



INDAGINE SUL MERCATO FONDIARIO IN ITALIA

Rapporto regionale, 2015

a cura di Andrea Povellato, Davide Bortolozzo



Indagine sul mercato fondiario in Italia Rapporto regionale 2015

a cura di
Andrea Povellato, Davide Bortolozzo

Dicembre 2016

Indice

Introduzione.....	1
<i>L'indagine sul mercato fondiario.....</i>	<i>1</i>
<i>Una sintesi dell'andamento del mercato fondiario nel 2015.....</i>	<i>1</i>
<i>Appendice statistica</i>	<i>3</i>
Piemonte.....	6
Valle d'Aosta.....	10
Lombardia.....	14
Trentino Alto Adige	18
Veneto.....	21
Friuli Venezia Giulia	25
Liguria	31
Emilia Romagna	34
Toscana.....	39
Umbria.....	44
Marche.....	47
Lazio	51
Abruzzo	57
Molise.....	61
Campania.....	66
Puglia.....	69
Basilicata	74
Calabria.....	77
Sicilia.....	80
Sardegna	84
Bibliografia.....	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, Longhitano, 2017). 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 Postazioni regionali del CREA Centro Politiche e Bioeconomia (CREA-PB). I referenti regionali dell'indagine rilevano i prezzi medi della terra e analizzano l'evoluzione in atto nel mercato fondiario nella regione di propria competenza¹. 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-PB alla pagina dedicata all'Indagine sul mercato fondiario (<http://antares.crea.gov.it:8080/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 2015

Il prezzo della terra nel 2015 è diminuito per il quarto anno consecutivo ritornando sotto la soglia dei 20.000 euro per ettaro, come media nazionale. L'indagine annuale CREA conferma le attese degli operatori che ormai da anni segnalano una stasi del mercato fondiario e una progressiva flessione dei valori fondiari (in media -0,8% rispetto al 2014), anche se rimane tutto sommato su livelli molto contenuti. I ribassi maggiori si sono registrati nelle zone di pianura e nelle regioni settentrionali, a conferma di un'evoluzione delle quotazioni in

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

controtendenza, negli ultimi anni, con quanto avvenuto nel passato quando la forbice dei prezzi della terra era particolarmente marcata soprattutto nel confronto tra Nord e Sud.

Grazie agli elevati livelli raggiunti dai valori fondiari nelle regioni del Nord (mediamente da due a quattro volte superiori a quelli registrati nel Centro-Sud) il patrimonio fondiario è concentrato per il 61% in queste regioni, malgrado la superficie agricola rappresenti il 36% della SAU nazionale. I valori fondiari più alti si riscontrano in tre regioni (Veneto, Trentino Alto Adige e Liguria), dove le colture di pregio - viticole in particolare -, la scarsità di superfici agricole (Trentino Alto Adige e Liguria) e la dispersione urbanistica (Veneto) hanno portato i prezzi a livelli difficilmente compatibili con l'effettiva redditività agricola.

Proprio il rapporto tra prezzo della terra e rendimento economico potrebbe essere la chiave per interpretare l'attuale andamento dei valori fondiari. L'aggiustamento delle quotazioni, sostanzialmente stabili se non in flessione dalla fine dello scorso decennio, potrebbe essere valutato anche in senso positivo, dato che consentirebbe agli imprenditori più dinamici di aumentare la dimensione aziendale tramite l'acquisto di terra e, va sottolineato, anche di rinforzare il patrimonio generato dal risparmio familiare. In realtà, malgrado la progressiva riduzione del prezzo della terra, l'attività di compravendita continua a essere molto al di sotto di quanto si registrava fino al 2005, con un numero di atti notarili che si conferma inferiore di oltre il 40% rispetto a dieci anni prima.

Secondo gli operatori intervistati, l'accesso al credito viene considerato uno dei maggiori fattori limitanti per quanti sono interessati all'acquisto, anche se grazie ai tassi di interesse sempre più contenuti e alla rinnovata disponibilità degli istituti bancari si nota negli ultimi due anni un incremento significativo delle erogazioni di mutui che stanno gradualmente recuperando i livelli raggiunti nel periodo pre-crisi. È probabile che la scarsa attività di compravendita sia dovuta, più che altro, alle continue difficoltà di alcuni comparti produttivi (grandi colture, latte e carne ad esempio), alla volatilità dei mercati agricoli e alle incognite sul futuro della Politica Agricola Comune che aumentano l'incertezza e deprimono l'interesse dei potenziali investitori. In un simile contesto quanti desiderano aumentare la scala aziendale si orientano verso l'affitto - che continua a crescere - che richiede impegni finanziari inferiori e si caratterizza per una maggiore flessibilità.

Una nota parzialmente positiva viene dal confronto tra prezzi correnti e inflazione. In sostanza sembra essersi progressivamente affievolita la tendenza alla riduzione in termini reali - al netto dell'inflazione - del patrimonio fondiario. Infatti con tassi di inflazione vicini allo zero potrebbe venir meno anche la ricerca di beni immobili come bene rifugio. Peraltro uno degli effetti in controtendenza riguarda il rinnovato interesse di grandi investitori per realtà agricole di grande pregio - in genere cantine di zone DOC molto rinomate -, stimolato dalla ricerca di rendimenti più attraenti rispetto ai tassi di interessi del mercato obbligazionario, ma senza il rischio di un'improvvisa svalutazione del capitale.

Appendice statistica

Tabella 1 - Valori fondiari medi nel 2015 (migliaia di euro, SAU)

Regioni	Zona altimetrica					Totale
	Montagna interna	Montagna litoranea	Collina interna	Collina litoranea	Pianura	
Piemonte	2,1	-	20,0	-	24,6	18,6
Valle d'Aosta	11,7	-	-	-	-	11,7
Lombardia	8,3	-	39,8	-	39,2	34,4
Trentino Alto Adige	41,2	-	-	-	-	41,2
Veneto	14,1	-	100,4	-	52,7	54,6
Friuli Venezia Giulia	4,3	-	25,0	31,9	37,5	33,1
Liguria	8,2	17,2	19,2	96,8	-	37,1
Emilia Romagna	5,5	-	21,7	30,3	37,9	31,0
Toscana	18,9	24,0	18,7	13,0	18,6	17,9
Umbria	7,5	-	12,9	-	-	11,4
Marche	6,2	-	11,2	18,7	-	13,5
Lazio	6,8	-	12,7	15,8	24,7	14,4
Abruzzo	5,4	-	13,8	19,8	-	10,8
Molise	9,7	-	14,7	22,3	-	14,3
Campania	7,5	-	15,4	24,8	47,1	17,8
Puglia	8,2	-	12,5	12,9	14,3	13,4
Basilicata	4,7	3,6	8,3	-	11,8	7,3
Calabria	7,3	10,6	10,8	15,7	18,7	12,9
Sicilia	6,3	7,1	9,0	11,9	15,2	9,7
Sardegna	4,6	-	5,8	5,6	13,3	7,1
Totale	11,8	8,9	15,6	14,7	31,4	19,9

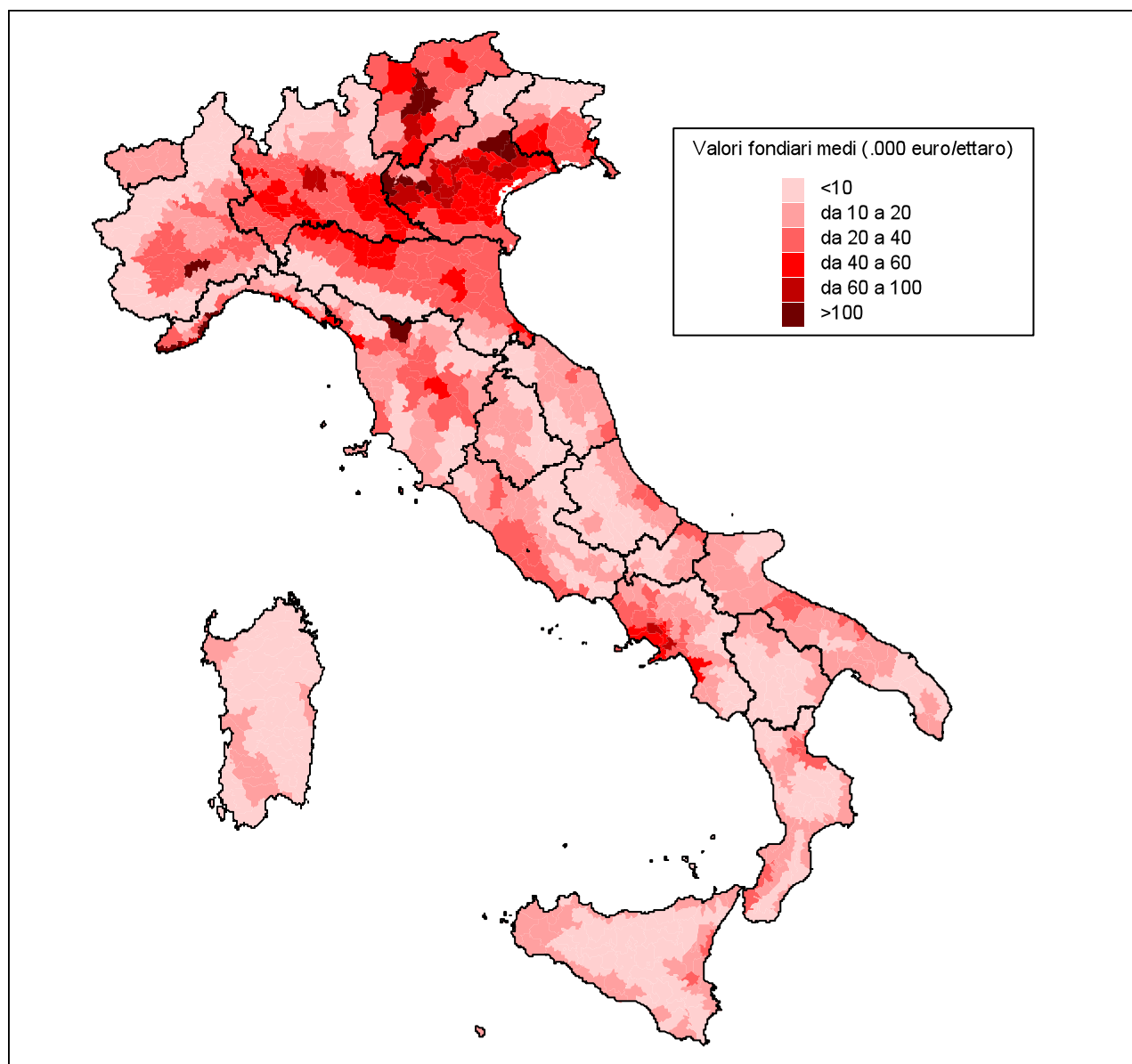
Fonte: CREA, Banca dati dei valori fondiari.

Tabella 2 - Variazione percentuale dei valori fondiari medi (2015/14, SAU)

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

Fonte: CREA, Banca dati dei valori fondiari.

Figura 1 - Valore fondiario medio dei terreni per regione agraria nel 2015



Piemonte

Ilaria Borri

1. Quadro generale

I testimoni privilegiati confermano anche per il 2015 il perdurare della situazione di stallo che ha caratterizzato gli anni recenti. Tale andamento è ulteriormente acuito dalla profonda crisi in cui versa il settore agricolo, che limita enormemente la liquidità a disposizione degli agricoltori, e dalla difficoltà di accesso al credito. La realtà del mercato fondiario rimane dunque piuttosto statica e praticamente non presenta alcuna novità rispetto all'anno precedente. In termini generali alcune variazioni potrebbero realizzarsi nel 2016 a seguito dell'abolizione dell'IMU sui terreni agricoli, ma relativamente a questo nel 2015 c'è stata ancora parecchia incertezza. Infatti, oltre alla scadenza inizialmente prevista per il 16 giugno, e poi prorogata al 30 ottobre, sono stati obbligati a pagare l'imposta i proprietari di terreni agricoli ubicati all'interno dei comuni non montani, o in comuni parzialmente montani per chi non possedeva la qualifica di coltivatore diretto o imprenditore agricolo professionale. Sono stati invece esentati i proprietari dei comuni montani o parzialmente montani ma con le citate caratteristiche, nonché i proprietari di terreni ubicati nelle isole minori.

I prezzi di compravendita dei terreni sono aumentati come media regionale di circa lo 0,6%.

2. Tendenze a livello territoriale

La compravendita di seminativi nelle aree vocate della pianura torinese (pianura del Po tra Carmagnola e Carignano) è stata poco attiva e in linea generale ha prevalso l'offerta. I prezzi vengono segnalati tendenzialmente invariati rispetto al 2014 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 peperone² 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 salgono rispetto al passato, oscillando tra 40.000 e 60.000 euro/ha. Le principali motivazioni che spingono all'acquisto di terra sono legate alle sue caratteristiche di bene-rifugio, al ricambio generazionale dei conduttori e, sebbene meno che negli anni precedenti, alla necessità di arrotondamento/accorpamento della superficie aziendale in abbinamento ai titoli PAC. In alcune zone agricole periurbane poi, un discreto interesse è legato alle aspettative di cambiamento di destinazione d'uso.

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 una situazione di equilibrio tra domanda e offerta dei terreni. Anche per il 2015 è confermata la situazione per cui alcune aziende, poco strutturate e condotte da imprenditori anziani, rinunciano alla coltivazione dei terreni (stante le difficoltà economiche) e cedono i medesimi ad aziende meglio strutturate e condotte da imprenditori più giovani. Praticamente solo i seminativi a risaia e i seminativi irrigui nella zona di Casale Monferrato vedono aumentare le loro quotazioni a livello di singole transazioni e di casi specifici, ma in una forbice di valori

² 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.

medi sono confermati i valori dell'anno precedente 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. In linea generale poco è variato rispetto all'anno precedente, ma alcune differenze si sono viste appunto a livello locale: la buona tenuta del prezzo delle nocciole ha influito positivamente rivitalizzando ulteriormente il mercato nelle zone dell'albese, monregalese e cebano, mentre la nomina a patrimonio dell'Unesco continua a influire positivamente sul vigneto di Langa. Le aree vocate a produzioni di rilievo mantengono invece 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.

Il progetto “*Terre Originali*” partito a novembre 2014, ha rappresentato 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 stato finalizzato a raccogliere idee imprenditoriali legate al recupero di terreni delle Langhe Monregalesi tra Ceva, Dogliani, Clavesana, Carrù e Cherasco. Nella primavera del 2015 sono stati selezionati i finalisti e ai 5 progetti vincitori – riguardanti apicoltura, piante officinali, permacoltura, zafferano, co-housing e agricoltura “inclusiva” per persone svantaggiate - sono state offerte terre in concessione triennale gratuita e un'assistenza tecnica completa per la realizzazione del progetto imprenditoriale.

Per i terreni adatti alla viticoltura delle aree vocate (Langa astigiana e albese, Monferrato astigiano e alessandrino, ovadese e zona del Gavi, *etc.*) si vede finalmente qualche movimento positivo soprattutto per i terreni destinati alla coltivazione del Barbera e del Gavi, mentre forse per la prima volta in questi ultimi anni rallenta il mercato dei vigneti Moscato che rimane stabile sui valori degli anni precedenti (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) pur continuando a risentire della crisi del mercato del riso, dell'estrema incertezza dovuta all'applicazione della nuova PAC e della concorrenza del prodotto proveniente dall'estero (Cambogia, India, Pakistan, Myanmar) si dimostra in leggera ripresa con un lieve aumento delle superfici seminate. Il volume delle compravendite risulta sostanzialmente invariato rispetto all'anno passato ma con prezzi in risalita. Gli acquisti sono stati effettuati in parte da imprenditori agricoli, allo scopo di ampliare la maglia poderale e di ottimizzare la potenza del parco macchine disponibile, ma anche da investitori provenienti da settori extragricoli (in genere per superfici estese) che considerano ancora 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 termini generali, anche per il 2015 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. In particolare la volontà di acquisto è frenata dalla poca liquidità disponibile, dall’inasprimento della pressione fiscale conseguente al pagamento dell’IMU sui terreni agricoli e dalla difficoltà di accesso al credito. 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. Nello specifico inoltre viene indicata una certa vivacità nell’astigiano, dove la misura del PSR relativa all’insediamento giovani ha sortito effetti positivi sul volume delle compravendite.

4. Tipo di operatori

Come di consueto 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 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, comprensiva quindi di terreni, piantagioni e fabbricati.

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. Secondo i testimoni privilegiati intervistati, tuttavia, questo fenomeno non riscuote più alcun interesse nel 2015.

6. Aspettative future del mercato

Le “sensazioni” e le ipotesi circa l’evolvere del mercato dei fondi rustici per il 2016 da parte degli operatori del settore sono in realtà ancora più pessimiste rispetto al 2015: 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. Le difficoltà di accesso al credito, i prezzi dei prodotti agricoli che non decollano e rimangono ai minimi e una PAC che non desta grandi aspettative contribuiscono a rendere difficilmente ipotizzabile un miglioramento del mercato fondiario piemontese.

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 pagamenti agro-climatico-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-climatico-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 affermano che nel 2015 i prezzi dei terreni sono rimasti sostanzialmente invariati rispetto all'anno precedente confermando, dunque, la validità delle stime formulate in riferimento sia alla Banca Dati

CREA dei Valori fondiari, sia ai valori (prezzi minimi e massimi) comprensivi di miglioramenti fondiari forniti per talune rilevanti tipologie colturali. In particolare, per quanto riguarda il prato permanente di fondovalle e di *mayen*³ 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.

I valori attribuibili ai pascoli sono estremamente variabili a seconda della tipologia⁴, dell'esposizione e della quota, nonché dell'accessibilità. I terreni classificati come "pascolo" nei fondovalle e nei *mayen* 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 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. 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 2015 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 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. A causa dell'insufficienza dei fondi necessari al finanziamento di questo e di altri interventi di politica agricola regionale nel 2015 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 risorse del Programma di Sviluppo Rurale 2014-2020 approvato dalla Commissione europea con Decisione C(2015)7885 solamente l'11 novembre 2015.

In ogni caso, si presume che l'entità delle compravendite nel 2015 sia stata, come

³ Il *mayen* è l'azienda localizzata a quota intermedia tra il fondovalle e l'alpeggio.

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

sempre, assai modesta essendo le stesse 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.

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.

Il 2 settembre 2015 tra la R.A.V.A. e l'Agenzia delle Entrate è stato siglato uno specifico protocollo d'intesa per l'attribuzione dei valori dei terreni agricoli ai fini del pagamento dell'imposta di registro sui decreti di riordino fondiario. Esso sancisce il comune accordo tra le due amministrazioni a definire, per gli atti di trasferimento di proprietà nell'ambito dei riordini fondiari, Valori agricoli medi (VAM) di riferimento che non siano strettamente dipendenti dai valori del libero mercato, ma che considerino la particolarità del contesto e la finalità della razionalizzazione generale del territorio. Viene stabilito, in particolare, che ai VAM indicati per le rispettive regioni agrarie in cui la Valle d'Aosta è suddivisa sarà applicato un correttivo che tiene conto degli aspetti agronomici legati alla produttività delle colture agricole (condizioni climatiche difficili e maggiori costi di lavorazione dovuti all'altitudine) e, pertanto, per i terreni agricoli situati al di sopra dei 700 metri sarà applicata una diminuzione media del 25%, che raggiunge il 35% per quelli oltre i 1.200 m s.l.m. Inoltre, per terreni potenzialmente soggetti all'azione di frane, inondazioni e valanghe, verrà applicata una ulteriore diminuzione del VAM pari al 30%.

La sottoscrizione dell'accordo, inteso ad agevolare le ricomposizioni fondiarie, rappresenta un importante passo verso il completamento dei riordini fondiari previsti in Valle d'Aosta. Infatti, con una Deliberazione della Giunta regionale⁵ sono state approvate e iscritte in graduatoria 38 (su 40) istanze di completamento dei Piani di ricomposizione fondiaria presentate dai Consorzi di Miglioramento Fondiario. Tenuto conto delle risorse finanziarie disponibili la Giunta regionale ha autorizzato il finanziamento (concesso nella misura massima del 100% della spesa ammessa ai sensi dell'art. 66 della legge regionale n. 32/2007) affinché siano completati i primi 21 Piani di riordino classificati in graduatoria, mentre il completamento dei restanti 17 Piani verrà approvato quando si renderanno disponibili ulteriori risorse.

4 Tipo di operatori

⁵ DGR n. 9 del 08/01/2016 "Preso d'atto delle 38 istanze di completamento dei Piani di riordino fondiario presentate dai Consorzi di Miglioramento Fondiario ai sensi della legge regionale 18 luglio 2012, n. 20. Accoglimento, finanziamento e autorizzazione al proseguimento dei procedimenti di riordino fondiario relative a 21 istanze".

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 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 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, gli intervistati 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 pari a circa il 7% (ISPRA, 2015).

6. Aspettative future del mercato

In Valle d'Aosta non si attendono particolari variazioni per il 2016 della domanda e dell'offerta dei terreni agricoli. Permane qualche incertezza in relazione alla difficile e lenta ripresa dalla crisi economica, mentre è stata accolta con soddisfazione nella primavera 2016 l'emanazione dei primi bandi a valere sul Programma di Sviluppo Rurale 2014-2020 della Valle d'Aosta, in relazione sia alle misure a superficie, sia agli interventi di tipo strutturale.

Grandi aspettative si nutrono in relazione alla possibilità di vedere completati i Piani di ricomposizione fondiaria da tempo avviati: si auspica, infatti, che entro il 2016 possa giungere a conclusione il riordino pilota "*Gaspard, Ross e Devin*" in comune di Montjovet e, negli anni seguenti, i 21 Piani di riordino classificati in graduatoria il cui finanziamento è previsto dalla citata DGR n. 9/2016.

Lombardia

Rita Iacono e Novella Rossi

1. Quadro generale

La mobilità fondiaria lombarda si è mantenuta ridotta nel 2015, analogamente all'anno precedente. Le compravendite fanno registrare una riduzione diffusa, con la percezione di un mercato fermo e un'offerta comunque superiore alla domanda, risultato questo di una mancanza di disponibilità economica e di difficoltà delle imprese dovute principalmente alla situazione di crisi che, oramai già da qualche anno, investe l'intero Paese. Dal lato della domanda l'unico settore in controtendenza rispetto agli altri risulta essere quello viticolo che presenta un andamento di mercato in leggera crescita.

Nella pianura centrale e in prossimità del fiume Po l'obiettivo è l'efficienza d'impresa, soprattutto per la medio-grande azienda agricola e agroalimentare, tesa all'esportazione delle produzioni. L'interesse degli operatori si concentra quindi quasi esclusivamente nelle aree dove si presentano tali sistemi di imprese agricole capaci di produrre redditi apprezzabili sia negli ordinamenti multifunzionali che in quelli vegetali, in particolare viticoli, ortofrutticoli o zootecnici da latte. In questa sostanziale situazione di permanente difficoltà del mercato, alla base della prevalenza dell'offerta ci sono soprattutto le dismissioni per cessazione dell'attività agricola e le difficoltà gestionali d'impresa. La PAC, oramai avviata, continua ad avere un'influenza abbastanza modesta sul mercato fondiario, a differenza di quello degli affitti. In particolare i soggetti intervistati non hanno evidenziato ricadute di rilievo sul mercato a seguito della conclusione sia del regime delle quote latte che dei cosiddetti titoli specializzati per la zootecnia.

La ricerca di superfici per la coltivazione di cereali destinati alla produzione di biomasse si conferma rallentata, 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 resta più elevato sugli affitti.

Le aspettative restano strettamente legate all'evoluzione della crisi che sta oramai da anni interessando l'intero Paese con dismissione di diverse imprese, per motivi di turn over o di difficoltà. Se non dovessero arrivare sensibili segnali di ripresa i prezzi subiranno un'ulteriore riduzione.

La domanda continua a essere molto limitata in montagna dove le quotazioni dei pochissimi terreni compravenduti si sono mantenute per lo più stabili. In collina le quotazioni si mantengono elevate nelle aree più ricche dove gli ordinamenti specializzati (ad esempio i vigneti) assicurano redditi maggiori. In pianura, alla ridotta o in qualche caso assente mobilità fondiaria legata alle grandi aziende, fa riscontro la mobilità propria di alcune province, alimentata soprattutto dagli appezzamenti finalizzati a migliorare l'efficienza d'impresa o alla soluzione di problemi tecnici o normativi.

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 degli anni passati hanno ulteriormente ridotto la superficie disponibile. A livello locale si aggiungono altri fattori come i Piani di Gestione del Territorio (PGT) e il livello della tassazione.

La terra come bene rifugio regge ancora anche se sono gli affitti che si concretizzano maggiormente con la domanda di terra, mentre crescono gli approcci speculativi. 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 condizione tendenzialmente di equilibrio rispetto all'anno precedente. In particolare, per la pianura, così come nel 2014, si evidenzia una prevalenza dell'offerta, ma spesso si registrano prezzi eccessivi e fuori mercato. Per la montagna si osserva invece un livello degli scambi molto scarso, eccetto per i piccoli pascoli e i ritagli per ricomposizioni fondiarie. I boschi vengono ceduti solo per il taglio (cedui e rari alti fusti). I prezzi registrano comunque un calo di circa il 2% rispetto all'anno precedente per quel che riguarda seminativi e prati permanenti (con punte del -5% nelle zone collinari) e per i pascoli montani. Come negli anni passati diversi fattori hanno influenzato il mercato fondiario provinciale e tra questi si ricordano la mancanza di un piano strategico in difesa del territorio agricolo e gli espropri legati alle grandi opere che hanno ulteriormente ridotto la superficie agricola. Anche la crisi del comparto zootecnico e la difficoltà di accesso al credito hanno avuto ripercussioni sul mercato fondiario. Inoltre, si possono identificare motivi di ordine regionale che hanno influito sull'andamento negativo del mercato come la limitata apertura dei bandi del nuovo PSR e la riduzione dei contributi per il mantenimento dei prati e pascoli previsti dalle misure agroambientali del PSR.

Il mercato fondiario in provincia di *Brescia* conferma una riduzione dei valori fondiari (-1,5%) e una persistente fase di stagnazione con offerta in eccesso rispetto alla domanda, fatta eccezione per la zona del lago di Garda per la sua spiccata vocazione vitivinicola. Infatti, in collina è soprattutto la viticoltura a mantenere un buon livello dei prezzi (vigneti nel comprensorio del Lugana) ma la domanda si sta ormai riducendo a interessi minimi. Tra le categorie maggiormente coinvolte nella vendita dei terreni vi sono gli allevatori di scrofe e suini da ingrasso, per i quali permane lo stato di crisi già evidenziato negli scorsi anni, e i proprietari di aziende di bovini da latte a causa dei prezzi alla stalla inferiori rispetto ai costi di produzione.

Per le provincie di *Como* e *Lecco* è stata registrata una situazione sostanzialmente invariata rispetto all'anno precedente per la collina e la montagna, mentre una diminuzione marcata ha interessato i seminativi e i prati di pianura (-10%). Il livello degli scambi conferma una prevalenza dell'offerta nelle aree di pianura e collina, mentre per la montagna si segnala un trend opposto. L'andamento del mercato fondiario è stato influenzato dalla riforma della PAC, dall'andamento del prezzo del latte, dei cereali e della carne, dalla scarsità della terra, dalla diminuzione di liquidità a disposizione degli operatori e dall'ammissibilità dei piani di Gestione del Territorio da parte dei Comuni. Le categorie che hanno deciso di vendere i terreni sono per lo più i pensionati e i soggetti in difficoltà economica, mentre tra gli acquirenti ci sono i coltivatori diretti e le aziende agricole a indirizzo zootecnico.

A *Cremona* il mercato continua a ristagnare facendo registrare ulteriori importanti contrazioni dei valori fondiari (-9%). Molti terreni sono in vendita per ristrutturare i debiti o per la cessazione dell'attività e le uniche categorie che acquistano sono gli investitori che decidono di approfittare dei bassi prezzi del mercato.

Nella provincia di *Lodi* la stagnazione del mercato ha determinato il mantenimento dei valori correnti. Tra i fattori che hanno influenzato questa situazione si segnalano l'aumento dell'imposizione fiscale per la produzione di energia e i limiti per lo spandimento di liquami e digestati sui terreni agricoli. 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. Il mercato fondiario mantovano, nel medio periodo, evidenzia modificazioni rilevanti: diminuiscono le compravendite così come la superficie compravenduta (pari a 237,8 ettari) e

gli scambi interessano soprattutto appezzamenti piuttosto che aziende intere. La dinamica dei valori fondiari, a valori correnti, è diminuita nelle diverse regioni agrarie, eccetto nell'Alto Mantovano, dove i valori fondiari sono trascinati dall'andamento positivo del bresciano, e nell'Oltrepo in Sinistra Secchia dove i valori sono stati influenzati positivamente dalle discrete "performances" della trasformazione lattiero-casearia e dalle disponibilità di reddito degli allevatori conferenti latte al sistema cooperativo locale.

Nella provincia di *Milano* il livello degli scambi del mercato non mostra alcuna variazione sostanziale rispetto all'anno precedente così come il valore dei terreni. L'imposizione fiscale ha spinto molti proprietari dei terreni a disfarsene, mentre le categorie più motivate all'acquisto sono i produttori di cereali da destinare alla produzione di biogas e i produttori di riso che hanno beneficiato di interessanti quotazioni del prodotto.

In provincia di *Pavia* si conferma la sostanziale stabilità del mercato fondiario. Solo per i seminativi irrigui è stato osservato un lieve incremento dei valori fondiari (+1%).

In provincia di *Sondrio* il mercato fondiario si conferma invariato rispetto all'anno precedente. I prezzi medi dei terreni (vigneti, prato e mais) fanno registrare un sensibile aumento (+2/+5%), anche nel fondovalle. Tra i motivi di ordine generale che hanno influenzato il mercato si segnala l'incremento della richiesta di superfici di alpeggio da parte di aziende di pianura che devono associare i titoli PAC. Visto il buon andamento del settore vitivinicolo, le categorie professionali interessate all'acquisto dei terreni sono stati i viticoltori, mentre a causa dell'invecchiamento degli impianti, e alla necessità di rinnovarli in una situazione di estrema difficoltà, sono soprattutto i frutticoltori le categorie interessate alla vendita di terra.

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 dalla metà degli anni 2000 una significativa riduzione degli atti di compravendita. Prevale la domanda nei comprensori a più elevata produttività agricola, ottenuta negli ordinamenti specializzati, ma la domanda di terra si esprime, più spesso, ricorrendo all'affitto. L'incertezza del mercato e la necessità di fare cassa continuano a influenzare l'andamento degli scambi con una prevalenza dell'offerta sulla domanda. Per quanto presente, il fenomeno della multifunzionalità (agriturismo, lavori di manutenzione di sentieri e strade, vendite dirette, produzione di energia elettrica, fattorie didattiche) non influenza particolarmente il mercato fondiario.

4. Tipo di operatori

Le categorie maggiormente coinvolte nell'acquisto di terreni sono gli agricoltori (coltivatori diretti per mantenere integri gli appezzamenti di terreno condotti) e alcuni grandi imprenditori, in particolare gli operatori zootecnici per la necessità di rispettare il carico UBA/ha. Nelle vendite, invece, le figure coinvolte sono soprattutto operai e pensionati per motivazioni di liquidità e tassazione già evidenziate, ma sono anche presenti casi di ditte fallite o messe in vendita. Ad esempio, a Mantova si è segnalato un forte incremento delle vendite giudiziarie.

5 - Tendenze nelle destinazioni d'uso

L'andamento delle tendenze nella destinazione d'uso dei terreni si mostra per lo più stabile rispetto alla precedente annualità, eccetto in alcuni casi dove è stata rilevata una leggera inversione di tendenza rispetto alla conversione dei terreni agricoli ad uso edificabile a cui ha contribuito soprattutto la crisi economica, l'elevata tassazione e l'introduzione della normativa sulle limitazioni d'uso del territorio.

6. Aspettative future del mercato

Tra gli intervistati prevale il parere che l'attuale fase di prudenza proseguirà a causa della perdurante incertezza economica. Le difficoltà congiunturali di molti comparti agricoli lasciano prevedere che anche nel 2016 si registrerà una prevalenza dell'offerta rispetto alla domanda.

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 non sono variati rispetto allo scorso anno con prezzi stabili per tutte le colture in entrambe le province. Il mercato è risultato fermo con scambi rarefatti o addirittura in calo come nella provincia di Trento. Le cause sono da ricercare nelle condizioni economiche generali e nella 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, specialmente in Trentino, 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 aumento (+19%) supportato anche dall'incremento della superficie complessiva (+2,4%), mentre la produzione di mele è calata del 4% circa. Per la frutticoltura altoatesina i prezzi medi alla produzione delle mele sono rimasti costanti ma con produzioni in calo del 5%, anche per le varietà più gradite al mercato (ad esempio Pink Lady -20%). Per quanto riguarda la viticoltura, l'annata è stata quantitativamente e qualitativamente buona con valori del grado zuccherino superiori all'anno scorso e simili a quelli del 2013.

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 rimasti stabili o hanno subito un calo in funzione delle zone considerate. 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. Elevati gli scambi di diritti di impianto di vigneti (+30%), con una consistente domanda proveniente da Veneto e Friuli Venezia Giulia. In aumento anche il prezzo dei diritti che ha oscillato tra 0,8 e 1,4 euro/mq. Elevata anche la percentuale di superficie autorizzata all'impianto arrivata all'82% di quella richiesta. Lungo l'asta dell'Adige il prezzo dei vigneti DOC varia in media tra 225.000 euro/ha (Trento sud) e 280.000 (Trento nord). I valori fondiari dei frutteti sono invariati rispetto a quelli del 2014 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 rimasti stabili. 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/ha, mentre i meleti si fermano a 420.000 euro/ha. 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 se in misura minore dello scorso anno, gli operatori extragricoli (settore edilizio) 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 da 30 fino a 40-45 euro/mq, ben più vicine al valore di un meletto 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. Per quanto riguarda le autorizzazioni all'impianto di nuove superfici a vigneto, il permesso ha riguardato il 45% delle richieste raccolte.

4. Tipo di operatori

Gli scambi sono avvenuti in genere tra imprenditori agricoli e coltivatori diretti. Non sono mancati, tuttavia, in provincia di Trento, gli operatori extragricoli con scopi prevalentemente speculativi. 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.

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. Nelle aree con terreni morenici (Brunico, Val Badia) l'estrazione di ghiaia produce un extra-reddito non indifferente. Il valore di queste superfici si aggira tra 33 e 35 euro/mq. Oltre a 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 a investire. Nel 2015 è partita la nuova programmazione 2014-2020 della Politica Agricola Comunitaria con novità rilevanti. L'abolizione delle quote latte ha comportato un prevedibile calo del prezzo per la forte concorrenza estera e creato ancora più difficoltà al settore zootecnico e alle piccole aziende; la modifica dell'OCM ha inoltre favorito un clima di incertezza nel settore vitivinicolo. La previsione degli operatori per il 2016 è legata alla situazione provinciale. Per la zona di Bolzano la ripartenza delle espropriazioni per pubblica utilità farà da volano per una ripresa del mercato fondiario alimentato da nuova liquidità e quindi si prevedono scambi e prezzi dei terreni in aumento (+10%). Nella provincia di Trento, se i redditi non cresceranno, è previsto un calo del mercato fondiario sia in termini di prezzi che di scambi. 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.

Veneto

Luigi Gambarin

1. Quadro generale

Il mercato fondiario veneto nel 2015 ha registrato un calo del valore fondiario medio del 3,3% rispetto all'anno precedente. Nelle singole province c'è stata una maggiore variabilità dei prezzi che hanno oscillato tra la stabilità di Belluno (+0,4%), la crescita di Treviso (+3,4%) e il calo di Rovigo (-10,9%), Padova (-10,1%), Vicenza (-4,6%), Verona (-2,9%) e Venezia (-2,6%).

Dalle interviste agli operatori del settore emerge un 2015 difficile sia per il calo dei prezzi dei prodotti delle principali colture erbacee sia per la scarsa disponibilità di liquidità 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, l'applicazione della nuova PAC e la diminuzione del reddito di gran parte delle aziende, portano gli operatori a essere prudenti nelle scelte strutturali con un riflesso di attesa 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. Anche la nuova OCM ha confermato l'abolizione graduale di tutti gli strumenti di contenimento dell'offerta: quote latte, quote zucchero e diritti di impianto dei vigneti. In particolare il 2015 segnerà la fine delle quote latte, con l'incognita del libero mercato per gli allevatori, e dei diritti di impianto dei vigneti sostituiti da un'autorizzazione all'impianto. Tutto questo avrà delle ricadute dirette sulla capacità reddituale delle aziende e quindi sulla possibilità di effettuare investimenti.

2. Tendenze a livello territoriale

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

Nella provincia di *Padova* i valori sono calati ovunque. Tra gli operatori sono presenti viticoltori, coltivatori diretti e agricoltori professionali, interessati ad aumentare le dimensioni aziendali. Gli scambi sono stati scarsi e in linea con l'anno precedente. 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 94.000 euro/ha. Sono leggermente calati i valori dei 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 42.000 e 51.000 euro/ha.

Nella provincia di *Treviso* i prezzi sono saliti (+3,4%). Un seminativo in media oscilla tra 85.000 e 120.000 euro/ha. Nelle colline del Soligo (Conegliano, Valdobbiadene, Vittorio Veneto, etc.) le quotazioni dei vigneti e dei seminativi, con potenzialità a essere trasformati in vigneto, sono in aumento. Nella pianura nord-orientale sono in aumento le quotazioni di vigneti (+8%) e seminativi (+10%) per la possibilità, nel tempo, di essere investiti a Glera. Rimangono stabili i vigneti. Nella zona del Prosecco di Valdobbiadene i valori dei vigneti

DOCG si aggirano intorno a 400-500.000 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 2014. In generale il loro valore diminuisce andando da Mogliano verso il Piave. In questa zona i vigneti, con valori stabili, quotano mediamente tra 70.000 e 80.000 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 80.000 e 120.000 euro/ha.

Nel *bellunese* anche nel 2015 i prezzi sono rimasti stabili, con scambi sugli stessi livelli o in leggero aumento rispetto al 2014. L'interesse degli ultimi anni per superfici da destinare a vigneto è progressivamente scemato, soprattutto per la scarsa vocazione del territorio ai vitigni per la produzione del Prosecco. I seminativi nelle zone pianeggianti vengono scambiati in media intorno ai 30-40.000 euro/ha, mentre i prati a 25-35.000 euro/ha.

In provincia di *Vicenza* i prezzi sono scesi per il settimo anno consecutivo (-4,6%) con scambi in diminuzione o sui livelli del 2014. Nella pianura di Vicenza, dove la concorrenza con le attività industriali è molto forte, i prezzi dei seminativi, in calo del 5/10%, oscillano tra 60.000 e 70.000 euro/ha per scendere a valori di 55-60.000 euro/ha se privi di irrigazione. Questa diminuzione è prevalentemente da imputare alle difficoltà del settore zootecnico che negli scorsi anni movimentava il mercato. Poco attivi anche gli scambi di vigneti. Nella zona di Bassano del Grappa i prezzi dei terreni orticoli, prevalentemente coltivati ad asparago, sono rimasti stabili con valori medi di 170.000 euro/ha. Gli orti avvicendati hanno quotazioni simili a quelle dei seminativi irrigui (150.000 euro/ha) e di poco superiori rispetto al prato irriguo. A sud della provincia i seminativi sono calati di circa il 12% con valori medi di 70.000 euro/ha, mentre i vigneti hanno recuperato un 10%, rispetto al 2014, attestandosi intorno ai 120-130.000 euro/ha.

In provincia di *Verona* gli operatori continuano a mantenere un atteggiamento prudente, messo in evidenza dalla stabilità degli scambi. I prezzi medi hanno mostrato un calo del 2,9%, con flessioni più ampie in funzione della zona. Nella pianura veronese Alpone-Guà i prezzi sono scesi del 3-7% per molte tipologie colturali con valori, per i seminativi, compresi tra 35.000 e 40.000 euro/ha, a eccezione della zona di Cologna Veneta dove i prezzi salgono a 38-52.000 euro/ha. Prezzi stabili per le colture erbacee della pianura del Tartaro con valori compresi tra 45.000 e 65.000 euro/ha. Attiva la domanda nelle colline del Valpolicella con valori stabili per i vigneti intorno ai 600.000 euro/ha. Prezzi decisamente più abbordabili per i vigneti del Soave in calo solo sui valori massimi (-12% a 350.000 euro/ha). Nella zona di Legnago i prezzi sono stabili per i seminativi con valori tra 30.000 e 50.000 euro/ha.

Nel *veneziano* gli scambi sono in generale stabili. Crescono i terreni a vigneto nella zona settentrionale della provincia (+3%), mentre i seminativi sono stabili o in leggero calo. Nelle zone prossime al passante, a ovest della provincia (Martellago, Salzano, Scorzè), si segnala un calo dell'8% per tutte le tipologie colturali. Nelle aree a totale sviluppo agricolo la quotazione media dei seminativi, in calo su base annua, oscilla tra 32.000 e 46.000 euro/ha. I valori medi dei terreni nell'immediata periferia di Mestre sono stabili rispetto allo scorso anno e attualmente valgono dai 65.000 agli 85.000 euro/ha. A Marcon, zona caratterizzata da buone prospettive turistiche e commerciali, gli scambi avvengono su valori di 5-6,5 euro/mq. 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 Treporti, dove i terreni sono adatti alle colture orticole, i prezzi mediamente si aggirano sugli 80.000 euro/ha.

In provincia di *Rovigo* i valori fondiari sono calati del 10,9% con scambi in diminuzione soprattutto verso il Polesine orientale. I seminativi vengono scambiati con valori compresi tra 22.000 e 35.000 euro/ha nel Basso Polesine in funzione della loro dimensione, mentre nel resto della provincia i valori medi oscillano tra 28.000 e 37.000 euro/ha. Le orticole raggiungono prezzi più interessanti tra 40.000 e 54.000 euro/ha in funzione della superficie e i

frutteti, a inizio produzione, spuntano prezzi intorno agli 80.000 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 ancora più prudente con l'offerta 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 2014 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 aree vicine con suscettività al 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 2015 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 a cui si affiancano operatori extragricoli per diversificare i loro investimenti.

L'applicazione della nuova PAC ha portato all'abolizione di tutti gli strumenti di contenimento dell'offerta nel settore vitivinicolo. In particolare i diritti di impianto sono stati sostituiti dal 1/1/2016 da un nuovo regime di autorizzazioni che prevede una crescita massima annua dell'1% della superficie vitata. L'incertezza tra gli operatori ha comportato un sensibile aumento nel numero di scambi di diritti rispetto al 2014. I dubbi principali sono legati alle modalità dell'attribuzione delle autorizzazioni e per questo le aziende hanno preferito investire nell'acquisto di diritti. A Vicenza il prezzo del diritto ha oscillato tra 0,7-0,8 euro/mq e 1,5-1,8 euro/mq a Lonigo e Montebelluna, con punte di 2,1-2,2 euro/mq se si trattava di Prosecco. Nella provincia di Treviso il prezzo del diritto è salito a 1,4-1,5 euro/mq con punte massime di 1,7 euro/mq. Nelle zone più vocate del veneziano i prezzi sono in linea con quelli delle altre province con valori di 1,4-1,5 euro/mq. 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 di Soave i valori medi dei diritti oscillano tra 0,8 e 1,3 euro/mq.

4. Tipo di operatori

Gli operatori extragricoli, che nel 2014 erano usciti dal mercato, sono tornati in alcune province a investire soprattutto in terreni di pregio (Treviso, Venezia e Belluno). 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.

Anche se in misura minore rispetto al 2014, le richieste dei viticoltori per superfici da destinare a vigneto sono state elevate soprattutto per l'obbligo di passare dai diritti alle autorizzazioni. Questo sistema nella sua prima applicazione ha creato disagio e malumori in quanto l'unico requisito richiesto dal bando era la superficie documentata nel fascicolo aziendale. Il risultato è stata un'enorme richiesta di ettari su una disponibilità relativamente limitata. È auspicabile che nel prossimo bando vengano introdotti dei caratteri di priorità che consentano anche ai piccoli proprietari di avere autorizzazioni congrue a effettuare un impianto.

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 si sposta sempre più in avanti con il risultato che il numero delle piccole aziende cala ulteriormente. In questo contesto negativo le maggiori preoccupazioni degli operatori su scala regionale riguardano i margini di reddito sempre più ristretti, l'aumento dei costi delle materie prime, le ripercussioni della nuova PAC e la possibilità di accedere al credito per operare gli investimenti.

Per il 2016 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 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 un'ulteriore diminuzione dei redditi con un riflesso negativo sul potere di acquisto. La diminuzione dei prezzi alla produzione non riguarda solo il settore zootecnico ma coinvolge le maggiori colture della regione. Solo l'uva è in controtendenza con un aumento medio del 15%. Per il settore vitivinicolo infatti le prospettive sono migliori: la domanda è ancora trainante con prezzi e scambi in ascesa. Alcuni degli obiettivi della PAC, la volatilità dei prezzi (per offrire una garanzia di prezzo agli operatori) e il sempre debole potere contrattuale degli agricoltori sono ancora lontani dall'essere raggiunti.

Friuli Venezia Giulia

Greta Zilli

1. Quadro generale

Il mercato fondiario nella regione Friuli Venezia Giulia nel 2015 continua ad essere eterogeneo. Nelle province di Udine, Gorizia e Trieste non emergono forti segnali di cambiamento e si conferma la situazione di lieve mobilità che ha caratterizzato gli anni passati. L'elemento che emerge dalle interviste ai testimoni privilegiati è il lieve calo delle quotazioni dei terreni su quasi tutto il territorio regionale a esclusione della provincia di Pordenone, dove si rilevano prezzi in crescita soprattutto per alcune tipologie di terreni.

La riqualificazione e l'ammodernamento della rete d'irrigazione, realizzate attraverso i finanziamenti del PSR 2007-2013, hanno vivacizzato negli anni scorsi 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 era già ridimensionato durante il 2014 con un abbassamento del prezzo anche di questi fondi (pianura centrale di Udine, per la tipologia di terreno a seminativo), manifestandosi oggi solo in forma residuale.

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. La previsione è rimasta abbastanza disattesa mantenendo il livello degli scambi pressoché invariato. Il 2015 è stato l'anno in cui effettivamente si sono definiti i valori dei nuovi titoli e dei contributi percepibili dalle aziende e nel complesso in diverse aree della regione questo ritardo ha congelato il mercato.

Il comparto viticolo è quello che ha creato maggiore dinamicità al mercato fondiario in quanto con il 2015 si è conclusa la corsa all'acquisto dei diritti e le aziende che sono riuscite ad ampliare il proprio portafoglio diritti hanno ottenuto le autorizzazioni viticole. Con l'inizio del 2016, infatti, i nuovi impianti di vigneto rientreranno in un nuovo contesto: dal 1° gennaio partirà il nuovo sistema di autorizzazioni che rimarrà in vigore sino al 31 dicembre 2030 sostituendo il vecchio regime dei diritti di impianto⁶. Le autorizzazioni, a differenza dei diritti, sono concesse gratuitamente, hanno una durata massima di tre anni e non sono trasferibili né a titolo oneroso né a titolo gratuito. Le autorizzazioni che possono essere emesse, però, sono vincolate all'incremento annuo dell'1% della superficie vitata italiana. Considerando che tale superficie è di circa 650.000 ettari, ne risulta che verranno concesse autorizzazioni per 6.500 ettari, da suddividere tra le diverse regioni. Per il Friuli Venezia Giulia si avranno circa 220 ettari a disposizione per l'impianto, per l'anno 2016. Tutti i viticoltori che decidono di espiantare un vigneto regolare riceveranno un'autorizzazione all'impianto che non sarà trasferibile e l'impianto di nuovi vigneti sarà vincolato alla distribuzione delle autorizzazioni annuali in funzione dell'1%.

Gli scambi che riguardano prevalentemente l'acquisizione di piccole proprietà da parte di aziende di maggiori dimensioni, non escludono la domanda di appezzamenti estesi purché sia possibile modificare la destinazione d'uso dei terreni. Continua infatti un forte interesse da parte di aziende strutturate nei confronti della possibilità di impiantare vigneti o di rinnovare i vecchi impianti per modernizzare le strutture scegliendo la varietà del Prosecco.

In generale vengono richiesti terreni con potenziale irriguo, in seguito alle sempre più frequenti stagioni caratterizzate da lunghi periodi siccitosi che compromettono i raccolti e la

⁶ Nel D.M. 12272 del 15/12/2015 sono riportate le disposizioni nazionali di attuazione del regolamento (UE) n. 1308/2013.

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 interessato le scorse annate ha, infatti, compromesso le produzioni. I bassi prezzi all'origine di molti prodotti agricoli, l'aumento del costo dei mezzi tecnici, che ha interessato 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 podereale 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 perché non si sentono in grado di rispettare queste nuove regole produttive e 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, soprattutto quelli derivanti da gestioni realizzate con l'ausilio del contoterzismo, che rappresenta un costo insostenibile per le piccole realtà a fronte di una capacità produttiva limitata. L'incremento generale dell'offerta ha indotto un calo dei prezzi medi dei terreni in quasi tutte le provincie: a livello medio regionale l'aumento di quasi il 2% è legato alla significativa crescita dei valori fondiari verificatasi in provincia di Pordenone (+7%).

2. Tendenze a livello territoriale

In generale il prezzo medio della terra è in calo nelle provincie di Udine (-1,4%), Trieste (-2,3%) e Gorizia (-0,8%); fa eccezione Pordenone con un incremento medio dei prezzi dei terreni (+7%), legato soprattutto alle valutazioni dei 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 della percezione degli imprenditori di poca chiarezza e limitata conoscenza del valore dei titoli della nuova PAC. Nel complesso l'offerta da parte dei piccoli proprietari ha prevalso sulla domanda. I valori oscillano tra 30.000 e 55.000 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 non sono state cedute a causa degli elevati importi richiesti e risultano ancora in atto le contrattazioni. 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 con prevalenza di offerta che proviene soprattutto da aziende non

strutturate che in passato delegavano le lavorazioni ai contoterzisti. L'incremento di offerta ha prodotto una significativa diminuzione dei prezzi dei seminativi (-3/-6%). Nella zona più orientale della provincia (Cividale, Nimis, Faedis, *etc.*) si rileva una situazione statica determinata dall'andamento economico incerto e poco favorevole agli investimenti. 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. 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/ha. 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 per questi territori marginali e poco interessanti alla conduzione dell'attività agricola tradizionale.

Con il 2015 si è conclusa la corsa all'acquisto dei diritti d'impianto dei vigneti funzionali a ottenere le nuove autorizzazioni per l'impianto. La dinamica di questo processo ha registrato un'impennata degli scambi durante l'anno per poi stabilizzarsi e avere la completa cessazione di tale mercato al 31 dicembre 2015. A fine 2014 i diritti d'impianto per i vigneti si attestavano tra 4.000 e 6.000 euro/ha, mentre già dai primi mesi del 2015 vi è stato un incremento con valori che, in funzione della scadenza, hanno raggiunto anche livelli di 9.000-10.000 euro/ha.

In provincia di *Pordenone* il mercato è stato più attivo dell'anno precedente soprattutto in alcune zone. In seguito all'applicazione della nuova PAC parte dei piccoli imprenditori hanno chiuso le proprie aziende, mentre gli imprenditori attivi hanno consolidato le loro strutture. Vi è una prevalenza della domanda sostenuta da vivaisti e dalle aziende viticole. Vengono richiesti in genere terreni non marginali ma dotati di buone caratteristiche di fertilità. La fissazione dei titoli, a differenza di quanto previsto, ha avuto scarsa influenza sugli scambi dei terreni. I bassi tassi d'interesse hanno fatto aumentare la domanda di acquisto dei terreni ma c'è stata una scarsa propensione alla vendita, poiché le aziende iniziano ad avere dimensioni soddisfacenti, con la conseguente crescita delle quotazioni. I prezzi dei seminativi e dei vivai viticoli (Rauscedo) nelle aree di pianura si attestano intorno a 55-65.000 euro/ha e le quotazioni dei vigneti raggiungono anche valori compresi tra 40.000 e 90.000 euro/ha. La maggiore dinamicità del mercato e i prezzi dei terreni sono influenzati dal mercato fondiario del Veneto dove il valore dei terreni vitati destinati alla produzione del Prosecco hanno raggiunto livelli molto alti. Le quotazioni dei diritti d'impianto vanno da un minimo di 4.000 euro/ha a un massimo di 7.000 euro/ha; 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 al "*Piano di gestione Carso-Natura 2000*" che impone nuovi vincoli ambientali. 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. A causa della crisi economica gli investimenti per gli acquisti di terreni sono in stasi e i prezzi relativamente alti provocano un rallentamento del mercato. 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. Le quotazioni degli orti sono 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 importi. Il valore dei vigneti è compreso tra 70.000 e 150.000 euro, in linea con l'anno precedente, così come i terreni a seminativo quotati 75.000 euro/ha.

Nel *goriziano* la prevalenza della domanda 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 mediamente sui 30.000 euro/ha; per i vigneti le quotazioni sono calate con massimi che raggiungono 81.000 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 Pordenone e nelle regioni agrarie dei *Colli Orientali*.

La tipologia di terreno maggiormente richiesta è quella dei seminativi, soprattutto da parte di aziende specializzate in cerealicoltura, ma anche dal settore viticolo con l'obiettivo di modificarne la destinazione d'uso puntando alla produzione viticola o vivaistico-viticola. Permane l'interesse anche per i terreni a seminativo non in riordino fondiario poiché sono più economici e vengono destinati alla produzione di biomasse. I seminativi irrigui, invece, hanno maggiori richieste, soprattutto alla luce delle varie difficoltà produttive legate a periodi di siccità sempre più frequenti e lunghi.

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 o vivaistico.

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*, nei *Colli Orientali* e in alcune zone del *goriziano* i maggiori acquirenti sono imprenditori con bilanci in attivo e giovani agricoltori con lo scopo di accorpate le proprietà. Anche l'ampliamento aziendale è motivo di acquisto tra i coltivatori diretti. In *controtendenza Trieste*, dove una parte della domanda è sostenuta da pensionati che per hobbistica si dedicano alle coltivazioni.

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 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 agrofarmaci), 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 delle difficoltà di raggiungere redditi soddisfacenti rispetto al capitale investito.

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 e la conversione dei terreni a seminativo. In alcuni casi la conversione da parte delle grandi strutture è rivolta alla viticoltura.

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 e ad acquistare 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 culturali. Questo inevitabilmente porta a incertezze e rallentamenti nelle compravendite dei terreni che ricadono in queste aree. Il PSR 2014-2020, prevede incentivi per queste tipologie di terreni se vengono adottate, dai proprietari, pratiche agronomiche sostenibili; la possibilità di percepire tali aiuti potrebbe generare un interesse e mobilitare il mercato.

6. Aspettative future del mercato

In generale, anche se nell'ultimo anno i valori dei terreni sono scesi in gran parte delle province, 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 vivai viticoli).

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 di *"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.

Secondo alcune testimonianze il nuovo mercato dei terreni vitati sarà molto vincolato e

le possibilità di impianto saranno limitate. Il sistema tenderà a favorire le grandi aziende che potranno fare richiesta di un numero elevato di autorizzazioni, in termini di ettari, in quanto attualmente è prevista una distribuzione che segue un principio di proporzionalità rispetto al massimale regionale di autorizzazioni. Infatti, nel caso in cui le richieste siano superiori alla dotazione annua, le autorizzazioni potranno essere concesse proporzionalmente o in base a criteri di priorità quali: giovani, requisiti ambientali, ricomposizione fondiaria, sostenibilità economica, aumento della competitività a livello aziendale o regionale, progetti per il miglioramento della qualità dei prodotti, aziende di piccole e medie dimensioni. In quest'ottica, quindi, anche se non si segue il principio di "proporzionalità" e anche se alcuni criteri preferenziali tutelano le medie-piccole strutture, rispetto ai requisiti di progettualità e competitività le grandi aziende hanno significativi vantaggi.

Liguria

Alberto Sturla

1 - Quadro generale

Il mercato fondiario ligure versa da anni in uno stato di parziale immobilità: situazione in parte confermata anche per l'anno 2015. Si è comunque registrato un incremento medio delle quotazioni pari all'1,7%, soprattutto grazie al traino delle colture ortofloricole (+2%) e dei vigneti DOC nella collina litoranea (+1,8%). Il ritardo nell'apertura dei bandi del PSR 2014-2020, storicamente l'unico incentivo all'ampliamento fondiario in Liguria, ha ulteriormente depresso le compravendite. A livello regionale, prevale una situazione di equilibrio tra domanda e offerta e solo nel dicembre 2015, in concomitanza della notizia dell'imminente apertura dei bandi del PSR, è stato registrato un lieve aumento della domanda.

Su tutto il territorio regionale si sono comunque avute alcune transazioni generate dalla L.R. 4/2014 (*Norme per il rilancio dell'agricoltura e della selvicoltura, per la salvaguardia del territorio rurale ed istituzione della Banca Regionale della Terra*) che prevede un sostegno economico per l'acquisizione di terreni agricoli segnalati in stato di abbandono. Si tratta di superfici assai ridotte, ma che interessano tutto il territorio regionale. La legge istituisce anche la "Banca della terra": una base dati informatica accessibile al pubblico che ha lo scopo di favorire l'incontro tra domanda e offerta. Per ora ne ha usufruito soprattutto il Comune di Genova. I terreni messi a disposizione hanno suscitato l'interesse di potenziali acquirenti ma al momento in cui si scrivono queste note le pratiche sono bloccate per motivi burocratici.

Con la fine del sistema dei diritti di impianto, nel dicembre 2015, è stata assegnata l'intera disponibilità della riserva regionale, per un totale di 64 ettari distribuiti a 81 aziende. È un risultato fuori dal comune (in passato le assegnazioni hanno riguardato in media 5 ettari di vigneto), per lo più imputabile al timore di una riduzione delle superfici assegnabili con l'imminente passaggio ai bandi nazionali. L'assegnazione di una tale superficie ha avuto riflessi anche sul mercato fondiario che ha fatto registrare un aumento degli scambi.

Al di fuori dei meccanismi messi in moto dalle politiche, si è rilevato un certo numero di scambi per gli oliveti e i vigneti di qualità, concentrati alla fine dell'anno, che i testimoni intervistati imputano a un effetto incentivante degli ottimi risultati produttivi ottenuti da queste due colture.

Si sono inoltre avuti alcuni timidi segnali di ripresa del mercato dei terreni delle colture ortofloricole, soprattutto dei fiori recisi e delle fronde. Tra i fattori che hanno determinato un aumento delle transazioni occorre annoverare le mutate condizioni di mercato, che nel 2015 sono state favorevoli al comparto dei fiori recisi, e l'estensione a tutti i terreni agricoli dell'esenzione IMU.

2 - Tendenze a livello territoriale

Nel corso del 2015 è giunto a conclusione l'iter dei primi bandi relativi alla L.R. 4/2014, aperti l'anno precedente, che concedevano un contributo per l'acquisto di terreni agricoli, a fronte dell'impegno di coltivarli per almeno 10 anni. La legge ha riscosso un notevole successo, raggiungendo un totale di 124 beneficiari per lo più distribuiti nel Ponente Ligure (73% del totale). La distribuzione dei terreni richiesti rispecchia l'agricoltura provinciale: la maggior parte dei terreni a oliveto è stata richiesta in provincia di Imperia (89%), mentre la totalità delle pratiche riguardanti l'orto irriguo è stata istruita nelle province

di Imperia e Savona. Il bosco è stato oggetto di interesse soprattutto nell'entroterra savonese (63% della superficie totale), mentre le province a più alta vocazione zootecnica, Savona e La Spezia, sono state maggiormente interessate dalle richieste di prati e pascoli. In provincia di Genova il bando non ha avuto il riscontro delle altre province: vi si è concentrato appena il 6% delle domande, che ha riguardato per lo più frutteti irrigui e non. In totale, il finanziamento ha interessato 101 ettari di SAU. I criteri di selezione previsti dai bandi hanno favorito l'ampliamento delle superfici di aziende già esistenti: non si tratta quindi di interventi *una tantum*, ma di un contributo al consolidamento aziendale che avrà sicure ricadute in termini occupazionali ed economici.

In tutto il Ponente Ligure, nell'area interessata dal Distretto Florovivaistico, nel corso del 2015 si è avuta una ripresa delle compravendite, di cui sono stati particolarmente oggetto i terreni destinati al fiore reciso, oltre che alle fronde. Nella collina litoranea si è avuto un incremento degli scambi dei terreni destinati all'olivicoltura e alla viticoltura, che ha riguardato in particolar modo le province di Imperia e Savona e, in misura minore, il levante ligure. Oltre all'effetto incentivante dell'ottima annata produttiva, che ha permesso, soprattutto alle aziende che trasformano in proprio il prodotto, di ampliare le superfici aziendali, nel caso specifico della viticoltura occorre registrare un aumento delle transazioni generato dall'ultima assegnazione dei diritti di impianto su base regionale. Le superfici assegnate si concentrano soprattutto in provincia di Imperia e La Spezia. In particolare, nel Ponente sono stati assegnati 26 ettari di vigneto, per lo più DOC, mentre all'IGT sono state assegnate superfici residuali. Su tutto il territorio regionale le politiche di sviluppo rurale sono il principale motore dell'ampliamento delle dimensioni aziendali. Le disposizioni del PSR, rendono necessario per alcune aziende, soprattutto se specializzate in colture permanenti, ricorrere all'ampliamento delle superfici aziendali per poter accedere ai finanziamenti. È il caso delle misure 4.1 e 6.1: la prima prevede infatti che le aziende debbano raggiungere delle dimensioni economiche minime a seguito dell'investimento, mentre la seconda fissa delle soglie economiche di accesso.

3 - Rapporto domanda/offerta

Nel corso del 2015, il rapporto tra domanda e offerta è tornato a una situazione di sostanziale equilibrio, con la sola eccezione delle colture arboree di pregio (vite e olivo) e, nel ponente ligure, delle superfici destinate alla floricoltura da reciso, per le quali la domanda ha superato l'offerta. Le difficoltà di accesso al credito da parte degli agricoltori professionali deprimono la domanda in tutta la regione; tuttavia durante l'anno si sono registrate diverse richieste di terreni vitati e di oliveti lungo la collina litoranea. Le compravendite per queste tipologie colturali, come già ricordato, hanno riguardato soprattutto aziende agricole ma, specie nelle province di Genova e La Spezia, un certo numero di transazioni ha riguardato soggetti esterni all'agricoltura.

L'emissione dei bandi relativi alla "*Banca della terra*" ha generato un certo numero di scambi che hanno portato a un incremento della domanda, soprattutto nel Ponente ligure. In provincia di Genova, nonostante il basso numero di adesioni, la legge regionale 4/2014 ha favorito il recupero di superfici altrimenti escluse dal mercato fondiario, come il bosco e il prato-pascolo.

Non si sono avuti 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.

4 - Tipo di operatori

A differenza di quanto verificato negli anni scorsi, nel 2015 la maggior parte delle compravendite ha interessato gli agricoltori professionali, soprattutto nel Ponente Ligure. L'acquirente è di frequente spinto dalla volontà di effettuare arrotondamenti e accorpamenti aziendali, in genere tramite l'acquisizione di superfici di modesta entità. Nel genovese e in provincia di La Spezia, invece, la messa in vendita di terreni non più coltivati intercetta da un lato la domanda degli agricoltori non professionali e dall'altro, per determinati tipi di superfici (pianeggianti, irrigue), la domanda delle aziende agricole vere e proprie.

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: sempre più comuni stanno adottando, all'interno dei rispettivi Piani Urbanistici Comunali (PUC), misure di salvaguardia territoriale che puntano alla valorizzazione dell'esistente limitando le zone di espansione.

D'altra parte, laddove la potenzialità edificatoria permane, i conflitti tra agricoltura e urbanizzazione non sono risolti, come testimoniato per esempio dal PUC di Albenga, che nell'attuale versione prevede aree di espansione in zona agricola. Nella piana Ingauna, come altrove, questi conflitti con l'urbanizzazione aumentano il valore di compravendita dei terreni sotto l'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

Nonostante i timidi segnali di ripresa osservati nel 2015, prevale tra gli operatori un diffuso pessimismo a proposito dell'andamento del mercato fondiario nel 2016, che per lo più nasce dall'osservazione che gli sforzi messi in atto dalle politiche non sono in grado di contrastare adeguatamente l'abbandono delle attività agricole.

C'è la speranza che la positiva congiuntura del mercato dei terreni destinati al fiore reciso possa trovare conferma anche nel corso del 2016. Si tratta comunque di un'eventualità legata all'andamento dei mercati nazionali ed esteri: appare confermata la congiuntura favorevole, soprattutto per le specie tipiche del Distretto florovivaistico, che subiscono meno la concorrenza dei prodotti globalizzati. Per le colture non altrettanto orientate verso il mercato, invece, si ribadisce che l'unico strumento adatto a favorire operazioni di ricomposizione fondiaria rimane il PSR 2014-2020, in particolar modo con i bandi relativi alle misure per gli investimenti aziendali e all'avviamento di imprese per i giovani agricoltori.

Le associazioni di categoria temono che la legge regionale 22 dicembre 2015, n. 22, che modifica in senso meno restrittivo la precedente legge sul patrimonio urbanistico, consentendo l'ampliamento delle volumetrie e il loro trasferimento sul territorio comunale in caso di demolizione, possa portare una maggiore concorrenza del cambio di destinazione d'uso, soprattutto nei comuni in cui questo rischio è più concreto, come nell'area del Ponente Ligure.

Emilia Romagna

Francesco Marseglia

1. Quadro generale

Il mercato fondiario nel 2015 in Emilia Romagna ha ricalcato l'andamento dello scorso anno caratterizzandosi per quotazioni stabili che si mantengono su valori sostenuti, per una bassa mobilità fondiaria e per una sostanziale tenuta degli scambi. A livello regionale la variazione media delle quotazioni, dopo la lieve contrazione dell'anno precedente (-0,3%), è risultata sostanzialmente invariata (+0,1%).

Da un lato il negativo andamento generale dell'economia continua a spandere i suoi effetti anche sul settore agricolo determinando scarsa liquidità e difficoltà di accesso al credito; 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. Per contro, nonostante le incertezze dei redditi del settore primario, l'investimento in terreni agricoli, se rivolto verso fondi di ampie dimensioni e di buona qualità, si conferma attualmente competitivo rispetto al mercato dei capitali. L'allargamento della maglia poderale, poi, resta pur sempre un obiettivo importante per gli imprenditori agricoli.

Come accennato in precedenza, 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 sanare situazioni debitorie, per l'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 2014-2020 per i giovani imprenditori e per la multifunzionalità.

I valori fondiari, come l'anno scorso, 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 (+3,5%). 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, anche per coltivazioni estensive; 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. 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.

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 la maggioranza degli operatori risulta in attesa di comprendere compiutamente la portata delle recenti evoluzioni della normativa comunitaria. Il passaggio dai diritti di impianto alle autorizzazioni per i terreni vitati ha comportato, negli ultimi mesi dell'anno, una migrazione di molti diritti verso regioni limitrofe dove sono prodotti vini di maggior pregio (Veneto e Toscana) e anche a prezzi più elevati.

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 Reggio Emilia (-3,4%) e l'apprezzamento di Forlì-Cesena (+3,5%). All'interno di questo intervallo si sono collocate tutte le altre province.

A *Piacenza* il mercato è stato piuttosto stabile con una situazione poco differenziata nell'equilibrio tra domanda e offerta. Si riscontrano leggeri incrementi per i vigneti collinari, mentre i seminativi irrigui di pianura, sempre appetiti dalle aziende cerealicole interessate ad ampliare la maglia poderale, continuano a spuntare quotazioni che 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 mostra 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.

A *Reggio-Emilia* 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 del PSR. Importante, invece, la contrazione dei valori dei seminativi irrigui di pianura (-5% circa) che conferma un'analoga tendenza ribassista rilevata nella confinante provincia lombarda di Mantova. Stabili i vigneti DOC: nelle aree di pianura le quotazioni, che si attestano intorno a 55-65.000 euro/ha, non hanno segnato variazioni di rilievo.

Nella pianura *modenese* gli eventi calamitosi degli ultimi anni (terremoto nel 2012 e alluvione del Secchia nel 2014) se da un lato hanno costretto gli imprenditori a rimandare investimenti per dare priorità al ripristino delle strutture aziendali danneggiate, dall'altro hanno determinato occasionali momenti di vivacità del mercato grazie alla disponibilità di liquidità derivante dai contributi per la ricostruzione. 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 quotazioni stabili per le tipologie più pregiate e caratterizzanti questa parte di territorio, ovvero i frutteti.

In provincia di *Bologna* il livello degli scambi risulta invariato rispetto all'anno passato, in un sostanziale equilibrio tra domanda e offerta. L'incertezza è predominante e i prezzi sono rimasti stabili. I referenti riferiscono di una situazione leggermente più vitale rispetto al 2014 per i seminativi irrigui di pianura dell'imolese, 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 un generalizzato mantenimento dei valori fondiari rilevati nell'anno precedente: fanno eccezione i seminativi, per i quali vengono rilevati apprezzamenti di lieve entità nell'ordine dell'1-2%, le ortofloricole (+3%) e i vigneti che, per la tipologia non DOC, in alcune aree sono valutati in aumento fino al 5%. 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* i seminativi irrigui di pianura variano fra 31.000 e 42.000 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. Ancora bassi i 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, è incrementata da conduttori attivi che, proprietari di fondi di limitata estensione e scoraggiati dalle scarse prospettive di reddito, abbandonano l'attività.

Il mercato fondiario della provincia di *Rimini* risente, nella fascia costiera, della commistione tra superfici agricole ed edificabili con il valore dei suoli che assume un andamento sempre più indipendente dalle caratteristiche agronomiche e produttive degli appezzamenti. 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 2015 si registra una situazione di sostanziale equilibrio in un mercato in fase riflessiva: la domanda è stata superiore all'offerta in parte della pianura ferrarese e della collina modenese ma l'offerta si è rivelata prevalente quasi ovunque 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: il ravennate, la pianura forlivese e parte del ferrarese, dove si registra un lieve incremento.

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.

La domanda da parte dei coltivatori diretti è di solito rivolta verso superfici dalla vocazione produttiva simile a quella già in possesso. L'acquisto di terreni da parte di giovani imprenditori per la costituzione di nuove aziende ha ripreso vigore con l'avvio della nuova programmazione comunitaria (PSR 2014-2020).

Gli acquisti di terreni da destinare, almeno parzialmente, alla produzione di energia da impianti fotovoltaici sono 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 migliorare l'efficienza d'impresa;

- 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 anche se le aspettative sono limitate rispetto agli anni precedenti.

Tra i venditori 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 e in tal caso gli appezzamenti vengono alienati a prezzi elevati.

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

Le ipotesi sull'evoluzione del mercato per il 2016 da parte degli operatori del settore non sono molto differenti da quanto indicato per l'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 stasi del mercato e di incertezza di cui non si percepiscono reali segnali di ripresa.

Permangono i fattori di incertezza emersi l'anno scorso, con l'embargo russo che 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) e con la fine del regime delle quote latte che, come ampiamente previsto, ha già fatto sentire i suoi effetti negativi nei confronti degli imprenditori agricoli del comparto con la diminuzione del prezzo del latte alla stalla e la conseguente minore redditività aziendale.

Sempre ben presente 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 la percezione di una futura sostanziale invarianza della pressione fiscale in agricoltura, nonostante gli annunci governativi di senso opposto. 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.

In conclusione, le aspettative per il 2016 non lasciano intravedere evoluzioni importanti dell'attuale situazione sia in termini di equilibrio fra domanda e offerta che di valori fondiari. 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, nei periodi di recessione, diventano un bene rifugio da cui non ci si separa facilmente.

Toscana

Jacopo De Santis

1. Quadro generale

Anche nel 2015 il mercato fondiario toscano è stato caratterizzato da pochissimi scambi. Le quotazioni medie dei terreni sono rimaste sostanzialmente invariate rispetto al 2014, mantenendosi su livelli piuttosto elevati. A livello territoriale sono state registrate significative flessioni dei valori fondiari essenzialmente soltanto nella provincia di Pistoia e in particolare nelle zone pianeggianti. Un aumento delle quotazioni si è rilevato invece per i vigneti in zona DOC (+10%), i frutteti (+5%) e i seminativi (irrigui +10%, non irrigui +5%) della provincia di Arezzo (media Valdichiana), così come per i vigneti in zona DOC (+4,5%) della provincia di Siena (alta Valdichiana). Tuttavia si riscontrano variazioni generali minime rispetto al 2014, mentre le quotazioni della maggior parte delle regioni agrarie indagate rimangono costanti.

L'offerta, seppur molto contenuta, è spesso maggiore della domanda. L'immobilizzazione della domanda per i seminativi è principalmente dovuta all'instabilità dei prezzi dei cereali; una situazione analoga ha interessato anche gli oliveti di impianto tradizionale, ormai troppo poco remunerativi per essere appetiti sul mercato. In generale l'andamento economico sfavorevole ha spinto i proprietari a mantenere immobile la trattativa anche per gli altri settori produttivi. L'entrata in vigore della nuova PAC non ha generato cambiamenti rilevanti per quanto riguarda il mercato fondiario; alcune piccole aziende si sono tuttavia trovate a dover cessare l'attività e vendere i terreni, a causa del difficile contenimento dei costi di manutenzione aggravati dalla perdita del contributo PAC quando inferiore alla soglia minima di pagamento (250 euro).

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.

Effetti positivi sono attesi per l'entrata in vigore del nuovo sistema di regolamentazione delle autorizzazioni del potenziale viticolo e dall'uscita dei nuovi bandi del PSR 2014-2020, che però nel breve periodo si stanno dimostrando effettivamente rilevanti solo per quanto riguarda un leggero aumento degli scambi nel mercato degli affitti.

2. Tendenze a livello territoriale

A livello provinciale l'andamento dei prezzi è pressoché stazionario; tuttavia nelle province di Pistoia e Grosseto si riscontrano lievi diminuzioni, mentre in provincia di Arezzo e Siena si registrano alcuni casi di 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 un'inversione di tendenza, ovvero un aumento del 10% per i seminativi irrigui, del 5% per i seminativi non irrigui, del 10% per i vigneti in zona DOC; nella stessa zona rimane positivo l'interesse per i seminativi vitabili, così come nel casentino e nell'Alto Tevere. Le quotazioni dei terreni variano tra 17-19.000 euro/ha per i seminativi asciutti e 27-28.000 euro/ha per i seminativi irrigui della Val di Chiana e della Valtiberina, mentre i boschi del Casentino si attestano su 3-4.000 euro/ha. In Val di Chiana i valori dei vigneti in zona DOC sono cresciuti attestandosi a circa 52.000 euro/ha, mentre i valori dei vigneti non DOC sono di circa 33.000 euro/ha; anche i valori medi dei frutteti salgono a 55.000 euro/ha. Domanda e offerta sono generalmente in equilibrio, con prevalenza della prima per i seminativi irrigui e/o irrigabili e i terreni vitabili.

Nella provincia di *Massa Carrara* i prezzi medi sono rimasti stazionari. 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 a 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. 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 18-20.000 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 2014. 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 appezzamenti vitati in zona DOC, tuttavia il prezzo di vendita, già molto elevato, non ha subito rilevanti variazioni in aumento. I seminativi vengono acquistati quasi esclusivamente da agricoltori per arrotondamenti aziendali.

A *Pisa* i valori fondiari sono immobili rispetto al 2014. 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 quelli 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 sostanzialmente

invariati rispetto al 2014 e la situazione degli scambi è risultata stazionaria. Nella zona litoranea e nelle colline interne estensive i seminativi sono meno ricercati che negli anni precedenti; nelle colline interne dell'Ombrone e Roccastrada cala 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. Nella zona dell'Amiata si registra una diminuzione dei valori, in particolar modo per quanto riguarda i seminativi (-30%) e gli oliveti (-20%), che nel 2015 si attestano rispettivamente su valori di 2-3.000 euro/ha e 4.000 euro/ha. In questa zona la prevalenza dell'offerta, la crisi economica e l'elevata età media degli agricoltori hanno portato a un incremento delle vendite, di seminativi e oliveti in particolar modo, per cessazione di attività o successione ereditaria, con un conseguente abbassamento dei prezzi medi. Il mercato si presenta invariato rispetto al 2014, 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 2014: gli scambi sono pochissimi, con prevalenza di offerta per i seminativi, ma con poca domanda. Continua la tendenza anche nel 2015, che vede i vivaisti della provincia di Pistoia interessarsi all'acquisto di seminativi di pianura, talvolta anche a valori superiori a quelli medi, visto che comunque il prezzo dei terreni a uso vivaistico nel pistoiese risulta essere molto più alto; si registra anche il 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 di rilievo rispetto all'annualità precedente. I terreni in cui è possibile realizzare nuovi vigneti vengono valutati tra 15.000 e 24.000 euro/ha, mentre 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. Nella zona DOCG di Montepulciano si riscontra un aumento di circa il 5% con valori medi dei vigneti DOC di 104.000 euro/ha, mentre restano invariati a 50-60.000 euro/ha nelle altre aree (Vernaccia e Chianti). Nella zona 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 2014. Si registra invece una diminuzione del 4% per quanto riguarda gli oliveti nella zona della Valdichiana, che scendono a valori di 25.000 euro/ha. Il mercato si presenta invariato dal 2014, con pochi 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. In linea con l'andamento regionale, ci si attende un aumento di interesse e di domanda verso vigneti e terreni vitabili, per gli effetti del nuovo sistema di autorizzazioni al reimpianto, che al 2015 ha avuto ricadute positive prevalentemente sul mercato degli affitti. I compratori sono principalmente investitori stranieri provenienti da altri settori e medio-grandi aziende.

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 2014 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. Per il prossimo anno si attendono cambiamenti positivi: l'introduzione delle nuove autorizzazioni al reimpianto ha portato dei movimenti nel mercato fondiario e si prevede un aumento di interesse per vigneti e seminativi vitabili nel prossimo futuro.

In provincia di *Pistoia* i prezzi medi rimangono invariati a eccezione di seminativi, ortofloricole e vivaai, oliveti e vigneti DOC che hanno invece subito una flessione. Nella Valdinievole si riscontra una diminuzione dei valori fondiari di alcune tipologie colturali: le quotazioni scendono a 24.500 euro/ha circa per i seminativi irrigui (-5%) e 12.500 euro/ha per quelli non irrigui (-5%), a 103.000 euro/ha per le superfici ortoflorovivaistiche (-10%), a 33.500 euro/ha per gli oliveti (-4%) e 36.000 euro/ha per i vigneti in zona DOC (-4%). La motivazione della flessione dei prezzi per i seminativi di pianura sta nell'interesse verso terreni idonei al florovivaismo disponibili a minor prezzo presso la limitrofa provincia di Prato. Nelle colline dell'Ombrone pistoiese le quotazioni sono nell'ordine di 15-25.000 euro/ha per i seminativi e 25-28.000 euro/ha nella Piana di Pistoia. Nella zona dei vivaai i terreni sono scambiati a oltre 300.000 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 crisi generale del mercato ortoflorovivaistico continua, 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 2014, 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, che ha immobilizzato il già rigido mercato, mentre gli effetti positivi attesi con l'applicazione della nuova riforma PAC e del PSR 2014-2020 nel 2015 hanno generato lievi ricadute positive solo sul mercato degli affitti.

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 dei prezzi dei prodotti agricoli, che registrano ulteriori diminuzioni in particolare per il grano le cui quotazioni sono scese fino a 20 euro/q.

4. Tipo di operatori

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

I soggetti 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 nuove aziende da parte di giovani agricoltori, incoraggiati quest'anno dall'attivazione della misura "Pacchetto Giovani" del PSR 2014-2020. 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. La riforma dell'OCM vigneti con entrata in vigore dal 2016 e l'abbandono dei "diritti di reimpianto" ha spinto molti viticoltori, specialmente in zone vocate, a definire in tempi rapidi ed entro il 2015 l'acquisto di terreni vitabili. 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. Si auspica tuttavia una ripresa del mercato fondiario nel lungo periodo, anche se lieve, per le nuove opportunità dovute alla possibilità di ampliare le superfici vitate, grazie alla nuova normativa delle autorizzazioni al reimpianto, e gli incentivi agli investimenti per le aziende introdotti col nuovo PSR, in particolare per quanto riguarda l'insediamento di giovani agricoltori con ampliamenti dei fondi e creazione di nuove imprese.

Umbria

Raffaello Ricci

1. Quadro generale

Il 2015 è stato caratterizzato da un numero di scambi modesto, in quanto il mercato fondiario regionale, oltre alla crisi economica, ha risentito anche delle mutate condizioni di mercato, dell'incertezza della fiscalità (IMU) e degli sviluppi della politica agricola comunitaria orientata verso una riduzione del sostegno ai redditi.

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 a 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 a 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 dalla stazionarietà di un mercato privo di slanci, dall'incremento dell'imposta di registro e dai ridotti profitti del settore.

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) a opera di aziende specializzate a colture ad alto reddito (pomodoro, tabacco, agroenergie) per il rispetto di misure agroambientali del PSR e per gli obblighi imposti dalla riforma PAC (*greening*).

2. Tendenze a livello territoriale

Nel 2015 il mercato fondiario umbro, come previsto dai testimoni privilegiati nel 2014, ha cominciato a presentare cenni di ribasso in confronto agli anni precedenti, mostrando da un lato una tenuta degli scambi e dall'altro lato una modesta contrazione dei prezzi dei terreni

agricoli. Tale flessione, anche se moderata dal punto di vista numerico (-1,0% a livello regionale), rappresenta comunque un'inversione di tendenza vista la sostanziale stabilità dei prezzi dell'ultimo periodo. Nelle colline di Perugia i seminativi di piano sono quotati a 18-25.000 euro/ha, mentre gli oliveti spuntano quotazioni medie di 10-20.000 euro/ha con livelli massimi che possono sfiorare i 30.000 nello Spolefino. I vigneti DOC si attestano su 18-35.000 euro/ha, con valori ancora più elevati nella zona di Montefalco.

In provincia di Terni i prezzi medi dei terreni hanno mostrato una lieve flessione (-0,8%) con minimi scambi. Nelle colline di Terni i seminativi di pianocolle in asciutta sono quotati attorno a 9-13.000 euro/ha. Gli oliveti spuntano quotazioni di 10-17.000, mentre i vigneti DOC di 16-30.000 con punte prossime ai 40.000 nell'Orvietano.

Nel 2015 si è affievolita 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 a 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

Per il 2015 l'indagine ha evidenziato che il volume degli scambi è limitato e vi è una stagnazione delle compravendite con un rapporto tra domanda e offerta che tende a spostarsi verso quest'ultima. I prezzi medi registrati, puntano al lieve ribasso in quanto gli operatori agricoli, dopo aver aspettato a lungo una ripresa del mercato fondiario, si vedono costretti a vendere per far fronte a necessità economiche o per monetizzare le proprietà immobiliari alla ricerca di altre forme di investimento più redditizie.

Infatti, il negativo andamento generale dell'economia si riflette anche sul settore agricolo con una scarsa liquidità da parte delle banche, sempre meno propense a finanziare; per di più la riduzione della redditività aziendale causata dall'incremento del costo dei mezzi tecnici e dai bassi prezzi all'origine dei prodotti agricoli non consente margini di guadagno adeguati per gli imprenditori agricoli. Tale congiuntura, al momento, non incentiva gli investimenti fondiari.

In generale l'offerta è sostenuta da imprenditori anziani non più in grado di condurre la propria azienda o 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, Agenzia del Demanio) ed enti ecclesiastici che hanno esigenza di monetizzare i propri capitali. A queste si aggiungono le vendite giudiziarie causate da procedure esecutive e fallimenti a carico di imprenditori gravati dai debiti, che negli ultimi anni si sono decisamente intensificate.

La debole domanda è esercitata da giovani agricoltori e da società agricole, stimolati dai finanziamenti concessi per lo sviluppo rurale (PSR) e 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, 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.

Inoltre, alcuni testimoni hanno sottolineato il fatto che nelle zone montane il mercato è in sostanza inesistente, anche se si registrano vendite per i terreni in prossimità dei centri abitati e per quelli di fondovalle, più fertili e di facile accesso.

4. Tipo di operatori

Il mercato fondiario è caratterizzato dagli stessi attori degli anni scorsi: 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 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 è un fenomeno circoscritto ad alcune aree di pianura con elevate rese a ettaro in prossimità dei centri di trasformazione, per contenere i costi di produzione.

La crisi edilizia, inoltre, ha determinato l'allontanamento di quegli operatori extra-agricoli, motivati solo da scopi speculativi, che avevano investito nel bene fondiario con l'aspettativa di una trasformazione dei terreni agricoli in terreni edificabili per appezzamenti collocati in prossimità delle aree urbane e delle aree in corso di lottizzazione.

6. Aspettative future del mercato

I testimoni privilegiati sembrano confermare i segnali di diminuzione dei prezzi dei terreni. La riforma della PAC, con il nuovo sistema di calcolo e di assegnazione dei titoli, l'incertezza della maggior tassazione (IMU) e la bassa redditività delle aziende hanno inoltre contribuito a scoraggiare nuovi acquisti.

L'attivazione della misura 11 del PSR 2014-2020, relativa alla conversione e al mantenimento dell'agricoltura biologica, potrebbe stimolare uno sviluppo del mercato fondiario. Tale misura assicura, per i terreni che passano da pratiche agronomiche convenzionali al biologico, un pagamento del premio a ettaro più elevato rispetto al precedente periodo di programmazione, garantendo così un aumento della redditività aziendale.

Alcuni testimoni hanno segnalato che vi potrebbero essere interessanti prospettive per il mercato fondiario per le vendite promosse dall'Agenzia del Demanio nell'ambito del progetto "Terrevive" con il quale il Ministero delle Politiche Agricole, Alimentari e Forestali – di concerto con il Ministero dell'Economia e delle Finanze - ha dato il via alla vendita di terreni agricoli, destinandoli innanzitutto agli agricoltori under 40. Con quest'iniziativa, lo Stato intende riportare i terreni demaniali alla coltivazione, trasformandoli in un'occasione di lavoro per le nuove generazioni.

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 disconnessi rispetto alle capacità reddituali dei terreni.

La situazione riscontrata nel 2015 risulta pertanto simile a quella degli anni precedenti, 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, soprattutto per la bassa redditività delle attività agricole (basso livello dei prezzi di vendita dei prodotti agricoli ed elevati costi dei mezzi tecnici) e per la diminuzione dei contributi pubblici. 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, a causa della bassa redditività, non sono più attratti dall'acquisto di terreni.

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.

Questa sostanziale stagnazione non ha influenzato le quotazioni della maggior parte delle tipologie colturali che hanno mostrato una tenuta dei prezzi di mercato nonostante la perdurante situazione di crisi generale. Fanno eccezione i seminativi non irrigui (-2,4%) e le ortofloricole e vivai (-0,6%) il cui andamento si è riflesso in una contrazione dell'1,7% del valore medio della terra in regione.

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 rispetto alla media dei valori fondiari rilevati. Si rilevano significative flessioni dei valori fondiari dei seminativi nelle colline litoranee del pesarese e nelle colline del Potenza (-5/-10%). Le variazioni sono difficilmente quantificabili, in quanto le compravendite concluse sono state poco numerose o quasi nulle, come 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 agricoltori singoli o cooperative viti-vinicole non ricercano terreni già vitati, ma preferiscono investire su un impianto nuovo, acquistando quindi suolo nudo. Nei pochi casi di acquisto di vigne, perlopiù vecchie, la motivazione dell'agricoltore va ricercata nella acquisizione dei diritti d'impianto legati al soprassuolo. Nell'ascolano il valore dei vigneti è influenzato dall'età e dalla tipologia. Più in generale l'introduzione dei diritti d'impianto dei vigneti non ha prodotto effetti sul mercato fondiario

nella regione.

La domanda di terreni da parte di soggetti extragricoli (industriali, commercianti, artigiani e professionisti) ha subito una costante flessione nell'ultimo triennio 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. Gli agricoltori interessati all'acquisto ricercano in ogni caso terreni con caratteristiche di specificità e vocazionalità per poter accrescere il valore delle produzioni.

Con riferimento a un numero esiguo di contrattazioni si verifica che alcuni richiedenti extragricoli 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). I finanziamenti legati al PSR non hanno avuto effetti sul mercato fondiario a causa dei ritardi di avvio dei nuovi bandi.

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 fortemente ridotto rispetto al passato, sembra non interessare più neanche gli operatori stranieri i quali sono spaventati dal costo e dalla burocrazia cui debbono sottostare nel caso di interventi di ristrutturazione dei fabbricati rurali.

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 incentivi comunitari per l'avvio di nuove aziende.

La tipologia dell'acquirente di terreni agricoli sembra essere cambiata negli ultimi due anni. Fino a qualche anno fa la domanda proveniva da investitori mossi ad acquisire terreni anche per la produzione di energia solare: tale categoria è completamente scomparsa sia per i

vincoli introdotti per l'installazione dei pannelli fotovoltaici a terra, sia per il ricorso ad affitti pluridecennali di terreni. Rimane invece la domanda da parte di pochi agricoltori che acquisiscono piccoli appezzamenti (2-3 ettari), anche per diversificare la produzione primaria (ad esempio per attività connesse di tipo turistico).

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.

Riscontriamo inoltre la vendita di due aziende agricole comunali delle città di Jesi e Fano che sono state progressivamente smembrate (complessivamente si tratta di alcune centinaia di ettari) e acquistate da grandi imprenditori agricoli che intendono aumentare la propria rete poderale.

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 2016 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 ma non solo. La preoccupazione maggiore che frena il mercato fondiario è originata dal livello inadeguato di reddito ottenibile dall'azienda agricola, dal livello dei costi che aumentano sempre vertiginosamente e dalla costante riduzione dei contributi pubblici a vari livelli. In particolare la redditività che subisce annualmente e costantemente una riduzione legata all'aumento delle imposizioni burocratiche determina l'allontanamento di possibili acquirenti.

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 2015 il mercato fondiario ha manifestato le stesse problematiche degli anni precedenti. Il perdurare della crisi economico finanziaria e la conseguente incertezza degli investitori hanno condizionato in maniera significativa l'interesse verso gli investimenti in campo agricolo, nonostante i terreni siano da sempre considerati un bene rifugio.

I valori 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 sono state rilevate contrattazioni concluse a buon fine, 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 finale del prezzo di compravendita, rispetto a quanto richiesto nelle fasi iniziali, non sempre a causa di variazioni nel mercato ma per esigenze contingenti delle parti.

Le variazioni segnalate nella banca dati sono quasi esclusivamente riferite a tipologie colturali con concrete suscettività di reddito (es. nocciuleti nel Viterbese e Actinidia nella provincia di Latina). In queste aree appena citate si è anche verificato un effetto di trascinamento dei valori di altre tipologie colturali, come ad esempio per i seminativi nell'ipotesi di destinarli alle tipologie colturali indicate. Si registrano infatti nuovi impianti di nocciuleti in zone limitrofe a quelle tradizionalmente vocate a questa coltura.

Le opportunità offerte dalle normative comunitarie, 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 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.

La regionalizzazione e la convergenza dei pagamenti, riferita all'anno di indagine 2015, non sembrano avere avuto un effetto sui valori fondiari in quanto gli importi di riferimento non si discostano in maniera significativa da quelli degli anni passati. Il nuovo regime dei titoli è oramai stabilizzato e consente una maggiore chiarezza per determinare le scelte aziendali.

La debolissima dinamica del settore è fondamentalmente condizionata dalla carenza di risorse finanziarie. Il basso livello dei prezzi dei prodotti agricoli registrato anche nel corso del 2015 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 nocciuleto e a seminativi con suscettività di impianto per la medesima coltura. Tale fenomeno, localizzato nelle aree vocate, è dovuto a un leggero ma costante aumento della domanda, e conseguentemente del prezzo delle nocciule, e alle opportunità legate agli accordi comprensoriali (ad esempio Ferrero - Regione Lazio).

Si conferma inoltre la 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 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.

In alcuni casi il mercato propone aziende agricole che sono state oggetto di investimenti e ristrutturazioni realizzate in anni precedenti con lo scopo di incrementare il valore fondiario e quindi con la previsione di potere consolidare, in caso di successiva compravendita, l'incremento di valore. Spesso ciò non avviene per la debolezza della domanda, per la generale scarsa disponibilità di denaro e per le difficoltà di accesso al credito bancario.

Si sono verificati casi di aste giudiziarie con proposte di vendita di terreni agricoli con valori molto simili ai VAM, andate deserte, per assenza di offerte.

La domanda, quando presente, 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 accorpere 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 i vigneti il passaggio alle autorizzazioni ancora non ha avuto effetti importanti. Si assiste a investimenti per ristrutturazioni di vecchi impianti. Per queste ultime tipologie colturali 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 il volume di produzione 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, negli anni precedenti, 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 oggetto di indagine si conferma, al contrario, una tendenza a una futura 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 con leggera tendenza all'aumento, essendo oramai meno importanti le problematiche legate al diffondersi della batteriosi.

Gli oliveti produttivi in zone vocate mantengono quotazioni elevate e alle volte paragonabili ai terreni destinati a frutteto (es. zona delle Colline dei Monti Tiburtini). L'agricoltura part-time influenza le trattative per piccoli appezzamenti. 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 gestiti da conduttori anziani poco interessati a valutare nuove opportunità di mercato. Nel 2015 si è avuta una situazione climatica particolarmente favorevole che ha influito positivamente sulla qualità dell'olio e si è assistito a un rinnovato se pur debole interesse soprattutto da parte dei piccoli olivicoltori, anche se a essere interessato da questo fenomeno è stato prevalentemente il mercato degli affitti.

L'ISMEA mantiene una certa attività nella valutazione dei fondi destinati alla assegnazione e i valori reperiti non si discostano in maniera significativa da quanto è stato oggetto della presente indagine. La commissione espropri si riunisce con scarsa frequenza e subisce un certo condizionamento da parte dei soggetti che rappresentano le organizzazioni.

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 da 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.

Nella provincia di Rieti sono state rilevate due valutazioni legate a controversie giudiziarie in cui i valori asseverati dai periti si sono attestati sui VAM.

In provincia di Viterbo si conferma la diminuzione dei valori fondiari dei castagneti da frutto a causa dei problemi legati ai danni provocati dalle infestazioni del Cinipide che si sono riflessi in una profonda crisi nel settore non essendoci, al momento, ancora certezze su una difesa fitoiatrica adeguata sia in termini economici che di efficacia.

Nella provincia di Roma il mercato risente ancora 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.

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

Nella zona di Maccarese si mantengono 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. Tali quotazioni, riferite alle ortive e a particolari aree viticole, non hanno avuto un effettivo riscontro quando riferite a superfici più ampie o a distanze maggiori da infrastrutture favorevoli alla commercializzazione.

3. Rapporto domanda/offerta

Il rapporto fra domanda e offerta è spostato verso quest'ultima componente del mercato fondiario. 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 culturali 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), 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.

Si cominciano a segnalare gli effetti in alcune aree a seguito della revisione degli estimi catastali e conseguente tassazione patrimoniale soprattutto per le aziende agricole dotate di fabbricati aziendali non completamente riconducibili alla attività produttiva.

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 conferma il fenomeno della cosiddetta agricoltura di “attesa”, caratterizzata da un annullamento degli investimenti fondiari e da tecniche colturali impostate a massimizzare il 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 multifunzionali) o usi abitativi nelle aree periurbane risulta indebolita per una certa saturazione del settore e anche 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. Nell'anno in corso la legge citata ha avuto un'influenza meno importante in quanto è in stato di revisione.

Le vicende politiche legate al commissariamento del comune di Roma hanno reso ancora più problematica la situazione nell'Agro Romano che risulta essere oggetto di vincoli che frenano significativamente la dinamica di compravendita.

Le tempistiche legate alle autorizzazioni amministrative scoraggiano gli investimenti.

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, non condiziona il settore come negli anni precedenti. Il fenomeno mantiene maggiori riflessi invece 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.

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.

L'approvazione del nuovo PSR (avvenuta poi nei primi mesi del 2016) ha suscitato nell'anno oggetto di indagine numerose aspettative, soprattutto per quanto riguarda le misure legate ai giovani imprenditori. A tale riguardo, probabilmente il mercato verrà influenzato per

la necessità di creare unità produttive di dimensioni idonee a raggiungere i parametri economici richiesti per l'approvazione dei finanziamenti.

L'attività della Banca della Terra non ha ancora avuto effetti sulla realtà di mercato delle compravendite in quanto l'istruzione delle pratiche non ha conseguenza immediata sul loro esito.

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

Anche per il 2015 le maggiori difficoltà nella vendita dei terreni si riscontrano in montagna e in particolare nelle zone meno vocate, mentre nelle zone costiere il livello degli scambi è stato pressoché simile a quello del 2014. Le quotazioni dei vigneti e degli oliveti della collina litoranea continuano a mantenersi più elevate che nel resto della regione. Il valore di mercato dei seminativi ha registrato cali fino al 2% in molte aree montane interne; nella Conca del Fucino, invece, si confermano valori medi più elevati di altre regioni agrarie.

Continua il leggero apprezzamento (circa +1/+2%), principalmente nella fascia collinare, di oliveti e vigneti (DOC e vite per vino comune), così come il calo dei seminativi nell'aquilano.

Nelle zone montane più interne il numero delle compravendite si è confermato esiguo, si è arrestato il fenomeno degli investimenti in terreni e fabbricati da parte di stranieri, così come l'avvio di attività agrituristiche non ha registrato incrementi rispetto al recente passato. 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. Lievi miglioramenti nelle quotazioni hanno interessato i frutteti specializzati nella fascia costiera della provincia di Chieti anche se numericamente il numero delle compravendite ha mantenuto il trend dello scorso biennio.

2. Tendenze a livello territoriale

La provincia dell'*Aquila* ha confermato il basso numero di compravendite dell'ultimo biennio, in particolar modo nelle zone più interne. Le regioni agrarie montane hanno registrato deprezzamenti intorno al 2% per i seminativi e cali delle quotazioni si sono riscontrati per le ortofloricole della zona occidentale della provincia (-2%), comunque compensati da un leggero apprezzamento nella Conca del Fucino (+1%). Nella Montagna di L'Aquila e nella regione del Bacino di Campotosto i frutteti hanno registrato cali nell'ordine dell'1%. Il deprezzamento dei seminativi, specialmente nelle aree marginali meno vocate può essere imputabile alla bassa richiesta di terreni e alla scarsa redditività delle colture praticate. Di contro, nel Fucino i prezzi più elevati superano i 50.000 euro/ha e non sono stati influenzati dalla crisi generale. Le coltivazioni arboree di maggior valore sono presenti nella Valle Peligna dove hanno mostrato quotazioni in ribasso per i vigneti non DOC a causa dell'abbandono dei terreni. In definitiva L'Aquila ha registrato deprezzamenti soprattutto nei seminativi asciutti, in particolare nelle zone meno vocate, rimanendo stabile nelle coltivazioni legnose, nei prati permanenti, nei pascoli e nelle superfici boschive. Unico apprezzamento a livello provinciale si è registrato nelle ortofloricole (+1%) ma, come già puntualizzato, ha riguardato principalmente la Conca del Fucino.

In provincia di *Chieti* gli scambi sono diminuiti nell'entroterra e rimasti stabili in prossimità della costa. I seminativi irrigui, diversamente dal 2014, non hanno subito variazioni, mentre quelli asciutti hanno continuato il trend negativo registrato negli anni scorsi (-0,1%). Il calo delle transazioni nelle zone più interne ha provocato cali delle quotazioni, seppur minimi, nelle ortofloricole (-0,1%); i vigneti per uva da vino hanno evidenziato incrementi di circa l'1%, in particolare quelli ubicati nelle zone collinari di Chieti e Ortona.

Leggeri apprezzamenti hanno interessato i frutteti delle colline litoranee di Vasto (+1%). In questi casi si è trattato principalmente di vendita di superfici per cessata attività o finalizzati all'ingrandimento della maglia aziendale del compratore. A livello provinciale i vigneti DOC rappresentano la tipologia colturale di maggior pregio con quotazioni massime superiori ai 50.000 euro/ha, confermando la provincia teramana, e in particolare le colline ortonesi e chietine, zona di eccellenza per queste produzioni.

Anche in provincia di *Teramo* le quotazioni di mercato variano sensibilmente a seconda della collocazione geografica dei terreni: le zone montane e/o pedemontane hanno infatti registrato cali generalizzati sia nel numero delle transazioni che nelle quotazioni di mercato. Le zone di minor pregio hanno invece evidenziato decrementi per ortofloricole e frutteti (-2/-3%), imputabili principalmente alla scarsa domanda e al processo di abbandono delle attività agricole. A livello provinciale è stato registrato anche un leggero deprezzamento per i seminativi asciutti (-0,1%), in particolare nelle aree più interne, e per le altre colture permanenti (-1%). Nella zona costiera i prezzi si sono mantenuti stabili; le zone di maggior pregio (colline litoranee di Roseto, colline di Teramo, colline litoranee di Giulianova) hanno registrato valori massimi dei vigneti DOC superiori ai 50.000 euro/ha e degli oliveti superiori a 25.000 euro/ha. In generale i seminativi hanno evidenziato il numero maggiore di scambi, in particolare per quelli di facile accesso e in prossimità delle principali vie di comunicazione. Anche nel teramano non si sono riscontrati incisivi investimenti da parte di operatori stranieri in cerca di terreni con fondi rustici annessi.

In provincia di *Pescara* il numero delle transazioni si è mantenuto sullo stesso livello degli anni precedenti. Le ortofloricole hanno mostrato un lievissimo calo (-0,1%), al contrario dei vigneti DOC che hanno registrato un incremento delle quotazioni di circa l'1%. Nelle colline di Penne e del medio Pescara gli oliveti continuano a essere la tipologia colturale di riferimento: nel 2015 i prezzi sono aumentati dell'1%, continuando il trend positivo dell'ultimo biennio. I seminativi in genere si sono mantenuti sui livelli dello scorso anno, mentre le altre colture permanenti e i pascoli hanno risentito della scarsa domanda nelle zone meno pregiate evidenziando cali nelle quotazioni e nel numero delle transazioni.

3. Rapporto domanda/offerta

Nel 2015, ma ormai da diversi anni, il rapporto tra domanda e offerta presenta squilibri a favore della seconda. L'entroterra abruzzese è caratterizzato da un territorio montano nel quale l'attività agricola estensiva risulta più difficile rispetto ad altre realtà; in queste zone il volume dell'offerta risulta evidente con conseguenti cali delle quotazioni. Anche la vicinanza ai poli urbani non ha portato sensibili cambiamenti, in special modo nell'aquilano che, anche se sono passati diversi anni, vive ancora il disagio post sisma. In provincia di *L'Aquila* i terreni destinati a pascoli vengono scambiati a prezzi di mercato inferiori agli anni passati o ceduti in comodato d'uso gratuito.

Un altro elemento che caratterizza il ridotto volume di scambio e la prevalenza di offerta è l'eccessiva frammentazione fondiaria delle zone montane; chi ha bisogno di allargare la maglia aziendale si trova di fronte a un enorme carico burocratico-amministrativo per definire compravendite di più particelle, spesso di piccole dimensioni, i cui valori di mercato a volte risultano inferiori agli oneri amministrativi.

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 un equilibrio tra domanda e offerta.

Nella Conca del Fucino il numero degli scambi è superiore rispetto alla media provinciale, anche se gli operatori della zona rimarcano sempre le difficoltà del settore nel continuare l'attività nonostante gli elevati costi di produzione e le scelte commerciali di importare prodotti orticoli dall'estero. Nel chietino il rapporto domanda/offerta è rimasto sostanzialmente in equilibrio, caratterizzato però da una maggiore offerta nell'entroterra (per le stesse motivazioni già evidenziate per l'aquilano), 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, e i frutteti nelle colline litoranee di Vasto.

Il pacchetto giovani, atteso tra le misure del PSR 2014-2020, pare non abbia sortito grossi cambiamenti nel volume delle compravendite. Il bando della misura, pubblicato con un certo ritardo, ha creato una stasi dovuta all'incertezza dei conduttori su quali fossero i criteri e gli obblighi da rispettare per accedere ai finanziamenti. In tal senso, a detta degli operatori del settore, alcuni potenziali venditori hanno preferito temporeggiare per capire l'evolversi della situazione, magari sperando di ricavare un prezzo maggiore in caso di aumento della domanda. Eventuali sviluppi saranno percepibili non prima di un anno, presumibilmente a partire dal 2017.

4. Tipo di operatori

Nelle zone interne la maggior parte delle transazioni avviene tra singoli operatori agricoli e solitamente il venditore è un soggetto che intende cessare la propria attività oppure monetizzare l'investimento fatto in precedenza sui terreni a causa delle difficoltà economiche. A ogni modo le transazioni risultano sporadiche, la forma di cessione preferita è l'affitto, unico modo, a detta degli intervistati, di ampliare la maglia aziendale riducendo i costi burocratici. Gli acquirenti sono giovani imprenditori interessati ad ampliare la propria azienda, oppure imprenditori intenzionati ad allargare la maglia aziendale. Anche nelle aziende zootecniche per l'ampliamento aziendale si ricorre all'affitto (specialmente per i prati pascoli), molto diffuso anche il pascolo su terreni a uso civico. Gli investimenti da parte degli operatori agrituristici si sono arrestati.

Nelle province di Chieti, L'Aquila e Teramo è diminuita la concorrenza tra gli operatori immobiliari che hanno come clientela acquirenti esteri; a ogni modo l'offerta risulta consistente, in special modo per piccoli fondi. 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.

Sono state segnalate alcune transazioni dovute a finalità hobbistiche che hanno interessato principalmente seminativi, oliveti e vigneti di medio-piccole dimensioni (massimo 3 ettari). L'introduzione nel 2014 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 2015 le variazioni nella destinazione d'uso dei terreni sono rimaste stabili rispetto all'anno precedente. L'influenza del mercato degli immobili urbani si avverte maggiormente a ridosso del comprensorio urbano di Chieti-Pescara, ma anche in prossimità del capoluogo teramano, 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.

6. Aspettative future del mercato

Per il 2016 continuerà l'offerta di terra specialmente nelle aree meno vocate e/o dell'entroterra ma con quotazioni in ribasso. Il pacchetto giovani del PSR 2014-2020 potrebbe impattare positivamente sul mercato fondiario anche se, almeno inizialmente, le aspettative non sembrano confermate. Probabilmente non sono state valutate tutte le caratteristiche della realtà agricola regionale e in particolare la dimensione media delle aziende abruzzesi. Le aree più vocate manterranno, come negli ultimi anni, valori minimi e massimi certamente più alti rispetto a quelle marginali ma permarranno comunque difficoltà nelle compravendite. Il numero delle transazioni 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. 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 estensive nelle zone montane) alimenteranno l'offerta di terreni.

Come accaduto in altre regioni, a seguito del passaggio dai diritti di impianto alle autorizzazioni per i terreni vitati, nel primo quadrimestre 2016 il mercato dei diritti è stato in forte fermento. L'Abruzzo, in termini di volumi dei diritti, ha perso molto a beneficio soprattutto del Veneto e del Trentino Alto Adige; le quotazioni hanno avuto una fase espansiva con prezzi che sono arrivati fino a 15.000 euro/ha, seguita da una flessione che ha ridimensionato i valori intorno ai 9.000 euro/ha.

Molise

Glauco di Sandro

1. Quadro generale

Nel 2015 il mercato fondiario del Molise ha confermato il pluriennale trend delle ridotte transazioni fra operatori agricoli e dei corsi ribassisti già rilevati in passato; peraltro, nel caso delle quotazioni, va preso atto che i decrementi sono stati minimi e prevalentemente circoscritti alle colture maggiormente esposte ai rischi di mercato dei due ambiti provinciali.

La situazione della provincia di Isernia evidenzia un trascurabile appesantimento delle quotazioni medie ponderate dei terreni agricoli (-0,3% anno su anno), segnalando il probabile raggiungimento del minimo di medio-lungo periodo. Detta circostanza discende sostanzialmente dal contributo negativo delle colture esposte ai maggiori rischi di mercato, quali seminativi irrigui e ortofloricole, peraltro concentrate nell'agro Venafrano.

Non molto dissimile è la situazione della provincia di Campobasso, anch'essa con valore dello stock fondiario complessivo in ulteriore leggero decremento (-0,4%), del pari appesantito dalle difficoltà di gestione e di mercato, che continuano a interessare le tipologie fondiarie a maggiore rischio di impresa (seminativi irrigui, ortofloricole e alcune legnose agrarie) come presenti nei principali ambiti locali ad agricoltura intensiva e mercantile (Agro frentano; area costiera e sub-costiera).

La lettura dell'evoluzione dello stock fondiario molisano nel 2015 conferma significative analogie di fondo nei comportamenti degli operatori del mercato della terra in tutti gli ambiti territoriali indagati, con perdita di interesse comparativamente maggiore per le tipologie fondiarie più rischiose e più onerose da condurre, in quanto maggiormente penalizzate dal punto di vista dei maggiori impegni di coltivazione richiesti in un quadro dei prezzi agroalimentari locali statico, se non negativo.

Permane in tutti gli ambiti territoriali regionali l'effetto stabilizzante sulle quotazioni medie dei terreni ampiamente più rappresentativi e a vocazione estensiva (seminativi asciutti, prati, pascoli e oliveti), di fatto immobili, pur in un regime di mercato "piatto", che condizionano massicciamente le variazioni annue dello stock complessivo di capitale fondiario.

Oltre alle note cause di deficit di competitività strutturale e infrastrutturale, che penalizzano storicamente il settore primario molisano, persiste l'azione di freno alla mobilità fondiaria sostenuto dagli istituti di credito sulla piazza, che ostacolano l'accesso al credito, soprattutto da parte dei giovani, con richieste di garanzia e rating che questi ultimi non sono in grado di fornire.

Simile ruolo di ostacolo alla mobilità fondiaria proviene dai vigenti regimi di tassazione della terra a livello locale (IMU), che colpiscono i proprietari che possiedono terreni agricoli nelle aree regionali classificate non montane (Venafrano in provincia di Isernia, area costiera in provincia di Campobasso).

Anche la competitività dei prodotti agroalimentari 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, vino, ortofrutticole).

Peraltro, l'eliminazione del regime pluriennale delle quote latte ha favorito la riduzione del prezzo del latte, soprattutto nella zona montana, aumentando la convenienza degli

allevatori a detenere superfici foraggiere per ridurre i costi di alimentazione del bestiame; con evidenti ripercussioni sulla maggiore rigidità dell'offerta specifica di terra.

In coda di anno solare (novembre) è stato pubblicato il PSR Molise 2014-2020, ma l'operatività effettiva, con primo step a scadenza nel marzo 2016, non sembra avere stimolato una domanda apprezzabile di terra, in quanto solo il 10% del costo complessivo del PMA presentato può essere destinato all'acquisto di terra e solo nel caso dei giovani imprenditori neo-insediati, escludendo, di fatto, la componente ampiamente maggioritaria degli imprenditori agricoli regionali.

2. Tendenze a livello territoriale

In provincia di *Isernia* la contenuta flessione delle quotazioni fondiarie medie è il risultato di dinamiche locali che hanno interessato in maniera non sempre simmetrica 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, hanno confermato corsi fondiari tendenzialmente stabili (0/-0,2%), concentrando le principali flessioni medie dei prezzi, sempre comprese entro l'1%, sulle sole colture mercantili e a maggiore rischio di mercato (seminativi irrigui, ortofloricole e alcune legnose agrarie) e mantenendo inalterate le variazioni anno su anno per le colture più diffuse e meno rischiose (seminativi asciutti, prati, pascoli, legnose tradizionali).

La regione agraria delle Colline del Volturno, caratterizzata dalla presenza di tipologie fondiarie intensive e orientate al mercato, presenta le contrazioni medie maggiori (-0,5%), come conseguenza della perdita di valore dei terreni locali a maggiore peso specifico sull'agricoltura dell'area (ortofloricole, frutteti, seminativi irrigui, calati mediamente dell'1%), nonostante alcuni alleggerimenti della fiscalità locale e la buona annata delle colture olivicole e, parzialmente, frutticole.

Anche in provincia di *Campobasso* la flessione tendenziale delle quotazioni fondiarie medie è il risultato di dinamiche locali relativamente diversificate, che hanno interessato in maniera non omogenea l'ambito provinciale. In ogni caso, la costante di fondo del mercato fondiario, comune a tutti gli ambiti territoriali, è stata la flessione dei prezzi dei seminativi irrigui (fino a -1,2%) e delle ortofloricole (fino a -1,5%).

Sia l'area montana interna di Campobasso (Matese Settentrionale, Montagna di Campobasso) che le Colline del Molise Nord-Orientale e Sud-orientale hanno mantenuto complessivamente invariato (mediamente -0,1%) il valore complessivo dello stock fondiario, a fronte della quasi immobilità delle quotazioni delle tipologie fondiarie maggiormente rappresentative (seminativi asciutti, prati, pascoli e oliveti) e della modesta diffusione a livello locale delle colture intensive (seminativi irrigui, ortofloricole, legnose agrarie).

Per contro, le due regioni agrarie della provincia di Campobasso ad agricoltura maggiormente intensiva (Medio-Biferno e Collina Litoranea) hanno visto persistere una maggiore negatività dei corsi fondiari con diminuzioni del valore dello stock fondiario complessivo superiori al mezzo punto percentuale, a causa del proseguire delle flessioni dei prezzi delle principali colture caratterizzanti i medesimi ambiti territoriali, a partire dai seminativi irrigui e dalle ortofloricole.

Le cause sono note e riferite: scarsa competitività generale del sistema agricolo locale, 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, prezzi sfavorevoli dei prodotti agroalimentari locali.

In generale, l'intero territorio regionale del basso e medio Molise ha continuato ad

accusare a livello di corsi fondiari le non trascurabili conseguenze della cessazione dell'attività dello Zuccherificio del Molise, che sosteneva un esteso *background* di aziende specializzate nella bieticoltura, con tutti i connessi strascichi di insolvenze verso i produttori locali, di modifiche forzose agli ordinamenti colturali e delle evidenti difficoltà di riallocazione degli usi della terra a tutti i livelli della filiera agricola locale; tant'è che in alcuni casi, i proprietari, non IAP, che si affidano normalmente a terzisti nella coltivazione, hanno preferito lasciare parte dei terreni incolti.

3. Rapporto domanda/offerta

Come nell'anno precedente 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: la riduzione del reddito netto delle aziende agricole più esposte al mercato; la forte concorrenza in termini di prezzo delle produzioni agroalimentari extra-regionali, sostenute dalla GDO; la carenza di risorse finanziarie in mano agli imprenditori a causa delle rigidità bancarie; l'aumento dei regimi impositivi locali.

La riferita situazione ha interessato l'intero territorio regionale, ma l'effetto più marcato, con le flessioni più significative dei corsi fondiari ha interessato ancora le colline del Volturno in provincia di Isernia e la collina litoranea e il Medio Biferno in provincia di Campobasso. Nei suddetti ambiti territoriali, la flessione di domanda si è "scontrata" con un'offerta, a sua volta, non favorita dalla nuova PAC, in quanto porta a escludere, con criteri di progressività negativa negli aiuti, le aziende non condotte da agricoltori attivi (IAP con Partita IVA e Posizione INPS). Detta circostanza ha lasciato in posizione di attesa molti proprietari, creando incertezza e rigidità sul mercato fondiario, senza favorire alcuna nuova immissione di terra agricola, anche da parte di chi ha perso i premi UE per eccessiva limitatezza della dimensione aziendale e/o carenza dei requisiti di agricoltore attivo.

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 evidente che il mercato fondiario regionale continui a vivere momenti di difficoltà, come chiaramente espresso dal persistere della perdita di interesse degli operatori verso le tipologie fondiarie di punta, in quanto stimate troppo onerose e/o troppo poco redditizie, il prolungarsi 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 sicuramente più occasionale e incostante rispetto al passato.

In linea con il recente passato, anche nel 2015 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 che non viene trasferita a IAP/CD.

Se ne deduce che il "piccolo" mercato fondiario molisano si concentra quasi unicamente su compravendite occasionali e su piccole superfici, dato il persistere del clima di incertezza e di crisi, che coinvolge l'intero sistema economico regionale e disincentiva gli investimenti onerosi, come l'acquisto di terra agricola.

4. Tipo di operatori

Nel 2015 si conferma il consolidato scenario regionale di staticità del mercato fondiario, caratterizzato dalla limitatezza del numero di operatori interessati e/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 dai soli allevatori, con l'evidente finalità di ridurre i costi di produzione e aumentare l'autosufficienza alimentare zootecnica aziendale, ulteriormente stimolati dalla flessione dei prezzi del latte del dopo quote e dalla possibilità di consolidare i premi derivanti dalla nuova PAC. 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.

Ove possibile, la domanda tende a convergere sui terreni già assegnatari del regime di premi UE, ma l'entità decrescente degli aiuti introdotta dalla nuova PAC per i proprietari non agricoltori attivi rende 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 continua progressivamente a indebolirsi, 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 culturali tipici e perdita delle filiere agroalimentari locali (soprattutto in basso Molise).

In prevalenza, gli operatori dell'offerta coinvolti nelle compravendite sono imprenditori agricoli anziani, in dirittura di uscita dal mercato per età e/o per scarsa redditività aziendale.

In Alto Molise, si segnalano casi di divisioni di tenimenti agricoli importanti che hanno liberato una certa offerta locale di terra agricola prima indisponibile, in quanto alcuni eredi sono avulsi e non interessati alla conduzione dell'azienda; ma l'impatto locale resta al momento indeterminabile.

Per contro, i soggetti che alimentano la domanda sono quasi sempre imprenditori agricoli giovani, ma senza disponibilità finanziarie e/o con trascurabile copertura bancaria oltre a una quota minoritaria di imprenditori non giovani, che puntano a consolidare lo stock fondiario aziendale, ma solo con acquisiti di piccoli lotti di terreno, magari contigui a quelli già detenuti per motivi di miglioramento della gestione economica aziendale.

In linea di massima, investire nell'acquisto di terra in Molise viene valutato da molti operatori, agricoli e non, abbastanza rischioso in termini di riconduzione successiva a risorse finanziarie nel breve periodo, data la forte staticità del mercato e la scarsa liquidità che gira nelle tasche degli imprenditori.

5. Tendenze nelle destinazioni d'uso

Nel 2015, le tendenze nelle destinazioni d'uso non si sono modificate.

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, a tutti i livelli del territorio regionale.

Nessuno spiraglio di rapido cambiamento dello "*status quo*" sembra al momento prevedibile nel breve periodo, almeno fino a quando non sarà possibile registrare l'afflusso di maggiori liquidità da risultati di conduzione nelle casse degli imprenditori, a partire dalle zone più vocate del territorio (collina litoranea, Venafrano, agro Frentano). Ma proprio nelle zone indicate, nonostante i prezzi declinanti e la domanda bassa, i proprietari non intendono

svendere la terra, alimentando trattative sovente infruttuose, che non si traducono in alcuna mobilità fondiaria.

È mancato peraltro - in tutte le zone maggiormente urbanizzate regionali - 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 il turismo *mordi e fuggi* hanno ridimensionato la richiesta di aree da destinare all'edificazione, alle infrastrutture e/o agli insediamenti produttivi e commerciali.

Nessun effetto o stimolo alla mobilità fondiaria è derivato dalle politiche agricole regionali, in quanto il nuovo PSR non incentiva l'acquisto di terra, salvo il riferito caso particolare e circoscritto dei giovani imprenditori.

Infine, sempre con effetto sfavorevole verso le quotazioni fondiarie e la mobilità della terra agricola, si segnala la completa perdita di interesse delle società che operano nel settore delle energie alternative (eolico, fotovoltaico e biomasse) che - dopo i recenti provvedimenti regionali e giudiziari ostativi - hanno totalmente azzerato la domanda di terra, eliminando qualsiasi aspettativa di future rendite non agricole nei proprietari.

Un piccolo elemento di novità, allo stato ancora in embrione e non facilmente prevedibile nell'evoluzione futura, sembra delinearsi in alcuni centri sia dell'Alto Molise che (soprattutto) della costa molisana, dove i terreni agricoli prossimi o adiacenti alle aziende agricole, che sviluppano attività para-agricole in grado di richiamare utenza e risorse (agriturismo, ippoturismo, escursionismo, *etc.*) accusano sorprendenti *plus valori*, pur conservando appieno usi e destinazioni agricole, da semplice presenza fisica sul territorio locale di opere e manufatti funzionali alla promozione/ricezione della domanda turistica e ricreativa.

6. Aspettative future del mercato

In chiave pressoché unanime, i testimoni interpellati convergono nel ritenere che non sono imminenti variazioni apprezzabili dei corsi fondiari prevalenti in ambito regionale, dato che restano in piedi e attive tutte le principali criticità irrisolte, che penalizzano il mercato fondiario regionale: dalle difficoltà di accesso al credito, che penalizzano la possibilità di fare investimenti importanti, come l'acquisto di terra agricola, al disinteresse delle aziende extra-regionali che operano nel settore delle energie alternative.

Dopo un anno di applicazione della nuova PAC non si è riscontrato alcun aumento di mobilità fondiaria da perdita di interesse verso la terra agricola per chi non ha percepito più premi (proprietari non IAP con piccole aziende e premi inferiori a 250 euro), oppure non li percepirà in futuro (proprietari non IAP con premi UE < 300 euro). Peraltro, i tempi di risposta alle novità del mercato molisano sono tradizionalmente lenti, soprattutto in zona collinare e montana, per cui è sicuramente necessario attendere almeno un altro anno per avere un quadro più lineare e comprensibile.

In generale permane il timore di fondo sull'evoluzione peggiorativa del regime impositivo nazionale e locale, con le immaginabili conseguenze negative a carico di un mercato fondiario già fin troppo fragile.

Campania

Giuseppe Panella

1. Quadro generale

Nel corso del 2015 il mercato fondiario campano ha evidenziato una certa staticità nella compravendita dei terreni agricoli, a eccezione di alcune zone in cui si registrano timidi incrementi degli scambi. Possibili concause di tale situazione sono da individuare, in primis, nella persistente crisi economico-finanziaria, ma anche nella scarsa disponibilità economica degli imprenditori agricoli accompagnata da una conclamata difficoltà di accesso al credito.

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 ampliare le infrastrutture aziendali, dall'altro lato nell'esigenza di aumentare le superfici da destinare a specifiche produzioni (prodotti a marchio e orticole in serra).

L'indagine ha mostrato flessioni dei prezzi medi dei seminativi irrigui (-0,7%) e dei frutteti (-1,4%). Si registrano, altresì, incrementi dei prezzi delle ortofloricole e vivai (+2,6%) e dei vigneti DOC (+1,5%).

2. Tendenze a livello territoriale

La provincia di *Napoli* è un territorio fortemente urbanizzato dove il livello delle quotazioni dei terreni è quasi completamente scollegato dalle effettive potenzialità agricole del suolo. Nel complesso, per l'anno 2015, il livello degli scambi ha registrato un lieve incremento rispetto al 2014 e ciò viene evidenziato anche dalle trattative di compravendita registrate in alcune aree della provincia caratterizzate da problemi ambientali. Si continua a registrare una tendenza negativa per i prezzi dei terreni destinati alla floricoltura e la causa di tale flessione è da attribuire all'aumento dei costi di produzione delle colture floricole in serra. Più attivo, se confrontato con l'anno precedente, risulta il livello degli scambi anche nei comprensori giugliese e acerrano nei quali si registra però un calo dei prezzi del 5%. Il calo dei valori dei terreni nelle succitate aree è da attribuire alla nota problematica della *terra dei fuochi* che ha influenzato non poco il posizionamento sul mercato delle produzioni locali. Rispetto al 2014 resta stabile il valore dei prezzi medi dei seminativi irrigui, mentre diminuiscono i prezzi delle colture ortofloricole (-2,6%), dei vigneti DOC (-2,1%) e dei frutteti (-3,0%).

In provincia di *Caserta* si rileva una generalizzata diminuzione dei valori fondiari, fatta eccezione per alcune tipologie di terreni in alcune aree. Nella zona delle colline del Monte Maggiore si registra un aumento del 2% del valore dei frutteti e dei vigneti DOC, mentre per i pascoli un incremento di circa l'1% ha interessato la zona del Matese. Anche nella zona delle colline di Roccamonfina si registra un aumento del 2% del valore dei vigneti e dei noccioli, mentre nella stessa zona continua a scendere il valore dei castagneti (-2%) a causa della 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. A livello provinciale l'orticoltura e la frutticoltura fanno registrare un decremento dei prezzi dei terreni rispettivamente dell'1,9% e del 1,8%; 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 2014, il mercato fondiario nella provincia di *Salerno* registra aumenti dei valori riguardanti i terreni che ospitano frutteti (+1,6%), ortofrutticole e vivai (+8,5%). Lievi incrementi dei prezzi interessano i terreni destinati all'olivicoltura (+0,6%).

Nel *Beneventano* il mercato si presenta meno dinamico rispetto al 2014 con contrazioni delle quotazioni per i terreni associati a coltivazioni vitivinicole a marchio (-0,5%) e olivicole (-3,6%). Anche i prezzi dei terreni con seminativi irrigui subiscono un considerevole calo (-2,4%).

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 nocioleti (-1,6%). Un aumento dei prezzi è stato rilevato per i terreni su cui insistono le coltivazioni di oliveti (+2,8%) e di vigneti DOC (+5,4%).

3. Rapporto domanda/offerta

Nel 2015 il rapporto tra domanda e offerta ha mostrato una quasi generalizzata prevalenza dell'offerta. Fanno eccezione alcune aree del napoletano, dove è stato registrato un equilibrio tra le due componenti del mercato, e del nolano, dove l'offerta supera la domanda. 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, nocioleti e castagneti, con preferenza per quelli ben collegati alle aree urbane.

Nel Salernitano si riscontra una generalizzata prevalenza della domanda per i terreni ubicati nella Piana del Sele che ha fatto aumentare del 15% i valori dei terreni investiti a ortofloricole e frutteti.

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 di 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.

L'offerta è costituita da 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 stia verificando uno spinto processo di urbanizzazione di aree soggette a 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

Il quadro che emerge dall'indagine per l'anno 2015 è quello di un mercato fondiario regionale tendenzialmente depresso. I prezzi medi di compravendita dei terreni, fatta eccezione per poche aree e tipologie, risultano in calo (-0,6% rispetto al 2014), come pure il livello degli scambi. In effetti diversi fattori negativi (scarsa redditività, aumento costante della pressione fiscale e del carico burocratico, riduzione dei premi PAC, emergenze fitosanitarie) comportano un aumento dell'offerta che si trova a essere quasi sempre prevalente rispetto alla domanda. Anche dove si evidenzia una tenuta dei prezzi, ciò è da mettere in relazione soprattutto alla capacità dell'offerta, pur presente, di rimandare le vendite a tempi migliori.

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. Continuano a destare un certo interesse, con tenuta o leggeri incrementi di prezzi, solo le aree di pianura del Tavoliere e l'area viticola salentina vocata per la produzione di vini di qualità.

Sempre nell'area salentina si fanno più serie e concrete le conseguenze legate all'emergenza fitosanitaria creata dalla *Xylella*. L'aumento di offerta a prezzi calanti (anche del -10%) non trova acquirenti disposti a caricarsi dei rischi legati all'evolversi della malattia e di tutte le ricadute in termini di vincoli e impegni che ne derivano.

Le compravendite registrate nel periodo di riferimento confermano il ruolo attivo da parte di agricoltori professionali desiderosi di ampliare la loro base produttiva attraverso l'acquisto di superfici che consentano di recuperare redditività anche tramite un utilizzo più razionale del parco macchine posseduto. A questi si aggiungono operatori extragricoli che nel tentativo di diversificare le loro attività, investono negli areali che assicurano attualmente buona redditività. Anche i giovani, in vista dell'imminente attivazione delle misure di primo insediamento e investimenti, si pongono sul mercato in cerca di terreni anche marginali oppure usufruendo dei prestiti ISMEA. Non si tratta in genere di grandi numeri ma sicuramente di iniziative molto interessanti e con notevole carico innovativo.

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 approfittando altresì di condizioni vantaggiose per l'accesso al credito.

Nelle aree marginali e ad agricoltura estensiva la tenuta dei volumi di scambio e dei valori fondiari è da attribuire in parte alla conferma dei titoli PAC per il periodo 2014-2020. Questi, se pur con valori tendenzialmente inferiori a quelli precedenti e in associazione a misure del PSR (biologico, agriturismo, *etc.*), assicurano una redditività marginale ritenuta interessante dagli operatori. Altro aspetto accolto positivamente, ma ancora da approfondire, è l'eliminazione dell'IMU sui terreni agricoli dei territori svantaggiati e di quelli posseduti da operatori professionali.

2. Tendenze a livello territoriale

Nel corso del 2015 la provincia di *Foggia* ha registrato una sostanziale tenuta dei valori fondiari (+0,2%). Da questo andamento generale si discostano solo gli oliveti meno razionali dell'area Garganica (-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. Nel sub-appennino Dauno anche le aziende che operano nel settore delle energie alternative (eolico in particolare) sono state attive sul mercato reinvestendo nei seminativi delle zone in cui operano i loro profitti. 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 di Barletta-Andria-Trani) a differenza del recente passato, accusa una diminuzione dei valori fondiari (-1,5%) in particolare per le aree olivicole e frutticole. Alla base di questo fenomeno un calo di redditività legato all'estrema frammentazione fondiaria e all'aumento del carico burocratico a discapito soprattutto di piccoli proprietari terrieri (utilizzo dei fitofarmaci, assunzione di manodopera, mancato accesso a titoli PAC, *etc.*). Altri segnali di crisi arrivano dal settore orticolo che interessa soprattutto le aree costiere. In questo caso è il perdurare della crisi di mercato, dovuta anche al blocco delle esportazioni verso la Russia, ad alimentare il pessimismo degli investitori e ad aumentare i volumi dell'offerta. Crisi di mercato anche per il settore zootecnico (prezzo del latte sotto i costi di produzione) che si riflette con la chiusura di piccole aziende e la svalutazione del patrimonio di fabbricati che rimane inutilizzato.

Nella provincia di *Taranto* il mercato fondiario è risultato nel complesso stabile. Le riduzioni di prezzo a carico dei terreni olivetati di alcune aree di pianura (-2/-3%) sono state bilanciate dagli incrementi registrati (+5/+10%) nelle aree viticole della parte orientale della provincia (area DOC del Primitivo). In quest'ultimo caso l'interesse si concentra su aziende o appezzamenti su cui creare impianti viticoli di dimensioni adeguate per essere, seppur in parte, meccanizzati. Sono stati registrati i primi casi di infezione da *Xylella* a partire dalla zona orientale della provincia (Avetrana e Manduria). Mercato fermo ma per il momento stabile nei prezzi per le aree agrumicole e viticole da tavola.

Nella provincia di *Brindisi* i valori sono in calo (-1,1%). Oltre alle problematiche dell'infezione da *Xylella*, comune ad altre zone dell'area salentina, è stata osservata anche la contrazione delle quotazioni dei seminativi destinati a ortaggi nella fascia costiera. Unica nota positiva per le aree viticole a DOC (+3%). La provincia di Brindisi è stata interessata da massicci trasferimenti di diritti di reimpianto dei vigneti a favore di aziende regionali e non. I prezzi, anche in ragione dell'imminente blocco al trasferimento, sono stati dell'ordine di 9-10.000 euro/ha, superiori anche del 50% rispetto ai valori dell'anno precedente. Questo fenomeno, che a livello regionale ha interessato circa 1.000 ettari per i soli trasferimenti fuori regione, è presente in particolare anche nelle provincie di Taranto e Bari. La ricerca dei potenziali proprietari di titoli disposti a cederli è stata condotta con un'azione di vero e proprio rastrellamento da parte di alcuni studi professionali incaricati da aziende del Nord Italia e in particolare del Veneto.

Nel *Leccese*, zona generalmente caratterizzata da un mercato fondiario poco dinamico, le quotazioni e il volume degli scambi hanno subito anche nel 2015 una variazione significativa al ribasso rispetto all'anno precedente (-2%). Ai problemi legati alla scarsa redditività delle colture e alla riduzione dei premi PAC, si aggiungono i sempre più preoccupanti problemi fitosanitari (*Xylella fastidiosa*, *rogna dell'olivo*) che, oltre a compromettere qualità e quantità delle produzioni, svalutano in maniera significativa il valore di mercato degli stessi oliveti nelle aree più colpite (anche -10%). La *Xylella*, in particolare, sta provocando disseccamenti diffusi, soprattutto sul versante Ionico, che spesso riguardano interi oliveti e preoccupa anche per l'assenza, nel breve termine, di alternative colturali

(divieto di reimpianto per l'oliveto). L'offerta è comunque contenuta dalle aspettative, forse difficilmente realizzabili, di ottenere rimborsi (fino a 15.000 euro/ha) per l'estirpazione degli ulivi che da soli superano sovente il valore del fondo nel suo complesso. 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, dalle misure a superficie del PSR 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, imprenditori in difficoltà economiche e piccoli agricoltori non professionali. In particolare questi ultimi devono rispettare una serie di norme che ne rendono difficile e antieconomica la gestione diretta dei beni fondiari. La nuova PAC stabilisce una soglia minima per l'erogazione dei premi (300 euro a regime dal 2017 e 0,5 ettari di SAU), una serie di condizioni, anche onerose, per poter beneficiare della qualifica di agricoltore attivo e il rispetto delle norme sulla condizionalità. Le norme per l'utilizzo dei presidi fitosanitari diventano sempre più stringenti come pure quelle per far eseguire lavori a nolo, assumere manodopera e utilizzare le macchine aziendali. Anche la prospettiva dell'eliminazione dell'IMU sui terreni a partire dal 2016 nelle zone svantaggiate viene compensata dall'aumento della base imponibile da dichiarare ai fini Irpef per gli agricoltori non professionali. Si inasprisce anche la vertenza che vede i consorzi di bonifica della parte centro meridionale della regione pretendere contributi molto onerosi per attività di tutela del territorio mai realizzate a pieno. Il dissesto finanziario di questi enti impedisce loro anche la normale gestione delle opere irrigue e diversi agricoltori lamentano l'indisponibilità di acqua per l'irrigazione.

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, condizione essenziale per tentare di 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. L'insediamento dei giovani, come in passato, sarà incentivato da alcuni interventi specifici del PSR che saranno avviati nel corso del 2016. Di conseguenza alcuni giovani che aspirano a insediarsi sono attivi sul mercato, già dal 2015, ricercando soprattutto arboreti in stato di abbandono da rimettere in produzione attuando anche investimenti finanziati dallo stesso PSR.

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 un soggetto attivo 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 2015 si consolida l'interesse per il settore vitivinicolo e in particolare per le aree destinate alla produzione dei vini di qualità che, oltre a un buon riscontro commerciale, continuano a usufruire degli incentivi previsti dall'OCM vino per il reimpianto o la ristrutturazione.

Segnali di cedimento sono stati registrati per il mercato dei terreni nelle aree frutticole (uva da tavola e ciliegio) per problematiche commerciali (embargo verso la Russia) e produttive. Pesante è soprattutto il mercato degli oliveti e in particolare per quelli dell'area salentina interessati tra l'altro dall'epidemia della *Xylella* e da un generale calo di redditività. Anche in altre aree della regione questa tipologia colturale è poco ricercata. L'offerta abbondante incontra una domanda attendista a prezzi comunque calanti (fino al -10%).

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 in tutto il 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 in zona agricola a soggetti non IATP. Inoltre, come già detto, l'aumento generale della tassazione in campo agricolo interessa, in particolare, i soggetti non professionali.

La riduzione degli incentivi statali per la produzione di energie alternative ha 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 2016 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 mancata soluzione di alcune situazioni di crisi internazionale (Medio Oriente, Libia, Russia) e in ultimo anche il caso Brexit, continuano a creare problemi per l'esportazione dei prodotti agroalimentari regionali. C'è attesa per le varie misure del PSR 2014-2020 e quelle già partite nella prima metà del 2016 hanno avuto adesioni massicce confermando probabilmente la necessità di misure di integrazione al reddito (biologico, integrato, *etc.*). Sempre più serie e imprevedibili risultano le conseguenze legate all'epidemia da *Xylella* che crea panico nel settore olivicolo che rappresenta, preme ricordarlo, la seconda utilizzazione più diffusa della regione con oltre 350.000 ettari. La criticità del settore olivicolo è legata anche alla riduzione graduale dei titoli PAC che ha colpito in particolare questo settore e del quale gli operatori non hanno ancora acquisito del tutto consapevolezza.

Basilicata

Carmela De Vivo e Teresa Lettieri

1. Quadro generale

L'andamento del mercato fondiario, nel 2015, ha mostrato una situazione di eterogeneità sul territorio regionale sia in termini di variazione dei prezzi medi dei terreni, sia nel livello di scambi e nel rapporto tra domanda e offerta. Secondo i testimoni privilegiati intervistati, infatti, in alcune aree (montagna di Potenza, montagna del Melandro e Alto Basento) il mercato è risultato più vivace e tendente a una sorta di equilibrio tra richieste e disponibilità, con aumenti dei prezzi di seminativi e oliveti (+5/+6% rispetto all'anno precedente). A fronte di una situazione di assoluta stazionarietà di mercato rispetto al 2014 rilevata in altre zone della regione (montagna di Avigliano e Muro Lucano), si è affermata una tendenza nel Medio Agri, nell'Alto Bradano e nelle colline del Vulture di diminuzione dei prezzi dei seminativi (-3%), degli oliveti non irrigui (-3%) e dei pascoli (-2/-5%), con un'offerta prevalente su un trend di mercato sostanzialmente invariato. Nel Metapontino, zona pianeggiante della provincia di Matera, si è verificato un aumento della domanda di seminativi asciutti e pascoli, i cui prezzi sono aumentati rispettivamente del 10% e del 20%. Inoltre è stata registrata una maggiore offerta di fondi piuttosto frammentati, segnalata anche nella montagna potentina. Tra i fattori determinanti la stabilità degli scambi, 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, 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.

2. Tendenza a livello territoriale

Gli scambi sul territorio regionale hanno mostrato una maggiore vivacità rispetto all'anno precedente pur conservando, in alcune zone, caratteristiche di stabilità.

In provincia di Potenza, a fronte di un mercato sostanzialmente statico, la regione agraria del Melandro risulta la più attiva dal punto di vista degli scambi, della variazione dei prezzi dei terreni (+5/+6% per seminativi e oliveti) e dove si registra una prevalente domanda di terreni a pascolo e un'offerta di fondi frammentati.

In provincia di Matera si registra una sostanziale stagnazione dei valori fondiari e anche il mercato non fa registrare particolare dinamismo. La pianura di Metaponto è in controtendenza, in quanto per i seminativi asciutti e i pascoli si è rilevato un mercato dinamico associato a incrementi dei prezzi rispettivamente del 10% e del 20%.

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. Inoltre, una delle motivazioni sottesa alla ripresa dell'attività di compravendita è rappresentata dall'avvio del Programma di Sviluppo Rurale 2014-2020 che può contribuire, in particolare per i giovani agricoltori al primo insediamento, a incentivare l'acquisto di terra per la costituzione di nuove aziende agricole.

I seminativi e i pascoli hanno rappresentato la tipologia colturale più richiesta, mentre l'offerta, influenzata anche dal peso dell'IMU agricola, ha riguardato soprattutto gli appezzamenti più piccoli, di proprietà di operatori non professionali che più di altri risentono della congiuntura negativa.

3. Rapporto domanda/offerta

Sebbene i titoli PAC abbiano rappresentato il distinguo nelle operazioni di compravendita, il volume dell'offerta è risultato pressoché uguale a quello della domanda, mentre le transazioni hanno iniziato, soprattutto in alcune aree, a rivitalizzare un mercato statico e/o comunque meno attivo dello scorso anno. 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 2014-2020 denominata "Incentivi per la costituzione di nuove aziende agricole da parte di giovani agricoltori" potrà rappresentare un incentivo al mercato fondiario, in una regione nella quale l'indice di invecchiamento degli imprenditori agricoli è molto elevato.

4. Tipo di operatori

Gli operatori del settore agricolo maggiormente interessati al processo di vendita dei fondi sono gli agricoltori che non intendono più proseguire l'attività di famiglia e quelli 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).

Gli acquisti sono stati effettuati sempre da 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

Gli operatori prevedono una generale stabilità degli scambi nel prossimo futuro con un leggero aumento dei prezzi, motivato dalle iniziative adottate a sostegno del settore agricolo con la nuova programmazione. Si riscontrano comunque segnali di ripresa del mercato in

molte zone della regione come nella pianura del Metapontino - dove si prevedono scambi più vivaci, soprattutto per seminativi e pascoli, e aumenti delle quotazioni - e nella montagna di Potenza, nel Melandro e nell'Alto Basento.

La mancanza di disponibilità finanziaria da parte degli operatori, annessa alle perduranti difficoltà di accedere al credito bancario, rappresenta tuttavia ancora il principale motivo alla base delle incertezze riscontrabili sul territorio regionale.

L'iniziativa promossa dal mondo della cooperazione in merito alla costituzione della cosiddetta "*Banca della Terra*" conserva ancora dei caratteri piuttosto embrionali, sebbene sollecitata da più parti e da una proposta di legge avanzata a livello locale che intende istituire una sorta di pubblico registro al quale i giovani imprenditori agricoli potrebbero fare riferimento per affittare o comprare un terreno. Nel contempo il Collegato Agricolo, attualmente in Senato per l'approvazione definitiva, introduce, tra le principali novità del settore l'istituzione della banca delle terre agricole presso l'ISMEA al fine di facilitare l'avvicendamento nella conduzione dei terreni agricoli nonché il ricambio generazionale.

Nel frattempo il progetto "*Terre vive*", iniziativa con la quale il MIPAAF di concerto con il Ministero dell'Economia e delle Finanze ha dato il via alla vendita e all'affitto di terreni demaniali destinandoli soprattutto agli imprenditori agricoli under 40, ha già prodotto, nel mese di ottobre 2015, i primi bandi afferenti il territorio della Regione Basilicata. L'agenzia del Demanio - Direzione Regionale Puglia e Basilicata, infatti, in quanto ente gestore per conto dello Stato di beni immobili di sua proprietà, con un avviso e scadenza gennaio 2015, ha posto in vendita, in modalità di asta pubblica, terreni demaniali agricoli siti nei comuni di Pietrapertosa e Marsiconuovo in provincia di Potenza. Si tratta, pressoché, di terreni incolti occupati da vegetazione spontanea e da macchia boschiva, resi disponibili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano. Le informazioni relative all'esito del bando, desunte dal sito, non indicano richieste dal territorio, tuttavia nuovi avvisi continuano a essere avanzati dall'Agenzia con le medesime finalità.

A tal proposito, il "Piano Giovani" promosso dal MIPAAF attraverso l'iniziativa "*Campo Libero*", potrebbe dare un'ulteriore sterzata al tema del mercato dei terreni in affitto prevedendo una detrazione all'imposta sul reddito delle persone fisiche del 19% delle spese sostenute per i canoni d'affitto, entro il limite di euro 80 per ciascun ettaro preso in affitto e fino a un massimo di 1.200 euro annui, per giovani coltivatori e imprenditori agricoli fino a 35 anni, nonché la concessione di mutui fino a 30 anni (tramite ISMEA) per favorire il primo insediamento dei giovani in agricoltura e l'abbattimento di 40.000 euro della quota interessi prevista dal piano di ammortamento del mutuo. Iniziativa della quale l'AGIA-CIA Basilicata si è fatta interprete per sollecitare la stipula di una convenzione tra ISMEA e Regione Basilicata e quindi dell'applicazione delle politiche previste con "*Campo Libero*". Non meno importante si annuncia anche l'abolizione dell'IMU, prima in essere nelle sole zone montane o parzialmente montane e ora estesa anche agli altri territori previa osservanza dei criteri indicati nella Legge di stabilità 2016, che offre altri vantaggi di natura tributaria (rivalutazione terreni, piccola proprietà contadina), calcolati in un abbattimento di circa il 25% della pressione fiscale sulle aziende agricole.

Calabria

Franco Gaudio

1. Quadro generale

I prezzi dei terreni in Calabria hanno subito lievi variazioni rispetto al 2014 (+1,7%). Il valore fondiario medio è pari a 13.000 euro/ha e non presenta forti oscillazioni tra le province, a eccezione di quelle di Crotone, dove è più basso (9.700 euro/ha), e Reggio Calabria, che presenta invece valori più alti (14.200 euro/ha). Questo valore varia molto, invece, tra i diversi tipi di coltura: 2.800 euro/ha per i pascoli, circa 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 47.000 euro/ha, 29.000 euro/ha e 26.000 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 (con 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 e la criminalità organizzata 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. L'attività di scambio si è fermata anche nella Piana di Sibari (anche se gli agrumeti presentano variazioni dei valori fondiari dell'ordine del 10%) e nella Piana di Gioia Tauro (le migliori zone agricole della regione) a causa della crisi corrente.

Le compravendite (registrate presso un notaio di Cosenza) interessano piccoli appezzamenti di terreno (mediamente 2,5 ettari) e solo in un caso su 18 riguardano un'azienda di 18 ettari circa.

2. Tendenze a livello territoriale

Il mercato fondiario calabrese risulta fermo in tutte le aree e per tutti i tipi di terreno. Nel 2015 è ripresa la richiesta di terra da parte dei giovani imprenditori per i bandi che seguono l'approvazione del PSR 2014-2020.

In provincia di *Reggio Calabria* da segnalare l'aumento del valore degli agrumeti (+5/+10%) e in particolare dei terreni investiti a bergamotti, per l'avvio del bando regionale che promuove interventi a favore di questa coltura.

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 in molte regioni agrarie, 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 (valle del Crati e altopiano silano) dove si registra un aumento del valore dei seminativi e del pascolo.

In provincia di *Crotone* le variazioni dei prezzi sono stabili.

La provincia di *Catanzaro* non presenta variazioni significative del valore dei terreni.

Il valore medio dei pascoli non supera i 2.800 euro/ha, a eccezione della provincia di Cosenza dove si raggiungono i 3.800 euro/ha. Gli oliveti vengono scambiati per cifre che variano tra 16.000 e 19.000 euro/ha, mentre gli agrumeti oscillano tra 19.000 e 68.000

euro/ha. I seminativi irrigui presentano valori medi pari a 11.000 euro/ha; ma oscillano tra un prezzo più basso nella provincia di Reggio (7.000 euro/ha) e quello più alto della provincia di Crotone (12.500 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 2015 prevale la domanda di terra a causa dell'avvio del nuovo PSR e della riforma della PAC. Gli agricoltori che hanno riavuto la terra alla scadenza del contratto, ma non i titoli, sono alla ricerca di affittare o acquistare nuovi titoli. Inoltre, secondo le organizzazioni professionali agricole, è in atto il tentativo di sostituire il premio per la domanda unica del primo pilastro (soprattutto per quelli che non raggiungono un valore superiore ai 250-300 euro) con i premi derivanti dalle misure a superficie del II pilastro. Pochi in Calabria gli agricoltori che devono dimostrare di essere agricoltori attivi per cui è conveniente chiedere il contributo del biologico/integrato e delle altre misure a superficie che sembrano di valore più alto rispetto alla passata programmazione.

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 per una sempre maggiore richiesta di accedere ai contributi per la zootecnia biologica. 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 dello sviluppo rurale 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 o di accedere ai fondi del II pilastro.

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. A tale riguardo la Calabria si sta muovendo su tre linee: a) Banca della terra; b) Decreto ministeriale *“Terre vive”*; c) Convenzione con ISMEA.

Nel primo caso la Calabria ha proposto una legge (non ancora approvata) per mettere sul mercato degli affitti e fondiario tutti i terreni demaniali a disposizione per i giovani agricoltori.

Nel secondo caso, sulla base del decreto legge del Ministero delle politiche agricole alimentare e forestali, 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%). Anche in questo caso il decreto non ha trovato attuazione in Calabria.

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. Ma anche in questo caso i giovani trovano più conveniente ricorrere all'affitto di terra che acquistare aziende agricole per mancanza di liquidità.

Sembrano non essere presenti in Calabria particolari sconvolgimenti sulla base della riforma PAC relativamente al primo pilastro e ai pagamenti diretti, a eccezione dell'esclusione di circa 40.000 aziende per importi al di sotto della soglia minima prevista.

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. A ciò si aggiunge il particolare momento congiunturale, coincidente con il passaggio dalla vecchia alla nuova programmazione. Il PSR Sicilia 2014-2020, con il suo carico di novità e incombenze, si muove con grande lentezza, suscitando non poche perplessità. Di contro, va detto che, nonostante la percezione di un contesto politico negativo e la constatazione di problemi economici legati alla volatilità dei prezzi dei prodotti agricoli e all'aumento dei costi dei mezzi tecnici, con conseguente contrazione dei redditi, resta forte da parte degli agricoltori il sentimento di attaccamento alla terra, rinsaldato dalla constatazione che anche gli altri settori vivono situazioni di disagio. L'agricoltura rappresenta pur sempre una fonte di sostentamento e di lavoro che, in mancanza di valide alternative, svolge anche una funzione di ammortizzatore sociale.

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. 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, portando alla stagnazione delle quotazioni dei terreni, anche nelle zone più vocate. 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 corso del biennio 2014-2015 ha mostrato segni di stanchezza. Pur nelle difficoltà, continuano, invece, 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.

2. Tendenze a livello territoriale

Nel corso del 2015 il numero complessivo delle compravendite è stato piuttosto limitato. A causa del perdurare dello stato di crisi generale dell'economia e delle difficoltà di accesso al credito, il livello degli scambi ha mantenuto un andamento costante rispetto all'anno precedente.

Il trend 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 spiccata suscettività extragricola. 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 2015 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, con quotazioni che oscillano da un minimo di 20.000 a un massimo di 45.000 euro/ha e medie intorno a 30-35.000 euro/ha a seconda dell'area di riferimento. Continua a restare viva l'attenzione nei confronti dei vivai, soprattutto di quelli delle aree del messinese, con valori intorno a 150.000 euro/ha. Quotazioni elevate hanno mantenuto i vigneti DOC ubicati sulle pendici dell'Etna (medie intorno a 38-40.000 euro/ha, con punte di 55.000 euro/ha), il cui appeal sembra tuttora in ascesa, grazie allo straordinario contesto ambientale, al dinamismo e alla qualità della produzione delle cantine locali. 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, pur con qualche eccezione (agrumicoltura delle aree costiere della provincia di Agrigento). In particolare, negli ultimi cinque anni, gli agrumeti irrigui di Ribera-Sciacca (AG) hanno visto crescere sia i valori minimi (+20%) che quelli massimi (+17%), pur mantenendo invariate le quotazioni medie (32-35.000 euro/ha); mentre nel resto dell'isola si è assistito a delle contrazioni, soprattutto dei valori massimi, dell'ordine del 7-8%.

Va segnalata l'attività di compravendita dei diritti di reimpianto dei vigneti che, nel corso del 2015, ha subito una certa accelerazione in vista dell'applicazione, a partire dal 1° gennaio 2016, delle norme contenute nel Reg. (UE) n. 1308/2013 che vietano il trasferimento dei suddetti diritti. Nel recente passato, in Sicilia, si è assistito alla cessione dei diritti anche fuori regione, il che ha comportato la perdita di oltre 10.000 ettari di coltivazioni a vite, con evidente impoverimento del territorio.

3. Rapporto domanda/offerta

In generale il mercato fondiario, anche nel 2015, è stato caratterizzato dalla prevalenza dell'offerta sulla domanda. Lo sfavorevole andamento congiunturale delle principali attività agricole regionali, soprattutto di quelle più tradizionali, ha indotto piccoli imprenditori e anziani agricoltori ad abbandonare le campagne, 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), in tutto o in parte, i terreni dell'azienda per far fronte alle spese e/o agli eventuali indebitamenti accesi nel corso delle ultime annate.

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.

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. Altri compratori sono intervenuti sul mercato per colmare le carenze di superficie aziendale, al fine di dimostrare il possesso della SAU legata ai titoli PAC.

Si conferma la presenza di "investitori esterni", quali commercianti, professionisti e imprenditori dotati di liquidità, che decidono di investire nell'agricoltura e nelle attività ad essa connesse.

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.

Tra le iniziative che hanno influenzato le attività di compravendita, va citato il progetto *"Quando la manna non cade dal cielo"* finanziato dalla Fondazione CON IL SUD (ente privato no profit) che, promuovendo la messa a coltura dei frassineti abbandonati delle Madonie (Castelbuono), ha rivitalizzato l'interesse del mercato nei confronti degli appezzamenti a frassino da manna.

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 abbia frenato le compravendite. Ancora buono appare l'interesse nei confronti dei terreni sulle pendici dell'Etna, in particolare pistacchieti e vigneti DOC. Nel ragusano si mantiene discreta la domanda di terreni pascolativi per gli allevamenti zootecnici da latte, sia bovini che bufalini. Questa tipologia colturale esprime una discreta attrattiva anche nelle aree delle Madonie e in quella dei Nebrodi. Nelle Madonie, come già detto, cresce la considerazione nei confronti dei frassineti. 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

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. Da più parti giunge la richiesta di valorizzazione delle produzioni legate al territorio, ritenute, nella maggior parte dei casi, di alta qualità. Si vuole investire sulla tracciabilità di filiera, sulla costituzione e promozione di Consorzi finalizzati alla salvaguardia delle peculiarità dei prodotti locali, alla creazione di marchi. Per rinsaldare i mercati e attrarre nuovi operatori si vuole puntare anche sulla rivitalizzazione delle campagne e sulla creazione di opportunità nell’ambito delle attività rurali in grado di innescare processi di crescita sociale ed economica.

Sardegna

Federica Floris

1. Quadro generale

Il quadro che emerge nel 2015 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 nelle 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. È noto come il mercato dei terreni abbia risentito notevolmente della crisi che ha investito l'economia in generale negli ultimi anni, con ripercussioni più incisive nel settore dell'agricoltura. 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 la stabilità 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.

L'evento eccezionale accaduto nel mese di novembre del 2013 ha determinato ingenti danni alle infrastrutture e alle coltivazioni. Le zone maggiormente colpite non sono ancora riuscite a rientrare nella normalità e a risentirne sono 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. 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.

L'applicazione della nuova PAC non ha 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.

Qualche sporadica contrattazione è andata a buon fine tramite finanziamenti dell'ISMEA inerenti il riordino fondiario, attraverso agevolazioni per i giovani agricoltori, mutui a tasso zero e garanzie rilasciate dall'Istituto per l'accesso ai finanziamenti bancari.

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 prati permanenti e dei pascoli, soprattutto nelle colline litoranee della Gallura, riconducibile probabilmente allo scarso utilizzo degli appezzamenti per via dell'alluvione. Infine, si conferma un 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 (+0,8%) che risulta più consistente nel caso dei seminativi non irrigui (+2,6%).

Provincia di *Carbonia-Iglesias*. Sono stati registrati importanti aumenti di valore per i seminativi non irrigui (+2,1%) e irrigui (+3,7%), mentre un lieve decremento si rileva per i pascoli (-0,3%).

Provincia del *Medio Campidano*. In quasi tutta la provincia si registra un andamento positivo per diverse tipologie colturali, quali seminativi non irrigui (+3,9%), oliveti (+1,3%) e seminativi irrigui (+1,1%).

Provincia di *Nuoro*. I decrementi maggiori vengono riscontrati per i seminativi irrigui (-2,4%) e gli agrumeti (-3,8%), mentre diminuzioni più contenute hanno interessato frutteti (-1,4%), prati permanenti (-1,3%) e pascoli (-0,6%). Solo la categoria dei seminativi non irrigui registra un aumento (+1,2%).

Provincia dell'*Ogliastra*. La situazione è rimasta pressoché immutata rispetto all'anno precedente.

Provincia di *Oristano*. La situazione si presenta stabile rispetto all'anno precedente.

Provincia di *Sassari*. Gli incrementi più rilevanti sono quelli dei vigneti DOC (+1,4%), mentre il bosco registra un decremento dell'1%.

Provincia di *Olbia-Tempio*. Il mercato, rispetto all'anno precedente, ha avuto oscillazioni negative (-3,4%), in particolare per seminativi (-3/-7%), pascoli (-4%) e ortofloricole e vivai (-2%); tra le colture arboree si segnalano variazioni negative per frutteti (-5%), agrumeti (-3%) e boschi (-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. L'offerta è risultata prevalente nelle province di Sassari e Nuoro, mentre nelle rimanenti province è stato osservato un sostanziale equilibrio tra domanda e offerta. 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, soprattutto nei primi mesi dell'anno, 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 nella provincia di Cagliari è risultato un leggero aumento; il resto del territorio regionale ha mostrato una sostanziale stabilità.

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 cerealicolo, bovino da carne e da latte e suinicolo. Risultano inoltre attivi gli 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 2007-2013 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. Il fenomeno si accentua notevolmente per quei terreni che dal punto di vista agrario hanno scarse possibilità di sfruttamento per le loro caratteristiche intrinseche, i cui valori unitari risultano, però, decisamente superiori rispetto ad analoghe realtà agrarie prive di interesse turistico-residenziale. Si tratta di terreni agricoli soggetti a vincoli d'uso, oltre che paesaggistici. In tale ottica la presenza degli aspetti panoramici, ad esempio, esalta il valore di un terreno, il quale, pure con destinazione urbanistica agricola, viene considerato edificabile e come tale assume valori superiori. 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 legge regionale n. 8 del 2015, nata per una semplificazione delle norme riguardanti l'edilizia, l'urbanistica e il paesaggio, sostiene, inoltre, la salvaguardia delle zone rurali, un uso limitato del suolo e una riqualificazione e tutela delle zone a interesse paesaggistico-ambientale.

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. Apre scenari inquietanti la costruzione di due centrali solari termodinamiche che prevedono una potenza complessiva lorda di 55 MWe e sono estese rispettivamente su 269 e 232 ettari nell'area del basso Campidano, a circa 30 Km da Cagliari, e nella provincia del Medio Campidano tra Guspini e Gonnosfanadiga. Le centrali, secondo il parere degli amministratori e degli abitanti dei paesi limitrofi, non restituirebbero alla collettività il gravoso carico che il territorio deve sostenere, in termini occupazionali, ambientali ed economici, agevolando solo ed esclusivamente le multinazionali. Inoltre le installazioni sottraggono 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. La nuova programmazione 2014-2020 non stimola nuove transazioni, anzi tenderebbe a stabilizzarle, così come il valore della terra, creando un clima di incertezza e di attesa. Attesa che dovrebbe cessare con l'uscita dei bandi PSR per le sottomisure 4.1 e 4.2, ma soprattutto per la sottomisura 6.1 inerente l'inserimento in agricoltura di giovani imprenditori. 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. Nel corso del 2016 è stato dato spazio a diverse iniziative atte a facilitare l'accesso al credito, in particolare è stato costituito un fondo per integrare i fondi rischi delle Confidi che operano a garanzia delle piccole e medie imprese agricole. Inoltre, per il settore ovicaprino sono stati studiati strumenti finanziari più sofisticati detti "*sheep bond*".

Il rilancio dei comparti orticolo e agrumicolo e la riforma del settore vitivinicolo, che dal 2016 prevede non più diritti di impianto ma autorizzazioni, 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 nuove autorizzazioni all'impianto, valorizzando maggiormente quelle zone a stretta vocazione viticola.

Per quanto riguarda il comparto ovino, 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. A tal proposito, nel corso del 2016, è stato pubblicato il bando "*Terra ai giovani*" il quale mette a disposizione circa 700 ettari di terra di proprietà della Regione Sardegna. Il progetto è destinato ai giovani agricoltori di età inferiore ai 40 anni e punta a favorire il ricambio generazionale e il ripopolamento delle aree rurali.

La quasi totalità dei testimoni riferisce, infine, che gli effetti negativi dell'evento calamitoso alluvionale hanno inciso maggiormente sul mercato fondiario nel 2014, ma le ripercussioni continueranno anche durante il 2016.

Bibliografia

- ISPRA (2015) *Il consumo di suolo in Italia*, Istituto Superiore per la Protezione e la Ricerca Ambientale, Roma.
- Longhitano D. (2016) *Prezzi medi dei terreni sotto la soglia dei 20mila €*, Terra e Vita n. 47
- Povellato A. a cura di (1997) *Il mercato fondiario in Italia*, Istituto Nazionale di Economia Agraria, Roma.
- Povellato A. (2016) *Il prezzo della terra continua a diminuire anche nel 2015*, L'Informatore Agrario n. 45.
- Povellato A., Bortolozzo D., Longhitano D. (2017) *Cap. VIII - Il mercato fondiario*, in "Annuario dell'agricoltura italiana", vol. LXIX, CREA.