo aspetto commerciale.

Va segnalata infine l'influenza sul mercato fondiario delle Zone di Protezione Speciale individuate dall'Unione Europea. Si tratta di aree tutelate dove sono consentiti pochi interventi colturali. Questo inevitabilmente porta a incertezze e rallentamenti nelle compravendite dei terreni che ricadono in queste aree. Per queste aree potrebbero sbloccarsi i mercati con l'approvazione del PSR 2014-2020. Il piano, infatti prevede incentivi per queste tipologie di terreni se vengono adottate, dai proprietari, pratiche agronomiche sostenibili.

#### *6. Aspettative future del mercato*

Considerato il perdurare della crisi che ha caratterizzato una situazione stagnante del mercato dei fondi, le prime possibili evoluzioni si attendevano in previsione dell'entrata in vigore della nuova PAC, ma l'incertezza generale ha indotto i proprietari dei terreni ad attendere le decisioni finali in merito e soprattutto la definizione dei titoli.

In generale, anche se nell'ultimo anno i valori dei terreni sono sostanzialmente scesi, si conferma un progressivo svincolamento del valore economico del terreno dalle sue potenzialità agronomiche. Non si rileva comunque un'elevata tendenza ad acquistare terreni, quanto piuttosto a effettuare delle conversioni di destinazione d'uso verso colture a maggiore reddito (ad esempio vigneti e frutteti od orticole). Nella zone soggette al rimodernamento delle rete d'irrigazione è possibile un aumento della richiesta di terreni.

Secondo alcuni testimoni privilegiati i non elevati massimali di produzione standard entro i quali le aziende sono ammissibili al sostegno nella misura 6 del nuovo PSR per l'intervento "*Avviamento d'impresa per giovani agricoltori*" potrebbero indurre allo sviluppo di nuove aziende agricole derivanti non tanto dal subentro di un figlio al padre nella struttura di origine, bensì dal frazionamento parziale dell'azienda di origine, con la costituzione di nuove imprese ammissibili a beneficiare dei finanziamenti previsti. Questa condizione pertanto, potrebbe generare a livello regionale una crescita nel numero delle aziende agricole, ma con conseguente riduzione della dimensione delle stesse.

La misura 10, relativa alla conversione e il mantenimento dell'agricoltura biologica, prevede dei pagamenti piuttosto elevati rispetto al precedente periodo di programmazione. Gli aiuti risultano molto interessanti per gli operatori del settore e vanno a garantire un aumento della redditività. Il fenomeno potrebbero stimolare uno sviluppo del mercato fondiario non tanto di "terreni bio" bensì di terreni condotti con pratiche agronomiche convenzionali e destinati alla conversione a biologico.

## Liguria

Alberto Sturla

### 1 - Quadro generale

Il 2014 si è caratterizzato per la sostanziale immobilità del mercato fondiario regionale. Si è infatti avuto un basso numero di compravendite e un ridotto, se non nullo, incremento dei valori fondiari. Le compravendite interessano soprattutto le colture di maggiore pregio: in particolare esiste un certo interesse per oliveti di qualità della collina litoranea e della montagna interna, con particolare riferimento alle province di Imperia e La Spezia.

In seguito all'emissione dei primi bandi relativi alla Legge regionale n. 4 dell'11 marzo 2014 (*Norme per il rilancio dell'agricoltura e della selvicoltura, per la salvaguardia del territorio rurale ed istituzione della Banca Regionale della Terra*) per alcune tipologie di terreno si è avuto un incremento delle compravendite.

Con la "Banca regionale della Terra" la Regione Liguria concede un sostegno a fondo perduto per l'acquisto di terreni agricoli a fronte dell'obbligo di coltivarli per almeno dieci anni. L'aiuto concedibile varia in funzione delle caratteristiche del beneficiario, da un minimo del 30% a un massimo del 100%. L'importo complessivo del sostegno, non potrà comunque eccedere i 15.000 euro. Il bando è stato accolto con favore dagli imprenditori, tanto che i testimoni contattati rilevano un incremento degli scambi in prossimità dell'apertura dello stesso. I terreni maggiormente oggetto di compravendita sono quelli a seminativo e prato, per i quali è stato rilevato un incremento dei valori fondiari pari all'1,5%.

Anche nel 2014 si è avuto un certo numero di transazioni nelle zone di montagna e di collina interna, su tutto il territorio regionale, che ha interessato soprattutto terreni di scarso valore produttivo, quali boschi cedui, pascoli e prati pascoli, seminativi asciutti. In particolare, sembra che nel 2014 il mercato dei boschi cedui si sia riattivato. Si tratta, anche in questo caso, di un effetto dell'emissione dei primi bandi della "Banca regionale della terra". Tuttavia, per queste tipologie di terreno, si stanno diffondendo rapidamente forme di scambio alternative quali, per esempio, il comodato.

Il mercato dei terreni delle colture ortofloricole è invece completamente fermo, soprattutto a causa delle gravi difficoltà in cui versa il settore, fortemente penalizzato dalla difficile congiuntura economica e dal regime fiscale che grava sui terreni, soprattutto per quelli ricadenti in zone non svantaggiate. Nel 2014, sul mercato è gravato anche il mancato esonero dal pagamento dell'IMU sui terreni condotti da coltivatori non professionali e sui terreni concessi in affitto anche in zone montane, con il risultato di incentivare l'abbandono dell'attività da parte dei non coltivatori. Un numero crescente di floricoltori abbandona l'attività agricola, generando la prevalenza dell'offerta sulla domanda.

### 2 - Tendenze a livello territoriale

In tutto il Ponente Ligure, nell'area interessata dal Distretto Florovivaistico, si assiste a una prevalenza dell'offerta sulla domanda di terreni per colture ortofloricole. I pochi scambi ancora in essere interessano i terreni suscettibili di cambio d'uso: benché tale fenomeno sia diffuso in tutto il territorio regionale, il maggior numero di compravendite si registra nei comuni costieri del Ponente ligure.

Ben 167 comuni su 235 non si sono ancora dotati di un Piano Urbanistico Comunale e si limitano a emendare i vecchi P.R.G. Si tratta per lo più di revisioni in senso restrittivo delle



possibilità edificatorie, dettate dalla necessità di prevenire i danni da eventi meteorici estremi. In particolare si riconosce una funzione protettiva al bosco produttivo e all'agricoltura tradizionale. Nel 2014 a tali iniziative, segnalate solo per alcuni comuni dell'entroterra genovese (Rezzoaglio, San Colombano Certenoli), si sono aggiunti anche progetti di recupero degli oliveti attivati dalle amministrazioni comunali della costa, anche livello comprensoriale; in particolare si segnalano le esperienze del Golfo del Tigullio e Levante savonese.

Gli intervistati affermano che, in tutto il territorio regionale, le politiche di sviluppo rurale (in particolare quelle relative all'insediamento dei giovani agricoltori e all'ammodernamento delle imprese agricole) sono il principale motore dell'ampliamento delle dimensioni aziendali. Questo avviene non solo per via del sostegno diretto all'aumento delle superfici che effettivamente certe misure prevedono, ma anche, indirettamente, grazie ai requisiti che la misura relativa all'ammodernamento delle aziende prevede in termini di impiego di unità lavorative. Il PSR, infatti, stabilisce che a investimento ultimato l'azienda agricola debba garantire l'impiego di almeno un'unità lavorativa. Di conseguenza le aziende si trovano nella necessità di dotarsi delle superfici necessarie a supportare un tale carico di lavoro. I terreni interessati da questo tipo di compravendita si trovano soprattutto in provincia di Genova e Savona. Sono oggetto di scambio soprattutto gli oliveti e i vigneti, ovvero le colture che possono essere immediatamente produttive.

### *3 - Rapporto domanda/offerta*

Il 2014 ha fatto registrare un ulteriore sbilanciamento della dinamica tra domanda e offerta. Prevalgono i potenziali venditori rispetto agli acquirenti, con la sola eccezione delle colture arboree di pregio (vite e olivo). Le difficoltà di accesso al credito da parte degli agricoltori professionali deprimono la domanda in tutta la Regione; si riscontra tuttavia, lungo la collina litoranea, un certo numero di transazioni riguardanti soggetti esterni all'agricoltura.

L'emissione dei bandi relativi alla "Banca della terra" ha generato un certo numero di scambi che ha portato a un incremento della domanda, soprattutto nelle province di Genova e La Spezia. Nelle altre province, invece, non si è apprezzato alcun cambiamento in seguito all'emissione dei bandi.

### *4 - Tipo di operatori*

Nel corso del 2014 la maggior parte della compravendite ha interessato agricoltori non professionali oppure persone legate da vincoli di parentela. L'acquirente è di frequente spinto dalla volontà di effettuare arrotondamenti e accorpamenti aziendali, in genere tramite l'acquisizione di superfici di modesta entità. Si segnalano sempre più casi di ritorno alle attività agricole in seguito al recupero di famiglia, spesso accompagnato dal restauro degli edifici annessi ai fini agrituristici. Nel novero delle compravendite, questo tipo di transazioni non appaiono più come minoritarie ma descrivono un fenomeno sociale che sembra ormai caratterizzare l'economia ligure. Tipicamente sono interessati agricoltori sotto i 40 anni, alcuni dei quali sotto-occupati o disoccupati. Il fenomeno, che fino all'anno scorso appariva circoscritto alle province di Genova e La Spezia, adesso è esteso a tutta la regione. L'aumento degli scambi di bosco ceduo dimostra l'esistenza di un preciso interesse da parte degli operatori forestali. Se da un lato, infatti, le acquisizioni sono motivate da mere necessità tecniche, per lo più legate alla viabilità forestale, dall'altro denotano un interesse economico. Si ravvisa, quindi, nel fenomeno un effetto secondario dell'opera di formazione per operatori forestali che la Regione Liguria sta portando avanti ormai da alcuni anni.

Le nuove normative di interesse agricolo hanno favorito l'entrata nel mercato fondiario di attori che fino ad allora ne erano rimasti fuori. La banca dati pubblica dei terreni in offerta

prevista dalla legge 4/2014 è soprattutto utilizzata da Comuni e altri Enti per mettere a disposizione le loro proprietà. Attualmente, infatti, nella banca dati sono presenti 1.200 ha, al 99,2% di proprietà pubblica.

### 5 - Tendenze nelle destinazioni d'uso

La crisi del mercato immobiliare ha notevolmente ridotto le spinte verso il cambio di destinazione d'uso. Oltre a queste cause macroeconomiche, bisogna anche segnalare l'effetto disincentivante della revisione in senso restrittivo dei piani regolatori, motivata dallo stato di grave dissesto idrogeologico che caratterizza il territorio.

D'altra parte, laddove la potenzialità edificatoria permane, aumenta il valore di compravendita dei terreni sotto aspettativa di cambiamento di destinazione d'uso. Nelle aree litoranee, dove l'espansione delle zone urbane è molto forte, tali aspettative causano una super-valutazione dei terreni.

### 6 - Aspettative future del mercato

I testimoni contattati sono concordi nel prevedere, per il 2015, il perdurare della situazione registrata nel 2014: prevalenza dell'offerta sulla domanda con un ridotto numero di transazioni stimulate dalle politiche di sviluppo rurale, dai cambi di destinazione d'uso e dagli acquisti da parte di agricoltori non professionali.

Tutti gli esperti intervistati si auspicano che il PSR 2014-2020, i cui primi bandi sono attesi per l'autunno 2015, possa contribuire a riattivare il mercato. In particolare, la misura 6.01, imponendo l'ammissibilità a premio per aziende che alla presentazione della domanda abbiano una dimensione economica minima, può favorire la ricomposizione fondiaria. In secondo luogo, sempre nell'ambito della misura 6, si ravvisa anche un potenziale incentivo all'acquisizione di nuovo capitale fondiario. Infatti, le soglie di ammissibilità al sostegno, calcolate in base agli standard output, come da normativa comunitaria, sono in alcuni casi così elevate da rendere necessario l'accorpamento fondiario per poter essere rispettate.

Non sono invece attesi effetti legati all'assegnazioni dei titoli della PAC 2014-2020, sia perché la maggior parte delle superfici agricole liguri non è interessata al sostegno, sia perché il sostegno accoppiato destinato all'unica coltura potenzialmente interessata dal primo pilastro, l'olivo, è di entità modesta e quindi non in grado di influenzare il mercato. Nei primi mesi del 2015 è divenuta operativa la revisione degli estimi catastali per le categorie "roseto" e "orto irriguo coltura floreale" che, secondo le organizzazioni professionali, porterà a riflessi positivi in campo fiscale. Tali benefici, sommandosi alla definitiva abolizione dell'IMU per i terreni agricoli dei comuni montani potrebbe avere anche riflessi positivi sul mercato fondiario.

Infine, si segnala la legge regionale n. 11/2015, entrata in vigore nell'aprile 2015, che modifica la precedente legge urbanistica tenendo conto delle più recenti indicazioni legislative nazionali in termini di governo del territorio. La legge, tra le altre cose, modifica radicalmente le procedure di formazione dei Piano Urbanistico Comunale (PUC) e stabilisce che la pianificazione territoriale a livello comunale disciplini "*prioritariamente gli interventi di recupero, di riqualificazione e di rigenerazione urbana e di prevenzione del dissesto, di mantenimento e di riqualificazione del patrimonio agricolo-rurale*". Nel corso dell'anno si potrà verificare se tali nuove disposizioni hanno avuto una ricaduta sui PUC in via di approvazione.

## Emilia Romagna

*Francesco Marseglia*

### *1. Quadro generale*

Il mercato fondiario nel 2014 in Emilia Romagna ha iniziato a mostrare segni di cedimento rispetto agli anni precedenti, evidenziando da un lato una sostanziale tenuta degli scambi, dall'altro una lieve contrazione dei prezzi dei terreni agricoli. Tale flessione, modesta in termini numerici (-0,3% il dato a livello regionale) risulta ugualmente rilevante visto che inverte una decennale tendenza al rialzo. Il negativo andamento generale dell'economia ha continuato ad avere riflessi anche sul settore agricolo determinando scarsa liquidità e difficoltà di accesso al credito a fronte di quotazioni dei terreni ritenute ancora troppo elevate. Inoltre, i bassi prezzi all'origine di molti prodotti agricoli, in combinazione con la riduzione della redditività aziendale (dovuta all'aumento del costo dei mezzi tecnici) e il perdurante clima di incertezza che caratterizza il settore sul versante della fiscalità non hanno incentivato gli investimenti fondiari. In questo contesto l'allargamento della maglia poderale resta comunque un obiettivo importante per gli imprenditori agricoli. Si aggiunga che anche gli effetti del sisma del maggio 2012, che ha interessato la pianura tra Reggio Emilia, Modena, Bologna e Ferrara, si sono fatti sentire anche nel 2014. Le numerose aziende agricole che hanno subito danni alle strutture produttive (abitazioni, stalle, magazzini) hanno dato priorità al loro ripristino piuttosto che a nuovi investimenti nell'acquisto di terreni.

In regione il livello delle compravendite è rimasto sostanzialmente invariato. L'offerta è caratterizzata prevalentemente da imprenditori non più in grado di portare avanti la gestione aziendale per anzianità, o perché indotti a vendere per scarsità di altre fonti di reddito, elevata tassazione o a seguito di divisioni ereditarie. La domanda invece è caratterizzata da soggetti intenzionati a differenziare gli investimenti (operatori extragricoli) o ampliare la superficie aziendale, nonché da soggetti in procinto di iniziare l'attività agricola grazie alle opportunità offerte dal PSR per i giovani imprenditori e per la multifunzionalità.

I valori fondiari, diversamente dalle annate precedenti, sono da considerarsi stabili o in leggero calo in quasi tutte le province. Variazioni positive di un certo rilievo hanno riguardato solo la provincia di Forlì-Cesena (+3,9%). Nelle zone montane il mercato è praticamente inesistente oppure limitato a terreni di fondovalle o in prossimità dei centri abitati.

I terreni più richiesti sono i seminativi irrigui di pianura e bassa collina in buone condizioni agronomiche; essi sono ricercati poiché facili da gestire e caratterizzati da un basso livello di rischio. La crisi del mercato del vino ha determinato una situazione di sostanziale stabilità per le quotazioni dei vigneti DOC. Poche le variazioni positive per questa tipologia: nella pianura di Forlì-Cesena il vigneto, preferibilmente meccanizzato, ha riscontrato aumenti del 9% circa, mentre altrove non vi sono stati scostamenti rispetto al 2013. Pressoché analogo a livello territoriale l'andamento delle quotazioni dei vigneti non DOC: quasi ovunque i valori fondiari si sono attestati sui livelli dell'anno precedente.

Stabile la richiesta di terreni per lo spandimento delle deiezioni zootecniche e viene segnalata nell'area romagnola anche una lieve ripresa del mercato per terreni marginali (prati e pascoli) finalizzata perlopiù all'accesso alle misure agroambientali del PSR. Sempre in Romagna si segnala il positivo andamento degli oliveti che risentono positivamente dei buoni risultati reddituali per l'olio prodotto nell'ambito delle due DOP locali.

## 2. Tendenze a livello territoriale

Il mercato dei terreni conferma in tutto il territorio regionale la situazione di incertezza che condiziona gli operatori del settore, legata come sempre alle prospettive (economiche e non) del settore agricolo. La variazione dei prezzi dei terreni su base annua ha oscillato tra il calo di Modena e la leggera crescita di Forlì-Cesena. All'interno di questo intervallo si sono collocate le altre province su valori stazionari o leggermente negativi

A *Piacenza* il mercato è stato piuttosto stabile con una situazione poco differenziata nell'equilibrio tra domanda e offerta e con prezzi in generalizzata diminuzione nelle aree montane e collinari. A livello provinciale si rileva un lieve incremento dovuto quasi esclusivamente alla modesta crescita dei prezzi dei seminativi irrigui di pianura, sempre appetiti dalle aziende cerealicole interessate ad ampliare la maglia poderale, le cui quotazioni si attestano stabilmente su valori intorno ai 55.000 euro/ha.

Analoghe considerazioni possono svolgersi per la provincia di *Parma*, dove il mercato da alcuni anni è praticamente fermo e non ha mostrato alcun segno di ripresa. In questa zona, dove è prevalente l'attività zootecnica, gli imprenditori risentono fortemente della crisi del comparto e della costante diminuzione della redditività aziendale (vistoso calo del prezzo del latte per il Parmigiano-Reggiano, prezzi dei suini da macello al di sotto dei costi di produzione, aumento del costo dei mangimi) per cui non si investe nell'acquisto di terreni agricoli ma, se necessario, ci si rivolge al mercato degli affitti. In montagna la domanda è praticamente inesistente anche a causa delle frane che frequentemente interessano questa fascia di territorio.

Il profilo del mercato in provincia di *Reggio-Emilia* non si discosta da quanto sopra esposto per Parma. Qualche timido segnale positivo è stato rilevato solo per i pascoli di collina, la cui richiesta è favorita dai bassi prezzi dei terreni e dalla possibilità di accedere alle misure agroambientali nel PSR. Anche i vigneti sono in una fase di stasi: nelle aree di pianura le quotazioni dei terreni vitati, che si attestano intorno a 55–65.000 euro/ha, non hanno segnato variazioni di rilievo, dopo anni di impetuosa crescita.

Dopo il terremoto del 2012, la pianura *modenese* è stata al centro di un altro evento calamitoso nel gennaio 2014, ovvero l'alluvione del fiume Secchia. Numerose sono state le aziende agricole colpite e notevoli i danni provocati alle strutture e alle colture. Tutto questo ha avuto effetti negativi sul mercato fondiario, dovendo gli imprenditori prioritariamente ripristinare le strutture danneggiate e rimandando eventuali investimenti in acquisti di terreni. Nelle zone di pianura non colpite dall'alluvione è rimasta stabile la richiesta di seminativi da parte di coltivatori diretti ed è aumentata quella da parte di operatori extragricoli di terreni da destinare a colture no food per gli impianti di biogas. In collina si assiste a un calo generalizzato delle quotazioni anche per le tipologie più pregiate e caratterizzanti questa parte di territorio, ovvero i vigneti e i frutteti.

In provincia di *Bologna* il livello degli scambi risulta invariato rispetto all'anno passato, in un sostanziale equilibrio tra domanda e offerta. La situazione di incertezza è predominante e i prezzi sono rimasti stabili. I testimoni privilegiati riferiscono di una situazione leggermente più vitale rispetto al 2013 per i seminativi irrigui di pianura, mentre sono praticamente ferme le compravendite di vigneti nelle aree vocate di collina, a causa dell'ormai perdurante crisi del settore vitivinicolo e per le difficoltà di accesso al credito fondiario.

A *Ferrara* la percezione è quella di un mercato con una scarsa dinamicità e relativo mantenimento dei valori fondiari rilevati nell'anno precedente. Anche in quest'area l'interesse per la produzione di energia da biomasse ha determinato una maggior domanda di suoli in affitto, con lievitazione dei canoni in prossimità degli impianti, ma non ha favorito l'aumento delle compravendite. Le poche richieste sono rivolte principalmente a terreni attigui o

confinanti per casi di arrotondamento di superficie oppure per produzioni orticole (carote, radicchio).

Nelle tre province romagnole il mercato è stato piuttosto stabile con una situazione eterogenea nell'equilibrio tra domanda e offerta. A *Ravenna* si riscontra una prevalenza della domanda per i seminativi irrigui, i cui prezzi variano fra 31.000 e 40.000 euro/ha, a fronte, però, di limitate disponibilità economiche. I frutteti risentono della crisi dei prezzi della frutta estiva, e non sono rari i casi di imprenditori che ricorrono all'espanto in assenza di acquirenti. Drastica anche la diminuzione dei valori fondiari dei castagneti da frutto a causa dei problemi legati alle infestazioni provocate dal Cinipide (vespa cinese) che ne hanno quasi azzerato le produzioni.

In provincia di *Forlì-Cesena* l'offerta, tipicamente sostenuta dalle cessioni da parte di conduttori anziani che non hanno possibilità di subentro, vede un aumento anche da parte di conduttori attivi che, proprietari di fondi di limitata estensione e scoraggiati dalle scarse prospettive di reddito, abbandonano l'attività. I prezzi dei seminativi irrigui sono risultati stazionari pressoché ovunque, salvo alcune zone della pianura forlivese dove l'incremento è stato del 4%.

Il mercato fondiario della provincia di *Rimini* risente, nella fascia costiera, della commistione tra superfici agricole ed edificabili. Anche quelle che attualmente sono superfici agricole presentano, infatti, una forte suscettività edificatoria che fa lievitare i prezzi. Il livello delle contrattazioni è stato in linea con l'anno precedente e l'offerta è stata mediamente superiore alla domanda.

### 3. Rapporto domanda/offerta

Anche per il 2014 si osserva una situazione di sostanziale equilibrio in un mercato in fase riflessiva: la domanda è stata superiore all'offerta in parte della pianura emiliana (Bologna e Ferrara), ma l'offerta si è rivelata prevalente nella pianura modenese e soprattutto in Romagna, per la presenza sul mercato di numerosi appezzamenti di piccole dimensioni in vendita per cessata attività dell'imprenditore, per l'inasprimento della tassazione (IMU) o perché collocati in contesti poco appetibili (terreni con scarsa accessibilità o poco lavorabili). Il livello degli scambi è rimasto invariato in tutte le province con poche eccezioni: la pianura forlivese e parte del ferrarese, dove si registra un lieve incremento, e Modena e Parma dove, al contrario, gli scambi sono in diminuzione su tutto il territorio provinciale.

### 4. Tipo di operatori

Come negli anni precedenti, un ruolo rilevante nella domanda di terreni è stato rivestito dagli operatori esterni al mondo rurale, anche di regioni limitrofe (Veneto e Lombardia), questi ultimi attirati da prezzi più accessibili, dalla possibilità di accedere ai contributi comunitari e dall'obiettivo di investire in attività connesse all'agricoltura quali l'agriturismo.

Gli acquisti di terreni da destinare, almeno parzialmente, alla produzione di energia da impianti fotovoltaici sono ancora poco frequenti dato che in questi casi solitamente si ricorre all'affitto pluridecennale. Il fenomeno è inoltre abbastanza contenuto anche per le frequenti variazioni sia della normativa che regola il settore che degli orientamenti in tema di politica energetica nazionale.

I principali acquirenti risultano, in ordine di importanza:

- gli imprenditori agricoli professionali che domandano terra per ampliare o arrotondare la superficie aziendale e razionalizzare il processo produttivo;
- i coltivatori diretti, per ampliare la maglia poderale e raggiungere migliori economie di scala;

- i coltivatori diretti che, disponendo di titoli, devono acquisire terreni per poterne esercitare il diritto e gli agricoltori che devono adeguarsi ai vincoli posti dalla direttiva nitrati;
  - gli imprenditori extragricoli, a fini speculativi o per investimento finanziario.
- Tra le categorie di operatori impegnati nella vendita troviamo:
- i coltivatori diretti che cessano l'attività per raggiunti limiti d'età e senza successori disponibili a proseguirla;
  - i coltivatori diretti che cessano l'attività per contrazione dei margini di reddito e per i crescenti vincoli di condizionalità;
  - gli imprenditori extragricoli proprietari di fondi di modeste dimensioni, che trovano difficoltà nella gestione economica dell'azienda soprattutto per gli accresciuti oneri nel caso di conduzione tramite contoterzisti;
  - Enti pubblici, fondazioni, associazioni e cooperative agricole di conduzione che vendono per esigenze di bilancio.

### *5. Tendenze nelle destinazioni d'uso*

Risulta sempre difficile effettuare una valutazione precisa dei terreni inseriti in contesti ad alta urbanizzazione o in aree peri-urbane. Le aspettative legate ai possibili cambiamenti nella destinazione d'uso (edificazione a fini residenziali, costruzione di nuove infrastrutture o insediamenti produttivi, installazione di impianti per le energie rinnovabili) influenzano significativamente i valori fondiari medi ma con risultati spesso molto diversi a livello provinciale e anche fra comuni limitrofi.

Nelle aree di maggior richiamo turistico o paesaggistico i valori dei terreni sono influenzati anche dalla crescente richiesta di terreni agricoli da destinare ad attività collaterali, quali l'agriturismo, che permettono una diversificazione delle fonti di reddito e, in generale, una maggiore valorizzazione dei prodotti aziendali.

### *6. Aspettative future del mercato*

Dall'analisi del mercato per il 2014 emerge una situazione sostanzialmente stazionaria rispetto all'anno precedente. L'aumentato divario tra prezzi dei prodotti agricoli e costi dei mezzi tecnici ha determinato un ridimensionamento della redditività del settore, con conseguente frenata degli investimenti da parte degli imprenditori. Il concetto di redditività, infatti, è alla base dell'attuale tendenza all'accorpamento delle aziende di piccole dimensioni da parte di quelle più grandi, con la progressiva scomparsa della piccola e media impresa, priva di mezzi finanziari e delle capacità imprenditoriali necessarie per affrontare un mercato sempre più globale e competitivo.

Nuovi elementi vengono citati quali fattori di ulteriore incertezza. L'embargo russo ha chiuso un mercato importante e promettente per molte produzioni agricole regionali che vi trovavano sbocco (frutta in primis, ma anche i prodotti DOP come il Parmigiano-Reggiano molto apprezzato dai consumatori russi). Inoltre la fine del regime delle quote latte ha già determinato una leggera diminuzione del prezzo del latte alla stalla e conseguente minore redditività per gli imprenditori agricoli del comparto, e gli scenari di breve periodo non sono certo favorevoli.

Permane il problema del ricambio generazionale: dai dati del Censimento dell'agricoltura del 2010 risulta, infatti, che vi sono oltre 30.000 aziende (su un totale complessivo di 73.000) di piccole dimensioni (con SAU media inferiore a 10 ettari). Queste aziende sono collocate prevalentemente in pianura, gestiscono oltre un quarto della superficie agricola regionale e sono condotte da agricoltori di età superiore ai 65 anni senza successore. Sarà interessante nei prossimi anni osservare quale sarà l'impatto sul mercato fondiario di

questa particolare fascia di aziende.

Tra gli intervistati prevale il parere che l'attuale fase di prudenza proseguirà vista l'incertezza dell'economia nazionale e il probabile inasprimento della pressione fiscale in agricoltura. In generale essi sostengono che il mercato non si discosterà dalla stazionarietà degli ultimi anni anche per la crescente rilevanza del ricorso all'affitto. Opinione condivisa dalla maggioranza degli intervistati è che condizione necessaria alla ripresa del mercato fondiario sarà l'aumento dei prezzi all'origine dei prodotti agricoli e il mantenimento di alcune agevolazioni fiscali per gli imprenditori. Inoltre si resta in attesa delle decisioni in merito alla nuova PAC.

In conclusione, nel 2015 è prevedibile il protrarsi della situazione attuale, sia per il volume degli scambi che per le quotazioni dei terreni. Il crescente ricorso all'affitto mostra come i prezzi dei terreni agricoli siano ancora considerati alti e come i possibili scenari futuri del settore agricolo non consentano di poter rischiare grandi investimenti. Per contro la dinamica del valore dei terreni dell'ultimo decennio mostra come il rendimento dei terreni agricoli in regione sia stato superiore a quello delle attività finanziarie alternative e contribuisca a sostenere la richiesta di terreni agricoli che, notoriamente, diventano un bene rifugio nei periodi di recessione.

## Toscana

*Jacopo De Santis*

### *1. Quadro generale*

Anche nel 2014 il mercato fondiario toscano è stato caratterizzato da pochissimi scambi. Le quotazioni medie dei terreni sono rimaste sostanzialmente invariate rispetto al 2013, mantenendosi su livelli dei prezzi piuttosto elevati. A livello territoriale le variazioni puntuali più sensibili sono state: una diminuzione del 7% dei seminativi irrigui nella provincia di Pistoia e in particolare la flessione del 6% dei seminativi irrigui e del 15% dei terreni per ortive e vivai nella zona della Valdinievole. Diminuzioni dei valori (-3% circa) si registrano anche per i seminativi irrigui della provincia di Lucca (pianura della Versilia) e per i frutteti nella provincia di Arezzo (Val di Chiana). Un aumento delle quotazioni si è rilevato invece per quanto riguarda i vigneti in zona DOC della provincia di Pisa (Valdarno inferiore e Monte pisano), con valori in aumento del 5% circa. Tuttavia si riscontrano variazioni generali minime rispetto al 2013, mentre le quotazioni della maggior parte delle regioni agrarie indagate rimangono costanti.

L'offerta è spesso maggiore della domanda e gli scambi molto modesti. Si continua a rilevare la riduzione della domanda per i seminativi, principalmente dovuta all'instabilità dei prezzi dei cereali e all'incertezza generata dall'attesa della nuova riforma della PAC. L'andamento economico sfavorevole ha spinto i proprietari a mantenere immobile la trattativa. La domanda proviene soprattutto da agricoltori, in particolare coltivatori diretti alla ricerca di terreni per arrotondamenti e ampliamenti aziendali e, in misura minore rispetto al passato, anche da altri operatori, soprattutto stranieri, che richiedono piccole aziende in zone paesaggisticamente interessanti, con fabbricati da ristrutturare. Grandi investitori stranieri hanno operato pochi mirati investimenti anche per grandi aziende vitivinicole localizzate in zone di pregio produttivo e paesaggistico. È quasi cessata la richiesta - da parte di operatori extragricoli - di aziende dotate di grandi superfici nella Maremma grossetana, nel Valdarno inferiore (Pisa) e nel Mugello (Firenze) da destinare ad attività faunistico-venatorie con concessione di riserva di caccia. Questo è dovuto essenzialmente al proliferare di offerta estera a prezzi molto competitivi. È in diminuzione la domanda di terreni da destinare a colture per la produzione di biomasse nelle aree soprattutto della pianura. Una situazione analoga interessa anche la richiesta di terreni nelle zone ortoflorovivaistiche della provincia di Pistoia, per seminativi irrigui e superfici vivaistiche; la causa è essenzialmente da ricondursi alla crisi che interessa il mercato floricolo, vivaistico e ornamentale, che ha avuto come conseguenze la chiusura di aziende o l'aumento di richiesta nelle vicine zone della piana di Prato, dove il valore della terra è più basso.

### *2. Tendenze a livello territoriale*

A livello provinciale l'andamento dei prezzi è pressoché stazionario; tuttavia nelle provincie di Pistoia, Lucca e Arezzo si riscontrano lievi diminuzioni, mentre in provincia di Pisa si registrano alcuni casi di lievi aumenti dei valori fondiari. Di seguito si analizzano brevemente le tendenze per singola provincia.

In provincia di *Arezzo* i valori fondiari sono poco variati rispetto all'annualità precedente. Le variazioni sono avvenute nella zona delle colline della media Val di Chiana dove si ha una diminuzione dell'8% per i seminativi irrigui, del 5% per i seminativi non irrigui, del 4% per i frutteti; nella stessa zona invece rimane positivo l'interesse per i



seminativi vitabili, così come nel casentino e nell'Alto Tevere. Le quotazioni dei terreni variano tra 8-16.000 euro/ha per i seminativi di collina e 26-28.000 euro/ha per i seminativi irrigui della Val di Chiana e della Valtiberina, mentre i boschi del Casentino si attestano su 5-8.000 euro/ha. In Val di Chiana i valori dei frutteti sono lievemente scesi attestandosi a circa 52.000 euro/ha, mentre i valori dei vigneti sono di circa 33.000 euro/ha per i non DOC e di 47.000 euro/ha per i DOC. Domanda e offerta sono generalmente in equilibrio, con prevalenza della prima per i seminativi irrigui e/o irrigabili e i terreni vitabili a seconda dell'andamento dei prezzi dei diritti di reimpianto, che alla fine dell'anno hanno iniziato a subire un aumento del prezzo di vendita legato all'avvicinarsi del periodo di riforma dell'OCM del settore.

Nella provincia di *Massa Carrara* i prezzi medi sono rimasti stazionari. L'unico aumento delle quotazioni ha interessato i vigneti in zona DOC (+2%). Nella provincia i valori fondiari sono elevati soprattutto a causa della scarsa disponibilità di terra coltivabile e raggiungono livelli particolarmente sostenuti nelle colline della Lunigiana e nelle zone pianeggianti. Gli scambi sono molto modesti, con appena rilevante prevalenza di domanda sull'offerta, ma soltanto per i seminativi e per le colture floricole. L'acquisto di terreni è finalizzato quasi esclusivamente ad arrotondamenti e ampliamenti ed è limitato dalla mancanza di credito da parte delle banche. Gli alti prezzi dei terreni e la scarsità di risorse finanziarie inducono gli agricoltori ad optare per l'affitto. Le altre categorie professionali non investono a causa della crisi economica generale.

Anche a *Lucca* il prezzo della terra è sostanzialmente invariato. Si rileva una diminuzione dei valori dei seminativi irrigui (-3%) e dei terreni per ortoflorovivaismo (-2%). Le quotazioni per i terreni irrigui della Versilia si attestano intorno a 35.000 euro/ha, mentre nelle colline della Garfagnana e della Val di Lima i prezzi scendono fino a 8-11.000 euro/ha. I vigneti delle Colline lucchesi e di Montecarlo vengono scambiati a 38-43.000 euro/ha e i terreni della zona floricola della Versilia a 110.000 euro/ha. In termini di scambi il mercato è invariato rispetto all'anno precedente. Si rilevano, comunque, pochissime compravendite, con domanda e offerta in equilibrio, ma con lieve prevalenza di domanda nella zona floricola. Le tipologie di terreni più richieste sono i seminativi nella zona floricola, mentre permane scarsissimo l'interesse per oliveti e vigneti.

In provincia di *Livorno* le quotazioni e il livello degli scambi sono rimasti invariati rispetto al 2013. I valori fondiari dei seminativi di piano in questa zona si attestano su 15-20.000 euro/ha, mentre per i seminativi irrigui si raggiungono i 25-34.000 euro/ha. Il rapporto tra domanda e offerta è in sostanziale equilibrio, con pochissima domanda e modesta offerta, anche in conseguenza del difficile accesso al credito. Qualche interesse esiste per i seminativi irrigui delle zone orticole, mentre la richiesta e le quotazioni dei terreni nell'area vitivinicola di Bolgheri sono sempre molto elevate. Poche transazioni sono avvenute con l'acquisto di facoltosi investitori esteri di grandi appezzamenti vitati in zona DOC, tuttavia il prezzo di vendita, già molto elevato, non ha subito, almeno nell'anno in oggetto, rilevanti variazioni in aumento. I seminativi vengono acquistati quasi esclusivamente da agricoltori per arrotondamenti aziendali.

A *Pisa* i valori fondiari sono stazionari rispetto al 2013. Un aumento dei valori si rileva solo per i vigneti in zona DOC delle colline litoranee del Monte Pisano e del Valdarno inferiore (+5%). Le quotazioni dei seminativi nelle colline del Valdarno inferiore, Alto e medio Cecina e Colline Pisane sono di 12-15.000 euro/ha, con punte di 25.000 euro/ha per gli irrigui della Piana di Pisa. Il mercato si presenta invariato rispetto all'anno precedente, con pochissimi scambi e con offerta e domanda in equilibrio a causa dei prezzi molto elevati.

Anche in provincia di *Grosseto* i prezzi medi dei terreni sono rimasti invariati rispetto al 2013. Nel 2014 si sono realizzati meno scambi e il mercato risulta essere stato meno attivo; la tassazione dei terreni agricoli, l'aumento delle tasse di registro e la diminuzione dei margini di

guadagno per gli agricoltori hanno condizionato l'andamento del mercato. Nella zona litoranea e nelle colline interne estensive i seminativi sono meno ricercati che negli anni precedenti ; nelle colline interne dell'Ombrone e Roccastrada prosegue l'interesse per le aziende faunistico-venatorie, specialmente quelle con cinghiali e dotate di fabbricati da ristrutturare. In queste zone le quotazioni dei seminativi di collina sono di 9-11.000 euro/ha, mentre per quelli irrigui di pianura si attestano su 13-17.000 euro/ha. Nella zona litoranea settentrionale e nella piana di Grosseto i terreni a seminativo irriguo si attestano su 16-20.000 euro/ha. Il mercato si presenta invariato rispetto al 2013, con domanda e offerta in equilibrio, a eccezione delle zone viticole di Scansano e Pitigliano dove prevale l'offerta.

In provincia di *Prato* i prezzi non hanno subito variazioni. Le quotazioni si attestano attorno a 20.000 euro/ha nella piana irrigua e a 8.000 euro/ha nella fascia collinare. Il mercato si presenta invariato rispetto al 2013: gli scambi sono pochissimi, con prevalenza di offerta per i seminativi, ma con poca domanda. Tuttavia inizia a manifestarsi un particolare interesse dei vivaisti della provincia di Pistoia, che acquistano seminativi di pianura talvolta anche a valori superiori a quelli medi, visto che comunque il prezzo dei terreni ad uso vivaistico nel pistoiese risulta essere molto più alto; ultimamente si nota anche un crescente aumento di interesse da parte di compratori cinesi, che acquistano piccoli appezzamenti (di circa 1 ettaro) per uso orticolo.

In provincia di *Siena* i prezzi medi dei terreni non hanno subito variazioni rispetto all'annualità precedente. I terreni in cui è possibile realizzare nuovi vigneti vengono valutati tra 15.000 e 24.000 euro/ha. Per i vigneti di pregio i prezzi si attestano attorno ai 350.000 euro/ha (compreso il soprassuolo) per il Brunello di Montalcino e ai 100.000 euro/ha per il Chianti Classico. Nelle altre zone DOCG i valori medi sono di 80.000 euro/ha per il Nobile di Montepulciano e 50-60.000 euro/ha nelle altre aree (Vernaccia e Chianti). Nella zone DOC Orcia i valori sono di circa 50.000 euro/ha. Il settore vitivinicolo delle zone più pregiate (Brunello di Montalcino, Chianti Classico, etc.) rimane stabile rispetto al 2013.

Il mercato si presenta invariato dal 2013, con pochissimi scambi e con una prevalenza di offerta. Le tipologie più richieste sono le aziende con seminativi e terreni vitabili nella zona della Valdichiana, nonché aziende con fabbricati da ristrutturare, soprattutto in Val d'Orcia e nella Valdelsa. Sono richieste anche aziende viticole, ma i prezzi sono spesso talmente elevati da non consentire di concludere le transazioni se non a fronte di sensibili contrazioni delle quotazioni richieste. I compratori sono principalmente investitori stranieri provenienti da altri settori.

Anche in provincia di *Firenze* i prezzi medi dei terreni non hanno subito variazioni sostanziali rispetto all'anno precedente. I terreni destinati a colture orticole vengono scambiati a 58.000 euro/ha nella piana di Firenze. Nelle colline di Firenze e della Valdelsa i seminativi di piano si attestano su 15-20.000 euro/ha e i seminativi di collina attorno a 8-13.000 euro/ha. I vigneti del Chianti Classico hanno quotazioni tra 90.000 e 100.000 euro/ha (compreso il soprassuolo), mentre nelle restanti zone del Chianti e in quelle IGT i valori sono attorno a 40-50.000 euro/ha. Il livello degli scambi è rimasto invariato rispetto al 2013 a causa della crisi economica, con poca domanda e offerta, mentre una forte prevalenza dell'offerta si riscontra nelle aziende vitivinicole, soprattutto per esigenze di capitalizzazione e ridimensionamenti da parte delle aziende. La richiesta per i terreni a vigneto del Chianti e del Chianti Classico è in leggero aumento; questa rimane legata ai grandi investitori esteri o ad aggiustamenti fondiari di grandi aziende esistenti, tuttavia rimangono molto limitate le transazioni a causa delle difficoltà del marchio, ora in parte in corso di superamento, oltre che all'ancora elevato livello dei prezzi. Hanno comprato prevalentemente grandi investitori provenienti da paesi esteri; i terreni più richiesti sono vigneti e oliveti. Il volume delle compravendite è stato limitato in parte dall'aumento dei valori dei diritti di impianto che hanno interessato la denominazione Chianti DOCG (e relative sottozone) e l'IGT Toscana. Tale aumento è dovuto

all'introduzione della nuova normativa che entrerà in vigore a partire dal 01/01/2016 e che eliminerà la compravendita dei diritti. Le quotazioni dei diritti attualmente oscillano tra 10.000 euro/ha (IGT) e 15.000 euro/ha (Chianti DOCG).

In provincia di *Pistoia* i prezzi medi rimangono invariati a eccezione dei seminativi irrigui e dei terreni per colture orticole e vivai che hanno invece subito una flessione. Per la zona della Valdinievole si riscontra una diminuzione dei valori di seminativi irrigui (-6%) e ortofloricole e vivai (-15%); anche sulle colline dell'Ombrone pistoiese si rileva una diminuzione del 10% del valore dei seminativi irrigui. Le quotazioni sono nell'ordine di 24-34.000 euro/ha per i seminativi nella Valdinievole e 25-48.000 euro/ha nella Piana di Pistoia. Nella zona dei vivai i terreni sono scambiati a oltre 310.000 euro/ha. Tra i terreni più richiesti ci sono i seminativi per ortive. Il mercato risulta meno attivo dell'anno precedente, con una prevalenza di offerta. La mancanza di reddito ha influito sull'andamento del mercato fondiario, così come l'introduzione della nuova Legge Regionale 65/2014 e della nuova legge forestale. La crisi generale del mercato ortoflorovivaistico ha influito molto, provocando la chiusura di molte aziende nella provincia e/o lo spostamento degli investimenti sul mercato fondiario nelle zone vocate della pianura pratese.

### *3. Rapporto domanda/offerta*

Il livello degli scambi è risultato molto contenuto e sostanzialmente invariato rispetto al 2013, con domanda e offerta in equilibrio. L'offerta è generalmente superiore alla domanda, generalmente debole, salvo che per i terreni florovivaistici, i seminativi in buone zone produttive (vitabili) o i seminativi delle zone ad alto valore paesaggistico. In generale è stato confermato lo scarso interesse per i seminativi, dovuto alla forte incertezza dei prezzi dei cereali e all'attesa della riforma PAC, che ha immobilizzato il già rigido mercato.

La carenza di agevolazioni per l'acquisto, le quotazioni elevate e la tendenza a una minore rivalutazione dei terreni nel breve e medio periodo determinano un minore interesse per l'acquisto di terreni.

Non è possibile quantificare il volume della domanda e dell'offerta a causa della mancanza di informazioni relative alla totalità degli scambi ma, a parere anche dei testimoni privilegiati, si può affermare che il mercato risulta stazionario a causa soprattutto della generale crisi finanziaria e dell'andamento del mercato dei prezzi dei prodotti agricoli.

### *4. Tipo di operatori*

L'offerta di terreni proviene soprattutto da agricoltori che vendono i propri terreni generalmente per cessazione dell'attività per limiti di età e mancanza di successori, per contrazione dei margini di reddito e conseguente necessità di capitalizzazione.

Gli operatori interessati all'acquisto sono in misura crescente operatori non agricoli, generalmente stranieri, attratti dalle possibilità d'investimento "sicuro" offerte dalla terra e dal desiderio di intraprendere una nuova attività, oltre che di vivere in ambienti di elevato valore paesaggistico e naturale. Gli acquisti da parte di agricoltori, sono invece in genere finalizzati ad ampliamenti aziendali e alla costituzione di pochissime nuove aziende da parte di giovani agricoltori. Gli acquisti di terreni da parte di agricoltori vengono effettuati quasi esclusivamente da imprenditori locali. È praticamente cessato ovunque l'acquisto di superfici da destinare a colture adatte alla produzione di biomasse per energie.

### *5. Tendenze nelle destinazioni d'uso*

Si riscontra la tendenza a ritenere meritevoli di investimento, talvolta giustificando

acquisti a prezzi superiori alla media, i seminativi che per loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche risultano vocati alla viticoltura in zone di pregio. I casi riferiti all'indagine sono tuttavia esclusivamente a destinazione agricola senza vincoli.

#### *6. Aspettative future del mercato*

La crisi economica generale e il perdurare della stagnazione dei prezzi dei prodotti agricoli continuano ad avere ripercussioni negative sul mercato fondiario, anche se solo per alcuni settori si può prevedere una timida inversione di tendenza, come ad esempio per le aree vitivinicole di elevato pregio. Per il futuro è prevedibile, infatti, il protrarsi della situazione attuale, con un'ulteriore contrazione del livello degli scambi e delle quotazioni dei terreni dovuta all'incertezza che la riforma agricola comunitaria in via di definizione sta generando e alla non chiara prospettiva che avranno le imposte sul patrimonio nel settore agricolo. Non si prevede, tuttavia, un aumento della richiesta di terreni .

## Umbria

Raffaello Ricci

### 1. Quadro generale

Il 2014 è stato caratterizzato da un numero di scambi modesto, in linea con quello degli ultimi anni. Il mercato fondiario regionale, oltre alla crisi economica, risente anche delle mutate condizioni di mercato, dell'incremento della pressione fiscale, anche nella sua componente locale (IMU), e degli sviluppi della politica agricola comunitaria sempre più orientata verso una riduzione del sostegno ai redditi.

In generale, il mercato si mantiene sostanzialmente stabile con pochi scambi. La maggior parte dei testimoni intervistati ha fatto risaltare che chi decide di vendere non è disposto a mettere in liquidazione la propria azienda, frutto delle fatiche di una vita o dei propri familiari; al contrario chi è determinato ad acquistare stipulerebbe solo con un consistente ribasso dei valori immobiliari, adducendo sia alla scarsa redditività delle attività agricole che al perdurare della crisi economica. Tale condizione comporta che tra le parti si stabiliscano molteplici trattative infruttuose, che non si trasformano quasi mai in un atto di compravendita. Per di più, gli istituti di credito difficilmente erogano il finanziamento ad imprenditori agricoli per investimenti di una certa entità, soprattutto se si tratta di giovani agricoltori, non "censiti" dal punto di vista dell'affidabilità finanziaria o con scarse garanzie.

Il numero delle compravendite nelle province di Perugia e di Terni è rimasto sostanzialmente invariato con scambi più vivaci per appezzamenti di modesta entità tra confinanti, per arrotondamenti/permute e raramente per intere aziende agrarie.

L'offerta è definita in massima parte a seguito di divisioni ereditarie e da imprenditori agricoli senza ricambio generazionale, non in grado di continuare la gestione per anzianità, o da imprenditori obbligati a vendere per gli elevati debiti contratti a seguito di investimenti, quali agriturismo, cantine, mezzi meccanici, *etc.*, divenuti eccessivamente dispendiosi sia dal punto di vista del mantenimento che della restituzione dei finanziamenti, a causa dei limitati margini di profitto e per la crisi che attraversa il settore. La domanda, invece, proviene essenzialmente da soggetti pronti ad iniziare l'attività agricola, conquistati dalle possibilità offerte dal PSR per i giovani imprenditori e per la multifunzionalità (agriturismo, punti vendita, trasformazione, macellerie, forni, *etc.*), e da soggetti extragricoli, che si organizzano in società agricole di capitali o di persone, ponendovi come amministratore un giovane agricoltore con qualifica IAP, per accedere ad ogni opportunità.

Gli operatori extragricoli che in passato investivano nella terra, quale bene rifugio, per diversificare gli investimenti o per speculare, sono stati allontanati sia dalla stazionarietà di un mercato privo di slanci che dall'incremento dell'imposta di registro, salita al 12% del prezzo del terreno, superiore a quella ordinaria prevista per l'acquisto di beni immobili (9%). Tale differenza scoraggia l'acquisto di terreni agricoli da parte di chi non intende dedicarsi all'agricoltura.

Gli intervistati hanno evidenziato che gli appezzamenti più richiesti sono quelli con facilità di accesso o buona viabilità, sia di collina che di pianura, meglio se irrigui, con buone caratteristiche agronomiche. Inoltre, è stata segnalata la richiesta per terreni a prati e pascoli (marginali) ad opera di aziende specializzate a colture ad alto reddito (pomodoro, tabacco, agroenergie) per il rispetto di misure agroambientali del PSR e in vista degli obblighi imposti dalla riforma PAC (*greening*).

## 2. Tendenze a livello territoriale

L'andamento dei prezzi è pressoché stazionario; tuttavia nelle provincie di Perugia e Terni i testimoni intervistati segnalano che si iniziano ad avvertire i segni di una probabile diminuzione dei prezzi di mercato, in quanto gli operatori cominciano a presentare sintomi di stanchezza per la stasi del mercato. Dal secondo semestre 2008 (inizio della crisi economica) il mercato fondiario umbro si è, infatti, cristallizzato su pochi scambi e quotazioni pressoché stabili.

In provincia di *Perugia* i prezzi medi dei terreni sono rimasti stabili con minimi scambi. Nelle colline di Perugia i seminativi di piano sono quotati a 18-25.000 euro/ha e i seminativi di collina attorno a 6-16.000 euro/ha. Gli oliveti spuntano quotazioni di 10-20.000 euro/ha, mentre i vigneti DOC si attestano su 18-35.000 euro/ha. In forte calo, dopo l'immobilismo del mercato durato anni con scambi assenti, i valori dei vigneti DOC della zona di Montefalco dove la crisi del settore e l'elevato indebitamento costringono alcune aziende di piccole e medie dimensioni a cedere i propri terreni, soprattutto ai colossi del settore, essenzialmente regionali, intorno ai prezzi medi riscontrati per le altre DOC dell'Umbria e valutati 35-45.000 euro/ha (compreso il soprassuolo) (-40%). Gli acquirenti, infatti, concludono le transazioni solo a fronte di forti riduzioni delle quotazioni richieste. Anche i terreni in cui è possibile realizzare nuovi vigneti nella zona di Montefalco presentano quotazioni in diminuzione e vengono valutati tra 12.000 e 18.000 euro/ha a causa anche dell'enorme espansione dei vigneti all'interno dell'area della denominazione con una superficie vitata passata da circa 200 a circa 700 ettari.

In provincia di *Terni* i prezzi medi dei terreni sono rimasti stabili con minimi scambi. Nelle colline di Terni i seminativi di piano sono quotati a 17-21.000 euro/ha e i seminativi di collina attorno a 7-13.000 euro/ha. Gli oliveti spuntano quotazioni di 10-17.000, mentre i vigneti DOC di 16-30.000.

Nel 2014 è scomparsa l'attività di scambio immobiliare per l'installazione di impianti fotovoltaici a terra e la ricerca di terreni per le colture *no food* in quanto le aziende di trasformazione hanno ridotto i profitti a seguito degli elevati costi di produzione, della nuova tassazione e delle problematiche incontrate sul territorio ad opera dei comitati di cittadini. Tali imprese preferiscono concludere contratti di coltivazione/fornitura a prezzi vantaggiosi per garantirsi la possibilità di programmare la produzione.

## 3. Rapporto domanda/offerta

Anche per il 2014 l'indagine ha evidenziato che il volume degli scambi è limitato e vi è una sostanziale stagnazione delle compravendite con equilibrio tra domanda e offerta, anche se in alcuni casi ha prevalso quest'ultima. I prezzi registrati, salvo eccezioni al ribasso, dovute essenzialmente all'eccessivo indebitamento degli operatori, si mantengono sugli stessi livelli degli anni precedenti.

L'offerta è sostenuta da imprenditori anziani non più in grado di condurre la propria azienda, senza un ricambio generazionale, da imprenditori che abbandonano l'attività per gli esigui margini di profitto o per far fronte a un eccessivo indebitamento, da eredi non interessati all'attività agricola, da istituzioni pubbliche (Comuni, Regione, Provincie) ed enti ecclesiastici che hanno esigenza di monetizzare i propri capitali.

La domanda è essenzialmente esercitata da giovani agricoltori e da società agricole, stimolati dai finanziamenti concessi per lo sviluppo rurale (PSR) o dalla minor tassazione del settore sugli utili (al momento esigui), o da aziende che cercano di ampliare la superficie aziendale.

I testimoni intervistati hanno evidenziato che la riforma della PAC e la crisi economica hanno causato insicurezza e un ostacolo, impedendo agli imprenditori agricoli attivi di investire e indirizzandoli, nella maggior parte dei casi, al ricorso all'affitto, scoraggiati anche dalla considerazione che gli operatori non percepiscono più la terra come bene rifugio.

#### *4. Tipo di operatori*

Il mercato fondiario è sempre caratterizzato dagli stessi attori: imprenditori/coltivatori diretti che cessano l'attività per le motivazioni più varie (anzianità, problemi economici, liquidità, *etc.*), eredi non interessati all'attività agricola, istituzioni pubbliche ed enti ecclesiastici che hanno esigenza di monetizzare i propri capitali e giovani agricoltori che iniziano l'attività, sia in forma individuale che associata (società, cooperative).

Nella regione si registra un certo interesse da parte di operatori stranieri (per circa il 60% inglesi, seguiti da americani ed europei) che richiedono piccole aziende ubicate in posizione dominante e inserite in contesti paesaggistici di pregio, con fabbricati ristrutturati o da ristrutturare, 3-5 ettari di terra da coltivare con olivi e viti. L'area più richiesta, secondo i testimoni intervistati, è quella tra Orvieto e Todi, a seguire il Trasimeno e la zona di Perugia e Assisi. I prezzi più bassi si registrano sull'Appennino in zone interne e a volte difficilmente accessibili.

#### *5. Tendenze nelle destinazioni d'uso*

La destinazione d'uso prevalente dei fondi rustici immessi nel mercato fondiario è essenzialmente a scopo produttivo per la loro conduzione a fini agricolo-zootecnici. L'utilizzazione dei terreni per attività connesse quali l'agriturismo è ormai consolidata in Umbria, regione che si posiziona tra quelle principalmente vocate al turismo rurale ed enogastronomico e dove si sta notevolmente affermando anche l'aspetto delle fattorie didattiche. Questo fenomeno è più evidente nelle aree periferiche di Perugia e dei maggiori centri turistici (Assisi, Orvieto, Gubbio, *etc.*), dove le valutazioni dei terreni possono raggiungere livelli anche due o tre volte superiori a quelli medi della zona.

L'uso dei terreni a fini agroenergetici interessa principalmente le colture no-food ed è un fenomeno in attenuazione.

#### *6. Aspettative future del mercato*

I testimoni privilegiati segnalano che nella regione si iniziano ad avvertire i segni di una probabile diminuzione dei prezzi dei terreni, in quanto gli operatori cominciano a presentare sintomi di stanchezza per la stasi del mercato, se dovesse perdurare la crisi economica.

La riforma della PAC, con il nuovo sistema di calcolo e di assegnazione dei titoli, ha contribuito a congelare il mercato, probabilmente fino alla seconda metà del 2015 quando è prevista la definitiva fissazione dei titoli. Per di più la maggior tassazione (IMU) e l'incremento delle aliquote per l'acquisto dei terreni da parte di operatori extragricoli, scoraggiano ulteriori potenziali acquirenti.

I testimoni hanno anche segnalato che nella seconda metà del 2015 potrebbero ripartire gli acquisti ad opera di agricoltori preoccupati dall'eventuale taglio delle agevolazioni fiscali nell'ambito della prossima legge di stabilità. Infatti, sembra concreta la possibilità che il testo comprenda l'abrogazione delle agevolazioni per la "piccola proprietà contadina", ampiamente utilizzate dagli agricoltori per l'acquisto di terreni agricoli e relative pertinenze. L'abrogazione dell'agevolazione danneggerebbe sia gli acquirenti di grandi estensioni di terreno agricolo, che passerebbero dall'aliquota dell'1% a quella del 12%, sia chi acquista un piccolo

appezzamento, poiché si applicherebbe comunque l'imposta minima di 1.100 euro.



## Marche

*Amleto Fioretti e Antonella Bodini*

### *1. Quadro generale*

L'indagine ha confermato la fase di stagnazione delle compravendite, ulteriormente accentuatasi in seguito alla crisi finanziaria che ha colpito l'economia mondiale. I prezzi pertanto restano sostanzialmente stabili in termini reali, avendo peraltro raggiunto livelli che sono ritenuti, da molti operatori del settore, poco coerenti rispetto alle capacità reddituali dei terreni.

La situazione riscontrata nel 2014 risulta pertanto simile a quella del biennio precedente, semmai appaiono diverse le motivazioni che ostacolano l'incontro tra offerta e domanda. Infatti, mentre negli anni precedenti molti scambi erano inibiti dal differenziale tra il prezzo atteso dal venditore e quello offerto dall'acquirente, nell'ultimo periodo è stata registrata una maggiore propensione da parte del venditore a mantenere la terra come patrimonio (bene rifugio) in un contesto economico incerto. Al contempo, dal lato della domanda si segnala un minore interesse per l'investimento fondiario, sia per la bassa redditività delle attività agricole (basso livello dei prezzi di vendita dei prodotti agricoli ed elevati costi dei mezzi tecnici) che dei rendimenti finanziari. In ogni caso gli agricoltori (per lo più quelli giovani) che intendono inserirsi come imprenditori agricoli, senza un'azienda di famiglia, lo fanno ricorrendo all'affitto dei terreni in mancanza di potere d'acquisto sufficiente. Da considerare inoltre che i grandi investitori extragricoli, cominciano a essere attratti dall'offerta a basso costo di terreni in alcuni Paesi dell'Est europeo (ad es. Romania) con i quali si sono instaurati da tempo rapporti commerciali.

Questa sostanziale stagnazione non sembra al momento influenzare le quotazioni: gli esperti contattati prevedono, infatti, una tenuta dei prezzi di mercato stante la perdurante situazione di crisi generale. In particolare alcuni testimoni hanno evidenziato che chi intende vendere non è disposto a "svendere" il terreno, mentre chi è propenso all'acquisto lo farebbe in virtù di una flessione dei prezzi legata a una ipotetica sottovalutazione dei fondi a seguito della crisi economica. Di fatto il tutto si traduce in numerosi tentativi di contrattazione tra le parti, che però non si realizzano in effettive compravendite.

L'offerta, ove presente, è caratterizzata prevalentemente dalle figure del mondo agricolo non più in grado di portare avanti la gestione aziendale perché anziani o perché indotti a vendere per mancanza di reddito o in seguito a divisioni ereditarie. La domanda invece, seppur debole, si è spostata dagli investitori extragricoli agli agricoltori che intendono ampliare la superficie aziendale. La domanda è indirizzata soprattutto verso i terreni coltivabili a seminativi; gli scambi risultano in ogni caso sporadici. Negli ultimi anni si è assistito alla costituzione di aziende di medio-grandi dimensioni, più competitive sul mercato sia in termini di prezzi che di costi di produzione. Gli scambi sul mercato fondiario, infatti, riguardano per lo più l'acquisizione di terreni di piccole aziende da parte di realtà di maggiori dimensioni e spesso si tratta di aziende limitrofe che per esigenze operative cercano di acquistare porzioni di terreno confinante. Per questi motivi alcune tipologie marginali di terreni, come ad esempio i boschi o i pascoli, non hanno di fatto un preciso valore di mercato in quanto vengono valutati in modo forfettario nell'ambito di un acquisto complessivo di fondi aziendali. Tali valori variano da 3.000 a 5.000 euro/ha in tutta la regione. In particolare nel caso dei boschi la valutazione dipende dalle essenze e dal turno di taglio al momento della compravendita.

Il perdurante periodo di stagnazione dipende anche da un contesto sociale che sta modificando i rapporti tra gli operatori economici, agricoli ed extragricoli, retaggio di una storia mezzadrile che ha favorito lo sviluppo di molte attività artigianali e industriali, formando la classe imprenditoriale e soprattutto fornendo manodopera. Questo legame con la terra è rimasto per motivi familiari, di integrazione al reddito, di compartecipazione nella gestione con i familiari anziani, per cui molti non hanno del tutto abbandonato l'azienda agricola (lavoro part-time o agricoltori del fine settimana). A causa della crisi economica, molte piccole e medie imprese industriali e artigiane si sono trovate in forte difficoltà e spesso sono state costrette a cessare l'attività con conseguenti licenziamenti di personale. In determinate zone, in particolare dell'alta provincia anconetana e maceratese (Fabriano e Matelica), molte maestranze poste in mobilità o licenziate sono tornate a dedicarsi a tempo pieno alla propria azienda agricola che, secondo alcuni testimoni privilegiati, svolge una funzione di vero e proprio ammortizzatore sociale. A riscontro di quanto affermato, in dette zone, l'offerta è inesistente e generalmente inferiore alla domanda, ovvero chi ha la terra la coltiva o in ogni caso non la rende disponibile. Vi sono anche casi in cui gli agricoltori piuttosto anziani mantengono la gestione di una parte del fondo aziendale, concedendo a terzi il restante. In questo modo viene mantenuta un'attività agricola minima che permette agli operatori di non abbandonare definitivamente il territorio. Gli istituti di credito risultano ora particolarmente attenti alla valutazione dei terreni in una situazione finanziaria particolarmente critica, ma l'accesso al credito da parte degli agricoltori resta difficile, specie in assenza di garanzie reali.

In questo contesto i prezzi medi dei terreni sono sostanzialmente invariati rispetto al 2013. Da segnalare che la presenza di oliveti promiscui (per lo più piante secolari sparse nel fondo) sui seminativi di collina, influenza le quotazioni dei terreni che possono avere una valutazione maggiorata in base al numero di piante presenti e all'età.

## *2. Tendenze a livello territoriale*

Nel mercato fondiario i fenomeni di compravendita interessano in maniera abbastanza omogenea tutte le province ed è quindi difficile riscontrare differenze marcate, soprattutto per la sostanziale stazionarietà rispetto all'anno precedente.

Complessivamente si registra un sostanziale equilibrio tra domanda e offerta, ma con alcune differenziazioni territoriali. Alcuni intervistati ricordano che le vendite di terreno sono soggette a numerose variabili, suscettibili anche delle condizioni intrinseche del terreno, come la presenza di pozzi, aree edificabili, tassazione comunale, che possono determinare variazioni importanti dalla media dei valori fondiari rilevati. Si rilevano lievi flessioni dei valori fondiari nelle colline litoranee del pesarese e nelle colline del Potenza. Qualche timido rialzo invece è stato riscontrato nel Fermano e nelle colline litoranee anconetane. Entrambe le variazioni sono difficilmente quantificabili, in quanto le compravendite concluse sono state poco numerose, quasi nulle nel pesarese dove offerta e domanda sono pressoché insistenti o limitate a piccoli appezzamenti (2-3 ettari). Inoltre non si riscontra una richiesta specifica di terreni, soprattutto chi acquisisce aziende intere lo fa indifferentemente dalle tipologie colturali, accettando anche porzioni marginali di terreno.

Il valore dei vigneti di qualità rimane sostanzialmente stabile sia nell'anconetano che nel maceratese. Infatti, si rileva che gli agricoltori che trasformano l'uva in azienda, in quanto dotati di idonee strutture vitivinicole, non ricercano terreni già vitati, ma preferiscono investire su un impianto nuovo. Nei pochi casi di acquisto di vigne, perlopiù vecchie, la motivazione dell'agricoltore va ricercata nella acquisizione dei diritti d'impianto legati al soprassuolo.

Le principali cause della stagnazione del mercato fondiario vanno ricercate tra:

- volatilità del mercato dei prodotti agricoli e zootecnici in genere;
- aumento dei costi dei fattori della produzione;
- stagnazione economica e perdita dei posti di lavoro;
- tendenziale diminuzione dei contributi PAC;
- orientamento alle attività di breve periodo e scarsa propensione agli investimenti;
- aumento della fiscalità generale.

Riguardo alla fiscalità, bisogna tenere presente che dal 2014 gli agricoltori hanno dovuto sostenere nuovi costi legati, oltre che all'IMU, anche alla tassa sui rifiuti e al contributo per il consorzio di bonifica (calcolato a superfice). Nelle aziende agricole marchigiane gli importi possono variare da 200 a 800 euro annui, con una media di 450 euro per azienda.

La domanda di terreni da parte di soggetti extragricoli (industriali, commercianti, artigiani e professionisti) ha subito una costante flessione nell'ultimo biennio a fronte di un'offerta comunque ridotta. Tale fenomeno si è riscontrato quasi omogeneamente in tutte le province marchigiane. La stagnazione dell'economia regionale ha ridotto la richiesta di terra a beneficio di investimenti più redditizi in altri settori sia in Italia che all'estero. Molti testimoni ritengono inoltre che le esigue risorse finanziarie abbiano determinato una maggiore oculatezza negli operatori, attenti a contenere i rischi.

Con riferimento ad un numero esiguo di contrattazioni si verifica che alcuni richiedenti extra agricoli sono disposti a pagare un differenziale in più rispetto al prezzo corrente di mercato pur di acquisire il bene, approfittando delle agevolazioni fiscali che riguardano il passaggio di proprietà degli immobili fondiari e in ogni caso anche a fronte della recente tassazione sugli immobili (IMU). Per quanto riguarda l'influenza dei finanziamenti legati al PSR, l'effetto è ormai irrilevante dato che le misure sono state completate e le opportunità di accesso agli aiuti sono ormai rinviate alla prossima programmazione che sarà operativa alla fine del 2015.

### *3. Rapporto domanda/offerta*

Il rapporto fra domanda e offerta è tendenzialmente paritario dati gli elevati prezzi richiesti. Si riscontra una lieve prevalenza della domanda nelle province di Fermo e Ancona (nella zona di Fabriano l'offerta è pressoché inesistente), mentre nel Maceratese prevale l'offerta e gli agricoltori cercano di vendere l'azienda a causa dei margini di reddito ridotti.

Vi è una sorta di strategia di posizione da parte dei soggetti coinvolti nel mercato in cui vengono allungati enormemente i tempi di contrattazione e di conseguenza è difficile stabilire il valore reale dei terreni in quanto l'equilibrio fra domanda e offerta avviene in ambiti temporali molto differiti.

I prezzi elevati che caratterizzano alcune tipologie colturali sono a volte il frutto della concorrenza tra imprenditori agricoli e altri operatori esterni. Per questi ultimi l'acquisto di terreni è un'opportunità per avviare attività agricole (produzione di vino e olio) o di tipo turistico-ricreativo, i cui ricavi consentono di affrontare investimenti molto consistenti che è invece impossibile sostenere con le sole attività agricole in senso stretto.

### *4. Tipo di operatori*

In tutto il territorio marchigiano la domanda è rappresentata principalmente da proprietari di aziende medio-grandi, dotati di liquidità e interessati ad ampliare la propria azienda. Sono presenti anche soggetti provenienti da attività extragricole intenzionati a differenziare gli investimenti, per intraprendere ex novo l'attività o, nel caso di aziende legate all'agro-industria, per cercare di ottimizzare i processi produttivi garantendosi il prodotto

all'origine. Questo fenomeno, che si è ridotto rispetto al passato, sembra interessare più gli operatori stranieri, anche se in misura marginale.

La domanda di terreni da parte dei coltivatori diretti è spesso rivolta verso superfici dalla vocazione produttiva simile a quella già in possesso. L'acquisto di terreni da parte di giovani imprenditori è stato fortemente limitato in quanto non sussistono nel 2014 incentivi comunitari per l'avvio di nuove aziende; questo fenomeno potrebbe riattivarsi dal 2015 con l'avvio della nuova programmazione comunitaria (PSR 2014-2020).

Gli acquisti dei terreni da destinare alla produzione di energia da impianti fotovoltaici sono ormai quasi inesistenti, sia per i vincoli introdotti per l'installazione dei pannelli fotovoltaici a terra, sia per il ricorso ad affitti pluridecennali di terreni.

L'offerta è in genere legata a imprenditori non più interessati o impossibilitati a svolgere l'attività agricola, perché inseriti in altri contesti produttivi o per raggiunti limiti di età, o eredi disinteressati al mantenimento dell'attività agricola familiare.

### *5. Tendenze nelle destinazioni d'uso*

Il fenomeno della domanda di terreni agricoli da destinare ad attività connesse (agriturismo) o a necessità abitative nelle aree peri-urbane è ormai consolidato. Manca tuttora una legislazione capace di indirizzare in maniera univoca le norme dei piani regolatori che risultano spesso molto diverse a livello provinciale e fra comuni limitrofi. La crisi economica ha interessato pesantemente anche il comparto edilizio, pertanto alcuni terreni potenzialmente edificabili o limitrofi a lotti edificabili non riescono ad avvantaggiarsi del potenziale valore aggiunto intrinseco, ma rimangono ancora al di fuori del mercato fondiario.

### *6. Aspettative future*

Le aspettative per il 2015 non lasciano intravedere evoluzioni importanti dell'attuale situazione sia in termini di equilibrio fra domanda e offerta che di valori fondiari. Questi ultimi rimangono tuttora pesantemente condizionati da fattori legati alla situazione economica e sociale generale. Si percepisce un certo clima di attesa per l'avvio del nuovo periodo di programmazione della PAC, ma la preoccupazione maggiore che frena il mercato fondiario è originata dagli sviluppi della situazione economica generale.

Probabilmente la tendenza alla maggiore richiesta di terreni destinati alle colture più redditizie rimarrà in atto in quanto la disponibilità a investire si orienta verso tipologie che possano garantire una maggiore remunerazione, mantenendo però una certa flessibilità produttiva nel breve periodo.

I terreni agricoli restano un bene rifugio al quale si rinuncia solo se costretti dagli eventi della vita piuttosto che dalle opportunità di mercato. La progressiva frammentazione delle proprietà in seguito ai passaggi ereditari rappresenta però un ulteriore ostacolo per la fluidità del mercato fondiario.

## Lazio

*Franco Monti*

### *1. Quadro generale*

Nel 2014 non sono stati registrati cambiamenti significativi nell'andamento del mercato fondiario che mantiene le problematiche degli anni precedenti. Il perdurare della crisi economico finanziaria ha bloccato quasi del tutto l'interesse verso gli investimenti fondiari, nonostante siano considerati da sempre un bene rifugio. I prezzi di riferimento sono rimasti generalmente invariati e le contrattazioni risultano stabili, essendo già scarse, se non inesistenti, per alcune categorie di terreni come negli anni precedenti. In alcune aree della regione non si sono rilevate contrattazioni, a causa della forte incertezza da parte dei potenziali acquirenti e venditori. Nei pochi casi in cui sono avvenute transazioni, spesso sono state a conclusione di trattative iniziate molti anni prima, con adeguamento del prezzo di compravendita non sempre dovuto a variazioni nel mercato ma per esigenze contingenti delle parti.

Le opportunità offerte dalle normative che condizionano da qualche anno in maniera rilevante il settore agricolo (in particolare legate al PSR e alle nuove OCM di settore ) hanno avuto un effetto solamente parziale sulla dinamica del mercato fondiario, storicamente rappresentato da soggetti diffidenti a recepire le opportunità di modifica degli assetti aziendali, ma interessati maggiormente a integrazioni di reddito di più facile e rapida realizzazione. Il nuovo regime dei titoli PAC dovrebbe portare ad una maggiore chiarezza per le scelte aziendali ma ancora è difficile valutarne le conseguenze.

Il basso livello dei prezzi dei prodotti agricoli registrato anche nel corso del 2014 ha condizionato le scelte dei proprietari. La modesta domanda è stata indirizzata verso tipologie colturali capaci di produrre reddito soprattutto se legate alla agroindustria, quali ortive e arboree, e ha interessato comunque superfici di ridotte dimensioni. In particolare in provincia di Viterbo si è assistito a un aumento significativo dei valori dei terreni destinati a nocciolo e a seminativi con suscettività di impianto per la medesima coltura. Tale fenomeno, localizzato nelle aree vocate, è dovuto a un aumento del prezzo delle nocciole e alle nuove opportunità legate agli accordi comprensoriali (Ferrero – Regione Lazio).

Si conferma quindi una dinamica delle contrattazioni caratterizzata quasi unicamente da compravendite occasionali e per piccole superfici, spesso di terreni con suscettività extragricole o con dotazioni di fabbricati eccedenti alle esigenze strettamente produttive, la cui rappresentatività rispetto alla situazione generale è di difficile valutazione. I soggetti che sostengono la domanda hanno prospettive incerte non potendosi orientare su ipotesi a lungo termine, condizione indispensabile per investimenti confrontabili, tramite parametri finanziari, con altri settori economici.

Viene confermata anche la tendenza, da parte degli investitori dotati di capitali significativi e realmente interessati a investimenti agricoli, a rivolgersi a mercati nettamente più favorevoli, soprattutto nei paesi dell'Est europeo, distogliendo le risorse finanziarie eventualmente disponibili per il nostro paese.

I prezzi identificati nel mercato fondiario sono in genere elevati e raramente rapportati al reddito netto ritraibile dal fondo. In generale, a meno di casi particolari, gli offerenti, soprattutto se anziani, non hanno l'esigenza di terminare le trattative in tempi brevi e mantengono alti i prezzi, anche per sondare le varie opportunità del mercato. I valori di partenza, inoltre, spesso vengono determinati sulla base di stime per confronto diretto con situazioni colturali a volte diverse per tipologia ed estensione.

La domanda è caratterizzata sia da investitori provenienti da attività extragricole, che hanno necessità di differenziare il portafoglio investimenti, che da giovani imprenditori in procinto di iniziare l'attività agricola per ampliare o accorpare la superficie aziendale o rendere più efficiente l'organizzazione dei mezzi produttivi.

Le trattative sono più numerose per i vigneti e i terreni destinati a colture orticole e frutticole intensive. Per queste tipologie si registra un'elevata variabilità di prezzi anche per terreni agricoli simili e geograficamente vicini a causa di situazioni di mercato locali. Questa situazione è causa di una dinamica dei prezzi anomala in cui i valori unitari a ettaro raggiungono livelli elevatissimi, slegati da analisi economiche aziendali e giustificati solo dalla necessità di dimensionare le unità produttive in modo da aumentare la produttività e la convenienza economica della gestione.

Le grandi aziende, che cercano di raggiungere dimensioni economiche ottimali, sono i soggetti di una domanda indirizzata soprattutto verso tipologie con migliori caratteristiche in termini di giacitura, posizione e fertilità.

L'interesse nei confronti delle colture specializzate ha spiegato, in parte, nell'anno precedente l'elevato livello dei prezzi dei vigneti DOC, dei frutteti, degli orti nelle aree vocate (Latina e Roma) e dei nocioleti nella provincia di Viterbo (congiuntura positiva del prezzo delle nocciole e scarse superfici a disposizione per nuovi impianti). Per l'anno in corso si conferma, al contrario, una tendenza alla diminuzione dei prezzi dei vigneti e degli oliveti nella zona dei Castelli Romani per assenza quasi totale della domanda.

Nella zona di Latina si assiste a una conferma dei valori dei terreni destinati ad actinidia nonostante le problematiche legate al diffondersi della batteriosi.

Gli oliveti produttivi in zone vocate non mantengono più quotazioni elevate anche se oggetto di contrattazioni frequenti legate alla forte diffusione del part-time. In alcune aree delle province di Viterbo (Orte) e Rieti (Sabina reatina) si conferma il calo delle contrattazioni di queste tipologie colturali a causa di fenomeni di scarsa cura e anche di abbandono degli arboreti, spesso condotti da anziani poco interessati a valutare nuove opportunità di mercato. Nell'anno in corso ha influito anche la pessima situazione fitopatologica del 2014 che ha scoraggiato soprattutto i piccoli olivicoltori.

## *2. Tendenze a livello territoriale*

Le provincie maggiormente interessate dai fenomeni di compravendita sono quelle a più elevata tradizione agricola, come Latina e Viterbo e le zone limitrofe della provincia di Roma, specie per i terreni più produttivi o destinati alle colture specializzate. La provincia di Frosinone risulta essere la meno interessata a fenomeni di compravendita e sono stati riscontrati prezzi sostanzialmente stabili rispetto all'annata precedente. I prezzi sono rimasti sostanzialmente invariati anche nella provincia di Rieti.

In provincia di Viterbo si è assistito a una diminuzione dei valori fondiari dei castagneti da frutto a causa dei problemi legati alle infestazioni provocate dal Cinipide che sta creando una profonda crisi nel settore non essendoci, al momento, ancora certezze su una difesa fitoiatrica adeguata.

In tutta la regione l'offerta prevale sulla domanda, soprattutto a causa degli elevati prezzi richiesti dai venditori. Spesso l'effettiva "disponibilità" a vendere o acquistare non è di facile determinazione a causa dei molti fattori extragricoli che influenzano il mercato fondiario.

Nella provincia di Roma il mercato risente delle aspettative per utilizzazioni extragricole, soprattutto nei comuni limitrofi alla capitale ma ben collegati ad essa. I piani regolatori di alcuni comuni consentono ancora, con alcune differenze per il Comune di Roma, l'edificazione in zona agricola anche per uso abitativo con lotti minimi di dimensioni

accettabili e disponibili sul mercato. Tale opportunità è offerta dalla legge regionale 38/99 e successive modifiche che disciplina l'edificazione nelle zone agricole attraverso la redazione di piani di sviluppo aziendali e svincola l'azienda da una rigida applicazione degli indici di edificabilità dei piani regolatori. La conseguenza di tale normativa sui valori fondiari consiste nell'aumento dei valori unitari che diventano in alcuni casi paragonabili a quelli delle aree edificabili. In pratica il valore dei terreni diventa accessorio rispetto a quello dei fabbricati. Questa tendenza si manifesta anche in altri comuni limitrofi a Roma a causa della diffusa carenza di aree edificabili per uso abitativo.

La realizzazione di agriturismi, alle volte strumentali alla valorizzazione del patrimonio edilizio che insiste sulle aziende, ha movimentato il mercato con aumento dei prezzi di varie tipologie colturali esclusivamente a causa della necessaria connessione fra attività agricola e agrituristica ma non per effettiva redditività degli stessi.

Nella zona di Maccarese sono state raggiunte quotazioni elevate per i seminativi asciutti (65.000 euro/ha) e per i terreni a ortive irrigue (180.000 euro/ha) a causa dell'alta redditività di tali colture e della vicinanza della Capitale. I vigneti nella zona dei Castelli Romani hanno raggiunto quotazioni molto elevate: per i piccoli appezzamenti (1-5 ettari) si rilevano anche 150.000 euro/ha.

### *3. Rapporto domanda/offerta*

Il rapporto fra domanda e offerta è spostato verso l'offerta. Tuttavia, la quantificazione della domanda è difficile in quanto, dati gli elevati prezzi richiesti, non è facile discriminare tra gli operatori realmente interessati all'acquisto e i soggetti che effettuano solamente indagini conoscitive.

Tutti gli operatori del mercato - acquirenti e venditori - adottano una strategia di "attesa" allo scopo di spuntare un prezzo più conveniente alla propria aspettativa e disponibilità a investire. Questo fenomeno crea generalmente un allungamento dei tempi di contrattazione e rende di conseguenza difficile stabilire il valore reale dei terreni in quanto l'incontro fra domanda e offerta avviene in ambiti temporali molto lontani tra di loro. Chi è in procinto di vendere, effettua delle valutazioni molto soggettive dei terreni cercando di esaltarne suscettività d'uso più teoriche che reali. Data la scarsa dinamicità del mercato e il limitato numero di contrattazioni portate a buon fine, questo fenomeno contribuisce a giustificare l'elevato prezzo in offerta dei terreni che esclude dal mercato molti operatori potenzialmente interessati all'acquisto.

I pochi scambi avvenuti riguardano operatori che da una parte (l'offerta) hanno necessità di trasformare il capitale fondiario in liquidità e dall'altra (la domanda) vogliono immobilizzare i propri capitali finanziari in beni meno soggetti a oscillazioni economiche repentine o per ampliamenti aziendali finalizzati alla crescita dei redditi agricoli. Questi fenomeni portano all'identificazione di valori puntuali a volte molto differenti anche per tipologie colturali simili.

L'offerta è caratterizzata da soggetti in procinto di cessare l'attività agricola (imprenditori non più motivati sia per ragioni economiche che per sopraggiunta anzianità); essi sono stimolati a vendere nell'intento di trasformare il capitale in risorse finanziarie. La crisi economica ha generato due reazioni opposte tra i soggetti coinvolti nell'offerta. Alcuni non vendono i terreni sulla base di aspettative future legate a nuove contingenze settoriali, mentre altri tendono a svendere rapidamente i beni in quanto non più interessati al settore e quindi non più stimolati a sfruttare le opportunità di reddito. L'offerta è alimentata anche da beni provenienti da divisioni ereditarie, soprattutto di piccole proprietà, a carico di soggetti già inseriti in altri settori economici.

Le misure di finanziamento previste dai fondi strutturali nel campo del miglioramento

dell'efficienza aziendale e dell'incentivazione dei primi insediamenti hanno avuto un positivo, seppur leggero, effetto sulla domanda.

#### 4. Tipo di operatori

I potenziali acquirenti sono in genere soggetti extragricoli intenzionati a differenziare gli investimenti o intraprendere *ex novo* l'attività. Le grandi aziende agroindustriali sono invece alla ricerca di terreni per perseguire strategie d'integrazione a monte in modo da ottimizzare i processi produttivi, ma in genere si orientano verso l'affitto.

La domanda da parte degli agricoltori interessati ad ampliare la superficie aziendale è sempre presente, ma spesso limitata a piccoli appezzamenti limitrofi alle aziende o comunque con vocazione simile a quelli già posseduti.

L'offerta è legata a imprenditori non più interessati all'attività agricola perché inseriti in altri contesti produttivi oppure perché anziani. Nelle zone periurbane l'offerta dipende anche dalle attese generate a seguito dell'approvazione di modifiche dei piani regolatori. Nelle aree suscettibili a utilizzi extragricoli si è diffuso il fenomeno della cosiddetta agricoltura di "attesa", caratterizzata da un annullamento degli investimenti fondiari e da tecniche colturali impostate verso il raggiungimento del massimo reddito nel breve periodo. Questo fenomeno causa un deperimento del capitale fondiario, ma non un corrispondente decremento dei valori a causa degli interessi economici extragricoli.

#### 5. Tendenze nelle destinazioni d'uso

La domanda di terreni agricoli da destinare ad attività connesse (agriturismo) o usi abitativi nelle aree periurbane ha subito un calo sia per la saturazione del settore che per la mancanza di una legislazione capace di indirizzare in maniera univoca le norme dei piani regolatori, spesso molto differenziate anche tra comuni limitrofi.

La legge regionale 38/99 e successive modifiche disciplina i parametri di edificazione nelle zone agricole svincolandole da una rigida applicazione degli indici di edificabilità e collegandoli all'effettiva necessità economica del fondo interessato. Tuttavia, la mancanza di chiarezza sull'effettiva applicabilità della norma ha rallentato sensibilmente le contrattazioni dei terreni agricoli con aspettative edificatorie.

Nelle aree vocate si osserva la tendenza a destinare i terreni alle coltivazioni specializzate, più remunerative. Per esempio, in provincia di Latina, nelle aree più fertili di pianura, è comune assistere a continui e repentini passaggi fra coltivazioni erbacee e arboree e tra orticole in pieno campo e serra. Ciò si deve alla vivacità dei mercati agricoli della zona che facilmente si adattano alle esigenze del momento.

La richiesta di terreni per utilizzi alternativi, quali impianti fotovoltaici e produzione di biomasse, osservata negli anni scorsi ha subito un brusco rallentamento a causa delle nuove normative di settore che, ad esempio, impediscono dal 2012 di posizionare i pannelli su terreni agricoli, se non con determinate caratteristiche ancora da definire. Questa situazione ha avuto maggiori riflessi sul mercato degli affitti.

#### 6. Aspettative future del mercato

Al momento non si intravedono elementi che possano modificare l'attuale situazione in termini sia di rapporto fra domanda e offerta che di valori fondiari. Questi ultimi rimangono tuttora pesantemente condizionati da fattori legati alla situazione economica generale e alla crisi finanziaria che hanno pesanti conseguenze anche sul settore primario.

Si può prospettare nel prossimo futuro che le tipologie di terreno più richieste saranno



quelle più redditizie (vigneti, frutteti e orticole) poiché la scarsa disponibilità di risorse da investire orienta gli operatori verso colture che garantiscono maggiore remunerazione. Si osserva una discreta attività di impianto di nuovi vigneti o riconversione di vecchie tipologie.

Il nuovo regime dei titoli PAC potrebbe influenzare il mercato fondiario a seguito dei nuovi criteri di assegnazione. L'attesa della ripresa economica e il consolidamento di regole e prospettive certe sia nel mercato dei prodotti agricoli che in settori complementari come l'agriturismo dovrebbe stimolare i venditori a fissare prezzi più accessibili, mentre la domanda dovrebbe tornare a essere composta prevalentemente da imprenditori agricoli determinati a creare nuove aziende o ad ampliare e rendere più efficienti quelle esistenti.

Il persistere di valori eccessivi rispetto alla reale produttività dei terreni ha distorto il mercato. Tuttavia, la mancata conclusione di molte trattative per mancanza di acquirenti, potrebbe favorire una riduzione dei prezzi.

## Abruzzo

*Stefano Palumbo*

### *1. Quadro generale*

L'esiguità degli scambi che ha caratterizzato gli anni passati ha trovato conferma anche nel 2014, con un livello della domanda che rimane pressoché invariato a livello regionale. Le maggiori difficoltà nella vendita dei terreni si riscontrano in montagna, mentre nelle zone più vicine alla costa l'offerta risulta leggermente maggiore rispetto alla domanda a causa soprattutto dell'abbandono delle attività agricole. Le quotazioni dei vigneti della collina litoranea continuano a mantenersi più elevate che nel resto della regione. In alcune zone dell'entroterra il valore di mercato dei seminativi irrigui ha registrato cali nell'ordine del 2%, mentre in altre si è mantenuto sui livelli del biennio precedente.

Continua la diminuzione delle quotazioni di ortofloricole e agrumeti, mentre per gli oliveti si è assistito a un leggero apprezzamento (circa 1%, principalmente nella fascia collinare). In provincia dell'Aquila si è registrato un calo dei valori fondiari; il trend negativo ha riguardato soprattutto i seminativi, specialmente quelli asciutti, e i vigneti. La Conca del Fucino si conferma la zona con i valori medi dei terreni più elevati rispetto alle altre regioni agrarie; la coltivazione delle ortive rende questo territorio uno dei centri nevralgici dell'economia agricola abruzzese. Anche nel 2014 le provincie di Pescara, Chieti e Teramo hanno evidenziato le difficoltà già presentatesi nel recente passato sia in termini di scambi di terreni che di apprezzamenti dei fondi agricoli.

Nelle zone montane più interne il numero delle compravendite si è confermato esiguo. Nelle zone collinari le quotazioni dei terreni sono rimaste pressoché invariate nell'ultimo biennio, eccezion fatta per alcune coltivazioni arboree principali (olivo e vite) che nelle aree più vicine alla costa hanno registrato lievi apprezzamenti. Continua la tendenza da parte delle imprese più grandi ad assorbire quelle più piccole, con la conseguente diminuzione del numero complessivo di aziende agricole. Il volume degli investimenti finalizzati all'avvio di attività agrituristiche nelle aree collinari e montane di maggior pregio ambientale e paesaggistico risulta in diminuzione rispetto all'ultimo triennio.

### *2. Tendenze a livello territoriale*

Nella provincia dell'*Aquila* le transazioni sono state numericamente esigue a causa della crisi economica e finanziaria e della mancata ripresa del settore. Anche nell'anno oggetto di indagine sono stati registrati decrementi incisivi nella Montagna di L'Aquila (intorno al 2% soprattutto per seminativi e vigneti). In particolare, nelle zone più interne le tipologie delle orticole e dei vigneti, specialmente quelli per vini DOC, rivestono ormai da tempo un ruolo marginale sia in termini produttivi che di estensione delle superfici. Per quanto riguarda il deprezzamento dei seminativi tale fenomeno può essere imputabile alla bassa richiesta di terreni e alla scarsa redditività delle colture praticate. L'unica regione agraria caratterizzata da una discreta quantità di scambi è la Conca del Fucino che comunque, anche se in maniera molto leggera, ha risentito della crisi del comparto orticolo. Mediamente, a livello provinciale, il valore dei terreni orticoli (tipologia dominante nella Marsica) ha registrato una lieve ripresa (+0,3%) e nel Fucino i prezzi più elevati superano i 50.000 euro/ha. Le coltivazioni arboree di maggior valore sono presenti nella Valle Peligna dove hanno mostrato quotazioni pressoché stabili. In definitiva L'Aquila ha registrato deprezzamenti soprattutto nei seminativi asciutti e nei vigneti, in particolare nelle zone meno vocate, rimanendo stabile nelle altre coltivazioni

legnose, nei prati permanenti, nei pascoli e nelle superfici boschive.

In provincia di *Chieti* gli scambi sono diminuiti nell'entroterra e rimasti stabili in prossimità della costa. Il valore fondiario medio è rimasto pressoché invariato rispetto all'anno precedente. Nelle colline litoranee di Chieti e di Ortona si sono registrate compravendite di terreni, in particolare di vigneti che hanno fatto registrare lievi aumenti di prezzo. Sporadici scambi di terreni destinati a oliveti, con leggeri apprezzamenti, hanno caratterizzato le colline di Chieti; in questi casi si è trattato principalmente di vendita di superfici per cessata attività o finalizzati all'ingrandimento della maglia aziendale del compratore. I seminativi (irrigui e non) hanno subito un leggero deprezzamento (-0,1/-2%). Sporadiche compravendite di terreni a seminativo sono imputabili agli investimenti da parte di operatori extragricoli (specialmente stranieri, anche se questo tipo di mercato è sceso molto rispetto al biennio precedente) oppure a piccoli investitori intenti ad acquisire terreni e considerarli bene rifugio. I vigneti DOC rappresentano la tipologia colturale di maggior pregio con quotazioni massime superiori ai 40.000 euro/ha, confermando la provincia teatina, e in particolare le colline ortonesi e chietine, zona di eccellenza per queste produzioni.

In provincia di *Teramo* il numero delle transazioni è stato esiguo. A livello provinciale è stato registrato un leggero deprezzamento per alcune tipologie fondiarie, in particolare nelle aree più interne. Una lieve diminuzione delle quotazioni ha interessato i seminativi irrigui e i frutteti delle aree più interne (-0,1%). Anche se non ci sono stati apprezzamenti incisivi nei vigneti DOC (+0,1%), le colline Teramane si confermano l'area a maggiore vocazione vitivinicola in Abruzzo<sup>8</sup>. Nelle aree costiere l'esiguità degli scambi non ha inciso sui prezzi di vendita; i valori si sono mantenuti sui livelli del biennio precedente, anche per quelle tipologie che hanno un livello dei prezzi abbastanza elevato (ortofloricole con valori superiori ai 40.000 euro/ha). Il fenomeno dell'assorbimento delle piccole aziende da parte di quelle di più grandi dimensioni è stato riscontrato sia in prossimità della costa che, seppur in maniera molto più lieve, nelle colline interne.

In provincia di *Pescara* il numero delle transazioni si è mantenuto sullo stesso livello degli anni precedenti. I seminativi asciutti hanno registrato un lievissimo calo (-0,2%), così come gli agrumeti (-0,7%). Continuano, seppur in modo blando, gli scambi di terreni con fondi rustici annessi: in particolare sono oggetto di compravendita i prati permanenti e i seminativi asciutti caratteristici delle zone dell'entroterra pescarese<sup>9</sup>. Nelle colline di Penne e del medio Pescara gli oliveti continuano a essere la tipologia colturale di riferimento registrando quotazioni superiori al 2013 (+1,7%). Le zone costiere registrano i valori fondiari più elevati ma le quotazioni risentono della vicinanza dei poli urbani e dei distretti commerciali.

### 3. Rapporto domanda/offerta

Anche nel 2014 il rapporto tra domanda e offerta non è stato in equilibrio e si è assistito alla prevalenza dell'offerta in quasi tutte le provincie. La crisi economica generale e quella del comparto agricolo abruzzese hanno provocato un eccesso di offerta a discapito dei prezzi, soprattutto nelle regioni agrarie interne. In provincia de L'Aquila, e in particolare nelle zone prettamente montane, i terreni destinati a pascoli vengono scambiati a prezzi di mercato inferiori agli anni passati o ceduti in comodato d'uso gratuito. I venditori, molto spesso

---

<sup>8</sup> Secondo uno studio dell'Università di Teramo l'area delle "Colline Teramane" è quella a maggiore vocazione vitivinicola d'Abruzzo. Grazie al progetto denominato "Agroscopeampelos", i ricercatori hanno evidenziato le potenzialità di questa storica sottozona che dal 2003, unica in tutta la regione, ha ottenuto il prestigioso riconoscimento della Denominazione di Origine Controllata e Garantita per il Montepulciano d'Abruzzo.

<sup>9</sup> Tale andamento ha interessato le regioni agrarie Versante orientale del Gran Sasso, Alto Pescara e Versante nord-occidentale della Maiella.

agricoltori anziani e prossimi alla cessazione dell'attività, accettano di sottostimare il terreno pur di concludere la compravendita. In altri casi si tratta di venditori in difficoltà economiche che escono definitivamente dal settore. Nelle zone costiere il rapporto domanda/offerta risulta più in equilibrio; solitamente i venditori sono piccole aziende che non riescono più a trarre profitto dall'attività agricola, mentre gli acquirenti sono in gran parte aziende di medio-grandi dimensioni che intendono aumentare la SAU, oppure aziende limitrofe che per comodità operative cercano di acquistare porzioni di terreno confinante.

Nelle zone più vocate all'agricoltura si registra una piccola diminuzione di offerta, motivata dal fatto che la redditività di questi appezzamenti disincentiva le vendite a prezzi molto inferiori delle quotazioni medie. Nella Conca del Fucino continua l'offerta di terreni ortofloricoli; questo è un dato molto significativo se si considera l'importanza economica e commerciale di questa zona. Gli elevati costi di produzione e le scelte commerciali di importare prodotti orticoli dall'estero stanno penalizzando un comparto da sempre fiore all'occhiello dell'agricoltura abruzzese. Nel chietino il rapporto domanda/offerta è rimasto sostanzialmente in equilibrio, caratterizzato però da una maggiore offerta nell'entroterra, specialmente per terreni ubicati nelle zone montuose. Le tipologie colturali più scambiate in provincia di Chieti sono stati i vigneti, in particolare nel chietino e nell'ortonese.

Sono in calo le transazioni di aziende nella loro interezza soprattutto per l'impegno economico e le difficoltà nell'accedere ai mutui bancari. In ambito regionale è presente il fenomeno dell'accomodamento aziendale; in pratica gli operatori scambiano i propri terreni in base alla comodità di accesso, di ubicazione e di lavorazione. In molti casi non figurano transazioni monetarie ma veri e propri scambi alla pari di beni fondiari.

#### *4. Tipo di operatori*

Gli scambi tra operatori agricoli rappresentano ancora la maggioranza delle transazioni. In genere gli acquirenti sono giovani imprenditori interessati ad ampliare la propria azienda, oppure imprenditori intenzionati ad allargare la maglia aziendale. Nelle aree interne rivestono un ruolo importante gli imprenditori zootecnici anche se in molti casi per l'ampliamento aziendale si ricorre all'affitto (specialmente per i prati pascoli), molto diffuso anche il pascolo su terreni ad uso civico. Gli investimenti da parte degli operatori agrituristici sono in leggera diminuzione. Risulta in calo, rispetto agli anni passati, l'attività degli operatori extragricoli (società di investimento, professionisti e piccoli risparmiatori) interessati all'investimento fondiario (soprattutto seminativi) in alternativa a quello finanziario. Questa tipologia di acquirenti è solita affidare la gestione dei fondi ai terzisti.

Nelle province di Chieti, L'Aquila e Teramo è diminuita la concorrenza tra gli operatori immobiliari che hanno come clientela acquirenti esteri. Nell'aquilano, dopo il terremoto, il processo di scambio dei terreni è ricominciato lentamente e con molte difficoltà. La concorrenza tra intermediari italiani ed esteri continua a incidere sui valori fondiari, seppur non in modo incisivo come negli anni precedenti, favorendo una riduzione delle quotazioni che in passato erano cresciute oltremisura. Le transazioni riguardanti oliveti e vigneti sono in genere finalizzate ad ampliamenti aziendali utili a dimensionare i livelli produttivi e a sviluppare attività di turismo rurale.

Gli operatori coinvolti nella vendita sono soprattutto imprenditori agricoli in fuoriuscita dal mercato per anzianità o per scarsa redditività aziendale. Pare essersi esaurita la "corsa al fotovoltaico" che aveva caratterizzato gli anni precedenti e sono pochi i terreni destinati esclusivamente a tale utilizzo.

Nell'entroterra abruzzese si è riscontrato un elevato livello di difficoltà nell'allargamento della maglia aziendale dovuto all'eccessiva frammentazione delle superfici. L'acquirente spesso si trova a dover acquisire decine di particelle e/o appezzamenti per

ampliare la propria azienda di pochi ettari. Ciò comporta un esagerato costo in termini di tasse fisse che varia da 200 a 1.000 euro circa a transazione, disincentivando l'investimento sul terreno che a volte risulta inferiore alla tassazione stessa. Inoltre, l'introduzione dell'IMU agricola ha penalizzato il circuito delle compravendite; diversi investitori hanno rinunciato ad acquisire terreni dall'incerta redditività, in special modo nelle zone più marginali, evitando di gravarsi di un'ulteriore imposta.

### *5. Tendenze nelle destinazioni d'uso*

Nel 2014 le variazioni nella destinazione d'uso dei terreni sono rimaste stabili rispetto all'anno precedente. Si evidenzia, tuttavia, la trasformazione dei seminativi non irrigui in colture arboree nella regione agraria dell'Alto Pescara. In alcuni casi si è verificato l'acquisto da parte di piccoli investitori di seminativi dotati di rustici da ristrutturare che, al completamento dei lavori, hanno destinato il fondo a semplice abitazione comportando un abbandono dell'attività agricola. L'influenza del mercato degli immobili urbani si avverte maggiormente a ridosso del comprensorio urbano di Chieti-Pescara, dove l'area metropolitana ingloba, anno dopo anno, soprattutto seminativi e oliveti. La continua espansione comporta un'imponente rete stradale a discapito dei terreni circostanti che di conseguenza vengono sottratti all'agricoltura. La frammentazione delle superfici agricole e la valutazione molto alta delle stesse comporta la scelta di cedere i terreni e terminare l'attività agricola.

Anche nelle aree del Medio Pescara l'espansione edilizia e industriale sta penalizzando il comparto agricolo; i piccoli centri abitati che in passato si caratterizzavano per una forte vocazione agricola vengono lentamente assorbiti dai poli urbani più grandi trasformandosi in periferie di quest'ultimi. Di conseguenza tutte le aree rurali intermedie vengono impiegate per costruzioni edilizie e/o per vie di collegamento. Non mancano investitori interessati all'acquisto di terreni, principalmente seminativi, da destinare ad attività commerciali e/o di servizi; in questi casi si è assistito a super valutazioni dei fondi, in particolare di quelli in prossimità dei centri urbani<sup>10</sup>.

### *6. Aspettative future del mercato*

Per il 2015 continuerà l'offerta di terra specialmente nelle aree meno vocate e/o dell'entroterra ma con quotazioni, probabilmente, stabili. Le aree più vocate manterranno valori minimi e massimi certamente più alti rispetto a quelle marginali ma permarranno comunque difficoltà nelle compravendite. Il numero delle compravendite dovrebbe rimanere stabile e la provincia aquilana, con tutta probabilità, sarà ancora una volta la più penalizzata in termini di valori fondiari e numero di scambi. Al contrario, lungo la costa e in particolare nel chietino, il numero delle compravendite di terreni, soprattutto di coltivazioni legnose, potrebbe registrare variazioni positive. Anche per il 2015 si prevede l'attività di due tipi di investitori: gli imprenditori agricoli di aziende medio-grandi, che hanno interesse ad ampliare le realtà già esistenti (anche se si ricorre sempre più all'affitto), e i giovani imprenditori che vogliono intraprendere l'attività agricola in mancanza di altri sbocchi lavorativi.

Gli imprenditori medio-grandi, in maggioranza produttori vitivinicoli, continueranno a investire nelle aree maggiormente vocate della regione, mentre i piccoli imprenditori agricoli in età pensionabile (soprattutto proprietari di aziende olivicole o che praticano colture

---

<sup>10</sup> In alcune zone delle Colline del Medio Pescara, tra il 2010 e il 2012, si sono verificate diverse compravendite di terreni tra un'azienda che opera nella trasmissione di energia elettrica a livello nazionale e imprenditori agricoli medio/piccoli. La tipologia di terreni interessata da tali compravendite era principalmente a seminativo, pianeggiante, irriguo da consorzio di bonifica, in prossimità di zone artigianali con una valutazione di 20-22 euro/mq.

estensive nelle zone montane) alimenteranno l'offerta di terreni.

La crescita dei valori fondiari nelle aree di maggior pregio auspicata negli anni passati ha trovato pochi riscontri nell'ultimo biennio (vigneti e in alcuni casi oliveti) e la sensazione è che la stasi durerà almeno per i prossimi due-tre anni. Come in passato è possibile prevedere anche un apprezzamento dei terreni prossimi alle aree urbane a seguito del loro potenziale cambio di destinazione d'uso.

## Molise

*Glauco di Sandro*

### *1. Quadro generale*

Anche nel 2014 il mercato fondiario del Molise ha confermato il pluriennale trend ribassista rilevato in passato. Ancora una volta entrambi gli aggregati fondiari provinciali, ancorché con situazioni locali non sempre omogenee, hanno evidenziato il prevalente persistere della fase declinante della maggioranza delle quotazioni per le tipologie fondiarie oggetto di indagine.

La situazione relativa al valore dello stock fondiario complessivo stimato per la provincia di Isernia evidenzia un ulteriore appesantimento delle quotazioni medie ponderate dei terreni agricoli, che fanno registrare una flessione annua ponderata dello 0,5%, benché numericamente dimezzata rispetto alla situazione monitorata l'anno precedente (-1%); detta circostanza discende principalmente - in un contesto generale significativamente statico - dal deprezzamento che ha interessato le colture mercantili, maggiormente esposte ai rischi di mercato in periodo di crisi economica (seminativi irrigui -1,8%, ortofloricole -1,1%).

Nel caso della provincia di Campobasso, la situazione generale relativa allo stock fondiario è risultata ancora negativa, ma il dato complessivo ponderato ha comunque evidenziato una flessione molto inferiore (-0,4%) rispetto all'anno precedente (-1,6%). Anche in questo caso, la situazione descritta è il risultato del contributo prevalente delle tipologie fondiarie a maggiore rischio di impresa (seminativi irrigui -1,6%, ortofloricole -0,7%), mentre nulle o trascurabili sono state le variazioni provinciali delle tipologie fondiarie di gran lunga più rappresentative dell'agricoltura locale (prati, pascoli e seminativi asciutti).

La lettura estesa dell'evoluzione dello stock fondiario molisano nel 2014 conferma significative analogie di fondo nei comportamenti degli operatori del mercato della terra, con perdita di interesse comparativamente maggiore per le tipologie fondiarie più rischiose e più onerose da condurre, anche se il comune filo conduttore del trend negativo delle quotazioni si è rilevato decisamente meno marcato rispetto al recente passato, molto probabilmente a causa dell'effetto stabilizzante indotto dalla staticità dei corsi fondiari delle colture ampiamente più diffuse sull'intero territorio regionale (seminativi asciutti, prati, pascoli, olivo, vite).

In ogni caso, al di là della mera analisi statistica dei dati, resta, forte e palpabile, a detta unanime degli operatori e referenti consultati, la situazione di criticità dell'agricoltura regionale in conseguenza del perdurare di tutte le (note) cause di deficit di competitività strutturale e infrastrutturale, che penalizzano da sempre il settore primario. L'andamento medio dei prezzi agricoli dei principali prodotti locali ha osservato un andamento di fondo stabile, anche a causa del confermarsi della contrazione della domanda di consumo di prodotti locali durante la stagione estiva, data la minore presenza di turisti e villeggianti sull'intero territorio molisano.

Si conferma, pertanto, il contributo peggiorativo alla mobilità fondiaria sostenuto da molti istituti di credito sulla piazza, che - nonostante le forti riduzioni dei tassi di interesse passivi (per i clienti) praticati, come conseguenza della dinamica macro-economica globale - "ingabbiano" le pratiche di accesso al credito (sia di conduzione che di miglioramento) in una rete di garanzie e vincoli complessa e stringente, unitamente a tempi di istruttoria molto lunghi, che limitano e/o disincentivano il ricorso al canale bancario diretto, soprattutto nelle aree ad agricoltura intensiva (Venafrano, Frentano e Area Costiera), che soffrono la maggiore crisi di liquidità.

Inoltre, sempre nelle stesse aree regionali a maggiore vocazione agronomica, nel corso del 2014 è aumentato il regime di tassazione sulla proprietà fondiaria (IMU), unitamente agli oneri di accesso all'acqua e alle reti consortili di bonifica, rallentando l'interesse verso i terreni di maggiore potenzialità agronomica, già penalizzati dalle difficoltà di mercato e di filiera.

Anche la competitività dei prodotti agro-alimentari locali è rimasta "fiacca", dato che il contesto fondiario tendenzialmente immobile non ha consentito agli imprenditori agricoli alcuna riduzione dei costi fissi di conduzione per tramite l'ampliamento della base fondiaria, ma ha favorito l'ingresso e il consumo sul territorio regionale di prodotti extra-regionali, anche di quelli per cui il Molise vanta da sempre una buona tradizione di produzione e consumo in loco (derivati del latte, olio, ortofrutticole).

Nessun segnale apprezzabile di stimolo al mercato fondiario è stato portato avanti dalla Regione Molise, fortemente impegnata nella fase finale di approvazione della nuova programmazione strutturale poliennale (PSR 2014-2020, che, comunque, non è decollato nel 2014), ma totalmente avulsa alle problematiche della mobilità fondiaria e delle difficoltà di accesso alla terra degli operatori del primario.

È evidente come il contesto generale e gli interventi di politica economica a livello regionale e locale abbiano sfavorito l'instaurarsi di una domanda apprezzabile di terra agricola, universalmente modesta (se non assente) nella stragrande maggioranza degli ambiti territoriali molisani, con particolare riferimento ai contesti ad agricoltura mercantile e intensiva, fortemente penalizzati dall'azione congiunta delle menzionate carenze strutturali e gestionali. Per contro, la suddetta situazione ha - anche - sicuramente contribuito a ridurre le pretese di prezzo dei proprietari di terra agricola, ma - complice la situazione di crisi economica generale - non è stata sufficiente per porre le premesse di una ripresa delle compravendite, ancora al palo su tutto il territorio molisano.

## 2. Tendenze a livello territoriale

In provincia di *Isernia* la flessione tendenziale delle quotazioni fondiarie medie è il risultato di dinamiche locali, non sempre negative, che hanno interessato in maniera asimmetrica l'ambito provinciale.

Le regioni agrarie dell'Alto Molise, dell'Alto Volturno e della Montagna dell'Alto Trigno e del Sannio Settentrionale, accomunate dal contesto territoriale e pedo-climatico e tipicamente interessate da ordinamenti produttivi tradizionali di tipo estensivo e/o semi-intensivo (cereali, foraggere, zootecnica montana con bovini e ovicapri), hanno confermato corsi fondiari tendenzialmente stabili (0/-0,2%), concentrando le principali flessioni medie dei prezzi sulle sole colture più mercantili e rischiose (seminativi irrigui -1/-2%, ortofloricole -0,8/-2%, vigneti -1,2/-1,5%) e mantenendo inalterate le variazioni anno su anno per le colture più diffuse e meno rischiose (seminativi asciutti, prati, pascoli, legnose tradizionali).

Discorso a parte va fatto per la regione agraria delle Colline del Volturno, storicamente interessata alla presenza di tipologie fondiarie intensive e orientate al mercato, che continua a scontare duramente le conseguenze della crisi e dove si conferma il corso ribassista già in essere (-1,1 % su base annua) per effetto del decremento dei corsi fondiari della maggior parte delle tipologie fondiarie rilevanti dell'area (seminativi irrigui e ortofloricole -2%, seminativi asciutti -1,2%, legnose agrarie tradizionali -1/-1,5%); peraltro, quest'ultima regione agraria ha accusato, nel corso del 2014, le non trascurabili conseguenze del massimo aumento della fiscalità locale sui terreni agricoli e del massiccio attacco di patogeni dell'olivo, che hanno falciato le rese e, sovente, reso antieconomico il costo di produzione dell'olio.

Anche in provincia di *Campobasso* la flessione tendenziale delle quotazioni fondiarie medie è il risultato di dinamiche locali, non sempre negative, che hanno interessato in maniera non omogenea l'ambito provinciale.



Una quota rilevante dell'area montana interna (Montagna del Medio Trigno e Biferno, Matese Settentrionale, Montagna di Campobasso) ha mantenuto sostanzialmente invariato il valore complessivo dello stock fondiario, a fronte della prevalente immobilità delle quotazioni delle tipologie fondiarie di maggiore peso territoriale (seminativi asciutti, prati, pascoli e oliveti) e della complementare modesta diffusione a livello locale delle colture intensive e mercantili, che hanno pagato le conseguenze delle difficoltà di mercato (seminativi irrigui fino a -1,5%, ortofloricole fino a -2,4%, vigneti fino a -2%).

Discorso simile vale anche per la regione agraria delle Colline del Molise Sud-orientale, che - benché ambito collinare e non montano (differentemente dalle tre regioni agrarie sopra menzionate) - presenta forti analogie strutturali dal punto di vista agricolo e imprenditoriale, data l'ampia prevalenza di tipologie fondiarie tradizionali ed estensive, a quotazioni invariate e con basso rischio di impresa (seminativi asciutti, prati, pascoli e oliveti) e solo marginale presenza di attività agricole mercantili, le cui contenute flessioni di prezzo (seminativi irrigui/ortofloricole/legnose agrarie -1%) non hanno intaccato il valore dello stock fondiario complessivo.

Tende, viceversa, ad arrestarsi il trend negativo delle quotazioni fondiarie della regione agraria delle Colline del Molise Nord-orientale(-0,2%); anche in questo caso, la flessione dipende dal contributo negativo apportato dalle tipologie fondiarie più rischiose (seminativi irrigui -2,5%, vigneti -1,4/-2,2%, ortofloricole -3%).

Persiste la situazione di criticità del mercato fondiario delle regioni agrarie collinari, costiere/sub-costiere, ad agricoltura più intensiva, ubicate nelle matrici territoriali a maggiore propensione mercantile del Basso Molise (Collina Litoranea; Medio Biferno).

Però, mentre la Collina Litoranea contiene la flessione media ponderata delle quotazioni ad appena lo 0,6% , la regione agraria del Medio Biferno conferma nei fatti il trend negativo delle quotazioni fondiarie (-1%), come risultante di flessioni estese a tutte le principali tipologie presenti e certificando il persistere di note carenze irrisolte: scarsa competitività di sistema verso marchi e prodotti extra-regionali, carenza di infrastrutture, basso livello di aggregazione imprenditoriale, assenza di liquidità nelle mani degli operatori agricoli, perdita di occupazione in settori extra-agricoli con indotto negativo sulla domanda locale.

Non va trascurato, comunque, che le regioni agrarie con trend dei corsi fondiari meno favorevoli (Collina Litoranea e Medio Biferno) sono state anche penalizzate da aspetti locali significativi: la cessazione dell'attività dello Zuccherificio del Molise e le relative insolvenze verso i produttori, che hanno obbligato a modifiche significative degli ordinamenti colturali con difficoltà di riallocazione degli usi della terra e l'annata agraria, con clima fresco e umido, che ha favorito lo sviluppo delle fitopatie e ridotto la produttività di molte colture industriali di piena aria (barbabietola da zucchero, pomodoro da industria, carota, cipolla, *etc.*) rendendo meno competitivi gli ordinamenti colturali.

Per l'intera area costiera e sub-costiera regionale, la messa in liquidazione dello Zuccherificio del Molise, in attesa di ipotetici acquirenti, e il mancato pagamento ai produttori dei saldi sui contratti di fornitura chiusi, con merce ritirata e lavorata, ha aumentato l'incertezza di sistema, favorendo la scelta di non rischiare investendo in nuova terra, ma minimizzando gli oneri di coltivazione su quella già disponibile, preferendo colture meno intensive (cereali/foraggi/industriali poco onerose).

### *3. Rapporto domanda/offerta*

Anche nel 2014 la domanda di terreni agricoli è stata estremamente contenuta, favorendo il riferito effetto ribassista sulle quotazioni fondiarie delle zone ad agricoltura intensiva e mercantile.

Restano confermate in toto le note causali alla base del fenomeno. In primis, la riduzione del reddito disponibile nel sistema economico locale, a causa della generale crisi economica, che ha favorito la stagnazione anche della domanda di consumo di prodotti agro-alimentari (sovente favorendo quelli di importazione extra-regionale, in quanto meno costosi sui banchi dei supermercati e della GDO); ma anche il persistere della carenza di trasferimenti di risorse finanziarie verso le aziende agricole da parte degli operatori del credito e l'aumento dei regimi impositivi locali.

La suddetta situazione ha interessato l'intero territorio regionale, ma l'effetto più marcato, con le flessioni più significative dei corsi fondiari (soprattutto delle colture più rischiose da vendere e più onerose da coltivare) ha interessato le Colline del Volturno in provincia di Isernia e la Collina Litoranea ed il Medio Biferno in provincia di Campobasso. Nei suddetti ambiti territoriali, la flessione di domanda si è confrontata con un'offerta di terra agricola ancora "debole" e, comunque, non così apprezzabile come lascerebbe ipotizzare un buon triennio di corsi fondiari in discesa, in quanto le problematiche associate alla nuova PAC e al relativo regime di premi hanno disincentivato, in molti casi, la convenienza alla vendita, stimolando posizioni di attesa dei detentori della terra, secondo il noto adagio "*mi accontento di poco, ma di sicuro!*"

Nelle zone montane del territorio molisano, dominate dagli ordinamenti colturali tradizionali e fortemente dipendenti dai regimi di aiuti UE, la situazione di mercato è rimasta di fatto congelata, con offerta e domanda di terra prevalentemente virtuali in regime generale di quotazioni stabili.

Nel complesso, benché sia stato evidente che il mercato fondiario regionale abbia continuato a vivere momenti di difficoltà, come chiaramente espresso dalla perdita di interesse degli operatori verso le tipologie fondiarie di punta, in quanto stimate troppo onerose e/o troppo poco redditizie, il generale persistere della crisi ha sicuramente messo in discussione le aspettative di prezzo dei detentori della terra agricola, che stanno cercando una nuova posizione di equilibrio con una domanda molto più flessibile, fragile e incostante rispetto al passato, non più mero anello debole della catena di mercato, ma ormai interlocutore determinante se si vuole chiudere la compravendita.

In linea con il recente passato, anche nel 2014, la terra agricola non ha calamitato l'interesse degli investitori privati verso l'acquisto di fondi rustici con finalità di investimento anti-ciclico, stanti la prevedibile difficoltà di rapida monetizzazione futura della terra acquistata e i sempre maggiori costi impositivi e fiscali che colpiscono la compravendita e il trasferimento della proprietà fondiaria.

#### *4. Tipo di operatori*

Nel 2014 si conferma il consolidato scenario regionale di staticità del mercato fondiario, prevalentemente supportato dalla contrazione del numero di operatori interessati o in possesso delle risorse finanziarie utili a dare corso all'acquisto di terra agricola.

In tutta l'area montana e alto-collinare regionale la tradizionale trascurabile domanda di terra agricola è stata sostenuta in chiave pressoché integrale dai soli allevatori, con l'evidente finalità di ridurre i costi di produzione e aumentare l'autosufficienza alimentare zootecnica aziendale; similmente al passato, l'offerta - peraltro mai manifesta, ma sempre, solo latente, anche per terreni di pessima qualità agronomica - si è confermata stabile, favorendo la staticità delle quotazioni delle tipologie fondiarie tipiche dei luoghi.

Chiaramente, la domanda tende a convergere sui terreni già assegnatari del regime di premi UE, ma l'entità decrescente degli aiuti introdotta dalla nuova PAC rende sempre meno determinante questo aspetto in un'ottica di eventuale compravendita.

Nelle aree regionali pedemontane, vallive e nella fascia costiera, tipici contesti di buona

vocazione agronomica, la rigidità dell'offerta di terra agricola si è ancora indebolita, confermando la lenta, ma attualmente inarrestabile, flessione delle richieste dei proprietari, sempre più in difficoltà fra gli alti regimi impositivi richiesti dagli Enti Territoriali per chi possiede la terra, senza coltivarla, e la perdita di interesse degli imprenditori agricoli, oberati da carenza di risorse finanziarie, mancanza di assistenza bancaria, elevati costi di coltivazione e gestione, forte vulnerabilità alle produzioni extra-regionali, difficoltà di flessibilità degli ordinamenti colturali tipici, avversità fitosanitarie, etc.

#### *5. Tendenze nelle destinazioni d'uso*

Non risulta di alcuna particolare novità meritevole di comunicazione rispetto al passato; i testimoni intervistati continuano a fornire sempre la stessa informativa: marcata immobilità del mercato locale dei fondi rustici e bassissimo numero di compravendite di terra agricola, soprattutto in zone (Collina Litoranea, Venafrano, agro Frentano) dove un contesto che favorisse l'apporto di una maggiore liquidità in mano agli imprenditori agricoli potrebbe "inaugurare" un nuovo corso fondiario, rompendo una rigidità di offerta e di mercato ventennale nei confronti di tipologie fondiarie (orticoltura intensiva, ortofloricole, legnose agrarie di pregio) fino a l'altro ieri considerate inaccessibili agli imprenditori agricoli.

Ma la situazione attuale, solo potenzialmente favorevole a una futura maggiore mobilità fondiaria, registra all'attualità - proprio nelle zone maggiormente vocate per l'agricoltura intensiva, ad alto costo di produzione e maggiore alea di mercato - le conseguenze maggiori della crisi economica, non consentendo afflusso di risorse finanziarie sufficienti allo scopo verso l'imprenditore ordinario, impedendogli di sfruttare a proprio vantaggio una situazione di mercato fondiario finalmente più favorevole alla domanda.

È mancato - peraltro - nelle medesime aree anche quel latente effetto domanda da usi alternativi dei terreni agricoli, un tempo molto importante nelle zone agricole peri-urbane, in quanto la crisi dell'edilizia e del turismo hanno drasticamente ridimensionato la richiesta di aree da destinare all'edificazione, alle infrastrutture e/o agli insediamenti produttivi e commerciali.

Ancora ininfluyente viene stimato dai testimoni interpellati, l'eventuale effetto sul mercato fondiario delle politiche agricole regionali, sostanzialmente non attive nello specifico; gli stessi nuovi insediamenti in agricoltura, conseguenti alla vecchia programmazione, in fase di collaudo da parte degli Organi regionali, non hanno stimolato la nascita di nessun particolare segmento di mercato, sia in quanto è molto meno oneroso ottenere terra agricola in affitto, anziché acquistarla, sia perché l'insediamento ha sovente luogo nella stessa azienda del genitore o parente, senza necessità materiale di nuova terra.

Infine, sempre con effetto sfavorevole verso le quotazioni fondiarie e la mobilità della terra agricola, si segnala la perdita di interesse delle società che operano nel settore delle energie alternative (eolico, fotovoltaico e biomasse) che - dopo i recenti provvedimenti regionali ostativi, confermati in sede di giudizio - hanno congelato la domanda di terra, ridimensionando le aspettative di alti prezzi di vendita (spesso, disancorati dalla reale produttività dei terreni) dei proprietari.

#### *6. Aspettative future del mercato*

Molti testimoni resi partecipi all'indagine convergono nel ritenere che non sono imminenti variazioni apprezzabili dei corsi fondiari prevalenti in ambito regionale; fra le principali criticità irrisolte, peseranno, in prospettiva, sul mercato fondiario regionale le difficoltà di accesso al credito, che penalizzano la possibilità di fare investimenti importanti, come l'acquisto di terra agricola, e la perdita di interesse delle aziende extra-regionali, che

operano nel settore delle energie alternative.

Inoltre, il regime di nuovi premi decrescenti della PAC e le numerose esclusioni all'aiuto contemplate potrebbero ridurre anche in futuro la mobilità fondiaria, soprattutto per le aziende medio-piccole, che trovano nei finanziamenti comunitari una voce importante dell'attivo di gestione.

Non ultimo, permane la forte alea legata al regime impositivo nazionale e locale, che si teme possa continuare a erodere i risicati margini di profitto.

## Campania

Giuseppe Panella

### 1. Quadro generale

Nel corso del 2014 il mercato fondiario campano ha evidenziato una certa staticità nella compravendita dei terreni agricoli, ad eccezione di alcune zone in cui si registrano timidi incrementi degli scambi. Possibili concause di tale situazione sono da individuare, in primis, in una persistente crisi economico-finanziaria, ma anche nella scarsa disponibilità economica degli imprenditori agricoli accompagnata da una conclamata difficoltà di accesso al credito.

La programmazione per lo Sviluppo Rurale 2007-2013 non ha avuto le auspicate ricadute sul mercato fondiario, infatti particolari speranze venivano riposte nel programma che, in qualche modo, avrebbe potuto contribuire a innescare dinamiche positive.

Dall'analisi del contesto regionale si evince che nelle aree urbanizzate la tendenza preminente è rappresentata dall'acquisto dei terreni per destinazioni d'uso extra-agricole e, solo in alcune zone, si registra un significativo interesse per terreni da impegnare in attività prettamente agricole. Le motivazioni che spingono all'acquisto di terreni per uso agricolo sono individuabili da un lato nella necessità di estendere le infrastrutture aziendali, dall'altro lato nell'esigenza di ampliare le superfici da destinare a specifiche produzioni (prodotti a marchio e orticole in serra).

L'indagine ha mostrato flessioni dei prezzi dei seminativi non irrigui (-2,3%), delle ortofloricole e vivai (-0,6%), degli oliveti (-4,1%) e dei frutteti (-4,1%). Si registrano, altresì, deboli incrementi dei prezzi per i seminativi irrigui (+0,6%) e i vigneti (0,7%).

### 2. Tendenze a livello territoriale

La provincia di *Napoli* è un territorio fortemente urbanizzato ed è un'area in cui il livello delle quotazioni dei terreni è quasi completamente scollegato dalle effettive potenzialità agricole del suolo. Nel complesso, il livello degli scambi si presenta meno attivo rispetto al 2013 e ciò viene attribuito alla crisi economica generale aggravata dai problemi ambientali caratterizzanti alcune aree della provincia. Si assiste a dinamiche di mercato omogenee in tutta la provincia, ma alcune aree si distinguono per specifiche tendenze. L'area flegrea, ad esempio, si contraddistingue per un aumento dei prezzi del 10% dei terreni destinati ad agrumeti, vigneti e ortive. Tendenza opposta si registra nell'area stabiese in cui si verifica un forte calo dei prezzi dei terreni destinati alla floricoltura (-20%). Possibile causa di tale flessione è da ricercare nell'aumento dei costi di produzione delle colture floricole in serra. Meno attivo, se confrontato con l'anno precedente, il livello degli scambi anche nei comprensori giuglianese, acerrano e nolano nei quali si registra una persistente crisi dell'ortofrutta. Si sottolinea che le succitate aree sono da tempo attanagliate dalla nota problematica della *terra dei fuochi* che ha influenzato non poco il posizionamento sul mercato delle produzioni locali.

Rispetto al 2013 resta stabile il valore dei prezzi medi dei seminativi irrigui, mentre diminuiscono i prezzi delle colture ortofloricole (-0,6%), dei vigneti DOC (-4,4%) e dei frutteti (-4,7%).

In provincia di *Caserta* si rileva una generalizzata diminuzione dei valori fondiari, ma si notano anche lievi aumenti dei prezzi in determinate zone. Un esempio su tutti è l'incremento dell'1% dei vigneti DOC ubicati nel comprensorio delle Colline di Monte Maggiore. Le flessioni più significative (-3%) riguardano i terreni interessati da produzioni castanicole

situati nella zona di Roccamonfina; tale diminuzione è generata dalla diffusione di agenti patogeni quali il Cinipide galligeno del castagno. Anche i prezzi dei terreni situati nel comprensorio delle Colline di Caserta subiscono una flessione del 2% per i seminativi irrigui e del 3% per i frutteti e i vigneti non a denominazione di origine controllata. L'orticoltura e la frutticoltura fanno registrare un decremento dei prezzi dei terreni rispettivamente dell'1,9% e del 2,3%; ciò è da addurre, con molta probabilità, alla collocazione geografica degli areali a forte vocazione ortofrutticola nella fascia di confine delle province di Caserta e di Napoli, notoriamente interessate da problemi di carattere ambientale.

Rispetto al 2013, il mercato fondiario nella provincia di *Salerno* registra diminuzioni dei valori riguardanti i terreni che ospitano frutteti (-3,5%) e oliveti (-4%). Incrementi dei prezzi interessano i seminativi irrigui (+6%). In particolare, le rilevazioni testimoniano una certa dinamicità dei prezzi dei suoli destinati alle colture protette afferenti alla IV gamma per cui è evidenziata una lievitazione dei prezzi di circa il 10%.

Nel *Beneventano* il mercato si presenta meno dinamico rispetto al 2013 con contrazioni per terreni associati a coltivazioni vitivinicole a marchio (-1%) e olivicole (-10%). Anche i prezzi dei terreni con seminativi subiscono un considerevole calo (-6/-10%).

Anche in provincia di *Avellino* i prezzi sono in leggero calo per quasi tutte le tipologie colturali: per quanto concerne la frutticoltura si registra una contrazione dei prezzi dei terreni destinati alla coltivazione, prevalentemente, di castagneti e noccioleti (-9,5%). Una riduzione dei prezzi è stata rilevata anche per i terreni su cui insistono le coltivazioni di oliveti (-1,7%). Si nota, invece, un buon aumento dei prezzi dei suoli destinati a vigneti non DOC.

### 3. Rapporto domanda/offerta

Nel 2014 il rapporto tra domanda e offerta mostra una quasi generalizzata prevalenza dell'offerta. Fanno eccezione alcune aree del beneventano dove è stata registrata una predominanza di domanda per i terreni ubicati in aree con produzioni riconosciute da denominazioni di origine e ben collegati alle reti stradali. In provincia di Caserta la sola area in cui si riscontra una certa prevalenza di domanda è quella delle colline di Montemaggiore e riguarda vigneti, noccioleti e castagneti, con preferenza per quelli ben collegati alle aree urbane. Si registra una certa richiesta anche per i terreni marginali del Matese al fine di rispondere ai requisiti della condizionalità, soprattutto da parte di aziende zootecniche.

Nel Salernitano, ad eccezione di alcune aree, si riscontra una generalizzata prevalenza dell'offerta, mentre i terreni più richiesti sono quelli ubicati nella Piana del Sele.

Anche in provincia di Avellino prevale l'offerta, mentre i terreni per cui è più sviluppata la domanda continuano a essere i vigneti DOCG. In forte calo le richieste dei castagneti nelle regioni agrarie dell'Alto Sabato e delle Colline avellinesi specialmente a causa dei problemi fitosanitari della coltura sempre più infestata dal cinipide galligeno.

### 4. Tipo di operatori

La domanda dei fondi agricoli è manifestata da imprenditori e coltivatori che desiderano ampliare la propria azienda. È relativamente frequente anche la richiesta di terra da parte di imprenditori agricoli intenzionati a raggiungere i requisiti necessari per poter accedere agli aiuti strutturali offerti dall'Unione Europea. Peraltro, negli ultimi anni, si registra, da parte dei giovani, un rinnovato interesse verso le attività agricole e una testimonianza di tale interesse è il discreto successo ottenuto dalla misura 112 del Programma di Sviluppo Rurale.

L'offerta è costituita da ex coltivatori in pensione che dismettono la propria attività e che sono poco propensi ad accollarsi le elevate imposte che gravano sui fondi. Talvolta, tale offerta deriva da proprietari di aziende di piccole dimensioni che optano per la chiusura

dell'attività.

#### *5. Tendenze nelle destinazioni d'uso*

È innegabile che, negli ultimi anni, si sta verificando uno spinto processo di urbanizzazione di aree soggette ad interventi di cementificazione. Il risultato di tale utilizzo dei terreni ha comportato il grave fenomeno del consumo dei suoli agricoli che, sovente, sono soppiantati dall'espansione di agglomerati commerciali e industriali di notevolissima portata incidendo in maniera negativa sul mantenimento, sullo sviluppo e sulla rivitalizzazione dell'attività del settore agricolo. Tra l'altro, questo fenomeno non si limita più, come in passato, alle aree periurbane: negli ultimi anni il maggior consumo di suoli si è registrato nelle aree di fondovalle interno.

In alcune aree a vocazione turistica (come ad esempio la costa cilentana) si nota una tendenza a un uso dei terreni agricoli più coerente con il potenziale complessivo di offerta territoriale (servizi di tipo turistico, ma anche trasformazione in azienda dei prodotti e/o piccola commercializzazione destinata ad alimentare i circuiti turistici locali).

D'altro canto si registra una ripresa delle quotazioni per i terreni ricadenti nelle zone protette per i quali c'è un particolare interesse, da parte della Regione, a sostenere interventi che possano favorire il mantenimento dei suoli agricoli, la conservazione della biodiversità e il riequilibrio paesaggistico e territoriale di aree ad alto valore naturalistico.

#### *6. Aspettative future del mercato*

La cristallizzazione del mercato fondiario è certamente attribuibile alla diuturna crisi economica, alla stretta creditizia caratterizzata dalla difficoltà di accesso al credito, ma anche alle modifiche indotte dalla nuova PAC che hanno alimentato incertezze generate da una tendenziale diminuzione del valore dei titoli di molte colture. Tale congiuntura di eventi impone agli operatori agricoli la massima cautela nel realizzare nuovi investimenti, rallentando in tal modo la dinamicità del mercato della terra.

Con molta probabilità, l'insieme delle succitate circostanze, ha alimentato una forte sfiducia nel futuro da parte degli operatori del settore per i quali diventa estremamente rischioso investire in assenza di determinate certezze.

## Puglia

*Donato Carone*

### *1. Quadro generale*

Nel 2014 il mercato fondiario regionale non ha mostrato evoluzioni apprezzabili rispetto all'anno precedente. La percezione prevalente dei testimoni privilegiati è di una generale "stagnazione". I prezzi medi di compravendita dei terreni, fatta eccezione per poche aree e tipologie, risultano sostanzialmente invariati (+0,1% rispetto al 2013), come pure il livello degli scambi. In effetti diversi fattori negativi (scarsa redditività, aumento costante della pressione fiscale, riduzione in prospettiva dei premi PAC) comportano un aumento dell'offerta che non si traduce necessariamente nel calo dei valori fondiari in quanto questi hanno già raggiunto valori molto bassi. Inoltre la tenuta dei prezzi è da mettere in relazione alla capacità dell'offerta di rimandare le vendite.

L'offerta si concentra soprattutto nelle aree regionali caratterizzate da una forte frammentazione fondiaria con operatori non professionali che più di altri risentono della congiuntura negativa. L'unico settore che anche a livello di compravendite fondiarie continua a destare un certo interesse è quello vitivinicolo, soprattutto nelle aree vocate alla produzione di vini di qualità.

Nell'area salentina si registrano i primi segnali legati all'emergenza fitosanitaria creata dall'epidemia di Xylella. È comunque probabile che gli operatori agricoli non abbiano preso piena coscienza della problematica e i cali che si registrano sui valori degli oliveti (-3/-5%) sono solo una prima manifestazione di quanto si potrà consolidare in un prossimo futuro a carico di una coltura che sconta, tra l'altro, cali strutturali di redditività.

Le compravendite registrate nel periodo di riferimento confermano il processo di concentrazione nel settore agricolo da parte di agricoltori professionali desiderosi di ampliare la base produttiva attraverso l'acquisto di superfici che consentono di recuperare redditività anche tramite un utilizzo più razionale del parco macchine posseduto, il cui acquisto è stato spesso finanziato con i fondi del PSR. In questa direzione si sono mossi anche diversi giovani agricoltori per acquisire terreni necessari al raggiungimento della dimensione aziendale minima (domande di primo insediamento). Sempre per i giovani i fondi del PSR e i prestiti ISMEA hanno finanziato direttamente, ma in piccola misura, anche l'acquisto dei terreni.

Un fenomeno collegato alla crisi generale dell'economia è rappresentato dal ritorno all'attività agricola di soggetti più o meno giovani che hanno perso il lavoro in altri settori produttivi. Questi soggetti riprendono spesso la conduzione di terreni di proprietà familiare ma si rivolgono, nei limiti delle loro possibilità, anche sul mercato per raggiungere una dimensione aziendale sufficiente.

Nel 2014 il mercato fondiario è risultato bloccato anche nelle aree caratterizzate da agricoltura intensiva e dedite alla coltivazione degli ortaggi e della vite da tavola o da vino (Basso Tavoliere, aree litoranee della provincia di Barletta-Andria-Trani, Arco Ionico tarantino). In queste aree, solitamente molto attive anche per il mercato fondiario, si sono registrati pochissimi scambi con prezzi stagnanti o in flessione (-3/-5%). Nelle aree marginali e ad agricoltura estensiva un'ulteriore flessione dei volumi e dei valori fondiari è stata frenata grazie ai contributi della PAC e alle diverse misure della programmazione regionale che sostengono le attività agricole tradizionali e non (biologico, indennità compensativa, investimenti non produttivi, miglioramento boschi, agriturismo, *etc.*).



## 2. Tendenze a livello territoriale

Nel corso del 2014 la provincia di *Foggia* ha registrato una sostanziale tenuta dei valori fondiari. Da questo andamento generale si discostano solo gli oliveti meno razionali dell'area Garganica (-2/-3%) e i seminativi delle aree appenniniche subito a ridosso del Tavoliere (+2/+5%). Il relativo interesse attorno ai seminativi di queste aree si giustifica con la discreta redditività delle colture cerealicole che attira investitori non professionali che trovano nel settore agricolo un'alternativa di investimento rispetto ad altri settori in crisi. Anche i seminativi irrigui della bassa collina riscuotono un certo interesse da parte di operatori orticoli di aree vicine (Cerignola, Barletta) alla ricerca di terreni meno stanchi dal punto di vista agronomico e più economici.

La provincia di *Bari* (comprendendo anche i comuni della provincia Barletta-Andria-Trani) a differenza degli anni passati ha registrato una stagnazione dei valori fondiari ma con un discreto volume di scambi che hanno riguardato soprattutto piccoli appezzamenti. Nello specifico un piccolo arretramento dei valori si è registrato nell'area frutticola del sud-est barese. In aumento invece (+2/+3%) i seminativi irrigui della fascia costiera vocati alle produzioni orticole. La tenuta dei valori fondiari nelle aree olivicole rappresenta comunque un dato positivo in un contesto regionale che vede i terreni destinati a questa coltura sempre meno appetibili. Questo va collegato anche al buon riscontro commerciale delle produzioni locali (varietà Coratina, ma non solo) con riflessi positivi sui prezzi di olio e olive. A causa delle scarse dimensioni aziendali continuano, seppur in modo limitato, le compravendite di seminativi nell'area della Murgia, volte a raggiungere dimensioni aziendali più consone per l'utilizzo razionale del parco macchine e per assicurarsi la copertura totale dei titoli PAC già posseduti. Tale concentrazione fondiaria avviene a scapito di piccole aziende cerealicole e zootecniche che chiudono solitamente per mancanza di un ricambio generazionale.

Nella provincia di *Taranto* il mercato fondiario è risultato nel complesso stabile, con un'offerta prevalente, ma non disposta a concedere ulteriori arretramenti rispetto a valori fondiari già abbastanza modesti. Un interesse apprezzabile lo continuano ad esercitare i vigneti da vino dell'area orientale del tarantino (area a DOC del Primitivo). Va detto però che l'offerta riguarda soprattutto appezzamenti di piccolissime dimensioni poco appetibili rispetto alla necessità di creare impianti viticoli di dimensioni adeguate per essere, seppur in parte, meccanizzati. Una preoccupante stasi del mercato si avverte, invece, nella parte centrale e occidentale della pianura tarantina occupata da colture intensive (uva da tavola, agrumeti, ortaggi e oliveti) tutte interessate da difficoltà di mercato. Una parte rilevante delle alienazioni in questa area passano anche dal canale delle aste fallimentari. Gli oliveti della parte orientale iniziano a risentire dell'effetto *Xylella* con una contrazione dei valori fondiari (-2/-3%), comunque meno pesanti di quelli che si avvertono nelle aree più vicine ai focolai di infezione.

Nella provincia di *Brindisi* si iniziano ad avvertire problemi a carico delle superfici olivicole come già descritti per l'area tarantina. Di contro si segnalano piccoli apprezzamenti per i terreni a vite da vino (aree DOC in particolare) e per gli orti irrigui della fascia costiera tra Ostuni e Fasano. Una nota a parte va fatta per i diritti d'impianto viticoli che nel 2014 hanno continuato ad apprezzarsi raggiungendo livelli molto sostenuti (4-7.000 euro/ha) in ragione della possibilità di essere acquistati e trasferiti solo fino a metà del 2015.

Nel *Leccese*, zona generalmente caratterizzata da un mercato fondiario poco dinamico, le quotazioni e il volume degli scambi hanno subito ancora una variazione al ribasso rispetto all'anno precedente. Ai problemi legati alla scarsa redditività delle colture e alla riduzione dei premi PAC, si aggiungono i sempre più preoccupanti problemi fitosanitari (*Xylella fastidiosa*, *rognia dell'olivo*) che, oltre a compromettere qualità e quantità delle produzioni, svalutano in maniera significativa il valore di mercato degli stessi oliveti. La *Xylella*, in particolare, stà

provocando disseccamenti diffusi che spesso riguardano interi oliveti e preoccupa anche per l'assenza, nel breve termine, di alternative culturali. In questo contesto solo le aree interessate da produzioni viticole di pregio mantengono stabili le quotazioni fondiarie.

### *3. Rapporto domanda/offerta*

Salvo situazioni particolari, il rapporto tra domanda e offerta è quasi sempre sbilanciato verso una prevalenza dell'offerta. Non è infrequente, in questi ultimi anni, vedere cartelli ai bordi dei campi con l'offerta di vendita. Tale situazione era impensabile fino a qualche anno fa quando le compravendite erano effettuate generalmente in gran segreto eludendo in alcuni casi perfino il diritto di prelazione. È doveroso segnalare che in termini di volumi e quotazioni esistono spesso condizioni diametralmente opposte a seconda che si considerino piccoli appezzamenti o grandi fondi. I primi sono generalmente caratterizzati da notevole offerta e da una scarsa domanda orientata più ad acquisire grandi appezzamenti meccanizzabili. Comunque la prevalenza di offerta non si traduce generalmente in un calo significativo delle quotazioni, del resto già abbastanza basse, in quanto i venditori non sono disposti a scendere sotto i livelli attuali e sono di solito nelle condizioni di rimandare la cessione, usufruendo di un minimo di redditività assicurato dai titoli PAC o ricorrendo all'affitto. A causa dei pesanti effetti della crisi e di altre problematiche analizzate nel paragrafo successivo, i piccoli imprenditori e gli agricoltori anziani tendono ad abbandonare l'attività alimentando, in tal modo, un'offerta di suoli di basso valore e di scarso interesse da parte di potenziali acquirenti.

Si registrano casi in cui gli imprenditori sono costretti a vendere (di frequente con procedure giudiziarie) una parte dei terreni di loro proprietà per compensare la forte esposizione debitoria aziendale.

### *4. Tipo di operatori*

Le figure che prevalentemente hanno venduto terreni sono riconducibili ad agricoltori anziani privi di eredi intenzionati a proseguire l'attività e da imprenditori in difficoltà economiche. Inoltre nel 2014 sono intervenuti fatti nuovi che hanno accentuato questa tendenza o per lo meno condizioneranno il mercato nel prossimo futuro. In primo luogo l'aumento della tassazione: in tutte le aree svantaggiate (la maggior parte del territorio regionale) i proprietari non professionali (non iscritti alla previdenza) dal 2014 pagano l'IMU sui terreni agricoli oltre all'IMU già pagata sui fabbricati rurali (esentati questi ultimi solo a certe condizioni). Sempre dal 2014 i consorzi di bonifica sono stati autorizzati dalla Regione a richiedere nuovamente i relativi contributi dopo che gli stessi erano sospesi da oltre un decennio in attesa che fossero rielaborati piani di classifica più equi.

Anche le scelte nazionali di applicazione della nuova PAC penalizzano i piccoli proprietari innalzando la "soglia minima" dei premi a 300 euro e la superficie a 0,5 ettari. Anche molti operatori extragricoli, entrati in possesso dei terreni interessati da colture intensive a seguito di divisioni ereditarie o acquisti speculativi, hanno alimentato l'offerta. Gli stessi operatori mantengono gli investimenti fatti nelle aree cerealicole dove riescono a realizzare una discreta redditività affidando tutti i lavori a imprese di contoterzismo. Da segnalare che dall'inizio del 2014 la tassazione relativa ai trasferimenti fondiari si è fatta più favorevole, rispetto al passato, per i soggetti non coltivatori diretti e IAP.

Sul fronte della domanda i soggetti più attivi sono in genere gli imprenditori agricoli e i coltivatori diretti che hanno interesse ad aumentare la propria base produttiva tramite l'accorpamento di fondi limitrofi a quelli già in loro possesso. Si va sempre più accentuando il ruolo degli imprenditori di tipo professionale a scapito degli investitori extragricoli. Anche in settori interessati da una crisi strutturale, quale quello zootecnico, si assiste a un aumento

della dimensione delle aziende che sopravvivono, condizione essenziale per avere margini di redditività accettabili.

Da evidenziare come, nelle aree dove il mercato fondiario è maggiormente dinamico, spesso gli acquirenti sono giovani imprenditori o comunque aziende a conduzione familiare con la presenza di componenti giovani. Si consolida il fenomeno di ritorno all'attività agricola da parte di soggetti che avevano scelto di lavorare in altri settori produttivi, spesso emigrando fuori regione, e che, a seguito della crisi economica, hanno perso il lavoro. Il ritorno all'attività agricola, a prescindere dall'età dei soggetti e dalle ragioni economiche, sicuramente prioritarie, trova giustificazione anche in una maggiore considerazione sociale del lavoro nei campi e del vivere a contatto con la natura.

Negli ultimi anni una figura tipica dell'agricoltura pugliese, quella del bracciante agricolo e piccolo imprenditore, non trova più nell'ordinamento giuridico le condizioni per essere figura attiva del mercato fondiario fino a riscattare il suo ruolo di lavoratore dipendente. Oltre a non usufruire più delle agevolazioni per l'acquisto dei terreni è sottoposto a controlli che gli impediscono la coesistenza della duplice figura di bracciante e imprenditore agricolo.

### *5. Tendenze nelle destinazioni d'uso*

Nel 2014 permane un certo interesse per il settore vitivinicolo in particolare per le aree interessate alla produzione dei vini di qualità che, oltre ad un buon riscontro commerciale, continuano a usufruire degli incentivi previsti dall'OCM vino per il reimpianto o la ristrutturazione.

Fermo o con segnali di cedimento il mercato dei terreni nelle aree frutticole (uva da tavola e ciliegio) per problematiche commerciali (embargo verso la Russia) e produttive. Bloccato o in tendenziale arretramento è soprattutto il mercato degli oliveti. In particolare quelli dell'area salentina interessati tra l'altro dall'epidemia della Xylella e da un generale calo di redditività. L'offerta abbondante incontra una domanda attendista a prezzi comunque cedenti (fino al -6%).

In contrazione il fenomeno dell'acquisto di terra per usi non prettamente agricoli (seconde case, turismo rurale, orti-frutteti per autoconsumo e mercato immobiliare residenziale in generale) nelle aree più vocate della regione e, in particolare, sulla costa Garganica, nelle zone più interne della provincia di Bari, nelle colline litoranee di Monopoli (BA), Ostuni-Fasano (BR) e nel Salento. La tendenza regressiva si giustifica, oltre che per la crisi economica generale, per una maggiore azione di tutela del territorio da parte degli enti locali che in diverse aree impediscono la costruzione a soggetti non IATP in zona agricola. Inoltre, come già detto, l'aumento generale della tassazione in campo agricolo interessa, in particolare, i soggetti non professionali.

La riduzione degli incentivi statali e le difficoltà a ottenere le autorizzazioni necessarie alla realizzazione di impianti fotovoltaici su tutto il territorio pugliese, hanno determinato il blocco delle compravendite di terreni con questa finalità. Un certo interesse permane soltanto nel settore del mini-eolico che continua ad avere discrete condizioni di crescita in aree marginali e non.

### *6. Aspettative future del mercato*

Nel corso del 2015 è prevedibile che il mercato fondiario continui a risentire della fase di crisi economica che, in particolare al Sud, non mostra segnali di inversione. La soluzione di alcune situazioni di crisi internazionale (Grecia, Russia) potrebbe portare benefici per l'esportazione dei prodotti agroalimentari regionali, ridando fiducia agli operatori più

intraprendenti che vogliono ritornare ad investire. Molti potenziali acquirenti attendono l'assegnazione e la definizione dei titoli della nuova PAC. Cresce infine la preoccupazione per l'inasprirsi della pressione fiscale sul settore agricolo raffreddando, in particolare, gli entusiasmi degli operatori non professionali.

## Basilicata

*Carmela De Vivo e Teresa Lettieri*

### *1. Quadro generale*

Il 2014 ha segnato, per l'andamento del mercato fondiario, una situazione di stabilità pressoché generalizzata, nonostante alcuni segnali di regressione degli scambi. Non è mancato, tuttavia, un segnale positivo di ripresa delle compravendite in alcune aree circoscritte (Alto Basento e Pianura di Metaponto) relativo a precise tipologie colturali, quali seminativi asciutti e pascoli (Metaponto), e motivato dai rinnovi contrattuali finalizzati all'ottenimento dei titoli PAC. Tra i fattori determinanti la regressione degli scambi nonché la stabilità degli stessi, è stato riscontrato il perdurare dello stato di crisi dell'economia italiana che ha gravato sensibilmente su un settore vessato da alti costi di produzione, affatto compensati da un adeguato livello dei prezzi di vendita dei prodotti alla produzione, e dalla diminuzione dei consumi dei prodotti alimentari. Non meno importante, tuttavia, il ruolo svolto dall'IMU agricola, laddove prevista, che ha giustificato l'offerta prevalente di terreni, soprattutto i più frammentati, in alcune aree regionali (Basso e Medio Sinni, Pianura di Metaponto e Montagna di Avigliano e Muro Lucano) oltre alle consuete motivazioni legate all'abbandono del comparto da parte degli agricoltori più anziani, all'occupazione in lavori alternativi a quello agricolo e alla cessione per la scarsa remunerazione connessa alla ridotta dimensione aziendale. La domanda di terreni proviene dal settore agricolo per l'esigenza dell'imprenditoria di aumentare la superficie aziendale, soprattutto di seminativi e pascoli, e in parte da non professionisti del mondo agricolo come investimento in "bene rifugio" o in attività quali l'agriturismo.

I VAM (aggiornati nel 2013), in quanto valori di riferimento per compravendite ed espropri, evidenziano in termini generali una stabilità dei prezzi dei terreni con delle eccezioni relative ad alcune aree regionali e per alcune tipologie colturali. Le quotazioni dei seminativi risultano in flessione nel Potentino, mentre presentano un incremento nella Pianura di Metaponto, dove anche i pascoli segnalano una crescita del prezzo. La Montagna del Melandro presenta un valore di prezzo degli oliveti in crescita, mentre per i boschi del Medio ed Alto Agri la diminuzione si attesta intorno al 10%.

### *2. Tendenza a livello territoriale*

Considerato che globalmente il processo degli scambi sul territorio regionale si è attestato sulle condizioni rilevate nell'anno precedente, le due province sono state caratterizzate, in alcune aree circoscritte, da timidi segnali di ripresa come accaduto nella Pianura di Metaponto dove per i seminativi asciutti e i pascoli si è rilevata una maggiore vivacità nelle compravendite e in particolare nell'offerta di fondi piuttosto frammentati. Per le due tipologie colturali menzionate il livello dei prezzi ha subito il maggiore incremento rilevato a livello regionale, dove al contrario sono state segnalate diminuzioni dell'ordine del 10%. Gli acquisti di terreni hanno incontrato il favore dei giovani agricoltori, con il fine di beneficiare degli aiuti della PAC e degli incentivi previsti da ISMEA, senza tralasciare tuttavia il ruolo svolto da imprenditori agricoli non professionali interessati ad altre forme di investimento. La tendenza futura verso la quale potrebbe orientarsi il mercato fondiario della zona indicherebbe un incremento della domanda e dei prezzi dei fondi agricoli a seminativo e a pascolo e un incremento dell'offerta dei terreni investiti a frutteto/vigneto.

In provincia di Potenza l'area più attiva dal punto di vista degli scambi è risultata quella

dell'Alto Basento, laddove si è presentata la necessità di acquistare superfici per accoppiare i titoli PAC, ampliare le dimensioni aziendali per raggiungere migliori economie di scala, sopperire allo smaltimento delle deiezioni animali. Tuttavia nelle aree interne il PSR 2014-2020 ha generato un atteggiamento "attendista" presso gli imprenditori agricoli. I seminativi e i terreni arborati hanno rappresentato la tipologia colturale più richiesta, insieme ai pascoli nel Medio ed Alto Agri, mentre l'offerta, sollecitata anche dal peso dell'IMU agricola, ha riguardato soprattutto gli appezzamenti più piccoli.

### *3. Rapporto domanda/offerta*

Il volume dell'offerta è risultato superiore a quello della domanda, con prezzi di vendita elevati che non hanno agevolato in termini generali gli scambi di mercato e con i titoli PAC che hanno rappresentato il distinguo nelle operazioni di compravendita. A tal proposito si osserva una netta differenza tra i terreni con "titoli", più interessanti dal punto di vista del valore economico posseduto, e quelli che ne sono sprovvisti che risultano meno appetibili dai potenziali acquirenti. La misura del PSR 2007-2013 denominata "Primo insediamento" e la legge 203/82 hanno rappresentato l'incentivo principale del mercato fondiario insieme all'invecchiamento di molti agricoltori.

### *4. Tipo di operatori*

Gli operatori del settore agricolo maggiormente interessati al processo di vendita dei fondi sono gli agricoltori non più interessati a proseguire l'attività di famiglia e gli agricoltori in età avanzata i cui eredi hanno intrapreso attività diverse da quelle agricole. A questi si aggiungono anche gli imprenditori non agricoli che vendono per motivi legati alla residenza in zone fuori regione e per scelte imprenditoriali di altra natura (lavorative o altri investimenti).

L'acquisto ha riguardato sempre gli imprenditori agricoli intenzionati ad aumentare le dimensioni della propria azienda per i motivi prima menzionati.

### *5. Tendenze nelle destinazioni d'uso*

Sono poche le aree regionali nelle quali il valore dei terreni è condizionato da attese di cambiamento della destinazione d'uso. Tra queste si può annoverare la pianura metapontina dove i poderi assegnati durante il periodo della riforma agraria (di solito 4-5 ettari di estensione) vengono acquistati da liberi professionisti per finalità turistiche.

L'influenza del mercato immobiliare residenziale si avverte maggiormente a ridosso del comprensorio urbano di Potenza, soprattutto nelle campagne che vanno verso i paesi di Pignola, Tito e Picerno dove l'area urbana ingloba, anno dopo anno, seminativi e pascoli.

### *6. Aspettative future per il mercato*

Per il futuro gli operatori prevedono una generale stabilità degli scambi nonché una diminuzione dei prezzi diffusa. La mancanza di disponibilità finanziaria da parte degli operatori, annessa alle difficoltà di accedere al credito bancario, rappresentano i principali motivi alla base di una proiezione del genere. Si discosta da questo andamento la pianura del Metapontino, dove si prevedono scambi più vivaci, soprattutto per seminativi e pascoli, e aumenti delle quotazioni.

Dal mondo della cooperazione è emersa l'iniziativa di costituire la cosiddetta "*Banca della Terra*", progetto attualmente ancora alle battute iniziali, finalizzato ad istituire una sorta

di pubblico registro al quale i giovani imprenditori agricoli potranno fare riferimento per affittare o comprare un terreno. Novità di rilievo potrebbero risultare anche dallo schema di decreto in corso di adozione tra il Ministero dell'economia e quello delle politiche agricole recante misure in favore dello sviluppo dell'imprenditorialità in agricoltura e del ricambio generazionale che porterebbe una serie di agevolazioni attraverso mutui agevolati della durata minima di 5 anni e massima di dieci a tasso zero di importo non superiore al 75% delle spese ammissibili.

## Calabria

*Franco Gaudio*

### *1. Quadro generale*

I prezzi dei terreni non hanno subito rilevanti variazioni rispetto al 2013. In Calabria il valore fondiario medio è pari a 13.000 euro/ha e non presenta forti oscillazioni tra le province. Questo valore varia molto, invece, tra i diversi tipi di coltura: 2.700 euro/ha per i pascoli, 17.000 euro per gli uliveti e 11.000 per i seminativi irrigui. Gli agrumeti, i frutteti e i vigneti DOC sono le colture con valori che si discostano molto dalla media regionale (rispettivamente di 44.000 euro/ha, 28.000 euro/ha e 25.000 euro/ha).

I testimoni intervistati riconducono la stasi del mercato ai valori troppo elevati dei terreni più richiesti (seminativi irrigui, agrumeti e oliveti), all'introduzione del pagamento unico, al cattivo andamento del settore agricolo (bassi prezzi per i prodotti ed elevati costi di produzione) e agli eventi climatici avversi, ma anche alla crisi economica in atto che riduce la domanda di terra. A queste ragioni vanno aggiunte quelle relative alla mancanza di liquidità e alla difficoltà di accesso al credito. Gli operatori extragricoli sono ormai una componente strutturale del mercato fondiario a causa della loro notevole capacità finanziaria e gli agricoltori hanno sempre più difficoltà a competere con queste figure esterne. Il mercato si è fermato anche nella Piana di Sibari e nella Piana di Gioia Tauro (le migliori zone agricole della regione) a causa della crisi corrente.

### *2. Tendenze a livello territoriale*

Il mercato fondiario calabrese risulta fermo in tutte le aree e per tutti i tipi di terreno. Nel 2014 si è fermata anche la richiesta di terra da parte dei giovani imprenditori a causa della mancanza di finanziamenti provenienti dalla programmazione 2007-2013 in via di conclusione e dalla nuova che non è ancora partita.

In provincia di *Reggio Calabria*, e in particolare nella piana di Gioia Tauro, si conferma una diminuzione dei valori degli agrumeti, degli oliveti e dei seminativi intorno al 5-10%.

Nella provincia di *Vibo Valentia* i valori dei terreni sono rimasti stabili. Lungo la costa e nell'entroterra si mantiene forte la pressione urbanistica e la presenza della mafia che impone prezzi di vendita molto elevati, che tagliano fuori dal mercato gli agricoltori.

Anche nella provincia di *Cosenza* i valori agricoli dei terreni sono stabili, a eccezione dei terreni lungo la costa tirrenica e nelle aree periurbane dove le variazioni sono legate all'edificabilità dei suoli e di alcune aree collinari dove si registra una diminuzione del 2-3%.

In provincia di *Crotone* si evidenzia l'aumento delle quotazioni di seminativi irrigui, olivi (+2/+3%) e vigneti DOC (+4%).

La zona della Sila piccola a nord della provincia di *Catanzaro* vede diminuzioni consistenti nei seminativi e oliveti (-10%). Il valore medio dei pascoli non supera i 2.200 euro/ha, a eccezione della provincia di *Cosenza* dove si raggiungono i 3.600 euro/ha. Gli oliveti vengono scambiati per cifre che variano tra 16.000 e 20.000 euro/ha, mentre gli agrumeti oscillano tra 19.000 e 62.000 euro/ha. I seminativi irrigui delle province di *Cosenza* e *Catanzaro* vengono quotati intorno ai 9.700-9.900 euro/ha, mentre sono caratterizzati da valori più bassi a *Reggio Calabria* (5.700 euro/ha). I seminativi asciutti presentano valori pari a circa la metà di quelli degli irrigui su tutto il territorio regionale.



### *3. Rapporto domanda/offerta*

Nel 2014 l'offerta e la domanda sono in equilibrio su tutto il territorio regionale. Questo a seguito della mancanza di liquidità e della difficile possibilità di accesso al credito, unitamente all'introduzione dell'IMU. Inoltre la fine della programmazione 2007-2013 del PSR non ha stimolato la domanda. Anche se non ci sono tipologie di terreno particolarmente richieste, gli acquirenti tendono a preferire i seminativi in pianura (possibilmente irrigui, adatti alle coltivazioni ortive o alla trasformazione in frutteti o agrumeti), gli oliveti in collina e i pascoli in montagna. C'è la tendenza nella piana di Sibari e in quella di Gioia Tauro di introdurre nuove colture, quali il Kiwi.

Da evidenziare una tendenza alla richiesta di superficie a bosco per l'utilizzo di possibili finanziamenti per la produzione di biomassa.

### *4. Tipo di operatori*

Le categorie interessate alle transazioni continuano a essere soprattutto i giovani, intenzionati a usufruire dei finanziamenti pubblici per accedere all'acquisto di terra, e gli imprenditori agricoli professionali che necessitano di ampliare le superfici aziendali per poter accedere ai finanziamenti pubblici che prevedono una dimensione minima. I giovani e gli agricoltori sono in attesa che ripartano i finanziamenti della nuova programmazione 2014-2020.

L'offerta è formata da agricoltori anziani o comunque intenzionati ad abbandonare l'attività. Anche chi non è impegnato a titolo principale nella gestione dell'azienda (e si trova fuori regione) trova conveniente vendere i propri terreni a causa di un mercato del lavoro agricolo difficile che impedisce di effettuare la conduzione del fondo a distanza. Sebbene alcuni compratori provengano da province limitrofe a quella dove è situato il fondo, mancano totalmente gli investitori da fuori regione.

Anche conduttori cui viene negato l'accesso al premio PAC (troppo piccoli, difficoltà a dimostrare di essere agricoltore attivo) pensano di dismettere l'azienda collocandola sul mercato fondiario.

L'ampliamento delle dimensioni aziendali e la necessità di foraggi per gli allevatori sono le motivazioni più frequenti che spingono gli agricoltori all'acquisto, mentre i liberi professionisti considerano la terra come una forma sicura d'investimento. Gli operatori extragricoli sono interessati anche all'acquisizione delle piccole aziende per scopi abitativi, soprattutto nelle aree di pianura e lungo le coste tirreniche. Le politiche comunitarie incidono in maniera diversa sul mercato fondiario a seconda della tipologia produttiva dei terreni e delle aziende. Alcuni allevatori sono alla ricerca di terra (pascoli e terreni marginali) per poter usufruire dei finanziamenti PAC (estensivizzazione). Dall'altra parte, chi è già in possesso di terreni occupati da colture permanenti non vende poiché interessato a ottenere gli ultimi finanziamenti previsti dal PSR entro il 2015.

### *5. Tendenze nelle destinazioni d'uso*

Si sta affermando un mercato parallelo a quello fondiario che punta sullo sviluppo edilizio. Le aree della piana di Sibari in provincia di Cosenza e quelle costiere tirreniche e periurbane (in particolare l'area intorno alla città di Vibo Valentia) sono sempre più controllate in maniera esclusiva dalle società immobiliari e dalla criminalità organizzata, soggetti dotati di capacità finanziarie ben maggiori di quelle degli agricoltori. Da più parti viene lanciato l'allarme della sottrazione di suolo all'agricoltura che minaccia di cancellare il

confine tra città e campagna, come sta succedendo anche in aree particolarmente vocate alla produzione di prodotti agricoli e caratterizzate da un'agricoltura multifunzionale (integrazione tra cultura, turismo ed enogastronomia).

#### 6. *Aspettative future del mercato*

Il mercato fondiario punta molto sulle ultime novità dettate dalla riforma della PAC e dalla normativa nazionale.

La Calabria, in linea con quanto previsto, si sta muovendo su tre linee: a) Banca della terra; b) Decreto ministeriale "Terre vive"; c) Convenzione con ISMEA.

Nel primo caso la Calabria sta approntando una proposta di legge che dovrebbe essere discussa nel mese di settembre 2015. La regione ha interesse a censire e mettere sul mercato tutti i terreni demaniali di sua proprietà e quelli degli enti sub-regionali.

Nel secondo caso, sulla base del decreto legge del Ministero politiche agricole che individua circa 5.500 ettari da mettere sul mercato per incentivare il ricambio generazionale, la Calabria porta in dote 2.154 ettari. Le regioni che concorrono maggiormente con terreni disponibili sono, nell'ordine, la Calabria (42%), il Lazio (19%) e la Toscana (7%).

Infine, la Calabria ha stipulato una convenzione con l'ISMEA "*per l'attivazione degli strumenti finanziari nazionali nei PSR 2014-2020 e l'utilizzo delle misure a favore dei giovani agricoltori*". Si tratta di avvalersi dei fondi di garanzia e/o del fondo credito ISMEA per sostenere le iniziative di sviluppo e di *start up* delle imprese agricole, che indirettamente potrebbero rendere più dinamico l'acquisto o la vendita di terreni.

La riforma della PAC con le nuove regole sull'agricoltore attivo e l'esclusione di coloro che percepiscono meno di 300 euro di premio potrebbe potenzialmente vedere sul mercato nuovi terreni. Nel caso specifico in Calabria sono 731 le aziende nelle aree svantaggiate che potrebbero avere difficoltà a dimostrare di essere condotte da agricoltori attivi. Nelle aree montane, invece, scendono a 563. La superficie in possesso di queste aziende è pari a circa 70.000 ettari. Le aziende che potrebbero non avere riconosciuto il premio, avendo un importo inferiore a 300 euro, sono circa 41.000 per una superficie di circa 24.000 ettari. L'indirizzo produttivo principalmente coinvolto è quello olivicolo (74%) e quello misto (18%). Le aree territoriali maggiormente interessate sono quelle definite dal PSR come intermedie (31%) e a ritardo di sviluppo (53%).

## Sicilia

*Ida Agosta e Teresa Cirivello*

### *1. Quadro generale*

I mutamenti del quadro legislativo comunitario hanno, nel corso del tempo, determinato un diffuso senso d'incertezza nel mondo agricolo siciliano. Gli agricoltori dell'Isola, abituati a confidare sugli aiuti e sui sostegni esterni, si sono sentiti in pericolo quando con la Riforma Fischler hanno visto smantellare il sistema di sostegno alle produzioni ormai noto e collaudato e hanno manifestato una forte ostilità nei confronti della politica intrapresa dall'Unione Europea. Le successive revisioni della PAC, orientate a favorire un'agricoltura sempre più multifunzionale, attenta alla qualità e competitiva sul mercato, l'introduzione delle nuove regole obbligatorie volte al rispetto dell'ambiente, insieme all'aggravarsi della crisi economica e alle difficoltà di accesso al credito bancario, hanno contribuito ad accrescere il senso di disorientamento, determinando nel 2014 un lieve decremento del volume degli scambi. Va detto però che, nonostante il contesto negativo, dovuto essenzialmente alla volatilità dei prezzi dei prodotti agricoli, con conseguenze dirette sui redditi degli agricoltori, resta forte il sentimento di attaccamento alla terra, rinsaldato dalla constatazione che anche gli altri settori economici vivono situazioni di disagio. Continuano, inoltre, a suscitare interesse le opportunità offerte dall'applicazione del PSR a livello regionale.

Il mercato fondiario siciliano, dopo la fase di leggera ripresa, almeno dal lato della domanda, che aveva caratterizzato i primi anni 2000, sembra aver rallentato la sua marcia, riprendendo l'atavica staticità del passato. Anche i terreni investiti a vigneto per la produzione di uva da vino, che avevano in qualche modo animato il mercato di alcune aree, sembrano aver perso, nel tempo, appetibilità. L'entusiasmo quasi tangibile, che aleggiava attorno alle aziende vitivinicole siciliane e che aveva attirato anche investitori extraregionali e stranieri, è andato via via scemando e persino nelle zone più vocate si è assistito a un continuo decremento delle quotazioni dei terreni. Persino l'agrumicoltura della zona orientale dell'isola che, negli ultimi tempi aveva fatto sperare in una ripresa di uno dei comparti simbolo dell'agricoltura siciliana, nel 2014 mostra segni di stanchezza. Ciononostante, in un quadro congiunturale che vede il mondo economico in forte crisi, l'agricoltura rappresenta pur sempre una fonte di sostentamento e di lavoro che, in mancanza di valide alternative, svolge una funzione di ammortizzatore sociale. Pertanto, pur nelle difficoltà, continuano a mostrare una certa vitalità le attività di diversificazione aziendale, quali agriturismo, fattorie didattiche, agricoltura sociale. Resta confermato il cauto interesse mostrato dalle nuove leve nei confronti dei terreni di un certo pregio: affiora, infatti, timidamente la voglia dei giovani di fare agricoltura di qualità e multifunzionale, testimoniata dalla buona adesione alla misura del PSR per il primo insediamento dei giovani in agricoltura.

### *2. Tendenze a livello territoriale*

Nel corso del 2014 il numero complessivo delle compravendite è stato piuttosto limitato, soprattutto per gli appezzamenti siti nelle aree marginali. A causa del perdurare dello stato di crisi generale dell'economia, il livello degli scambi, rispetto all'anno precedente, ha mantenuto un andamento costante nelle aree specializzate, mentre ha subito una frenata, con tendenza al ribasso, in quelle marginali.

L'andamento negativo dei prezzi dei prodotti agricoli ha ridotto il reddito delle aziende e, di conseguenza, i capitali da investire nell'acquisto di fondi rustici da parte dei piccoli

imprenditori. La combinazione fra la dinamica negativa dei prezzi di molti prodotti agricoli, le condizioni di scarsa sicurezza nelle campagne (furti di mezzi di produzione) e l'età piuttosto avanzata dei proprietari imprenditori continuano a favorire un'offerta costituita perlopiù da fondi di limitata estensione.

Scema l'interesse nei confronti degli appezzamenti situati nelle vicinanze dei siti turistici (Cefalù, Menfi, Sciacca, zona costiera del catanese e del siracusano) dotati di spiccate suscettività extragricole. Invece nelle isole minori permane l'interesse per piccoli appezzamenti che alla finalità turistica affiancano quella agricola per produzioni di qualità e/o di nicchia (passito, malvasia, capperi, lenticchie).

I terreni siti a ridosso delle fasce costiere, i seminativi irrigui, gli oliveti specializzati irrigui, i terreni a vocazione fruttifera e gli appezzamenti pedemontani dell'Etna (pistacchietti e nocciolotti) rientrano tra le tipologie di terreno maggiormente richieste.

Anche per il 2014 i terreni di qualità sono stati valutati positivamente. I valori fondiari più significativi sono da attribuire ai terreni irrigui, richiesti in appezzamenti di piccole e piccolissime dimensioni per colture orticole e vivai. Continua a essere buona la quotazione dei vivai nelle aree del messinese. Quotazioni elevate hanno mantenuto i vigneti DOC ubicati sulle pendici dell'Etna. In leggera ripresa sono apparsi gli appezzamenti frutticoli di varie aree, soprattutto dell'agrigentino (pistacchietti delle colline del Platani) e del catanese, e i terreni coltivati a frassino da manna nell'area delle Madonie (provincia di Palermo). Continua la crisi degli agrumeti in tutta la regione e in particolar modo nella fascia costiera del siracusano e nella Piana di Lentini. Fa eccezione l'agrumicoltura delle aree costiere della provincia di Agrigento che appare in lieve ripresa.

Va segnalato come, nel recente passato, il mercato dei diritti di reimpianto dei vigneti, spesso ceduti a compratori del nord-Italia, abbia penalizzato la regione con la perdita di oltre 10.000 ettari di coltivazioni e con evidente impoverimento del territorio. Il divieto di trasferimento dei diritti di reimpianto, che decorrerà dal 1° gennaio 2016, sta aggravando ulteriormente la situazione accelerando le procedure di estirpazione e vendita.

### *3. Rapporto domanda/offerta*

In generale il mercato fondiario, anche nel 2014, è stato caratterizzato dalla prevalenza dell'offerta sulla domanda. Considerato lo sfavorevole andamento del mercato per la maggior parte dei prodotti agricoli, piccoli imprenditori e anziani agricoltori hanno preferito abbandonare l'attività, alimentando un'offerta di fondi di valore modesto. Ai problemi economici si aggiungono quelli di accesso al credito bancario, per cui in certi casi gli imprenditori sono stati costretti a vendere (o svendere) una parte dei terreni della loro azienda per far fronte agli indebitamenti cui sono venuti a trovarsi nel corso delle ultime annate agrarie.

Con riferimento alla domanda, non si segnalano variazioni significative rispetto al recente passato e si conferma una situazione di notevole staticità. Inoltre, l'eliminazione delle agevolazioni fiscali sulle compravendite dei terreni con tassazione unica sul rogito ha causato un ulteriore rallentamento del volume degli scambi. A causa del ridimensionamento degli incentivi e per effetto del Decreto Irpef che prevede la tassazione dell'attività di produzione di energia, si è affievolito l'interesse nei confronti del settore delle energie rinnovabili. Tutti coloro che svolgono attività agricola connessa alla produzione di energia, infatti, devono determinare l'imponibile su cui calcolare le imposte con decorrenza dall'anno 2014. Ciò ha determinato un irrigidimento negli scambi dei piccoli appezzamenti di terreni destinati all'installazione di impianti fotovoltaici con diminuzione del prezzo medio di vendita (40.000-45.000 euro/ha).

#### *4. Tipo di operatori*

Gli acquirenti continuano a essere rappresentati soprattutto da agricoltori a tempo pieno, dotati di una certa disponibilità finanziaria, che investono con il principale obiettivo di ampliare la propria base aziendale.

Si conferma, anche se in misura inferiore rispetto agli anni precedenti, la presenza di "investitori esterni", quali commercianti, professionisti e imprenditori dotati di liquidità, che riconoscono ai fondi rustici il valore di "bene rifugio" o che decidono di dedicarsi all'agricoltura a tempo parziale. Le opportunità introdotte dalla nuova PAC a favore dei giovani agricoltori (possibilità di aiuti di Stato per l'acquisto della terra con regole meno restrittive, maggiore tasso di finanziamento pubblico a loro riservati, importo maggiore del contributo rispetto agli agricoltori con età superiore a 40 anni) stanno incoraggiando la partecipazione delle nuove leve alle attività del settore primario. Ciò in linea con l'orientamento della politica comunitaria volta a promuovere il ricambio generazionale nella gestione dell'azienda agraria.

Tra i venditori ci sono i proprietari interessati a monetizzare per risolvere problemi di natura economica. Alcuni di essi sono anziani agricoltori che non possono dedicarsi direttamente alla conduzione del fondo e non hanno eredi a cui trasferire le competenze, altri sono imprenditori che, al fine di investire in azienda per migliorarne l'efficienza, vendono gli appezzamenti meno produttivi o più lontani dal centro aziendale. Altri ancora sono piccoli imprenditori che, colpiti dalla forte crisi di mercato, non sono più in grado di ricorrere al lavoro dei salariati e non disponendo di manodopera familiare sufficiente decidono di vendere l'azienda ormai poco competitiva. È il caso, ad esempio, di molte piccole e medie aziende zootecniche e di alcune piccole aziende agrumicole e frutticole con notevoli difficoltà di commercializzazione del prodotto. È da segnalare, infine, la presenza, tra i venditori, di imprenditori part-time che operano in settori extragricoli e che non potendo seguire direttamente l'azienda finiscono col produrre in passivo.

#### *5. Tendenze nelle destinazioni d'uso*

L'attenzione per gli appezzamenti irrigui della Sicilia orientale e delle zone costiere continua a mantenersi relativamente alta, sebbene la crisi economica generale ne abbia frenato le compravendite. Di contro, tende a scomparire l'interesse per i terreni a seminativo da destinare all'impianto di arboreti da frutto. Nel ragusano si mantiene discreta la domanda di terreni pascolativi per gli allevamenti zootecnici da latte, sia bovini che bufalini. Nella Piana di Catania si registra un lieve aumento degli scambi di appezzamenti di terreni adibiti alla coltivazione di ortaggi in piena aria, mentre nell'area costiera dell'agrigentino sembra emergere un certo interesse per gli appezzamenti ad agrumeto ricadenti nelle aree DOP (arance di Ribera).

#### *6. Aspettative future del mercato*

Nel prossimo futuro non sembra intravedersi un sostanziale cambiamento della situazione attuale, pur in presenza di segnali contrastanti. Da un lato l'agricoltura da reddito appare competitiva, agganciata alla qualità e attenta all'evoluzione dei mercati; dall'altro le produzioni di massa diventano sempre più marginali e dipendenti dal mercato globale. Nell'ultimo decennio il divario tra le due realtà si è acuito notevolmente, facendo crescere l'interesse degli investitori per i terreni "ricchi" e rendendo sempre meno appetibili quelli marginali. Il sopraggiungere della crisi economica internazionale ha raffreddato gli entusiasmi, ridotto i capitali circolanti e irrigidito il mercato fondiario regionale, che peraltro

non ha mai brillato per particolare vivacità.

In un periodo di crisi come quello attuale, le vendite di fondi rustici, che rappresentano comunque beni non deperibili e a basso rischio di svalutazione, sono per lo più limitate ai casi di effettiva difficoltà economica. Va sottolineato che in un contesto economico generale particolarmente problematico, il settore primario avverte pesantemente gli effetti della volatilità dei prezzi agricoli. Nelle ultime annate agrarie la maggior parte degli agricoltori ha dovuto confrontarsi duramente con la riduzione dei prezzi di vendita delle produzioni e con l'aumento dei costi dei mezzi tecnici. Emblematici dello stato di disagio in cui versa l'imprenditoria agricola regionale sono i casi di alcune aziende beneficiarie del PSR, che non sono state in grado di rispettare l'impegno al cofinanziamento della spesa ammessa a contributo.

Quanto detto ha contribuito a mantenere basse le quotazioni fondiarie, mentre non sono mancati casi in cui l'agricoltore, soffocato da forti indebitamenti, è stato costretto a "svendere" appezzamenti di dimensioni più o meno consistenti. A ciò si aggiunge il forte incremento dell'imposizione fiscale (IMU) che ha ulteriormente scoraggiato gli acquisti e indotto un clima di sfiducia e scoraggiamento tra gli operatori del settore. A rincarare la dose il decreto Irpef, approvato dal governo, che ha fatto aumentare la platea di agricoltori pagatori dell'IMU sui terreni agricoli, in quanto è stato rivisto e notevolmente ridotto l'elenco dei Comuni che a decorrere dal 2014 saranno esenti dall'imposta. Un'ulteriore penalizzazione è rappresentata dall'aumento dei costi assicurativi e previdenziali e dalle procedure burocratiche in materia di sicurezza e salvaguardia ambientale.

Molti operatori, in attesa di un cambiamento favorevole della congiuntura economica generale, confidano nel fatto che le future politiche regionali e comunitarie possano contribuire a migliorare le prospettive di crescita del mondo agricolo e rurale siciliano.

Si cercano anche nuovi sbocchi di mercato per le produzioni regionali, spesso fortemente penalizzate dalla concorrenza straniera. Un cauto ottimismo sembra giungere dai "Farmer's Markets", i mercati "senza mercanti", che, accorciando la filiera con l'incontro diretto tra produttori e consumatori, permettono di ottenere margini di guadagno più elevati. Il successo nell'isola di questa tipologia di vendita è testimoniato dal numero, in continua crescita, degli agricoltori che vi partecipano. Va segnalato inoltre un crescente utilizzo, soprattutto da parte di giovani agricoltori, dei canali di vendita diretti più recenti e innovativi, quali l'e-commerce, con ripercussioni positive sul bilancio aziendale.

## Sardegna

*Federica Floris*

### *1. Quadro generale*

Il quadro che emerge nel 2014 è quello di un mercato fondiario regionale pressoché immutato che non mostra evoluzioni apprezzabili rispetto all'anno precedente. Il livello degli scambi è risultato invariato e il rapporto fra domanda e offerta risulta in equilibrio, a eccezione di alcune aree per le quali si riscontra una leggera prevalenza dell'offerta.

Le ragioni all'origine di questa staticità vanno ricercate nella prolungata crisi che interessa il settore agricolo isolano. In particolare il prezzo altalenante dei cereali, lo stallo del settore bovino da latte e da carne e la delicata questione della peste suina, hanno accentuato la difficoltà di liquidità già manifestatasi nell'anno precedente, aumentando in tal modo le posizioni debitorie pregresse con conseguente diminuzione degli investimenti fondiari. Neppure la lenta ripresa del comparto ovicaprino, con l'aumento del prezzo del latte, ha ridestato interesse per nuovi investimenti. Il forte livello di indebitamento delle aziende agricole sarde è dovuto non tanto a mutui per interventi strutturali, quanto al ricorso a prestiti per esigenze di gestione e conduzione. Nell'ultimo biennio si riscontra la difficoltà di accesso ai mutui; le banche, in assenza di solvibilità, non sono disponibili a supportare i finanziamenti alle aziende agricole che risultano le più penalizzate. Tutto questo comporta inevitabilmente una ricaduta sugli investimenti previsti dal PSR che richiedono un cofinanziamento dei progetti da parte degli agricoltori. La stretta creditizia si avverte anche sull'indebitamento a breve termine del quale le imprese si avvalgono per coprire i buchi di gestione.

Discorso a parte merita l'evento eccezionale accaduto nel mese di novembre dell'anno precedente che ha determinato ingenti danni alle infrastrutture e alle coltivazioni. A distanza di poco più di un anno, le zone maggiormente colpite non sono ancora riuscite e rientrare nella normalità, soprattutto le aziende colpite a livello strutturale. Gli effetti erosivi, causati dalle abbondanti piogge, manifestatisi nelle aree in pendio e i successivi allagamenti nelle aree pianeggianti sono ancora evidenti e determinano difficoltà nelle lavorazioni del suolo. Ulteriori danni si sono riscontrati per la perdita delle scorte alimentari quali erbai autunno-vernini appena seminati o di prossima semina. Non sono rimaste indenni le aziende di altri comparti produttivi; nelle aree colpite sono andate distrutte intere coltivazioni di carciofo e altre ortive in pieno campo, sia per l'impeto dell'evento che per le condizioni di asfissia prolungata dei terreni. In particolare le zone più colpite sono state la provincia di Olbia, Orosei e zone limitrofe, il Medio Campidano tra Sanluri, Villacidro, Uras e Terralba. L'evento calamitoso determina ancora oggi un blocco delle transazioni, soprattutto nelle aree maggiormente colpite, provocando una discesa, anche se minima, dei prezzi di acquisto.

Le aspettative attese dalla riforma della PAC e l'estensione del pagamento unico a nuovi settori produttivi non hanno mutato il clima di confusione e preoccupazione che gli imprenditori agricoli stanno vivendo negli ultimi anni. L'economia agricola sta risentendo anche della crisi economica generale: il settore primario risulta, infatti, sempre più indifeso di fronte alla globalizzazione e ai suoi effetti. Inoltre le aziende di una certa dimensione strutturale hanno perso nel tempo gran parte del loro potere contrattuale. In questo clima di incertezza anche il rincaro delle materie prime e dei mezzi tecnici, quali mangimi, concimi e sementi, costituisce un freno notevole agli investimenti basati sull'acquisto di terra. L'attuale assenza delle agevolazioni per l'acquisto di terra, disponibili attraverso l'intervento dell'ISMEA inerente il riordino fondiario, ha contribuito in qualche modo al blocco delle contrattazioni.

## 2. Tendenze a livello territoriale

Rispetto al complessivo andamento del mercato fondiario regionale, le singole realtà territoriali non sembrano offrire, in genere, elementi di particolare distinzione, tranne per alcune zone e tipologie di terreno.

Nelle aree interne il prevalente indirizzo pastorale alimenta la richiesta di terra da utilizzare per il pascolo e, in minor misura, per la coltivazione foraggera. Nonostante questo non si evidenzia un sostanziale aumento delle contrattazioni, a causa del mancato raggiungimento di un accordo economico tra le parti.

In alcuni casi l'aumento delle quotazioni è da considerarsi come l'effetto di una accresciuta valutazione dei fondi conseguente a specifici eventi locali piuttosto che il risultato di effettive transazioni. Ci si riferisce in particolare ai vigneti delle aree vocate, nelle quali la concessione di diritti di reimpianto o la denominazione di origine protetta e controllata hanno fatto lievitare i valori unitari di fondi che difficilmente saranno oggetto di compravendita.

A livello regionale si segnala un decremento, seppur minimo, delle quotazioni dei vigneti DOC, e dei pascoli, soprattutto nelle colline litoranee della Gallura, riconducibile probabilmente allo scarso utilizzo degli appezzamenti per via dell'alluvione. Infine, si conferma un lieve decremento delle quotazioni dei boschi, soprattutto nelle zone interne della Gallura, dovuto all'andamento del mercato del sughero che da qualche anno risente della crisi economica generalizzata.

*Provincia di Cagliari.* In linea generale l'andamento dei valori fondiari presenta un lieve aumento (+0,3%); si riscontrano diverse tipologie di terreni che hanno subito un modesti incrementi di valore, il più significativo è rappresentato dai seminativi non irrigui (+0,8%), mentre la tipologia dei vigneti per uva da tavola ha subito un decremento pari all'1%.

*Provincia di Carbonia-Iglesias.* Sono stati registrati aumenti dei valori fondiari per seminativi non irrigui (+1,1%) e irrigui (+0,4%), mentre non si rilevano tipologie colturali in diminuzione.

*Provincia del Medio Campidano.* In quasi tutta la provincia si registra un andamento positivo per diverse tipologie colturali, quali seminativi non irrigui (+1,4%), oliveti (+1,3%) e seminativi irrigui (+1,1%).

*Provincia di Nuoro.* Si evidenzia un andamento stazionario per tutte le tipologie colturali.

*Provincia dell'Ogliastra.* Situazione pressoché immutata rispetto all'anno precedente.

*Provincia di Oristano.* È stato registrato un decremento delle quotazioni degli agrumeti (-1,6%), mentre restano pressoché invariati i valori delle restanti tipologie colturali.

*Provincia di Sassari.* Gli incrementi più rilevanti sono quelli degli oliveti (+2,8%), dei vigneti per uva da tavola (+1,3%) e dei seminativi irrigui (+0,7%).

*Provincia di Olbia-Tempio.* Il mercato, rispetto all'anno precedente, ha avuto oscillazioni negative in generale del 3,5%, in particolare per seminativi (-3/-5%), pascoli (-3,9%) e ortofloricole e vivai (-1,9%); tra le colture arboree si segnalano variazioni negative per frutteti (-4,6%), oliveti (-3,7%), vigneti DOC (-2,4%) e boschi (-2,6%).

## 3. Rapporto domanda/offerta

Alcuni fattori congiunturali tendono ad accentuare la tradizionale staticità del mercato fondiario della Sardegna. In linea generale il livello degli scambi, rispetto all'anno precedente, è risultato invariato, mentre il rapporto tra domanda e offerta tende verso quest'ultima, a eccezione di alcune aree dove hanno prevalso maggiormente le richieste. Nell'ultimo biennio si osserva un orientamento maggiore verso l'offerta, legato alla crisi ormai cronica in cui



versa l'agricoltura, che frena la propensione all'acquisto di terra e agli investimenti fondiari da parte degli imprenditori agricoli; inoltre, l'attuale piano paesaggistico regionale e l'approvazione dei piani urbanistici dei Comuni hanno di fatto bloccato il mercato fondiario nelle aree costiere e in quelle a esse limitrofe.

Anche le condizioni meteorologiche hanno in qualche modo influito sul rapporto tra domanda e offerta. Il protrarsi delle piogge durante tutto l'autunno e l'inverno ha portato a un consistente calo dei volumi delle produzioni agricole, contribuendo a determinare la scarsa dinamicità del mercato fondiario.

Nel settore orticolo, il confronto tra la grande distribuzione organizzata e gli imprenditori agricoli ha determinato degli squilibri, in quanto la GDO realizza dei prezzi di vendita al dettaglio spesso poco remunerativi per i produttori.

È stata riscontrata una diminuzione del volume degli scambi nella provincia di Nuoro e della Gallura, mentre il resto del territorio regionale ha mostrato una sostanziale stabilità. L'offerta è risultata prevalente nelle province di Sassari e Nuoro. Nelle rimanenti è stato invece osservato un sostanziale equilibrio tra domanda e offerta.

#### *4. Tipo di operatori*

L'offerta è sostenuta da imprenditori agricoli in pensione, privi di eredi interessati a proseguire l'attività e da proprietari terrieri non agricoltori, occupati in settori alternativi a quello agricolo.

Le figure interessate all'acquisto sono, nella maggioranza dei casi, nuovi imprenditori agricoli e imprese agricole consolidate nel mercato, con sufficiente liquidità da consentire l'ampliamento della propria base aziendale sulla quale realizzare impianti innovativi per la produzione di energia da fonti rinnovabili. Gli imprenditori cercano nella multifunzionalità una fonte alternativa di reddito, soprattutto in quei settori maggiormente in crisi, ossia il cerealicolo, bovino da carne e da latte e suinicolo. Risultano inoltre attivi allevatori delle aree interne, attenti a ridurre i costi di produzione e ampliare la superficie aziendale per poter usufruire dei benefici previsti dal Piano di Sviluppo Rurale (PSR). Infatti il PSR, tramite le misure relative all'indennità compensativa, al benessere animale e alla produzione integrata, contribuisce a compensare gli svantaggi naturali delle zone interne e montane. Sostengono la domanda anche gli allevatori di bovini da latte, soprattutto nella zona di Arborea seppur in forte crisi finanziaria, interessati ad ampliare le proprie aziende acquisendo superfici che consentono di rispettare i vincoli previsti dalla direttiva nitrati. Qualche giovane imprenditore si è affacciato sul mercato in virtù della misura 112 del PSR che consente l'insediamento dei giovani in agricoltura.

Si è rilevato anche qualche sporadico caso di investitori extragricoli che acquistano appezzamenti di terra da destinare a uso privato con l'intenzione di aumentare la volumetria, soprattutto nelle zone costiere caratterizzate da indici volumetrici contenuti.

#### *5. Tendenze nelle destinazioni d'uso*

Da tempo il mercato fondiario è oggetto d'interesse da parte di imprenditori turistici e/o edili, che causano un forte aumento dei prezzi per i fondi situati in aree costiere e sub-costiere entrando in concorrenza con gli agricoltori. Si tratta di terreni agricoli soggetti a vincoli d'uso oltre che paesaggistici. Il Piano Paesaggistico, finora limitato agli ambiti costieri con alcune estensioni verso l'interno dell'isola, è stato integrato e aggiornato nel 2007 ponendo nuovi limiti in termini di superficie minima edificabile per quei soggetti non imprenditori agricoli. Nel corso del 2013 è stata proposta in via preliminare la revisione e la conseguente verifica e adeguamento del Piano Paesaggistico. Tuttavia, con delibera del 10 ottobre 2014 la Giunta ha

revocato definitivamente l'aggiornamento e revisione del Piano Paesaggistico Regionale della Sardegna di cui alla D.G.R. n.45/2 del 25 ottobre 2013. Pertanto la pianificazione territoriale regionale è di nuovo disciplinata dalle norme d'attuazione del PPR approvato nel 2006 e, in particolare, si conferma il grado di tutela da riconoscere ai centri matrice, alla fascia costiera e agli altri beni.

La destinazione di terreni agricoli a usi edilizi o comunque extragricoli esercita una pressione considerevole, causando una distorsione del mercato e la lievitazione dei prezzi. Infatti, diversi testimoni privilegiati hanno riferito che in alcune zone, soprattutto costiere e limitrofe, ci sono state richieste di superfici agricole a uso urbanistico, non solo residenziale, ma anche turistico e ricreativo.

È utile evidenziare l'espansione del mercato, sinora limitato, per i terreni da destinare alla produzione di energia elettrica da fonti alternative quali fotovoltaico, eolico e micro-eolico. La costruzione di una centrale solare termodinamica nell'area del basso Campidano a circa 30 Km da Cagliari, che prevede una potenza complessiva lorda di 55 MW estesa su 269 ettari, apre scenari inquietanti. La centrale, secondo il parere degli amministratori e degli abitanti dei paesi limitrofi, non restituirebbe alla collettività il gravoso carico che il territorio deve sostenere, in termini occupazionali, ambientali ed economici, agevolando solo ed esclusivamente le multinazionali. Inoltre sottrae terra alla coltivazione di beni primari in cambio di un compenso minimo riconducibile a un diritto di superficie e non a una regolare compravendita o affitto.

#### *6. Aspettative future del mercato*

Nel prossimo futuro si prevedono condizioni del mercato fondiario stabili o addirittura in calo. Tale situazione potrebbe subire delle modifiche in presenza di un aumento dei prezzi dei principali prodotti cerealicoli e lattiero caseari.

Tuttavia, è comune il timore tra i testimoni privilegiati che la situazione di ristagno, a cui è andata incontro la compravendita dei fondi, possa proseguire oltre la fine dell'attuale regime PAC, oramai in fase di chiusura. La nuova programmazione 2014-2020, approvata di recente dalla Commissione Europea, non stimola nuove transazioni, anzi tenderebbe a stabilizzarle, così come il valore della terra, creando un clima di incertezza e di attesa. Secondo gli addetti ai lavori sarebbero appropriati una serie di interventi atti a migliorare la situazione di stallo, per esempio defiscalizzando gli utili e/o abbattendo i costi, soprattutto quelli previdenziali, implementando i servizi alle imprese, in particolar modo su quelle strutture che si occupano di credito in agricoltura. Si sta operando in tal senso per stanziare contributi a favore delle forme collettive di garanzia fidi e per l'attività di assistenza e consulenza tecnico finanziaria alle imprese agricole.

Il rilancio dei comparti orticolo e agrumicolo e la futura riforma del settore vitivinicolo potrebbero ravvivare il mercato fondiario. Il settore vitivinicolo negli ultimi anni ha puntato all'alta qualità e non risente della sovrapproduzione; questo potrebbe consentire un'ulteriore richiesta di terreni e di conseguenza di diritti di impianto, valorizzando maggiormente quelle zone a stretta vocazione viticola.

Inoltre, la ripresa del comparto ovino con l'aumento del prezzo del latte, favorisce l'avvio di un processo di riorganizzazione dell'intera filiera lattiero-casearia. In particolare i problemi che verranno affrontati sono una programmazione produttiva dei formaggi e conseguente produzione di qualità, la modifica dei disciplinari per consentire una maggiore diversificazione e destagionalizzazione dei prodotti e, infine, i cronici problemi di sanità animale legati principalmente alla Blue-Tongue.

Un aspetto interessante, che potrebbe avere ripercussioni economiche, riguarda il settore *no food*. L'aumento degli investimenti per la realizzazione di impianti per la produzione di

energia elettrica da fonti rinnovabili potrebbe dare un contributo alla rivitalizzazione del mercato, sempreché questi investimenti siano decentrati e delocalizzati e soprattutto l'azienda/operatore ne sia il beneficiario primario.

Sono tanti gli addetti ai lavori, tra agricoltori, allevatori e associazioni di categoria, che chiedono a gran voce misure e azioni che sviluppino ricerca e innovazione, ricambio generazionale e aggregazione fondiaria, efficienza dei mercati, sostegno a competitività e costi di produzione e una semplificazione amministrativa. In merito a quest'ultimo punto, il Consiglio regionale, attraverso la proposta di legge n. 162 del 12 dicembre scorso, intende agevolare l'accesso dei giovani all'agricoltura e contenere il consumo di suoli agricoli vincolandone la destinazione d'uso. È prevista, inoltre, da parte della Giunta regionale l'adozione di misure e incentivi rivolti a scoraggiare l'abbandono colturale dei terreni agricoli.

La quasi totalità dei testimoni riferisce, infine, che gli effetti negativi dell'evento calamitoso alluvionale hanno inciso sul mercato fondiario 2014 e avranno ripercussioni su quello del 2015.

## Bibliografia

- Bortolozzo D. (2015) *Si riduce la forbice tra aree vocate e marginali*, Terra e Vita n. 47.
- ISPRA (2015) *Il consumo di suolo in Italia*, Istituto Superiore per la Protezione e la Ricerca Ambientale, Roma.
- Povellato A. a cura di (1997) *Il mercato fondiario in Italia*, Istituto Nazionale di Economia Agraria, Roma.
- Povellato A., Bortolozzo D., Longhitano D. (2015) *Cap. VIII - Il mercato fondiario*, in "Annuario dell'agricoltura italiana", vol. LXVIII, INEA.
- Povellato A. (2015) *Il prezzo della terra diminuisce ancora*, L'Informatore Agrario n. 44.

collana PUBBLICAZIONI CONGIUNTURALI E RICERCHE MACROECONOMICHE

ISBN

VOLUME NON IN VENDITA