



Indagine sul mercato fondiario in Italia Rapporto regionale 2016

a cura di
Andrea Povellato, Davide Bortolozzo

Dicembre 2017

Indice

Introduzione	1
<i>L'indagine sul mercato fondiario</i>	1
<i>Una sintesi dell'andamento del mercato fondiario nel 2016</i>	1
<i>Appendice statistica</i>	3
Piemonte	6
Valle d'Aosta	10
Lombardia	15
Trentino Alto Adige	19
Veneto	22
Friuli Venezia Giulia	26
Liguria	32
Emilia Romagna	35
Toscana	39
Umbria	44
Marche	48
Lazio	52
Abruzzo	58
Molise	62
Campania	67
Puglia	70
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 2016

Continua la stasi nel mercato fondiario con un livello dei prezzi che, in media, non si discosta da quanto registrato l'anno prima. È quanto emerge dall'indagine annuale 2016 sul mercato fondiario, curata dalle postazioni regionali del Centro di ricerca Politiche e Bioeconomia. Nel 2016 il prezzo medio si è attestato poco sotto i 20.000 euro per ettaro con una variazione negativa rispetto al 2015 dello -0,1%. Più significative le diminuzioni registrate nella montagna interna e in pianura e nelle circoscrizioni del Nord est e del Centro

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

Italia. In controtendenza le zone altimetriche di collina e, in qualche misura, le circoscrizioni Nord ovest e Isole dove i valori medi presentano una leggera tendenza al rialzo. Va aggiunto che il tasso di inflazione praticamente nullo ha evitato un'ulteriore erosione del patrimonio fondiario in termini reali che si era verificata nel corso dell'ultimo decennio (-13% tra il 2005 e il 2015).

Gli operatori hanno continuato a segnalare il perdurare di una scarsa attività di scambio, ma i dati ISTAT sull'attività notarile fanno emergere una positiva inversione di tendenza da cui emerge che il numero di compravendite di terreni agricoli è aumentato del 9% nel 2016 rispetto all'anno precedente. Si tratterebbe del secondo anno consecutivo di crescita dopo 8 anni di continue riduzioni che hanno portato le compravendite a circa il 60% di quanto si registrava dieci anni fa. La crescita più significativa riguarda le regioni del Nord ovest (11%) e del Sud (10%). Questo aumento dell'attività potrebbe essere correlato con la contestuale crescita delle erogazioni di nuovi mutui per l'acquisto di immobili rurali che secondo Banca d'Italia hanno raggiunto nel 2016 un valore pari a 491 milioni di euro (+14% rispetto al 2015), un livello ancora distante da quanto erogato nel periodo pre-crisi (circa 700.000 euro) ma già quasi doppio rispetto ai minimi raggiunti nel periodo 2012-2014 (in media 280.000 euro all'anno). È probabile che i bassi tassi di interesse e le nuove aperture di credito del sistema bancario abbiano funzionato da volano per accrescere la domanda dei potenziali investitori.

Come evidenziato in precedenza, non mancano le situazioni in cui la vivacità del mercato fa registrare qualche aumento significativo delle quotazioni. Molto probabilmente la variazione positiva delle zone collinari riflette l'interesse per i terreni vitati che caratterizza ormai da oltre un decennio alcune zone di pregio, grazie ai favorevoli andamenti del mercato vitivinicolo. Nel caso delle zone di pianura sembra evidente come il processo di aggiustamento dei prezzi della terra, iniziato qualche anno fa, non sia ancora terminato. La crisi economica di alcuni settori, esacerbata dalla volatilità dei mercati, riduce le aspettative degli agricoltori che sono maggiormente propensi ad investire. Il fattore terra rimane al centro degli obiettivi di crescita delle aziende più dinamiche, ma visti i valori elevati - soprattutto se comparati con la redditività delle colture di pieno campo e della zootecnica bovina - gli operatori si orientano verso l'affitto, mentre l'acquisto di terra legato anche alle strategie di risparmio delle famiglie agricole viene rinviato in attesa di prospettive di sviluppo meno incerte.

L'assestamento del mercato fondiario dovuto alle nuove regole della Politica Agricola Comune (PAC), entrata in vigore con qualche difficoltà nel biennio 2014-15, sembra essersi ormai consolidato per quanto riguarda i pagamenti diretti. Gli agricoltori stanno verificando una graduale discesa del sostegno diretto che impatta soprattutto le piccole aziende e gli imprenditori più anziani, decisi ormai ad abbandonare la conduzione dell'azienda ma ancora restii a procedere alla vendita. Ne dovrebbero beneficiare le aziende più dinamiche, solitamente di maggiori dimensioni, e i giovani agricoltori ma l'accesso alla terra rimane difficoltoso. Gli operatori lamentano i ritardi nell'avvio dei piani di sviluppo rurale - soprattutto nelle regioni del Centro Sud - che hanno garantito in passato una disponibilità finanziaria interessante per attivare nuovi investimenti.

Le prospettive per il futuro rimangono incerte, con alcune aree in moderata crescita trainata da produzioni vocate e di qualità e aree meno dinamiche dove l'offerta prevale sulla domanda. Il riallineamento dei prezzi della terra potrebbe favorire un'ulteriore crescita dell'attività di compravendita, soprattutto se sostenuta da un miglioramento dell'accesso al credito e da un atteggiamento meno attendista da parte dei potenziali venditori.

Appendice statistica

Tabella 1 - Valori fondiari medi nel 2016 (migliaia di euro, SAU)

Regioni	Zona altimetrica					Totale
	Montagna interna	Montagna litoranea	Collina interna	Collina litoranea	Pianura	
Piemonte	2,1	-	20,3	-	25,0	18,8
Valle d'Aosta	11,9	-	-	-	-	11,9
Lombardia	8,3	-	40,0	-	38,9	34,2
Trentino Alto Adige	41,3	-	-	-	-	41,3
Veneto	13,9	-	101,9	-	51,4	53,8
Friuli Venezia Giulia	4,3	-	25,3	32,5	39,1	34,4
Liguria	8,2	17,2	19,2	98,5	-	37,7
Emilia Romagna	5,6	-	21,7	30,5	37,9	31,1
Toscana	17,1	24,3	18,6	13,0	18,0	17,5
Umbria	7,4	-	12,8	-	-	11,3
Marche	6,2	-	11,2	18,7	-	13,5
Lazio	6,8	-	12,8	15,8	24,7	14,4
Abruzzo	5,4	-	13,8	19,9	-	10,9
Molise	9,7	-	14,7	22,2	-	14,3
Campania	7,5	-	15,4	25,0	46,6	17,7
Puglia	8,2	-	12,5	12,9	14,3	13,5
Basilicata	4,6	3,6	8,2	-	12,2	7,3
Calabria	7,3	10,6	10,9	15,7	19,2	13,0
Sicilia	6,3	7,2	9,0	12,0	15,2	9,7
Sardegna	4,6	-	5,8	5,6	13,4	7,1
Totale	11,7	8,9	15,7	14,8	31,3	19,8

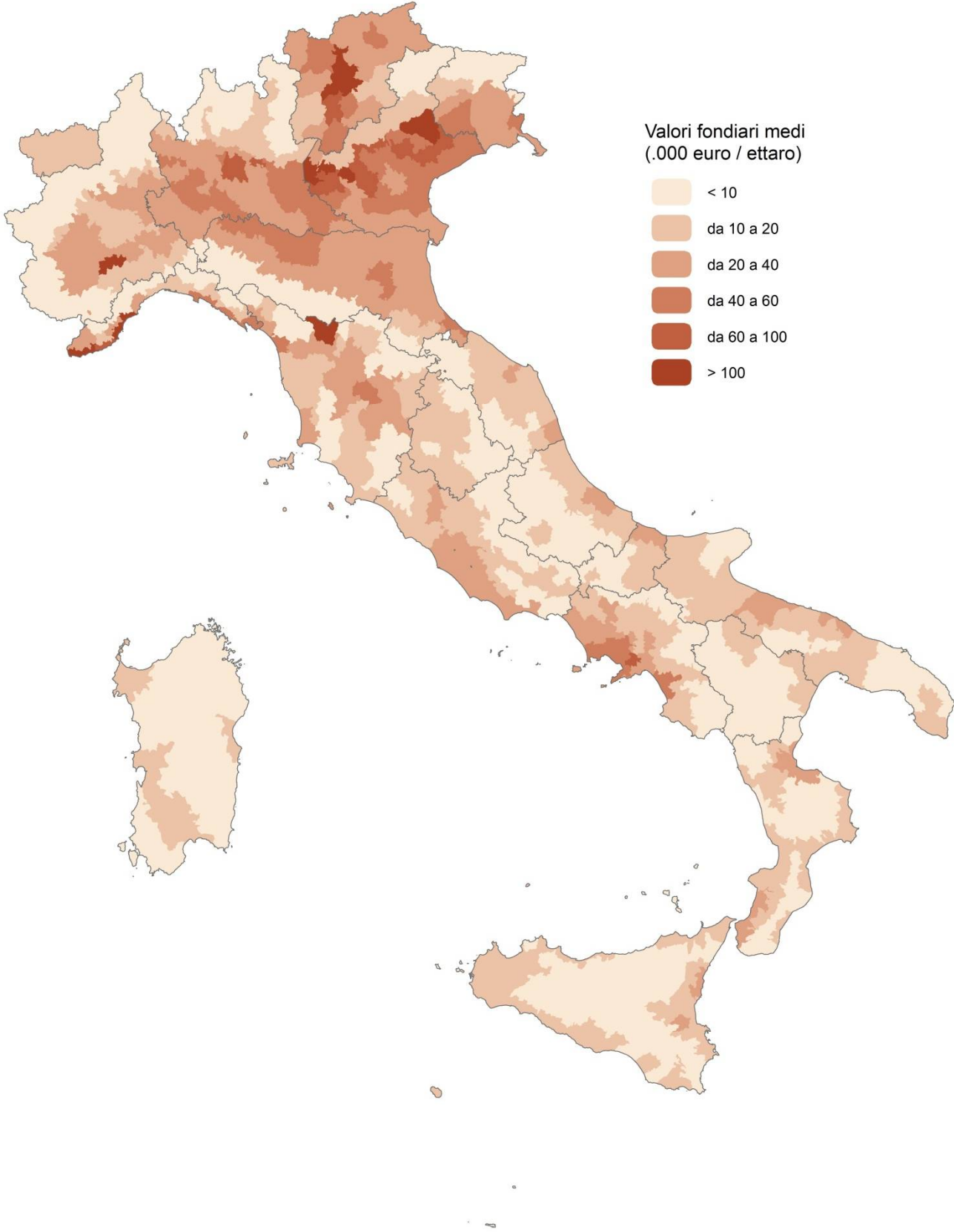
Fonte: CREA, Banca dati dei valori fondiari.

Tabella 2 - Variazione percentuale dei valori fondiari medi (2016/15, SAU)

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

Fonte: CREA, Banca dati dei valori fondiari.

Figura 1 - Valore fondiario medio dei terreni per regione agraria nel 2016



Piemonte

Ilaria Borri

1. Quadro generale

Anche per l'annata 2016 non si può certo parlare di un mercato fondiario "effervescente" sebbene, rispetto agli passati, alcune zone siano state rivitalizzate dall'interesse che sono tornate a riscuotere alcune colture (nocciole, riso, uva barbera), in un panorama generale che rimane comunque relativamente statico. Tale andamento è dovuto in buona parte alla mancanza di liquidità delle aziende agricole e alla difficoltà di accesso al credito.

Lo scorso anno si ipotizzava che per il 2016 sarebbe stata abolita l'IMU sui terreni agricoli che peraltro è stata oggetto negli ultimi anni di continue variazioni normative. In realtà questa imposta è stata mantenuta e con la Legge di Stabilità 2016 si è arrivati a una soluzione definitiva ripristinando la precedente classificazione dei terreni montani secondo la Circolare 9/1993² (già utilizzata fino al 2013 e abbandonata nel 2014 e 2015).

Altro fattore che ha parzialmente mobilitato il mercato è legato alla Misura 6 del Piano di Sviluppo Rurale (PSR) relativa all'insediamento dei giovani agricoltori, ma che ha riguardato soprattutto zone meno vocate in cui l'acquisto della terra ha prezzi accessibili.

A livello regionale i prezzi medi di compravendita dei terreni sono aumentati dell'1,5%.

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 2015 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 peperone³ 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 rimangono tra i 40.000 e i 60.000 euro/ha.

Proseguono le chiusure delle piccole aziende dove non c'è avvicendamento dei capo-azienda con famigliari più giovani, mentre viene segnalata una tendenza all'incremento del numero di compravendite, dove sussistono le possibilità di ricambio generazionale con nuovi innesti. Le principali motivazioni che spingono all'acquisto di terra sono legate come di consueto alle sue caratteristiche di bene-rifugio e 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.

Pressoché alcuna variazione dei valori fondiari viene segnalata per la provincia di Alessandria dove il mercato è rimasto invariato rispetto al 2015 in una situazione di sostanziale equilibrio tra domanda e offerta. Anche i seminativi a risaia e i seminativi irrigui nella zona di Casale Monferrato rimangono stabili sulle loro quotazioni passate in una forbice di valori medi tra 15.000 e 25.000 euro/ha, con valori più o meno analoghi per i seminativi

² Circolare del Ministero delle finanze n. 9 del 14 giugno 1993.

³ 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.

irrigui della pianura alessandrina (15.000-30.000 euro/ha).

Nel cuneese i testimoni privilegiati riportano informazioni di una situazione che tutto sommato appare più vivace delle annate precedenti. Le nocciole continuano a spuntare buoni prezzi il che incentiva a piantare dove possibile (lasciando anche dei dubbi sull'adeguatezza di alcune zone) e favorisce ulteriormente la coltura nelle zone che le sono tradizionali (albese, monregalese e cebano). La nomina a patrimonio dell'Unesco continua a influire positivamente soprattutto sul turismo enogastronomico proveniente dall'estero nelle zone di Langa e i terreni a vigneto (soprattutto per produzioni di Barolo e, in seconda battuta, Barbaresco) mantengono prezzi pressoché inavvicinabili. A questo proposito nuovo interesse suscitano le zone dell'Alta Langa dedite alla produzione dello spumante omonimo, che sta riscuotendo grande successo, e che offrono terreni a prezzi accessibili (fino a 20.000 euro/ha). 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 in termini generali, ma in casi specifici di compravendite paiono in leggera crescita. Tra l'altro nonostante non vengano segnalati in provincia eventi particolari che possano aver influenzato il mercato dei terreni, in alcuni casi, probabilmente a mero scopo speculativo, si ha notizia di richieste economiche con prezzi molto elevati.

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. Nella primavera del 2016 è stato poi attivato uno sportello informativo presso il Comizio agrario di Mondovì, al fine di raccogliere offerte di terreni incolti in vista dell'emanazione di un nuovo bando. Prosegue tuttora questa ricerca con l'obiettivo di creare una sorta di banca della terra. La data prevista di apertura del bando è fissata per il 10 aprile 2017 e si concluderà il 10 giugno 2017. I potenziali candidati presenteranno il loro progetto su un format predisposto e la rosa dei 5 finalisti, prevista a luglio 2017, verrà selezionata da un gruppo di diverse professionalità (agricoltori, tecnici agrari, esperti di trasformazione alimentare, distributori, commercialisti, *etc.*).

Per i terreni adatti alla viticoltura delle aree vocate (Langa astigiana e albese, Monferrato astigiano e alessandrino, ovadese e zona del Gavi, *etc.*) si confermano i movimenti positivi, soprattutto per i terreni destinati alla coltivazione del Barbera e del Gavi. Per quanto riguarda i vigneti di Barbera i prezzi sono in crescita (28-40.000 euro/ha), evento che non accadeva da lungo tempo, mentre si conferma il periodo negativo, iniziato già nel 2015, per i vigneti Moscato con valori sostanzialmente stabili sui livelli degli anni precedenti (tra 40.000 e 90.000 euro/ha), ma con tendenza ad attestarsi nella parte bassa della forbice. 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 200.000 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.). Nell'astigiano viene segnalato, come brevemente anticipato in precedenza, il grande interesse che stanno suscitando i terreni atti all'impianto di nocioleti che possono spuntare prezzi anche di 40.000 euro/ha.

Da segnalare che al 31 dicembre 2015 si è concluso il sistema dei diritti di reimpianto: dal 1° gennaio 2016 infatti i viticoltori che vorranno impiantare nuovi vigneti non dovranno più acquistare i "diritti" da un altro produttore che espianta, ma dovranno richiedere l'autorizzazione gratuita, sulla base della disponibilità dei singoli Stati. I viticoltori che decideranno di espiantare un vigneto regolare riceveranno un'autorizzazione all'impianto, che non sarà trasferibile; quindi potranno solamente impiantare il vigneto nella propria azienda, senza possibilità di venderlo. Gli Stati membri potranno concedere autorizzazioni gratuite a impiantare nuovi vigneti per una quota non superiore all'1% annuo del totale vigneto nazionale (650.000 ettari per l'Italia). Gli Stati membri avranno la facoltà di ridurre questa percentuale e limitarne il rilascio in zone specifiche (vini di qualità), tenendo conto delle raccomandazioni dei Consorzi di Tutela e/o Organizzazione di Produttori.

Il comprensorio risicolo (pianura a sud di Vercelli, zona delle Baragge, 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 nuovamente in ripresa con un lieve aumento delle superfici seminate. Il volume delle compravendite risulta più attivo rispetto all'anno passato con una preponderanza di offerta e 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, e 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

Come già anticipato nel corso del 2016 il mercato dei terreni non è stato eccezionalmente movimentato, ma rispetto agli anni precedenti si è visto qualcosa in più. Come sempre è difficile definire in termini generali la situazione relativa a domanda e offerta: si sono presentate situazioni di sostanziale equilibrio (ad esempio in provincia di Alessandria), mentre in media ha prevalso l'offerta dove, come ormai costantemente accade da anni, la chiusura di aziende condotte da imprenditori anziani e la necessità di far fronte a spese crescenti obbligano i conduttori a mettere in vendita i loro terreni. La domanda è stata invece superiore in zone fino a qualche anno fa considerate marginali (si è fatto in precedenza l'esempio dell'Alta Langa), dove si stanno scoprendo nuove possibilità di investimento e produzione e dove l'insediamento di nuovi giovani agricoltori, incentivato dalla Misura 6 del PSR, è possibile anche grazie a terreni venduti a prezzi accessibili.

4. Tipo di operatori

Gli operatori economici coinvolti negli scambi sono stati gli imprenditori agricoli che conducono aziende di 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. La permanenza dell'IMU inoltre ha costituito, in alcuni casi, un ulteriore incentivo a liberarsi dei terreni, soprattutto per gli 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 in crescita sul quale investire. In alcune occasioni si punta ad acquistare l'azienda vitivinicola in toto, comprensiva quindi di terreni, piantagioni e fabbricati riattandoli anche a uso turistico approfittando dell'interesse che continua a riscuotere il turismo eno-gastronomico (soprattutto da parte degli stranieri).

5. Tendenze nella destinazione d'uso

Non vengono segnalate tendenze particolari.

6. Aspettative future del mercato

Le "sensazioni" e le ipotesi circa l'evolvere del mercato dei fondi rustici per il 2017 da parte degli operatori del settore sono caratterizzate ancora da un'estrema incertezza: la ripresa economica, conseguente alla profonda crisi finanziaria degli ultimi anni, ancora non presenta effetti concreti e la scarsa disponibilità economica delle aziende agricole e l'aumento dei costi di produzione non incentivano la propensione al rischio dell'acquisto. Inoltre la volatilità dei prezzi dei prodotti agricoli non consente una pianificazione adeguata degli investimenti. Una spinta potrebbe arrivare dall'associazionismo e dagli accorpamenti aziendali conseguenti alle richieste del PSR e della Rete Leader, che prevedono finanziamenti relativi a progetti di programmazione integrata, filiere e cooperazione.

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 altre 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 regione si caratterizza anche per la coesistenza di attività extragricole (soprattutto turistiche) e processi produttivi agricoli propriamente detti. Le prime influenzano in misura significativa il mercato dei fondi rustici, che sovente raggiungono quotazioni molto elevate. Pure la vicinanza ai centri abitati e la relativa classificazione urbanistica influiscono 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 l'acquirente è disposto a pagare non è commisurato alle potenzialità agricole dei terreni, bensì al fatto che i contributi pubblici corrisposti annualmente in relazione alla loro utilizzazione 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 entro i limiti stabiliti⁴ il carico di bestiame e fruire, quindi, dei premi corrisposti a seguito dell'adesione alle misure di sviluppo rurale. 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 limitato; in generale, gli agricoltori acquisiscono terreni (essenzialmente superfici foraggere) tramite contratti di affitto, piuttosto che attraverso l'acquisto.

2. Tendenze a livello territoriale

Per l'anno 2016 è stata segnalata la tendenza a un contenuto aumento dei prezzi di compravendita dei terreni agricoli in Valle d'Aosta. Tuttavia, i valori di scambio sono estremamente variabili per ogni tipologia di coltura: per quanto riguarda il prato permanente di fondovalle e di *mayer*⁵ i valori minimi e massimi oscillano tra 25.000 e 80.000 euro/ha⁶. I valori citati sono indicativi del potenziale prezzo di scambio delle superfici foraggere in tutta

⁴ DGR n. 1362/2016 recante recepimento con integrazioni del D.M. n. 3536/2016 in materia di condizionalità e approvazione dei limiti minimi e massimi di carico animale applicabili alle misure di sviluppo rurale legate alla superficie.

⁵ Il *mayer* è l'azienda localizzata a quota intermedia tra il fondovalle e l'alpeggio, ad altitudini comprese tra 1.000 e 1.700 m s.l.m., dotata di fabbricati e di superfici foraggere sfalciate e pascolate.

⁶ Secondo i testimoni privilegiati i prati irrigui nella zona di Saint-Denis, così come in altri comuni della Valle centrale in sinistra orografica della Dora Baltea, nelle condizioni ritenute ottimali (buona accessibilità, esposizione a sud, altitudine intorno ai 1.000 m s.l.m.) spuntano prezzi che possono facilmente arrivare a 7 euro/mq.

la regione, senza particolari distinzioni a livello territoriale in quanto esso dipende, essenzialmente, dall'esposizione e dalla possibilità di accedere alle strutture irrigue, oltre che, naturalmente, dalla possibilità di provvedere agevolmente con mezzi meccanici alle operazioni di sfalcio e di raccolta dei foraggi. Per quanto concerne i prati permanenti, le quotazioni più basse si riferiscono, dunque, 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 anch'essi estremamente variabili a seconda della tipologia⁷, dell'esposizione e della quota, nonché dell'accessibilità. I terreni classificati come "pascolo" nei fondivalle e nei *mayen* possono spuntare quotazioni piuttosto elevate (15.000-25.000 euro/ha), ma nel caso dei pascoli d'alpe si ritengono congrui valori aggirantisi intorno ai 10.000 euro/ha.

I testimoni privilegiati affermano che il vigneto in produzione non è, di fatto, oggetto di compravendite, sebbene si evidenzia una richiesta sostenuta di terreni adatti alla viticoltura⁸; l'offerta è limitata 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 si stima che a un ettaro di vigneto DOC in produzione possa essere attribuito un valore compreso tra 100.000 e 140.000 euro, mentre un vigneto in piena produzione a Quart ha raggiunto nel 2016 un valore pari a ben 210.000 euro/ha.

3. Rapporto domanda/offerta

In Valle d'Aosta si registra un'elevata domanda potenziale riferibile, specialmente, alle tipologie "prato irriguo" e "pascolo fertile" ma la domanda reale è assai più contenuta⁹. Le condizioni di scambio paiono 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".

L'entità delle compravendite nel 2016 è stata, come sempre, 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.

Tuttavia, il mercato fondiario è stato più attivo dell'anno precedente in quanto sono stati pubblicati i primi bandi a valere sul PSR 2014-2020¹⁰ e sulla L.R. n. 17/2016 ("Nuova

⁷ In Valle d'Aosta è in uso a fini amministrativi la distinzione tra "pascolo fertile" e "pascolo magro" (assimilabile, quest'ultimo, all'incolto produttivo).

⁸ Nel 2016 le richieste di autorizzazione all'impianto di vigneti ai sensi del DM n. 12272 del 15 dicembre 2015 "Disposizioni nazionali di attuazione del Reg. (UE) n. 1308/2013. Sistema di autorizzazioni per gli impianti viticoli" presentate al MiPAAF hanno riguardato una superficie di 7,5 ettari, mentre la superficie effettivamente concessa ammonta a 4,6 ettari e una superficie analoga è stata assegnata nell'anno successivo.

⁹ Nel 2016 vi è stata una prevalenza di domanda, ma si presume che questa sia stata in buona parte finalizzata a concretizzare delle offerte fatte negli anni passati, che non avevano dato corso all'atto a causa dei costi elevati delle transazioni e della sempre difficile e lunga contrattazione (terreni in comproprietà dove un comproprietario vuole vendere, mentre l'altro/i non sono disposti a farlo).

¹⁰ Si fa riferimento al primo bando a valere sulla misura 4.1.1 "Sostegno agli investimenti nelle aziende agricole" del PSR 2014-2020 della Valle d'Aosta (scaduto il 30/09/2016) e al primo bando a valere sulla misura 4.1.2 "Sostegno agli investimenti nelle aziende agricole, giovani agricoltori" (scaduto il 28/02/2017) che prevedono la possibilità di ottenere aiuti per l'acquisto di terreni, seppure nel limite del 10% totale delle spese ammissibili relative alla domanda di aiuto considerata e solo se è dimostrato, tramite attestazione di un professionista abilitato e iscritto in un albo professionale, diverso dal consulente che ha redatto il piano di miglioramento delle prestazioni e della sostenibilità aziendale, che il prezzo di acquisto non è superiore al valore di mercato; in caso contrario, l'importo massimo ammissibile è determinato con riferimento a quello di mercato. Non sono ammissibili ad aiuto i trasferimenti tra persone fisiche aventi rapporti di parentela entro il 3° grado o affini entro il 2° grado. Non sono, inoltre, ammessi i passaggi di proprietà tra persone fisiche e persone giuridiche, nel caso

disciplina degli aiuti regionali in materia di agricoltura e di sviluppo rurale”) che hanno tra i costi ammissibili l’acquisto dei terreni e il sostegno per la ricomposizione fondiaria (a questo proposito, cfr. quanto riferito più avanti). Pertanto, a partire dal mese di settembre 2016 molte aziende si sono attivate per stipulare delle scritture private di compravendita, che devono obbligatoriamente essere supportate da stime dei terreni oggetto delle compravendite (questa tendenza prosegue nel 2017).

Come di consueto, si ritiene opportuno richiamare l’attenzione sulle attività di ricomposizione fondiaria promosse dall’Amministrazione regionale nel 2016 e nei primi mesi dell’anno in corso 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.

Si precisa, innanzitutto, che 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.

Nell’anno in esame attraverso la DGR n. 9/2016¹¹ viene finanziato e autorizzato il proseguimento dei procedimenti di riordino fondiario relativi a 21 istanze di completamento dei Piani di ricomposizione fondiaria presentate dai Consorzi di Miglioramento Fondiario (CMF). Di queste, una risulta oggi a buon punto: quella relativa al riordino fondiario di Gran Villa nel comune di Verrayes, promosso dal CMF Canale di Joux, relativo a una superficie di circa 80 ettari.

Occorre rimarcare, inoltre, la già citata L.R. n. 17/2016 che all’art. 8 contempla la concessione di contributi a fondo perduto per la ricomposizione fondiaria e la DGR n. 1264 del 23/09/2016¹² che prevede la concessione di contributi in conto capitale nella misura del 70% della spesa ritenuta ammissibile a copertura delle spese notarili, comprensive delle relative imposte, e tecniche inerenti agli atti di acquisizione a titolo oneroso della piena proprietà per l’arrotondamento di fondi agricoli siti su territorio regionale, da effettuarsi mediante compravendite o permuta. Si tratta di uno specifico aiuto di stato in virtù del quale a fine 2016 è stato aperto un bando per l’erogazione di aiuti ai sensi dell’art. 8 della L.R. 17/2016 con una dotazione di 50.000 euro. Anche a ragione del breve periodo di accesso all’aiuto, le domande presentate¹³ e accettate sono state solamente 14; nella primavera 2017 è stato aperto un ulteriore bando (chiuso a metà maggio) nell’ambito del quale sono state presentate circa 30 domande di contributo.

Per quanto riguarda il riordino pilota “*Gaspard, Ross e Devin*” in comune di Montjovet,

in cui le persone fisiche siano soci di maggioranza, amministratori delle seconde o parenti entro il terzo grado o affini entro il secondo grado dei soci delle seconde.

¹¹ DGR n. 9 del 08/01/2016 “Presenza 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”.

¹² DGR n. 1264/2016 “Approvazione delle modalità e dei criteri applicativi per la concessione, per l’anno 2016, di aiuti a fondo perduto per favorire la ricomposizione fondiaria da parte delle PMI (microimprese e piccole e medie imprese) nel settore della produzione primaria, ai sensi della L.R. 3 agosto 2016, n. 17”.

¹³ A detta degli intervistati, i piani di riordino fondiario in essere in Valle d’Aosta non hanno determinato nel 2016 la sottoscrizione di molte scritture private di compravendita, anche a causa dell’incertezza delle procedure di attuazione e dei tempi di attuazione.

la Giunta regionale della Valle d'Aosta con provvedimento n. 672 del 29 maggio 2017 ha approvato il piano di riordino fondiario in seguito al quale il Presidente della Regione emanerà il decreto di trasferimento delle proprietà, dopodiché il CMF interessato provvederà a sua volta alle trascrizioni e registrazioni di legge. Tuttavia occorre segnalare il fatto che la maggioranza dei liberi professionisti incaricati di svolgere le procedure di riordino sta incontrando difficoltà burocratiche per quanto riguarda il problema degli irreperibili (proprietari non rintracciabili) e, soprattutto, dei frazionamenti catastali. Al riguardo l'Assessorato Agricoltura ha contattato l'Agenzia delle Entrate per trovare delle soluzioni che contribuiscano a semplificare le procedure.

4. Tipo di operatori

La compravendita di terreni nel 2016 ha riguardato specialmente agricoltori che hanno usufruito degli aiuti pubblici sull'acquisto dei terreni e sulla ricomposizione fondiaria (contributi a fondo perduto a copertura delle spese notarili, comprensive delle relative imposte, e tecniche) in veste di acquirenti e proprietari privati che non coltivano più la terra 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. Si rileva, infine, che gli acquisti di fondi rustici da parte di operatori extra-agricoli a fini speculativi sono piuttosto rari in Valle d'Aosta.

Si rileva, infine, che sebbene gli acquisti di fondi rustici da parte di operatori extra-agricoli a fini speculativi siano piuttosto rari in Valle d'Aosta, si è avuto notizia dell'acquisizione, a fini speculativi, di estese superfici foraggere d'alpeggio da parte di una società formata da liberi professionisti operanti nel settore giuridico.

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 n. 13 del 10 aprile 1998 "*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: nel 2016 è pari, infatti, al 2,91% contro una media nazionale del 7,64% (ISPRA, 2017).

6. Aspettative future del mercato

Nel 2017 ci si attende la stipula di atti e scritture private relative alla compravendita di

terreni agricoli in virtù dell'applicazione delle misure di intervento legate al PSR 2014-2020 e all'articolo sulla ricomposizione fondiaria della L.R. n. 17/2016. Al momento in cui si scrive sono già stati pubblicati i seguenti bandi di aiuto:

- terzo bando della misura 4.1.1 del PSR (scadenza 16/06/2017) con percentuali di aiuto più vantaggiose (dal 35% al 50% per l'acquisto dei terreni);
- secondo bando della misura 4.1.2 del PSR (scadenza 31/10/2017);
- secondo bando dell'intervento a favore della ricomposizione fondiaria (scadenza 30/04/2017) di cui già sono stati in precedenza evidenziati i risultati in termini di domande di contributo ammesse all'istruttoria.

Pure, si può ipotizzare che nella seconda metà dell'anno, ripartiranno le compravendite nell'ambito dei piani di riordino fondiario, grazie ad alcune modifiche sulle procedure di attuazione che dovrebbero favorire il completamento dei riordini avviati a conclusione.

Lombardia

Rita Iacono e Novella Rossi

1. Quadro generale

La mobilità fondiaria lombarda si è mantenuta costante e poco movimentata anche nel 2016. Le compravendite fanno registrare una staticità diffusa, con la percezione di un mercato fermo e un'offerta comunque superiore alla domanda, in conseguenza della mancanza di disponibilità economica e delle difficoltà delle imprese. Il settore ortofrutticolo, la IV gamma in particolare, ha arrestato il suo sviluppo nel territorio regionale, evidenziando una preferenza degli operatori a investire in aree più vocate. 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 e molti proprietari scelgono di non comprare altri terreni, ma di migliorarne la competitività investendo in macchinari tecnologicamente più avanzati o in ristrutturazioni dei fabbricati. L'interesse degli operatori si concentra quindi quasi esclusivamente nelle aree dove si presentano sistemi di imprese agricole capaci di produrre redditi apprezzabili sia negli ordinamenti multifunzionali che in quelli vegetali, in particolare viticoli e 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 di performance d'impresa. L'attuazione delle politiche comunitarie ha influenzato la domanda di terra e, in alcuni casi, anche l'atteggiamento di imprenditori di aziende particolarmente sensibili alle modifiche della PAC.

Le aspettative restano strettamente legate all'evoluzione e forse all'uscita dalla crisi che sta oramai da anni interessando l'intero Paese con la chiusura di diverse imprese, per motivi di turn over o di difficoltà gestionali.

In montagna la domanda continua a essere contratta e le quotazioni dei pochi terreni compravenduti si sono mantenute sostanzialmente 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 da investimenti finalizzati a migliorare l'efficienza d'impresa o alla soluzione di problemi tecnici o normativi.

La terra come bene rifugio regge ancora anche se sono gli affitti che si concretizzano maggiormente con la domanda di terra, mentre costanti restano gli approcci speculativi. Quello che si evidenzia, quindi, è soprattutto una criticità economica dell'azienda agricola in generale.

2. Tendenze a livello territoriale

In tutta la Regione tra i fattori che sembra abbiano maggiormente influenzato il mercato fondiario vi sono:

- il regime dei pagamenti diretti agli agricoltori, in particolare per le aziende zootecniche da latte più strutturate che prediligono investimenti per l'ampliamento delle proprietà approfittando dei bassi valori fondiari;

- la legge regionale 31/2014 che mira a limitare il consumo del suolo e a favorire la rigenerazione delle aree già urbanizzate basandosi sul presupposto che il suolo è risorsa non

rinnovabile, soprattutto per le aree agricole in prossimità dei centri urbani;

- la normativa nitrati (91/676/CEE) che ha influenzato le quotazioni dei terreni incentivando la stipula di convenzioni per la gestione e lo smaltimento dei reflui.

Nella provincia di *Bergamo* il mercato fondiario presenta una differenziazione a livello altimetrico. Infatti in pianura il livello degli scambi è stato più attivo rispetto al 2015, evidenziando una riduzione dei prezzi dei terreni (seminativi, prati permanenti, orti irrigui). Per la montagna si osserva sia un livello di scambi molto scarso, così come lo scorso anno, perché si preferisce l'affitto, sia la prevalenza dell'offerta di piccoli appezzamenti con prezzi fuori mercato. I boschi vengono ceduti solo per il taglio (cedui e rari alti fusti) e quindi è determinante la quantità e il tipo di legname ricavabile e, ovviamente, i relativi costi. Per quanto concerne la presenza di terreni incolti, nella provincia le aree a prato che non possono essere lavorate attraverso l'ausilio di mezzi meccanici sono di fatto abbandonate. Il recupero di pascoli montani, da parte di alcuni Comuni, è stato realizzato nell'ottica di un miglioramento ambientale piuttosto che agricolo. Nelle zone collinari c'è un leggero aumento di aree a frutteto.

Il mercato fondiario in provincia di *Brescia* evidenzia una riduzione ulteriore dei prezzi sia nelle aree della pianura (seminativi irrigui) che in quelle montane della media Valtrompia (frutteti), mentre in controtendenza sono i vigneti DOC della Morenica del Lago di Iseo che hanno registrato un significativo aumento (5-10%). Il livello degli scambi si conferma debole così come lo scorso anno, con una prevalenza di offerta in pianura, 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 si confermano, così come lo scorso anno, gli allevatori di scrofe e suini da ingrasso, per i quali permane lo stato di difficoltà, e i proprietari di aziende di bovini da latte a causa dei prezzi cedenti nel comparto lattiero-caseario. In particolare, i terreni più richiesti rimangono i seminativi irrigui e i terreni vocati alla vitivinicoltura (produzioni DOC).

Per le provincie di *Como* e *Lecco* si registra una lieve riduzione dei prezzi per seminativi, prati e boschi, con un livello degli scambi leggermente più attivo rispetto al 2015 e una prevalenza dell'offerta. 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 leggermente influenzato dalla riforma della PAC, dall'andamento del prezzo del latte, dei cereali e della carne e dalla diminuzione di liquidità a disposizione degli operatori. Le categorie che hanno acquistato i terreni sono nella maggioranza dei casi esterne al settore agricolo, motivate da prospettive speculative e da investimenti di lungo termine, mentre le categorie che hanno deciso di vendere i terreni sono per lo più pensionati e soggetti in difficoltà economica. I terreni più richiesti risultano essere i seminativi proprio perché in alcuni casi esiste la possibilità di edificare. In crisi evidente si trova il settore zootecnico, a causa anche della cessazione del regime delle quote latte.

A *Cremona* il mercato continua a ristagnare. Sicuramente le politiche agricole e la perdurante crisi economica generale non hanno favorito scelte di investimento fondiario. 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. Si conferma 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: viene confermata la diminuzione delle compravendite così come della superficie

compravenduta e gli scambi interessano soprattutto appezzamenti piuttosto che aziende intere. La dinamica dei valori fondiari, in termini correnti, è rimasta stabile in quasi tutta la provincia, eccetto nel Viadanese dove la compravendita di singoli appezzamenti rivela un aumento di quotazioni nel periodo considerato.

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. Si rileva una lieve riduzione dei prezzi medi dei terreni (-0,7%) a causa degli scambi caratterizzati da una prevalenza dell'offerta. I terreni agricoli rappresentano un bene di investimento soprattutto da parte delle imprese agricole più dinamiche e professionali che sono orientate a estendere la loro proprietà, incentivate anche dalle agevolazioni fiscali.

In provincia di *Pavia* si conferma la sostanziale stabilità del mercato fondiario.

In provincia di *Sondrio* il mercato fondiario si conferma invariato rispetto all'anno precedente. I prezzi medi dei terreni (vigneti, prato e mais) si confermano stabili eccetto quelli dei frutteti che evidenziano un calo consistente (-5%). Visto il buon andamento del settore vitivinicolo, le categorie professionali interessate all'acquisto dei terreni si confermano ovviamente i viticoltori e anche gli IAP che beneficiano di agevolazioni fiscali. I terreni oggetto del fenomeno della mobilità fondiaria sono per lo più quelli a vocazione DOC e DOCG.

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 richiesta di terra si esprime, più spesso, ricorrendo all'affitto. Giocano un ruolo rilevante nell'andamento degli scambi fondiari, con una prevalenza dell'offerta sulla domanda, sia la congiuntura economica generale sia le politiche regionali con la recente legge sul consumo del suolo. La PAC, così come anche l'attuazione del PSR (operazione 6.4.01 - Sostegno alla realizzazione e allo sviluppo di attività agrituristiche) hanno avuto qualche effetto sul mercato fondiario.

4. Tipo di operatori

Gli operatori per lo più coinvolti nell'acquisto di terreni sono principalmente gli agricoltori (coltivatori diretti per mantenere integri gli appezzamenti di terreno condotti), alcuni grandi imprenditori specializzati in zootecnia da latte, industriali e liberi professionisti. Per quest'ultimi i terreni sono considerati un bene su cui investire o speculare. Nelle vendite, invece, le categorie coinvolte sono le piccole aziende in difficoltà economica e gli imprenditori agricoli che hanno acquistato in passato e che ora sperano di approfittare della speculazione edilizia.

5. Tendenze nelle destinazioni d'uso

Le tendenze nella destinazione d'uso dei terreni confermano la sostanziale stabilità, eccetto in alcuni casi dove è stata rilevata una leggera inversione di tendenza rispetto alla conversione dei terreni agricoli ad uso edificabile. È probabile che questo cambiamento sia

causato soprattutto dalla crisi economica, dall'elevata tassazione e dall'attuazione della normativa per limitare il consumo di suolo.

6. Aspettative future del mercato

Come già previsto lo scorso anno, anche nel 2016 in molti comparti agricoli è evidente una prevalenza dell'offerta rispetto alla domanda. Si sta assistendo a un cambiamento della mentalità imprenditoriale: per essere più competitivi gli imprenditori infatti preferiscono effettuare investimenti per migliorare la redditività delle aziende, riducendo ad esempio i costi di produzione del latte, o introducendo tecnologie innovative per l'irrigazione dei seminativi. Nelle aree montane e collinari si cerca, invece, di migliorare le produzioni valorizzando la qualità dei prodotti.

La condizione di crisi economica ha determinato l'indebitamento di molte aziende agricole tradizionali e probabilmente riusciranno a rimanere competitive solo le aziende che hanno scelto di diversificare le attività agricole anche con innovazione e miglioramento della qualità .

Inoltre anche l'aumento dell'interesse dei giovani verso il settore agricolo, incentivato dalle politiche nazionali e comunitarie attraverso sgravi fiscali, mutui a tassi agevolati, premi all'insediamento di giovani in agricoltura, potrebbe determinare dei cambiamenti nelle dinamiche dell'acquisto fondiario.

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 Alto Adige e in leggera crescita in Trentino (+0,5%). 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 da parte degli agricoltori; già dal 2009, in Trentino erano, infatti, cessate le agevolazioni per l'acquisto di terra. L'offerta ha prevalso ovunque anche se con motivazioni diverse: dalle aziende in crisi economica, ai piccoli appezzamenti frammentati fino a una domanda che in questo momento è molto esigente e sfrutta la situazione economica contingente.

In Trentino le produzioni di uva e di mele sono calate rispettivamente del 4,7% e del 2,7%. Per la frutticoltura altoatesina i prezzi medi alla produzione delle mele sono in leggero calo per le varietà più comuni (Golden, Stark, Gala), mentre sono in rialzo per quelle più apprezzate dal mercato (Cripps Pink). La produzione complessiva è in calo di circa il 6% nonostante la decisa crescita di alcune varietà. 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. I prezzi dei terreni sono aumentati del 2% per i seminativi e del 5% per le colture arboree. La superficie autorizzata all'impianto di vigneti è stata pari all'82% dei circa 100 ettari richiesti. La crisi del comparto zootecnico, con il relativo calo di superfici destinate a prato, favorisce lo spostamento della viticoltura verso zone marginali ritenute un tempo inadatte. Ciò risulta possibile con le varietà tolleranti alle malattie e quindi poco bisognose di trattamenti chimici. Lungo l'asta dell'Adige il prezzo dei vigneti DOC varia in media tra 240.000 (Trento sud) e 300.000 euro/ha (Trento nord). I valori fondiari dei frutteti sono aumentati lievemente rispetto a quelli del 2015 con quotazioni medie di 250.000 euro/ha in Val di Non (+1,6%) mentre risulta più consistente l'aumento in Valsugana (+5%) con valori intorno ai 120.000 euro/ha. Per quanto riguarda le colture erbacee un prato viene scambiato in media intorno ai 37.000 euro/ha e un seminativo per 55.000 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 permutate - 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 il cui obiettivo è l'investimento speculativo.

3. Rapporto domanda/offerta

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

In provincia di *Trento* l'offerta riguarda coltivatori diretti a fine carriera o che alienano parte della superficie aziendale per sanare mutui o debiti.

In provincia di *Bolzano* il mercato esiste solo per gli arrotondamenti fondiari. La domanda non è più trainante ma, quando presente, è orientata verso 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: si passa, infatti, 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 con lo scopo di aumentare la superficie aziendale. 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 (Alto Adige) 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 Trentino 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 zootecnia (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. Le previsioni degli operatori per il 2017 sono legate alle specifiche situazioni provinciali. 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, nel medio periodo, scambi e prezzi dei terreni in aumento. Nel breve periodo invece, la previsione è di una stabilità sia dei prezzi che degli scambi. Nella provincia di Trento la situazione è in leggera ripresa ma molto dipenderà dall'andamento del prezzo dei prodotti che si prevede in ascesa soprattutto dopo il calo produttivo in Val di Non dovuto alle gelate. 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.

Le previsioni in campo fondiario sono per una crescita dei prezzi dei terreni e degli scambi.

Veneto

Luigi Gambarin

1. Quadro generale

Il mercato fondiario veneto nel 2016 ha registrato un calo del valore fondiario medio dell'1,4% rispetto all'anno precedente. Nelle singole province i prezzi, quasi sempre in diminuzione, hanno oscillato tra la stabilità di Treviso (+0,3%) e Belluno (0,0%) e il calo di Padova (-0,1%), Venezia (-1,8%), Verona (-2,7%), Rovigo e Vicenza (-2,8%).

Dalle interviste agli operatori del settore emerge un 2016 in parziale recupero rispetto all'anno precedente, grazie alla crescita dei prezzi dei prodotti delle principali colture erbacee, ma ancora in sofferenza per la scarsa disponibilità di liquidità che ha ridotto le possibilità di investimento degli agricoltori e l'operatività soprattutto delle aziende più piccole. La debole ripresa economica generale, le prospettive incerte e la diminuzione del reddito di gran parte delle aziende portano gli operatori a essere prudenti nelle scelte strutturali con un riflesso, in generale, di attesa sul livello degli scambi di superficie agricola. In alcune province (Vicenza, Venezia e Rovigo) 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 loro successiva riconversione a vigneto. C'è incertezza anche per l'applicazione del nuovo regime dei pagamenti diretti della PAC dovuta al ritardo con il quale sono stati assegnati i diritti per il pagamento di base. L'abolizione delle quote latte ha esposto gli allevatori alla concorrenza del latte estero, improntata prevalentemente sul prezzo e non sulla qualità. Il risultato è stato un'ulteriore contrazione del reddito aziendale con riflessi negativi per le aziende più piccole. Infine, la cancellazione dei diritti di impianto dei vigneti ha fatto registrare richieste per nuovi vigneti quaranta volte superiori alle disponibilità, corrispondenti a più del 52% di tutti i nuovi vigneti ritenuti ammissibili. Tutto questo avrà delle ricadute dirette sulle capacità reddituali 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 calo di Rovigo, Vicenza e Verona e la stabilità di Treviso e Belluno.

Nella provincia di *Padova* i valori sono rimasti stabili quasi ovunque, con l'esclusione dei seminativi della pianura di Padova che hanno riscontrato un calo significativo (-8%). Tra gli operatori sono presenti viticoltori, coltivatori diretti e contoterzisti interessati ad aumentare le dimensioni aziendali. Gli scambi sono stati scarsi e, in linea con l'anno precedente, prevalentemente orientati verso i seminativi per la riconversione a vigneto. Nella zona nord-occidentale della provincia (Cittadella, Galliera, Massanzago), caratterizzata dalla presenza di seminativi e prati irrigui, i valori unitari oscillano mediamente tra 65.000 e 75.000 euro/ha. Nella zona dei Colli Euganei i vigneti DOC in produzione valgono intorno agli 80.000 euro/ha con punte di 90.000 euro/ha. Sono stabili i valori dei terreni a vivaio nella zona di Saonara, che vengono scambiati intorno agli 80-90.000 euro/ha. I seminativi nella zona a sud della provincia (Monselice, Conselve) oscillano tra 42.000 e 51.000 euro/ha. Da segnalare, infine, nella pianura tra il Frassinè e l'Adige l'acquisto di una decina di ettari di nuovi impianti irrigui di Prosecco per 200.000 euro/ha.

Nella provincia di *Treviso* i prezzi sono rimasti pressoché invariati (+0,3%). Un

seminativo in media oscilla tra 90.000 e 130.000 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 stabili o in leggero aumento. Nella pianura nord-orientale sono stabili le quotazioni di seminativi e vigneti anche se queste ultime crescono per i vitigni di maggiore pregio (+15%). 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 2015. In generale il loro valore diminuisce andando da Mogliano verso il Piave. In questa zona i vigneti, comprensivi di impianto, hanno valori stabili e quotano mediamente tra 90.000 e 100.000 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. Nella zona DOCG delle Colline del Montello e del Grappa i prezzi dei terreni sono raddoppiati passando da 10 a 20 euro/mq.

Nel *bellunese* anche nel 2016 i prezzi sono rimasti stabili, con scambi sugli stessi livelli o in leggero calo rispetto all'anno precedente. L'interesse degli ultimi anni per le 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 sesto anno consecutivo (-2,8%) con scambi in diminuzione o sui livelli del 2015. Nella pianura di Vicenza, dove la concorrenza con le attività industriali è molto forte, i prezzi dei seminativi, in calo del 10%, oscillano tra 55.000 e 65.000 euro/ha per scendere a valori di 50-55.000 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 hanno mantenuto le quotazioni con valori medi di 70.000 euro/ha, così come i vigneti che si attestano su valori medi di 120-130.000 euro/ha con punte di 150.000-190.000 euro/ha in funzione della varietà.

In provincia di *Verona* gli operatori continuano a mantenere un atteggiamento prudente, messo in evidenza dalla diminuzione degli scambi nella parte centro meridionale del territorio. I prezzi medi hanno mostrato un calo del 2,7%, con andamenti diversi in funzione della zona. Nella pianura veronese Alpone-Guà i prezzi sono scesi del 5% per le tipologie colturali più importanti con valori, per i seminativi, compresi tra 33.000 e 38.000 euro/ha, a eccezione della zona di Cologna Veneta dove i prezzi raggiungono valori di 50.000 euro/ha. Prezzi in calo dal 5 al 10% per tutte le tipologie nella pianura del Tartaro con valori compresi tra 35.000 e 50.000 euro/ha per i seminativi. Novità rispetto al passato è la comparsa di superfici a vigneto dopo l'applicazione del D.M. del dicembre 2015 che consente l'impianto del vigneto su superfici autorizzate. Nelle colline a est (Progno -Alpone) della regione il mercato è stato più attivo e la domanda di vigneti ha prevalso con valori medi variabili da 175.000 a 190.000 euro/ha in funzione della zona, con punte di 220.000 euro/ha a Montecchia di Crosara e S. Giovanni Ilarione.

Nel *veneziano* gli scambi sono in generale stabili. Crescono i terreni a vigneto e a seminativo nella zona settentrionale della provincia (+5%), con valori medi rispettivamente di 85.000 e 45.000 euro/ha. Nelle zone prossime al passante, a ovest della provincia (Martellago, Salzano, Scorzè), si segnala un calo del 10-12% per tutte le tipologie colturali. Nelle aree a totale sviluppo agricolo la quotazione media dei seminativi, stabile su base annua, oscilla tra

32.000 e 42.000 euro/ha. I valori medi dei terreni nell'immediata periferia di Mestre sono in calo rispetto allo scorso anno e attualmente valgono dai 55.000 ai 75.000 euro/ha. A Marcon, zona caratterizzata da buone prospettive turistiche e commerciali, gli scambi avvengono su valori di 4-5,5 euro/mq. Nella zona del Basso Piave (S. Donà di Piave, Noventa di Piave, ecc.) i prezzi sono in calo e si attestano su 43-50.000 euro/ha per un seminativo e 63-70.000 euro/ha per i terreni con l'impianto a vigneto. Nel comune di Cavallino Treponti, dove i terreni sono adatti alle colture orticole, i prezzi mediamente si aggirano sugli 80.000 euro/ha.

In provincia di *Rovigo* i valori fondiari sono calati del 2,8% con scambi stabili o in diminuzione soprattutto verso il Polesine orientale. I seminativi vengono scambiati con valori compresi tra 20.000 e 33.000 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 50.000 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 meno omogeneo con le province di *Rovigo* e *Vicenza* che presentano un'offerta diffusa, *Verona* e *Treviso* con domanda in crescita, *Venezia* in linea con lo scorso anno, *Padova* e *Belluno* con situazioni alterne legate alle singole zone. Spesso l'offerta riguarda piccole superfici mentre, quando è presente, la domanda si concentra su superfici maggiori di 15 ettari. Dal 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 alla conversione in vigneto.

Nelle aree viticole di pregio del trevigiano la richiesta di superfici è legata all'immagine della zona e all'andamento quanti-qualitativo della produzione viticola. Nel 2016 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). In questa parte della provincia il principale motivo economico che si riflette sul mercato fondiario è la favorevole situazione del *Prosecco DOC* e *DOCG* che di fatto è diventato il motore economico della zona.

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. Nel primo anno di applicazione del decreto ministeriale del dicembre 2015, si è assistito a un elevato numero di richieste da parte degli operatori veneti, ma con una percentuale estremamente bassa (2,5%) di superficie concessa rispetto a quella domandata. Le domande, provenienti in gran parte dalla bassa veronese, dal rodigino e dal veneziano, coinvolgono soprattutto le aziende cerealicole e zootecniche che, vivendo un periodo di crisi, vedono nel vino il possibile sbocco per ottenere maggiore redditività.

La *L.R. n. 26/2014* "Istituzione della Banca della Terra veneta" a distanza di tre anni dalla sua emanazione non si è dimostrata, al momento, efficace. Sono state iscritte nell'elenco poche superfici marginali e il bando di assegnazione sarà fatto nel 2017. Lo scarso successo può essere imputabile al fatto che gli enti pubblici proprietari delle terre agricole di solito le gestiscono con bandi propri e che i comuni non hanno tempo e risorse per fare un censimento efficace delle terre abbandonate. All'inizio del 2017 la Regione ha emanato una delibera che tra le altre cose fissa, nell'allegato A, i criteri di priorità nell'assegnazione dei lotti.

4. Tipo di operatori

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. Nel 2016 a queste categorie si sono aggiunte, dimostrando una certa attività sul mercato, le aziende vitivinicole operanti in pianura e in collina (nelle province di Venezia, Padova, Treviso e Verona) che ricercano superfici di dimensioni medio/grandi.

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 zona della pedemontana vicentina molti agricoltori hanno i loro terreni in un'area interessata a espropriazione per il proseguimento della superstrada "Pedemontana Veneta". 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.

Il D.M. 12272 del dicembre 2015 che introduce il nuovo sistema di autorizzazioni per gli impianti viticoli ha comportato un maggiore interesse per le superfici non vitate in vista di una loro riconversione a vigneto per sfruttare i vantaggi legati alla redditività che il vino può offrire in questi anni.

6. Aspettative future del mercato

L'inversione di tendenza dell'economia italiana non ha ancora trovato riscontri nei valori della superficie agricola 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 e la possibilità di accedere al credito per operare gli investimenti.

Per il 2017 gli operatori intervistati continuano a prevedere la mancanza di liquidità nel settore delle produzioni erbacee 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, produrrà un'ulteriore diminuzione dei redditi con un riflesso negativo sul potere di acquisto. Non tranquillizza in questo settore la forte pressione sui prezzi esercitata dal latte di importazione (proveniente principalmente da Austria, Olanda e paesi dell'Est Europa) venduto a prezzi più bassi ma di qualità inferiore. La trasformazione del latte può essere una via per rendere più competitive le aziende del settore.

In definitiva le prospettive per il prossimo anno sono di una generale stabilità dei prezzi e delle compravendite di superficie agricola con una domanda di terra ancora sostenuta nelle zone a spiccata vocazione viticola (Treviso e Verona).

Friuli Venezia Giulia

Greta Zilli

1. Quadro generale

Il mercato fondiario in Friuli Venezia Giulia nel 2016 è stato stimolato prevalentemente dall'evoluzione del comparto vitivinicolo e ha visto una maggiore dinamicità nella provincia di Pordenone e in alcune aree circoscritte della provincia di Udine. Soprattutto nel pordenonese le quotazioni dei terreni hanno registrato significativi incrementi.

Nel 2015 si è conclusa la corsa all'acquisto dei diritti di impianto con l'obiettivo di ampliare il proprio portafoglio diritti per poter chiedere successivamente la conversione degli stessi in autorizzazioni viticole. Dal 1° gennaio 2016 è partito il nuovo sistema di autorizzazioni che rimarrà in vigore fino al 31 dicembre 2030 sostituendo il vecchio regime dei diritti di impianto¹⁴. 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. Tale superficie è di circa 650.000 ettari e nel 2016 sono state concesse autorizzazioni per 6.376 ettari, suddivisi tra le diverse regioni, a fronte di una richiesta nazionale di 66.600 ettari. Per il Friuli Venezia Giulia la disponibilità è stata di circa 220 ettari per l'impianto di nuovi vigneti, registrando un tasso di assegnazione del 2,5% circa a conferma dell'elevatissima domanda regionale. 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%.

Con deliberazione n. 1259 del 1° luglio 2016 la Giunta regionale, in accordo con la Regione Veneto, ha inoltre stabilito di innalzare il limite dell'iscrizione allo schedario viticolo ai fini della rivendicazione della DOC Prosecco dei vigneti impiantati con la varietà "Glera". In particolare si renderanno disponibili 556 ettari in Friuli Venezia Giulia, assegnati a 582 aziende friulane. Gli interventi dovranno essere realizzati entro il termine del 31 luglio 2017.

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 soprattutto 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 qualità delle produzioni.

La domanda viene sostenuta anche da imprenditori di altri settori allo scopo di investire capitali nel comparto della filiera produttiva del Prosecco e di altri vini spumanti.

Nelle zone collinari permane la presenza di investitori stranieri, europei ma anche americani, fortemente intenzionati ad acquistare e con disponibilità di capitali e di liquidità tali da non essere ostacolati dalla concorrenza degli operatori locali.

Il perdurare della crisi economica generale continua ad avere riflessi anche sul settore agricolo determinando scarsa liquidità e difficoltà di accesso al credito. La costituzione di aziende di medio-grandi dimensioni le rende più competitive sul mercato sia in termini di prezzi che di costi di produzione e l'allargamento della maglia poderale resta comunque un

¹⁴ Nel D.M. 12272 del 15/12/2015 sono riportate le disposizioni nazionali di attuazione del regolamento (UE) n. 1308/2013.

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'offerta di terreni prevale sulla domanda in molte regioni agrarie della provincia di Udine, mentre a Trieste e Gorizia si registra equilibrio tra le due componenti del mercato. Nel pordenonese - ad esclusione delle aree dove non ci sono possibilità di sviluppo caratterizzate dall'equilibrio tra domanda e offerta e dalla quasi totale assenza degli scambi - la domanda prevale sull'offerta ed è rivolta ai vigneti o ai seminativi irrigui da destinare all'impianto. In molti casi tale domanda è sostenuta da imprenditori veneti interessati ai terreni nelle zone di confine con la propria regione, per estendere le dimensioni aziendali.

In generale il prezzo medio della terra in regione è cresciuto registrando un aumento del 3,8%. L'espansione delle aziende vitivinicole e la richiesta di seminativi sono gli elementi che maggiormente hanno inciso sulla crescita dei prezzi; contestualmente è stato osservato anche un incremento del valore dei prati permanenti, che fino ad alcuni anni fa era tendenzialmente contenuto. Questo conferma un effetto trainante del mercato anche sul valore di terreni diversi dalle tipologie per le quali c'è maggior richiesta. In questo contesto, però, non vanno sottovalutati alcuni interventi del nuovo PSR che possono indirettamente aver influenzato la crescita dei prezzi dei prati. Tra aprile e maggio 2016, infatti, sono stati pubblicati i bandi per le misure a superficie, che presentano una componente "strategica" per come incideranno sull'assetto futuro dell'agricoltura regionale e sull'intera collettività, con un comune denominatore: sviluppo e sostenibilità. Con la misura 10 si va a incentivare le pratiche agricole che contribuiscono favorevolmente alla sostenibilità ambientale e al clima. La misura 11 sostiene l'agricoltura biologica, la misura 12 (Indennità Natura 2000) mira a compensare i costi aggiuntivi e il mancato guadagno dell'attività agricola conseguenti all'applicazione di vincoli ambientali e analogo è l'obiettivo della misura 13, con riferimento agli agricoltori delle aree montane. Tra gli interventi che favoriscono la sostenibilità ambientale, alcuni sono specifici per i prati (conversione dei seminativi a prato, tutela della biodiversità dei prati e dei prati stabili, *etc.*); inoltre le misure 12 e 13 stabiliscono indennità per i terreni che ricadono in aree protette e zone svantaggiate, all'interno delle quali vi è spesso prevalenza di prati e pascoli.

2. Tendenze a livello territoriale

In provincia di *Pordenone* l'incremento medio dei valori dei terreni è del 4,8%, determinato prevalentemente dalla crescita media dei prezzi dei vigneti (oltre l'8%) e dei seminativi irrigui (+5%). I testimoni riportano che la corsa alla ricerca di terreni per richiedere ulteriori autorizzazioni viticole, e di conseguenza impiantare nuovi vigneti, ha interessato anche superfici non particolarmente vocate e ricercate fino ad ora, generando picchi di incremento del 20% dei prezzi. Nella provincia di Udine l'aumento dei prezzi si attesta sui 3,2 punti percentuali, seguita da Gorizia (2,7%) e Trieste (1,9%).

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. 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 irrigui 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 durante il 2016 hanno realizzato la vendita in seguito a trattative che sono durate alcuni anni. 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 e da piccole aziende in vendita in seguito alla crisi economica. Nelle aree collinari della provincia si rileva una situazione invariata 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. È stata registrata, nelle colline della provincia, la presenza di imprenditori veneti e austriaci in trattativa con piccole aziende regionali per l'acquisto di vigneti in unico blocco con rustico annesso, terreni che presentano quindi anche valenza turistico-ambientale. Il prezzo dei seminativi parte da una base di 25.000 euro/ha e raggiunge anche quotazioni pari a 55.000 euro/ha, mentre per i vigneti i valori massimi si attestano su 80-90.000 euro/ha, raggiungendo anche i 100.000 euro in pochi casi per i vigneti di Prosecco. 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.

L'abolizione delle agevolazioni previste dalla legge sulla piccola proprietà contadina per gli agricoltori non iscritti all'INPS ha di fatto condizionato l'acquisto di terreni da parte degli agricoltori part-time. Inoltre, la mancanza di sicurezza del finanziamento previsto dalla legge regionale n. 8/1992, gestita dalle Comunità montane, che prevede il rimborso delle spese per l'acquisto di terreni, non stimola la dinamicità del mercato.

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 dai vivaisti e dalle aziende viticole. Vengono richiesti in genere terreni non marginali ma dotati di buone caratteristiche di fertilità. 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 irrigui in pianura sono saliti a 40-70.000 euro/ha evidenziando un incremento notevole del valore; la crescita si evidenzia anche per i valori massimi dei seminativi in collina (65.000 euro/ha). I vivai viticoli (Rauscedo) nelle aree di pianura si attestano intorno a 50-70.000 euro/ha. Le quotazioni dei vigneti raggiungono valori compresi tra 40.000 e 110.000 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 ha raggiunto livelli molto alti.

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 ha fatto 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. Si segnala, però, che rispetto al numero esiguo di scambi e alle quotazioni massime e minime registrate dal mercato, la maggior parte delle transazioni sono avvenute sulla base dei valori minimi. 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/ha, in linea con l'anno precedente, così come i terreni a seminativo quotati al massimo 75.000 euro/ha.

Nel *goriziano* il mercato è 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 irrigui si attestano mediamente sui 30.000 euro/ha; per i vigneti le quotazioni raggiungono massimi di 80-85.000 euro/ha nel Collio e 76.000 euro/ha nella zona della DOC Isonzo.

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.

Tra le tipologie di terreno maggiormente richieste ci sono i 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 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. Nel pordenonese, ma anche in provincia di Udine, gli acquirenti spesso sono imprenditori veneti o austriaci che desiderano migliorare la qualità produttiva e accrescere la propria immagine con l'introduzione di nuove linee di prodotto. 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. Continua la conversione dei seminativi in vigneti da parte delle grandi aziende vitivinicole. Il nuovo mercato dei terreni vitati è molto vincolato e le possibilità di impianto sono limitate. Il sistema tende a favorire le grandi aziende che possono 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 e le grandi aziende riescono ad aggiudicarsi superfici più estese ed economicamente redditizie, rispetto alle piccole realtà. Infatti, nel caso in cui le richieste siano superiori alla dotazione annua, le autorizzazioni possono 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 ogni caso, anche se non si seguisse il principio di "proporzionalità" e nonostante alcuni criteri preferenziali tutelino le medie-piccole strutture, rispetto ai requisiti di progettualità e competitività le grandi aziende hanno significativi vantaggi.

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

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.

Il contingentamento delle superfici destinabili a Prosecco, e il contestuale livello dei prezzi di questa tipologia di prodotto, ha generato un rapido esaurimento della quota disponibile. Analogo fenomeno, anche se con valenza economica minore, si sta verificando per la cultivar Pinot Grigio. Il progetto della DOC del Pinot Grigio delle Venezie (che interessa Friuli Venezia Giulia, Veneto e Trentino) potrebbe influenzare il mercato fondiario regionale, per terreni da destinare o già destinati a questo vitigno per rientrare in una progettualità interessata a investimenti di marketing e immagine. Ne consegue un maggior interesse per la cultivar Ribolla Gialla, che può essere efficacemente destinata alla "spumantizzazione" e che risulta attualmente una valida alternativa per incrementare le produzioni di prodotti "Prosecco simili", senza i problemi derivanti dalla limitazione delle superfici.

Per le zone montane, la reintroduzione delle agevolazioni fiscali sui trasferimenti di proprietà a qualsiasi titolo di fondi rustici nei territori montani, finalizzati all'arrotondamento o accorpamento della proprietà diretto-coltivatrice, prevista dalla legge di bilancio 2017, che avrà valenza per il triennio 2017-2019, potrà stimolare il mercato soprattutto da parte di chi non è iscritto all'Inps.

Tra le testimonianze inoltre, è emersa la possibilità di una ripresa del mercato dei frutteti. Le gelate verificatesi in Europa negli ultimi anni hanno determinato un aumento dei prezzi della frutta, di conseguenza alcune aziende frutticole stanno cercando terreni sui quali realizzare nuovi impianti.

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 il 2016. Si è comunque registrato un incremento medio delle quotazioni pari all'1,4%, soprattutto grazie al traino delle colture della collina litoranea per le quali la domanda prevale sull'offerta: ortofloricole (+2%) e, limitatamente alle province di Imperia e La Spezia, dei vigneti DOC e degli oliveti (+2%). Per le colture delle regioni agrarie più interne invece il rapporto tra domanda e offerta è essenzialmente in equilibrio e si registra un bassissimo numero di compravendite. A livello regionale, prevale una situazione di equilibrio tra domanda e offerta, anche se in concomitanza con l'apertura dei bandi del PSR è stato registrato un lieve aumento della domanda.

Il mercato dei terreni delle colture ortofloricole è stato attivo anche nel corso del 2016, soprattutto in Provincia di Imperia, in conseguenza di un rinnovato clima di collaborazione tra gli operatori del settore che ha portato a buoni risultati sui mercati nazionali ed esteri, nonostante l'annata poco favorevole.

Nel corso del 2016 non ci sono stati effetti sulle compravendite dovuti alla 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*) in quanto non sono stati emanati nuovi bandi, legati a fondi discrezionali. Anche la "Banca regionale della terra" ha ricevuto poche nuove adesioni nel corso del 2016. In tutta la Regione si registra uno scarso interesse per questo strumento, utilizzato per lo più dai Comuni per segnalare la disponibilità di terreni, peraltro di scarso valore. Il comune di Ventimiglia, unico soggetto a segnalare terreni nel corso del 2016, mette a disposizione 466 ettari di terreno, composti per il 94% da boschi e incolti.

Dal 1° gennaio 2016, ha preso avvio il nuovo sistema di autorizzazioni per gli impianti viticoli che prevede il rilascio di autorizzazioni all'impianto di nuovi vigneti nel limite massimo annuo dell'1% della superficie vitata nazionale. La quota riservata alla Regione Liguria è stata pari a 15,35 ettari, del tutto insufficienti a soddisfare le numerose richieste (50 ettari in totale). Nonostante l'esiguità delle superfici messe a disposizione le nuove autorizzazioni hanno avuto l'effetto di smuovere il mercato dei terreni, soprattutto nella provincia di Savona. Il meccanismo di assegnazione, basato sulla SAU aziendale, ha incoraggiato le aziende più grandi a richiedere superfici molto estese.

A decorrere dal 2016 nel 97% dei comuni liguri i terreni agricoli sono esenti da IMU indipendentemente dal tipo di iscrizione previdenziale del conduttore, mentre negli altri comuni l'esenzione rimane solo per i terreni posseduti e condotti da coltivatori diretti e da imprenditori agricoli professionali. Tale nuova disposizione fiscale non ha però avuto ripercussioni apprezzabili sul mercato fondiario, forse a causa dell'effettiva universalità dell'esenzione.

2. Tendenze a livello territoriale

Gli effetti sul territorio dei bandi relativi alla L.R. 4/2014, che concedevano un contributo per l'acquisto di terreni agricoli, sono stati tutto sommato limitati, anche se hanno favorito l'ampliamento delle superfici di aziende già esistenti; non si è trattato quindi di interventi *una tantum* ma di un contributo al consolidamento aziendale. Solo in provincia di

Savona è stato possibile individuare un significativo effetto positivo dei bandi per il recupero dei terreni incolti. Il bando relativo ai “*contributi per i consorzi forestali funzionali all’attuazione di un piano di ricomposizione fondiaria e finalizzato alla gestione forestale*” ha finanziato, conclusa la fase istruttoria, un solo consorzio sui cinque che avevano partecipato alla selezione. Il consorzio, operativo nell’Appennino Genovese, ha presentato un piano di riordino e gestione di circa 122 ettari di superficie forestale, che purtroppo ricadono su una superficie molto disomogenea, stante la notevole frammentazione della proprietà privata coinvolta, nei comuni di Ceranesi, Mignanego, Campo Morone e Serra Riccò.

In tutto il Ponente Ligure, nell’area interessata dal Distretto Florovivaistico, nel corso del 2016 si è avuta una ripresa delle compravendite, di cui sono stati particolarmente oggetto i terreni destinati al fiore reciso. Nonostante i prodotti di questa coltura siano stati particolarmente penalizzati dall’andamento climatico, proprio in corrispondenza dei periodi di maggiore richiesta, i mercati hanno continuato a supportarli. Nella collina litoranea si è avuto un incremento degli scambi dei terreni destinati all’olivicoltura e alla viticoltura certificata, che ha riguardato in particolar modo le province di Imperia e La Spezia. Nella piana ingauna (SV) si è, invece, registrata una ripresa del mercato dei terreni da destinare alla coltura delle piante aromatiche. Si è inoltre avuta una ripresa degli scambi in Val di Vara (SP), avente come oggetto terreni da destinarsi alla zootecnia. 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 2016, il rapporto tra domanda e offerta è stato in 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 nella provincia di La Spezia, un certo numero di transazioni ha riguardato soggetti esterni all’agricoltura.

Non si sono avuti effetti legati all’assegnazioni dei titoli 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

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. Il numero di transazioni che riguarda imprenditori “neo rurali” è in

crescita in tutta la Regione, anche se sono segnalate con maggiore frequenza nelle province di La Spezia e Genova.

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, soprattutto in quelle zone del ponente ligure dove la demolizione e il successivo incremento volumetrico di edifici residenziali godono di una premialità elevata se, secondo quanto stabilito dalla legge regionale, sono abbinati alla demolizione di serre abbandonate; in particolare nelle zone di trasformazione, dove 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

Tra gli operatori prevale un diffuso pessimismo a proposito dell'andamento del mercato fondiario nel 2017, motivato soprattutto dai forti ritardi con cui procede l'attuazione del PSR. Il numero delle compravendite rimarrà limitato e non si attendono variazioni nel rapporto tra domanda e offerta, con la prima che continuerà a prevalere soprattutto per le colture di maggiore pregio.

Ci si aspetta, però, un effetto positivo sulla ricomposizione fondiaria delle aziende vitivinicole in conseguenza dei criteri di priorità introdotti per il rilascio delle autorizzazioni per l'impianto di nuovi vigneti nel 2017 che, in Liguria, riguardano le aziende più piccole, nell'ottica di accrescerne le dimensioni. Dalla campagna nazionale, unitamente al bando sulla ristrutturazione e conversione dei vigneti emanato in Regione nella primavera, si attende l'effetto indiretto di un aumento del valore dei vigneti.

Si attendono inoltre riverberi positivi sulle compravendite di terreni destinati a fiori recisi e piante in vaso dall'andamento del mercato dei prodotti floricoli, positivo nella prima parte del 2017.

Emilia Romagna

Francesco Marseglia

1. Quadro generale

Il mercato fondiario nel 2016 in Emilia Romagna ha ricalcato l'andamento dell'anno precedente 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 è rimasta sostanzialmente invariata e ha replicato quella registrata l'anno precedente (+0,1%).

Il negativo andamento generale dell'economia continua a manifestare 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 interessati alla 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 agricoltori intenzionati ad 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. Sempre meno invece, nell'attuale congiuntura, sono gli investimenti da parte di operatori extragricoli, alla ricerca di investimenti a bassa volatilità.

I valori fondiari, come l'anno scorso, sono da considerarsi stabili o in leggero calo in quasi tutte le province occidentali. Variazioni positive di un certo rilievo hanno riguardato l'area centro-orientale della regione, in particolare la provincia di Forlì-Cesena (+2,4%). 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 una migrazione di molti diritti verso regioni limitrofe dove sono prodotti vini di maggior pregio (Veneto e Toscana).

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 Piacenza (-1,9%) e l'apprezzamento di Forlì-Cesena (+2,4%). 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. I seminativi irrigui di pianura, sempre appetiti dalle aziende cerealicole interessate ad ampliare la maglia poderale, benché abbiano registrato una flessione nell'ordine del 3% circa continuano a spuntare quotazioni che superano abbondantemente i 50.000 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, si opta per l'affitto. In montagna la domanda è praticamente inesistente anche a causa delle frane che frequentemente interessano questa fascia di territorio.

A *Reggio-Emilia* nessun segnale positivo è stato rilevato e la tendenza è decisamente al ribasso. 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 dell'ultimo quinquennio (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, mentre si è affievolita quella degli operatori extragricoli per 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* è presente un sostanziale equilibrio tra domanda e offerta. L'incertezza è predominante e i prezzi sono rimasti stabili. Poche le transazioni da parte principalmente di venditori latifondisti, eredi o piccoli proprietari per chiusura dell'attività agricola. Praticamente ferme le compravendite di vigneti nelle aree vocate di collina, a causa dell'ormai perdurante crisi del settore vitivinicolo e delle 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 le ortofloricole (+3%) e i vigneti che 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 44.000 euro/ha, a fronte, però, di limitate disponibilità economiche. I frutteti risentono della consueta 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 da eredi, è incrementata da conduttori attivi che abbandonano l'attività (proprietari di fondi di limitata estensione e scoraggiati dalle scarse prospettive di reddito).

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 2016 si registra una situazione di sostanziale equilibrio in un mercato in fase riflessiva: la domanda è stata superiore all'offerta solo in una parte della pianura ferrarese, mentre 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

Rispetto agli anni precedenti si è attenuata la presenza degli operatori esterni al mondo rurale, mentre è rimasto vivo l'interesse di imprenditori agricoli di regioni limitrofe (Veneto e Lombardia), 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 regolamenta 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, per investimento finanziario anche se le aspettative sono più 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 2017 da parte degli operatori del settore non sono molto differenti da quanto indicato per l'anno precedente: l'andamento economico generale rimane incerto e la crisi finanziaria ha ridotto sensibilmente la disponibilità economica delle aziende agricole. Inoltre le difficoltà congiunturali di molti comparti agricoli hanno comportato un aumento dei costi di produzione generando una fase di stasi del mercato e di incertezza di cui non si percepiscono sostanziali segnali di ripresa.

Sempre 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. In generale essi sostengono che il mercato non si discosterà dalla stazionarietà degli ultimi anni anche per la crescente rilevanza del ricorso all'affitto, più flessibile e meno impegnativo finanziariamente. Opinione condivisa dalla maggioranza degli intervistati è che condizione necessaria alla ripresa del mercato fondiario sarà l'aumento e l'assestamento dei prezzi all'origine dei prodotti agricoli.

In conclusione, le aspettative per il 2017 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.

Toscana

Jacopo De Santis

1. Quadro generale

Nel 2016 il mercato fondiario toscano è stato caratterizzato da pochi scambi; le quotazioni medie dei terreni sono in lieve flessione rispetto al 2015 (-1,3%), ma si sono mantenute su livelli piuttosto elevati. A livello territoriale sono state registrate significative flessioni dei valori fondiari nella provincia di Pistoia e in particolare nelle zone pianeggianti. Una diminuzione delle quotazioni è stata rilevata anche nella provincia di Arezzo, in particolare nella zona della Valdichiana (seminativi irrigui e non irrigui -2%), e nella Maremma grossetana (seminativi -10%; oliveti -10%). Nella provincia di Livorno, nelle zone di Bolgheri, Bibbona e limitrofe, si è verificato invece un innalzamento dei prezzi e della richiesta di terreni vitabili: la zona DOC di Bolgheri è una delle più rinomate e prestigiose in Toscana ed essendo una DOC chiusa tende alla saturazione. I terreni vocati alla produzione vitivinicola ancora disponibili sono molto pochi e spuntano sul mercato prezzi molto alti.

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. Gli effetti del lieve aumento dell'offerta dei seminativi, apprezzatasi nelle annualità precedenti per effetto della riforma della PAC, sono ormai completamente svaniti.

La domanda proviene soprattutto da agricoltori, in particolare coltivatori diretti, e da grandi aziende strutturate alla ricerca di terreni per arrotondamenti e ampliamenti aziendali. In continuità rispetto al passato, una buona fetta della domanda è fatta da operatori stranieri, che richiedono piccole aziende, soprattutto vocate alla viticoltura, 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, e in particolare nelle DOC "chiuse". È quasi cessata la richiesta di terreni nelle zone ortoflorovivaistiche della provincia di Pistoia per seminativi irrigui e superfici vivaistiche; la causa di questo andamento 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 della richiesta di terra nelle vicine zone della piana di Prato, dove i valori fondiari sono più bassi. La conseguenza del drastico calo di domanda in questa zona è stata la conferma del trend di forte flessione dei prezzi, già avviatosi nelle precedenti annualità.

Gli effetti positivi sul mercato fondiario attesi per l'entrata in vigore del nuovo sistema di regolamentazione delle autorizzazioni del potenziale viticolo e per l'uscita dei nuovi bandi del PSR 2014-2020 non si sono sostanzialmente verificati nel corso del 2016 ad eccezione che per limitate zone montane o con vincoli paesaggistici; nel breve periodo si rileva solo un leggero aumento degli scambi per quanto riguarda il mercato degli affitti.

2. Tendenze a livello territoriale

Nelle province di Pistoia e Grosseto si riscontrano lievi diminuzioni del prezzo medio della terra, mentre in provincia di Livorno e Massa Carrara 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 una leggera flessione dei prezzi per i seminativi irrigui e non irrigui di circa il 2%. Le quotazioni dei terreni si attestano tra 17-19.000 euro/ha per i seminativi asciutti e 27.000 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 stabili 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 rimangono fermi 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 o in lievissimo aumento. 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. Nel 2016 si rileva un particolare interesse per gli oliveti, con un innalzamento dei prezzi medi a 19-22.000 euro/ha, e i terreni ricadenti in zona parco. Si ritiene che questo andamento sia legato all'adesione delle aziende agricole ai bandi PSR, per accedere ai quali i fondi ricadenti in zone a vincolo paesaggistico, parchi e riserve naturali, così come quelli condotti a oliveto, beneficiano di punteggi di priorità maggiore. Gli scambi tuttavia rimangono in generale 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 e si riscontra solo un aumento d'interesse per quanto riguarda il mercato degli affitti. 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* il livello degli scambi è rimasto pressoché invariato rispetto al 2015 e le quotazioni sono mediamente in lieve aumento. I valori fondiari dei seminativi di piano in questa provincia si attestano intorno a 10-15.000 euro/ha, mentre per i seminativi irrigui si raggiungono circa 25.000 euro/ha. Il rapporto tra domanda e offerta è in sostanziale equilibrio, con poca 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 (mediamente 200-350.000 euro/ha). Alcune transazioni sono avvenute con l'acquisto da parte di facoltosi investitori esteri di appezzamenti vitati in zona DOC ed il prezzo di vendita, già molto elevato, ha subito una significativa variazione in aumento (+5%). La DOC Bolgheri, essendo una DOC "chiusa", tende ormai alla saturazione e i pochi terreni potenzialmente vitabili ancora disponibili negli areali di Bolgheri, Bibbona e nelle zone limitrofe tendono a spuntare prezzi altissimi per la forte richiesta. I seminativi della provincia vengono acquistati da agricoltori per arrotondamenti aziendali, ma anche da operatori facoltosi, soprattutto esteri, per differenziare il portafoglio degli investimenti.

A *Pisa* i valori fondiari sono stabili rispetto al 2015. Le quotazioni dei seminativi vanno da 6.300 euro/ha nelle colline dell'Alto Cecina, fino a 10-12.000 euro/ha per quelle del Valdarno inferiore, Medio Cecina e Colline Pisane; sui 20.500 euro/ha si attestano invece i seminativi irrigui della Piana di Pisa, con punte di 25.000 euro/ha. 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.

In provincia di *Grosseto* sia i prezzi medi dei terreni che la situazione degli scambi è in lieve calo rispetto al 2015. Nelle zone litoranee, nelle colline interne dell'Ombrone e a Roccastarda le quotazioni dei seminativi di collina sono in calo del 5% e si attestano su valori di 8-10.000 euro/ha, mentre per quelli irrigui di pianura si attestano su 12-16.000 euro/ha. Nella zona litoranea settentrionale e nella piana di Grosseto i terreni a seminativo irriguo si attestano su 15-19.000 euro/ha. In Maremma si registra una diminuzione dei valori, in particolar modo per quanto riguarda i seminativi (-10%) e gli oliveti (-10%), che nel 2016 si attestano rispettivamente su valori di circa 10-12.000 euro/ha e 17.000 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 2015, 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 2015: gli scambi sono pochissimi, con prevalenza di offerta per i seminativi, ma con poca domanda. Anche nel 2016 continua la tendenza 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.

In provincia di *Siena* i prezzi medi dei terreni non hanno subito variazioni di rilievo rispetto all'annualità precedente. I terreni dove 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 riscontrano valori medi stabili dei vigneti DOC di 104.000 euro/ha; restano invariati a 50-60.000 euro/ha anche nelle altre aree (Vernaccia e Chianti). Nella zona DOC Orcia i valori sono di circa 50.000 euro/ha. I valori dei terreni vitivinicoli delle zone più pregiate (Brunello di Montalcino, Chianti Classico, *etc.*) rimangono stabili rispetto al 2015, con un aumento del numero delle compravendite. Per quanto riguarda gli oliveti nella zona della Valdichiana, i valori rimangono fermi a 25.000 euro/ha. Il mercato si presenta nel complesso invariato dal 2015, 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 2016 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 2015 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. La richiesta per i terreni a vigneto del Chianti e del Chianti Classico è in leggero aumento e 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. L'introduzione delle nuove autorizzazioni al reimpianto ha portato dei movimenti nel mercato degli affitti, con un aumento dei prezzi e delle richieste, mentre le attese ricadute positive sul mercato fondiario non si sono ancora registrate.

In provincia di *Pistoia* i prezzi medi rimangono invariati a eccezione di seminativi, ortofloricole e vivai, oliveti e vigneti DOC che hanno invece subito una flessione, localmente anche sensibile. Nella Valdinievole si riscontra una diminuzione dei valori fondiari di alcune tipologie colturali: le quotazioni scendono a circa 23.000 euro/ha per i seminativi irrigui (-5%) e 11.800 euro/ha per quelli non irrigui (-5%), al di sotto dei 100.000 euro/ha per le superfici ortoflorovivaistiche (-10%), a 32.000 euro/ha per gli oliveti (-5%) e 35.000 euro/ha per i vigneti DOC (-3%). La motivazione della flessione dei prezzi per il settore ortoflorovivaistico sta nell'interesse verso terreni di comparabile tipologia produttiva 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 vivai i terreni sono scambiati a 200-270.000 euro/ha, con flessioni del prezzo molto evidenti. 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 piccole aziende che determinano un sensibile aumento dell'offerta, mentre la domanda resta stabile con una tendenza alla diminuzione. Riescono a rimanere sul mercato solo le aziende più grandi e strutturate, pur nelle difficoltà economiche e senza nessuna prospettiva di espansione nel breve periodo.

3. Rapporto domanda/offerta

Il livello degli scambi è risultato molto contenuto e sostanzialmente invariato rispetto al 2015, con domanda e offerta in equilibrio. L'offerta è generalmente superiore alla domanda, generalmente debole, salvo che per i seminativi e i vigneti in buone zone produttive vocate alla viticoltura o i seminativi delle zone ad alto valore paesaggistico. In generale è stato confermato lo scarso interesse per gli altri seminativi, dovuto al continuo ribasso dei prezzi dei cereali, che ha immobilizzato il già rigido mercato, mentre gli effetti positivi attesi con l'applicazione della nuova riforma PAC e il finanziamento dei bandi del PSR 2014-2020 nel 2016 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 fin sotto i 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 naturalistico. 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 dalla misura "Pacchetto Giovani" del PSR 2014-2020, ma solo in zone montane o con vincoli paesaggistici. Gli acquisti di terreni da parte di agricoltori vengono effettuati quasi esclusivamente da imprenditori locali.

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 entrata in vigore nel 2016 e il nuovo sistema di attribuzione delle autorizzazioni al reimpianto non ha confermato le attese di acquisto di terreni vitabili o vitati da parte dei vitivinicoltori intenzionati a espandere le proprie superfici vitate. Questo probabilmente è dovuto alla conversione dei "diritti in portafoglio" in "autorizzazioni all'impianto vitivinicolo" e l'utilizzo delle stesse sui fondi aziendali ancora in dotazione.

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. Solo per alcuni settori si può prevedere una timida inversione di tendenza, come ad esempio per le aree vitivinicole di elevato pregio e le DOC chiuse. Per il futuro è prevedibile, infatti, il protrarsi della situazione attuale. La ripresa del mercato fondiario precedentemente auspicata nel lungo periodo dalla riforma OCM vigneti e dagli incentivi per l'insediamento di giovani agricoltori previsti dal PSR, sembra di molto ridimensionata a causa della parziale ricaduta economica positiva delle riforme sulle zone maggiormente produttive della Regione. Il perdurare del basso prezzo dei prodotti agricoli, tra tutti quello dei cereali, per contro, limita di molto le prospettive di crescita aziendali e quindi la maggior parte degli investimenti sul mercato fondiario in generale.

Umbria

Raffaello Ricci

1. Quadro generale

Come negli anni precedenti il mercato fondiario è stato caratterizzato da un limitato numero di scambi ed è stato influenzato dal protrarsi della crisi economica e dalla politica agricola comunitaria orientata verso una costante riduzione del sostegno ai redditi. Tale congiuntura sfavorevole si manifesta in un momento di particolare criticità per il settore agricolo umbro, caratterizzato dalla produzione di importanti eccellenze agroalimentari come olio, vino, legumi e cereali ma con prezzi di mercato che non consentono di coprire i costi di produzione. I prezzi ai quali si vendono i prodotti agricoli sono gli stessi degli anni ottanta, con quotazioni che in molti casi non coprono i costi di produzione. Inoltre gli eventi sismici hanno duramente colpito entrambe le provincie nella seconda metà del 2016¹⁵ determinando lo spopolamento di alcune aree montane con case distrutte e popolazione sfollata, allontanando i turisti e i potenziali investitori. In questo contesto non facile, alcuni testimoni intervistati hanno evidenziato che il mercato nelle aree interessate dal sisma si è pressoché arrestato.

In linea generale i testimoni privilegiati sottolineano 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 alla scarsa redditività delle attività agricole.

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 provincie 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

¹⁵ In provincia di Perugia sono stati interessati i comuni di Cascia, Cerreto di Spoleto, Monteleone di Spoleto, Norcia, Poggiodomo, Preci, Sant’Anatolia di Narco, Scheggino, Sellano e Vallo di Nera, mentre in provincia di Terni i comuni di Arrone, Ferentillo, Montefranco e Polino.

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 confermata 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 2016 il mercato fondiario umbro, come previsto dai testimoni privilegiati, ha continuato il modesto trend al ribasso rilevando da un lato una tenuta degli scambi e dall'altro lato una continua, anche se sempre modesta, contrazione dei prezzi dei terreni agricoli. Tale flessione, moderata dal punto di vista numerico (-0,8% a livello regionale; -0,8% in provincia di Perugia e -0,9% in provincia di Terni), rappresenta comunque un campanello d'allarme, in quanto evidenzia che i terreni agricoli non sono più ritenuti un "bene rifugio". Al contrario per un imprenditore agricolo il terreno, quale fattore di produzione, ha un valore legato essenzialmente alle sue caratteristiche di redditività: un appezzamento vale per quanto è in grado di produrre. Pertanto sta scomparendo la speculazione, intesa come "caccia al terreno agricolo" visto come investimento, come accadeva fino a qualche anno fa quando le banche e gli operatori soggetti extragricoli investivano sui terreni fondiari sperando in plusvalenze.

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 Spoletino. I vigneti DOC si attestano su 18-35.000 euro/ha, con valori ancora più elevati nella zona di Montefalco.

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 euro/ha, mentre i vigneti DOC di 16-30.000 euro/ha con punte prossime ai 40.000 nell'Orvietano.

Nel 2016 è stata confermata la tendenza da parte delle aziende di trasformazione *no food* a concludere contratti di coltivazione/fornitura a prezzi vantaggiosi per garantirsi la possibilità di programmare la produzione.

3. Rapporto domanda/offerta

L'indagine per il 2016 ha sottolineato che vi è una stagnazione delle compravendite, con volumi degli scambi modesti e un rapporto tra domanda e offerta che tende a spostarsi verso quest'ultima. I prezzi medi registrati puntano al ribasso in quanto gli operatori agricoli 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.

Il negativo andamento dell'economia si riflette anche sul settore agricolo con una scarsa liquidità da parte delle banche, sempre meno propense a finanziare le imprese; 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.

I testimoni privilegiati hanno anche segnalato che l'introduzione della misura 11 del PSR (agricoltura biologica) non ha ravvivato come sperato la domanda di terreni, almeno nel 2016, se non in sporadici casi non significativi da un punto di vista statistico.

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, Province, 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.

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 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 conferma l'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 e 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.

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 di quelle 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 e la bassa redditività delle aziende hanno inoltre contribuito a scoraggiare nuovi acquisti.

In generale le aspettative per il 2017 non lasciano prevedere miglioramenti dell'attuale

contesto sia per il rapporto tra domanda e offerta che per i valori fondiari.

Alcuni testimoni hanno evidenziato un certo interesse da parte di aziende forestali ad acquistare appezzamenti boscati di ampia superficie (50-100 ettari e oltre) non tanto per la vendita del legname (ormai in crisi) quanto per l'attesa dell'uscita di bandi regionali del PSR (misura 8) volti a interventi per la manutenzione del territorio boschivo, rurale e montano, sperando in un ritorno economico.

Altri 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; i bandi per la regione Umbria nel 2016 hanno riguardato solo terreni marginali ubicati essenzialmente nel Comune terremotato di Norcia, non adeguati a ottenere lo scopo prefisso.

Marche

Amleto Fioretti e Antonella Bodini

1. Quadro generale

L'indagine ha confermato la fase di stagnazione delle compravendite che investe la regione ormai da qualche anno. 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 2016 risulta pertanto sostanzialmente invariata rispetto a quella degli anni precedenti. 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.

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 e in alcune zone addirittura inesistenti. 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. 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, che possono determinare variazioni importanti rispetto alla media dei valori fondiari rilevati. 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 a eccezione di quelli destinati alla produzione di uve bianche che, grazie all'andamento favorevole del mercato sia nazionale che internazionale del vino bianco DOC, sono richiesti da cantine e vinificatori determinando un valore superiore a quello degli ultimi anni. Tuttavia, per la mancanza di offerta, molti operatori vitivinicoli sono costretti a reperire terreni vocati alla vitivinicoltura inseriti entro le superfici indicate nei disciplinari, realizzando vigneti nuovi; tale operazione comporta maggiori costi anche per il prolungarsi dell'entrata in produzione del vigneto con il pericolo che nel frattempo il mercato si modifichi. Nei pochi casi di acquisto di vigne, perlopiù vecchie, la motivazione dell'agricoltore va ricercata nell'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. A detta degli intervistati inoltre l'evento sismico che ha colpito le Marche non ha influenzato il mercato fondiario che risulta comunque stabile.

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 è fortemente limitato anche per i giovani imprenditori che hanno aderito al "Premio insediamento giovani" del PSR Marche, dato che il bando prevede un contributo massimo del 10% sugli investimenti ammessi, per l'acquisto di terreni nel caso di costituzione di nuove aziende. L'incentivo risulta particolarmente contenuto, tanto che i giovani beneficiari preferiscono utilizzare le risorse economiche per altre tipologie di investimenti.

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

5. Tendenze nelle destinazioni d'uso

Il fenomeno della domanda di terreni agricoli da destinare ad attività connesse (agriturismo) o a necessità abitative nelle aree peri-urbane è ormai consolidato. Manca tuttora

una legislazione capace di indirizzare in maniera univoca le norme dei piani regolatori che risultano spesso molto diverse a livello provinciale e fra comuni limitrofi. La crisi economica ha interessato pesantemente anche il comparto edilizio, pertanto alcuni terreni potenzialmente edificabili o limitrofi a lotti edificabili non riescono ad avvantaggiarsi del potenziale valore aggiunto intrinseco, ma rimangono ancora al di fuori del mercato fondiario.

6. Aspettative future

Le aspettative per il 2017 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, in particolare i vigneti, 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 2016 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. Molti degli intervistati hanno confermato, infatti, l'importante volume di terreni in potenziale vendita che rappresenta una tendenza generalizzata di crisi nel settore a esclusione delle aziende con colture più redditizie o capaci di generare flussi finanziari in tempi brevi (ortofrutta, serre).

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 che si sono concluse positivamente, 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, o a seguito di aste giudiziarie, 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 rilevate sono quasi esclusivamente riferite a tipologie colturali con concrete suscettività di reddito (ad esempio nocciolati nel Viterbese, actinidia e ortive nella provincia di Latina e a sud di Roma). In queste aree appena citate si è anche verificato un effetto di trascinarsi dei valori di altre tipologie colturali, come ad esempio per i seminativi nell'ipotesi di destinarli alle tipologie colturali indicate. A tale riguardo si registrano nuovi impianti di nocciolati 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, riferiti all'anno di indagine, 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 ipotizzata diminuzione del valore dei titoli non ha ancora avuto effetti significativi ma probabilmente condiziona gli anni prossimi.

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 2016 ha condizionato le scelte dei proprietari.

La modesta domanda è stata indirizzata verso tipologie colturali capaci di produrre reddito soprattutto se legate all'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 nocciolato 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 nocciole e alle opportunità legate agli accordi comprensoriali (ad esempio Ferrero -

Regione Lazio).

Si conferma, sempre nella provincia di Viterbo, la richiesta di terreni a seminativi da parte di investitori che provvedono all'impianto di frutteti per poi rivenderli pochi anni dopo all'inizio del ciclo produttivo a prezzi anche raddoppiati.

Anche per le ortive a carattere industriale c'è richiesta di terreni per ampliare le superfici a disposizione e per limitare i rischi degli affitti stagionali da parte dei conduttori che non possono pianificare le produzioni a lungo termine.

In tutte le provincie, 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.

In alcuni casi il mercato propone intere 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 fondiario.

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.

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 (grandi investitori), che hanno necessità di differenziare il portafoglio investimenti, che da giovani imprenditori (primi insediamenti PSR) in procinto di iniziare l'attività agricola o per ampliare o accorpate 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 (ad esempio nella zona delle Colline dei Monti Tiburtini e in Sabina). 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. Nelle aree olivicole non si è avuta una situazione climatica favorevole come quella del 2015 che aveva influito positivamente sulla qualità dell'olio e non si è assistito all'interesse per la coltura da parte degli operatori. I piccoli olivicoltori, influenzano prevalentemente il mercato degli affitti.

L'ISMEA mantiene una certa attività nella valutazione dei fondi destinati all'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, tanto che per il 2016 sono stati pubblicati solo i VAM delle province di Viterbo e Frosinone.

2. Tendenze a livello territoriale

Le province maggiormente interessate dai fenomeni di compravendita sono quelle a più elevata tradizione agricola, come Latina, Viterbo e le zone limitrofe della provincia di Roma, a sud e costiere, 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 è fermata la diminuzione dei valori fondiari dei castagneti da frutto a causa dei problemi legati ai danni provocati dalle infestazioni del Cinipide.

Nella provincia di Roma il mercato risente ancora delle aspettative per utilizzazioni extragricole, soprattutto nei comuni limitrofi alla capitale ma ben collegati a 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 (dicembre 2016) 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.

È diminuita la tendenza alla realizzazione di agriturismi, alle volte costituiti al solo fine di valorizzare il patrimonio edilizio che insiste sulle aziende, che ha movimentato il mercato con un aumento dei prezzi di varie tipologie colturali esclusivamente a causa della necessaria connessione fra attività agricola e agrituristica ma non per effettiva redditività degli stessi.

Nella zona di Maccarese 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 sensibilmente verso quest'ultima componente del mercato fondiario. A detta di qualche intervistato è potenzialmente in vendita metà dell'Agro Romano, con prezzi in offerta che in realtà non si realizzano quasi mai. Se non subentrerà un reale ricambio generazionale si avranno sensibili modifiche nell'assetto del territorio con conseguenze sia sociali che ambientali. 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 all'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.

L'attività della Banca della Terra, o iniziative simili svolte dall'ISMEA, non hanno ancora effetti sulle compravendite di terreni in quanto le pratiche istruite hanno tempi molto lunghi prima di giungere all'effettiva erogazione del finanziamento.

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 (dicembre 2016) 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 legate al commissariamento del comune di Roma e non ancora risolte condizionano le politiche relative all'Agro Romano che risulta essere sempre 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.

Sono state rilevate richieste per colture energetiche.

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 frutteti o di 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 nei primi mesi del 2016), che aveva suscitato nell'anno oggetto di indagine numerose aspettative soprattutto per quanto riguarda le misure legate ai giovani imprenditori, non ha avuto effetti significativi per il ritardo accumulato nella pubblicazione dei bandi di settore. 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.

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

Abruzzo

Stefano Palumbo

1. Quadro generale

La scarsa mobilità fondiaria che ha caratterizzato l'Abruzzo nell'ultimo triennio si è confermata anche per il 2016. A livello provinciale non ci sono state differenze sostanziali nei valori di mercato: le aree più interne hanno registrato valori medi più bassi dovuti sia alle caratteristiche orografiche del territorio che alla difficoltosa situazione economica che investe il settore, in particolare nelle aree di minor pregio. Le quotazioni dei vigneti e degli oliveti della collina litoranea continuano a mantenersi più elevate che nel resto della regione. Nella Conca del Fucino si confermano valori medi più elevati di altre regioni agrarie, in particolare per i seminativi e le ortofloricole. Il leggero apprezzamento degli oliveti registrato nel 2015 ha trovato continuità anche nel 2016: in tutte le province si sono registrati aumenti intorno al 2%, principalmente nella fascia collinare.

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 l'olivo che pare sia oggetto di rinnovato interesse da parte di investitori del settore. Anche nelle aree collinari non ci sono stati evidenti investimenti fondiari per il settore agrituristico; qualche leggero apprezzamento si è verificato per i terreni prossimi ai centri urbani principali anche se le difficoltà di finanziamento incidono sulla domanda, nonostante la disponibilità dei venditori a praticare prezzi sotto la media della zona.

2. Tendenze a livello territoriale

In provincia dell'*Aquila* il volume delle compravendite è rimasto simile a quello dell'ultimo biennio. Le regioni agrarie interne hanno registrato leggeri deprezzamenti nei seminativi asciutti e nei frutteti a causa del repentino abbandono delle attività agricole che hanno ridotto di molto le estensioni, in particolare per quest'ultima tipologia fondiaria. Nelle aree marginali meno vocate il deprezzamento dei seminativi può essere imputabile alla bassa richiesta di terreni e alla scarsa redditività delle colture praticate. Nel Fucino i prezzi più elevati si confermano oltre i 50.000 euro/ha e sono stati poco influenzati dalla crisi generale. Mantengono buone quotazioni i vigneti della Valle Peligna (intorno ai 20.000 euro/ha) dove si sono registrate sporadiche attività imprenditoriali guidate da giovani produttori vinicoli. Le regioni più interne confermano la stagnazione del mercato descritta nel triennio precedente; nell'Alto Turano e Alto Salto le quotazioni dei seminativi, spesso assimilabili a terreni orticoli di bassa qualità, non superano 1,80 euro/mq. Il numero delle compravendite è basso e le testimonianze raccolte descrivono una notevole difficoltà nel trovare acquirenti disposti a investire in zone disagiate e poco produttive. In definitiva L'Aquila ha registrato deprezzamenti principalmente nelle zone meno vocate, evidenziando cali nei frutteti e nei seminativi asciutti. L'unica regione agraria che mantiene livelli elevati in termini di valori fondiari rimane la Conca del Fucino, importante realtà produttiva che grazie a enormi volumi di export riesce a dare una spinta evidente a un comparto in difficoltà. Investimenti nel settore vitivinicolo sono stati segnalati nella zona prossima a Navelli e Ofena dove alcuni imprenditori hanno acquistato terreni per impiantare vigneti per vino di qualità. I prezzi di mercato non sono risultati fuori norma nonostante la richiesta mirata in quella determinata

zona. Con tutta probabilità nei prossimi anni potrebbe esserci una rivalutazione fondiaria dovuta all'accresciuto volume produttivo e al rinnovato interesse per produzioni vitivinicole di nicchia.

In provincia di *Chieti* gli scambi sono diminuiti nell'entroterra (situazione simile all'aquilano) e rimasti stabili in prossimità della costa. I seminativi non hanno subito variazioni, mentre leggeri cali sono stati descritti nelle ortofloricole (-0,3% circa). Ad ogni modo i valori medi del suolo nudo per questa tipologia si mantengono superiori, in media, ai 30.000 euro/ha. I vigneti per uva da vino DOC hanno evidenziato incrementi inferiori all'1%, in particolare quelli ubicati nelle zone collinari di Chieti e Ortona; apprezzamenti più incisivi hanno interessato gli oliveti nella costa chietina e ortonese (+2/+3% circa). Secondo i testimoni c'è stato un rinnovato interesse, seppur timido, da parte di giovani agricoltori nell'olivicoltura. Ad ogni modo va ricordato che le colline teatine rappresentano un polo importantissimo per la produzione olivicola abruzzese. A livello provinciale i vigneti DOC rappresentano la tipologia colturale di maggior pregio con quotazioni massime superiori ai 50.000 euro/ha.

In provincia di *Teramo* lievi ribassi delle quotazioni hanno interessato principalmente i frutteti (-0,3%) e in particolare quelli localizzati nelle zone pedemontane; il progressivo abbandono dell'attività agricola ha influito sul mercato fondiario. Continua, seppur in modo blando, il calo dei prezzi dei seminativi asciutti (circa 12.000 euro/ha). Anche in questi casi la collocazione altimetrica gioca un ruolo fondamentale sull'appetibilità sul mercato. Le zone collinari e prossime alla costa hanno evidenziato apprezzamenti negli oliveti (+2%) che attestano queste superfici intorno ai 20.000 euro/ha. Le zone di maggior pregio (colline litoranee di Roseto, colline di Teramo, colline litoranee di Giulianova) continuano a registrare valori massimi dei vigneti DOC superiori ai 50.000 euro/ha, ma il 2016 si è caratterizzato per una stagnazione dei prezzi medi. Gli investimenti da parte di operatori stranieri in cerca di terreni con fondi rustici annessi si è bloccato: la difficoltà di accesso al credito ha, infatti, scoraggiato parecchie attività imprenditoriali.

In provincia di *Pescara* il numero delle transazioni si è mantenuto sullo stesso livello degli anni precedenti. Un lieve calo delle quotazioni è stato osservato per le ortofloricole (-0,2%). Nelle colline di Penne e del medio Pescara gli oliveti continuano a essere la tipologia colturale di riferimento: nel 2016 il prezzo medio a livello provinciale è aumentato dell'1,6%, continuando il trend positivo dell'ultimo biennio. I seminativi in genere non hanno subito variazioni: i pochissimi scambi delle zone interne hanno mantenuto valori simili a quelli del 2015, mentre nella collina litoranea si è verificata qualche compravendita in più ma a prezzi aderenti all'ultimo biennio. Gli apprezzamenti verificatisi negli ultimi anni per i fondi a ridosso dei centri urbani non hanno continuato il trend crescente; si è calmierato anche questo fenomeno, con tutta probabilità solo temporaneamente, ma le difficoltà economiche generali hanno riguardato anche il settore edilizio e infrastrutturale che avrebbero potuto interessare questi terreni.

3. Rapporto domanda/offerta

Continua la prevalenza di offerta verificatasi anche nell'ultimo triennio; evidenza ancor più lampante nell'entroterra dove le difficoltà legate alle caratteristiche orografiche e pedologiche penalizzano il comparto agricolo. Nell'aquilano il disagio permanente dovuto alle conseguenze del sisma del 2009 ha causato un abbandono dei terreni e uno spopolamento della zona a favore del litorale. L'offerta di terreni è abbastanza elevata con conseguente decremento dei prezzi di vendita. Numerose sono state anche le offerte di vendita di fondi rustici con abitazioni, stalle e ricoveri, anche in questi casi i prezzi di vendita risultano sotto la media, specialmente in caso di acquisto di azienda nel complesso. I terreni destinati a pascoli

vengono scambiati a prezzi di mercato inferiori rispetto 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.

Nella Conca del Fucino il numero degli scambi è rimasto simile al 2015, anche se gli operatori della zona rimarcano sempre le difficoltà del settore nel continuare l'attività a causa degli elevati costi di produzione e delle 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 e gli oliveti, in particolare nel chietino e nell'ortonese.

Il pacchetto giovani si è chiuso il 15 settembre 2016 ma le domande risultano ancora in fase di istruttoria. Tali ritardi sono causa di diffidenza negli investitori e timore nell'impegnare risorse che con tutta probabilità subiranno notevoli ritardi nell'essere reintegrate. Anche i potenziali venditori subiscono questa fase di stallo, con la speranza di ricavare prezzi maggiori in caso di crescita futura della domanda.

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, oltre ad essere un modo per favorire il subentro immediato in azienda. Gli acquirenti sono principalmente imprenditori intenzionati ad allargare la maglia aziendale e giovani imprenditori interessati ad ampliare la propria azienda. Anche nelle aziende zootecniche per l'ampliamento aziendale si ricorre all'affitto (specialmente per i prati pascoli); molto diffuso risulta anche il pascolo su terreni a uso civico.

Nelle province di Chieti, L'Aquila e Teramo è diminuita la concorrenza tra gli operatori immobiliari che hanno come clientela acquirenti esteri; comunque 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.

Con la Legge di stabilità 2016 (208/2015), che ha modificato la tipologia di tassazione IMU, le novità principali dei terreni agricoli riguardano le superfici condotte da coltivatori diretti e IAP. L'esenzione totale che riguarda la prima categoria e gli IAP iscritti alla previdenza sociale, con tutta probabilità, potrebbe favorire un incremento negli investimenti fondiari. Il vecchio regolamento rappresentava un impedimento nel ricorso al "bene rifugio", in quanto la tassazione, sommata alle spese dirette per la gestione ordinaria del fondo, comportava un esborso che rendeva poco conveniente l'investimento. Inoltre, la totale esenzione dell'IMU per i terreni agricoli ricadenti nelle aree montane e di collina (Circ. Min.

9/1993), potrebbe favorire il circuito delle compravendite nelle zone svantaggiate. Ad ogni modo, i primi riscontri conseguenti alla nuova regolamentazione dell'IMU dovrebbero aversi a partire dal 2017.

5. Tendenze nelle destinazioni d'uso

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. 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

Anche per il 2017 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 se, come si prevede, la pubblicazione delle graduatorie avverrà a breve. Le aree più vocate manterranno, come negli ultimi anni, valori minimi e massimi più alti rispetto a quelle marginali ma permarranno comunque difficoltà nelle compravendite, soprattutto per le difficoltà di accesso al credito, in particolare per le piccole aziende. 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.

Il comparto orticolo, settore trainante della provincia aquilana e dell'economia agricola abruzzese, ha subito meno gli effetti della crisi; in futuro, con una migliore organizzazione locale dell'export, si prevede di incrementare il volume venduto con una conseguente rivalutazione dei terreni agricoli.

Il settore olivicolo potrebbe fungere da traino per una rinnovata mobilità fondiaria, in particolare nelle zone più vocate; il ritrovato interesse per le produzioni locali di qualità (olio in particolare) sta spingendo nuovi operatori (soprattutto giovani) a inserirsi nel settore proponendo prodotti e vie commerciali nuove. Ciò comporta anche una certa rivalutazione di aree marginali che, seppur vocate, non hanno mai avuto la spinta necessaria per imporsi in determinati mercati.

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 2016 il mercato fondiario del Molise non si è discostato significativamente dalle tendenze rilevate e riferite negli anni precedenti, anche se sembra sostanzialmente cessato il trend ribassista di fondo in quasi tutti i contesti territoriali locali indagati. Peraltro, resta confermata la minima dimensione numerica delle transazioni a buon fine e a titolo oneroso di terra agricola fra gli operatori di comparto, che continuano a escludere l'acquisto di terra fra le priorità di gestione dell'azienda agricola.

La situazione di tendenza di ambedue le provincie molisane evidenzia una sostanziale stabilità delle quotazioni medie ponderate dei terreni agricoli (-0,1% anno su anno, sia in provincia di Isernia che di Campobasso), come fisiologica evoluzione di un quinquennio di decrementi progressivamente sempre meno accentuati. Detta circostanza può essere ricondotta, in ambedue i distretti provinciali, al contributo negativo delle colture esposte ai maggiori rischi di mercato, quali seminativi irrigui e ortofloricole, ma - nel caso di Isernia - anche ai piccoli decrementi di colture tradizionali di grande diffusione spaziale, quali foraggere e oliveti.

Come nel passato, gli operatori del mercato fondiario regionale non considerano prioritario l'acquisto di terra agricola riconducibile alle tipologie fondiarie mercantili e a maggiore rischio di mercato, in quanto - al contempo - troppo costosa da acquistare e troppo onerosa da condurre per assicurare rapidi ritorni economici di coltivazione.

In generale, permangono attivi sul territorio regionale i principali fattori di ostacolo alla mobilità fondiaria, sia di natura strutturale che congiunturale: gli istituti di credito operanti sulla piazza applicano condizioni di erogazione dei prestiti alle imprese agricole peggiorative rispetto ai correnti (e molto bassi) tassi di mercato e sviluppano istruttorie lunghe, costose e con esiti sovente negativi, dimostrandosi spesso non adeguate al loro ruolo istituzionale; la tassazione locale (IMU) sui terreni agricoli, che colpisce la proprietà sia nel Venafrano (provincia di Isernia) che nell'area costiera (provincia di Campobasso) irrigidisce il sistema fondiario; la scarsa competitività dei prodotti agro-alimentari, sovente surclassata dall'offerta extra-regionale integrata alla GDO, non ha dato segnali di "rimbalzo" ma, complice l'estate particolarmente lunga e secca, ha ulteriormente appesantito i costi di coltivazione, a causa della maggiore domanda di supporto irriguo e di crescente copertura fitosanitaria contro le fitopatie degli ambienti aridi (mal bianco, mosca dell'olivo).

Sorprendentemente, in Alto Molise, nell'isernino, dove la zootecnica e la foraggicoltura estensiva sono la costante degli usi agricoli del territorio, nonostante i bassi prezzi del latte alla stalla e l'esigenza di conservare la base fondiaria foraggera per avere accesso ai premi UE, sono calati (-1%) i prezzi dei pascoli montani, probabilmente perché resi troppo aridi e poveri dalla lunga estate 2016.

Per l'intero 2016 ha operato il PSR Molise 2014-2020, che supporta gli investimenti strutturali in agricoltura e gli incentivi ai giovani che si insediano per la prima volta nell'azienda agricola, ma gli effetti percepiti sul mercato fondiario sono stati stimati da trascurabili a molto modesti, sia per la stessa articolazione del bando (limite di finanziabilità all'acquisto di terra agricola solo entro il 10% del costo complessivo del progetto e solo nel caso dei giovani imprenditori neo-insediati) che per la forte percentuale di domande respinte dall'Autorità Regionale.

2. Tendenze a livello territoriale

In provincia di *Isernia* la sostanziale stabilità delle quotazioni fondiarie medie (-0,1% anno su anno) è il risultato di dinamiche locali abbastanza convergenti in ambito provinciale.

Le regioni agrarie alto-collinari e montane (Alto Molise, Alto Volturno; Montagna dell'Alto Trigno e del Sannio Settentrionale), accomunate dal medesimo contesto territoriale e pedo-climatico e interessate da ordinamenti produttivi tradizionali di tipo estensivo e/o semi-intensivo, hanno mantenuto i corsi fondiari su valori tendenzialmente stabili (0/-0,3%), ma hanno anche evidenziato delle inattese piccole flessioni (fino a -1%, a livello puntuale) nelle quotazioni dei pascoli e degli oliveti, come anticipato per probabile conseguenza della forte siccità estiva in concorso con l'accentuazione di alcune fitopatie dell'olivo.

Per contro, l'area delle Colline del Volturno, caratterizzata dalla presenza di tipologie fondiarie intensive e mercantili, che aveva fatto registrare negli ultimi anni le contrazioni maggiori dell'intero isernino, ha mantenuto le quotazioni medie sostanzialmente invariate (-0,1%), segnalando che la perdita di valore dei terreni locali è arrivata al probabile "capolinea", visto che nessuna delle tipologie fondiarie di punta dell'area (ortofloricole, frutteti, seminativi irrigui, vigneti), nonostante le avversità ambientali, gli alti costi di coltivazione e la concorrenza esterna, ha accusato flessioni superiori al -1%.

A livello provinciale, le quotazioni fondiarie più alte restano quelle dell'agro venafrano, dove i prezzi di mercato dei terreni per orticoltura intensiva in pien'aria continuano a sfiorare i 5 euro/mq.

In provincia di *Campobasso* la stabilità tendenziale delle quotazioni fondiarie medie (-0,1% su base annua) è il risultato dell'immobilità dei corsi fondiari di quasi tutte le tipologie fondiarie, nonostante le piccole variazioni negative dei seminativi irrigui (-0,8%) e delle ortofloricole (-0,3%) che, risultando molto meno "pesanti" dal punto di vista della rappresentatività territoriale, non sono state in grado di influenzare il contesto generale.

L'intera area montana e collinare della provincia di Campobasso, equivalente a sei regioni agrarie su sette¹⁶ ha mantenuto complessivamente invariato il valore complessivo dello stock fondiario, a fronte della sostanziale immobilità delle quotazioni delle tipologie fondiarie maggiormente rappresentative (seminativi asciutti, prati, pascoli) e della minore diffusione a livello locale delle colture intensive (seminativi irrigui, ortofloricole, legnose agrarie).

Solo la Collina Litoranea in provincia di Campobasso, quale contesto territoriale regionale ad agricoltura maggiormente intensiva, ha fatto segnare una piccola flessione dei corsi fondiari (-0,3%), riconducibile alle flessioni dei prezzi delle tipologie colturali di punta (seminativi irrigui; ortofloricole; legnose agrarie), anche se va precisato che siamo in presenza di riduzioni quasi impercettibili (normalmente entro il -1% anno su anno), che lasciano presagire il raggiungimento di valori della terra non più modificabili ancora in negativo.

Quanto precede, nonostante alle persistenti e note cause di scarsa competitività generale del sistema agricolo locale (basso livello di aggregazione di filiera; carenza di liquidità in mano agli agricoltori; bassi prezzi al produttore; difficoltà di riconversione degli ordinamenti colturali dopo la cessazione di attività dello Zuccherificio del Molise) si sia aggiunta la strutturale dipendenza dal supporto irriguo per una sempre crescente frazione dell'anno e l'accentuarsi di alcune fitopatie ritenute controllabili facilmente fino a un recente passato.

Nel caso della provincia di Campobasso, le quotazioni fondiarie più alte restano quelle della collina litoranea in presenza di vigneti di qualità certificata (DOC, uva da tavola), con valori unitari superiori ai 3 euro/mq.

¹⁶ Montagna Medio Trigno, Matese Settentrionale, Montagna di Campobasso, Medio Biferno, Colline del Molise Nord-Orientale; Colline del Molise Sud-orientale.

3. Rapporto domanda/offerta

Il persistere del contesto diffusamente statico delle quotazioni fondiariae sul territorio molisano non è il risultato di un qualche nuovo ri-allineamento del rapporto fra domanda e offerta.

Il numero di transazioni a buon fine è rimasto estremamente contenuto, così come sempre più lunghi sono i tempi di trattativa fra le parti; infatti, sia pure per esigenze diametralmente opposte, tanto l'acquirente potenziale che il venditore potenziale hanno interesse ad attendere: il primo per sfruttare appieno il *trend* mercantile sfavorevole, il secondo per beneficiare di qualche possibile rimbalzo, dopo anni di contrazioni consecutive.

Alle ben note cause strutturali alla base dell'assunto (indisponibilità di risorse finanziarie nelle mani degli agricoltori; carenza di credito veicolato dalle banche; prezzi poco favorevoli per le produzioni agricole locali), va sicuramente aggiunta la forte frammentazione della base fondiaria, che obbliga a molti costosi passaggi amministrativi e burocratici, fungendo da forte disincentivo all'acquisto.

Quanto sopra attiene all'intero territorio regionale, ma raggiunge l'apice di difficoltà al trasferimento della terra per "cause" amministrative, quando ci si trova in zona montana, in presenza di terreni caduti in successione da tempo e con molti eredi, di cui non pochi non presenti sulla piazza.

Resta pienamente attivo l'effetto di irrigidimento della mobilità fondiaria favorito dal vigente regime di sostegno previsto dalla PAC, che - pur escludendo dagli aiuti chi non è agricoltore attivo (con effetto potenzialmente utile ai fini dell'aumento dell'offerta) - vincola fortemente al possesso della terra agricola chi lo è (con effetto sostanzialmente contrario ai fini della disponibilità di terra in affitto), dato che la perdita, anche di piccola parte della superficie agricola censita in fascicolo Agea, lo espone al rischio di forti decurtazioni del regime di aiuti.

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 ancora prevalentemente virtuali in regime generale di quotazioni stabili.

Nel complesso, benché sia abbastanza evidente che il mercato fondiario regionale abbia ormai raggiunto le quotazioni ai minimi degli ultimi anni e non sia ragionevole ipotizzare ulteriori significativi decrementi, le forze di mercato non trovano comunque convergenze alla vendita, perché manca l'aspettativa di ritorno reddituale a un investimento ritenuto, comunque, molto impegnativo e troppo costoso. Né le misure strutturali del PSR Molise 2014-2020, messo in campo dalla Regione Molise nel 2016, hanno fornito alcun contributo utile allo scopo, a fronte dell'assenza di misure mirate al mercato fondiario.

Nel 2016, in tutti i distretti territoriali molisani, non si è registrata alcuna domanda apprezzabile di acquisto della terra con finalità di investimento anti-crisi, salvo dinamiche locali collegabili a interessi commerciali e residenziali, che hanno ben poco da condividere con il mercato fondiario.

In sintesi, il mercato fondiario molisano resta minimo nei numeri e focalizzato quasi esclusivamente su compravendite occasionali di piccole superfici, spesso dopo trattative "occulte" di anni per trovare le convergenze fra le parti.

4. Tipo di operatori

Nel 2016 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 consentire l'acquisto di terra agricola.

Anche gli scenari socio-economici e ambientali di riferimento si confermano sostanzialmente immutati.

Nell'area montana e alto-collinare dell'intera Regione la domanda di terra agricola si presenta sostenuta dai soli allevatori, peraltro in chiave incostante e puntuale, essenzialmente con la finalità di ridurre i costi di produzione e conservare margini di convenienza gestionale, anche a causa dell'andamento stagnante dei prezzi all'azienda dei prodotti zootecnici.

Nel medesimo contesto territoriale regionale, 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.

Va aggiunto che l'aumento della disponibilità di terreni foraggeri montani (pascoli) da parte degli Enti Locali, che cercano di "fare cassa" in ogni modo, e concessi agli allevatori in fida-pascolo ha sicuramente svolto il ruolo di disincentivo all'acquisto di nuova terra agricola, risultando molto più conveniente prenderla in affitto annuale.

Nel caso delle contrattazioni fra privati, la domanda tende a convergere sui terreni già assegnatari del regime di premi UE, nonostante l'entità decrescente degli aiuti introdotta dalla nuova PAC.

Nelle aree regionali pedemontane, vallive e nella fascia costiera, nonostante la crescente erosione fondiaria da attività extra-agricole, sono presenti i terreni di migliore vocazione agronomica e la rigidità dell'offerta di terra agricola è stata ben "temperata" da molteplici fattori operanti in direzione opposta; infatti, alle note carenze di risorse finanziarie in mano agli agricoltori, per difficoltà di accesso ai canali di finanziamento bancari e agli alti costi di coltivazione e gestione, si sono aggiunti i maggiori rischi di processo dovuti alla diffusione di alcuni agenti patogeni tipici degli ambienti di coltivazione caldi e siccitosi, oltre alla onnipresente guerra dei prezzi al produttore sostenuta, con successo e da molti anni, dalla GDO, che favorisce l'ingresso di produzioni extra-regionali, su cui lucri migliori margini di profitto.

L'offerta potenziale è riconducibile a due componenti principali: da una parte gli imprenditori agricoli e quelli in sofferenza economica, che hanno dismesso l'attività e/o che sono prossimi a farlo e che vogliono monetizzare l'ex-capitale fondiario detenuto, spesso per saldare le pendenze accumulate con gli istituti di credito; dall'altra parte i proprietari persone fisiche, che non sono "pressati" da banche o esigenze di liquidità immediate, che tendono a mantenere le posizioni, pur nella consapevolezza che il mercato è definitivamente cambiato.

Sul fronte della domanda, da sempre oasistica e concentrata su piccoli lotti fondiari, distinguiamo - ancora - due componenti: i giovani, che vogliono avviare una nuova attività di impresa, ma che normalmente non dispongono delle risorse finanziarie necessarie all'acquisto e che alimentano una richiesta incostante e non strutturale; gli imprenditori agricoli avviati e integrati alla filiera, peraltro gli unici in grado di muovere effettivamente il mercato, ma che - ben consapevoli della situazione di criticità del settore - speculano al massimo sui prezzi, mirando a consolidare lo stock fondiario aziendale, con acquisiti mirati di piccoli lotti di terreno, magari contigui o prossimi a quelli già detenuti per motivi di miglioramento della gestione economica aziendale.

Va preso atto, peraltro, che - da tempo - manca in Molise la terza componente di domanda agricola, quella definita "evoluta", in quanto sostenuta dai capitali e dalle risorse dell'industria agro-alimentare.

A livello di situazioni puntuali, merita menzione che in Medio e Basso Molise una certa domanda di terra è stata sostenuta dall'interesse di avviare aziende agricole con certificazione biologica, anche in conseguenza dei buoni incentivi accordati dalla Regione, all'interno della Misura M11 del PSR. Anche se poi, quasi sempre, l'esigenza di terra agricola viene soddisfatta, quando non rinviabile, con la formula molto meno onerosa dell'affitto.

5. Tendenze nelle destinazioni d'uso

Nel 2016 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.

È stato già accennato in pregresso di qualche circoscritto stimolo alla mobilità fondiaria da parte della Misura M11 (Agricoltura Biologica) del PSR Molise, per effetto dell'interessante regime pluriennale di aiuti assicurato ai nuovi produttori registrati al Sistema Biologico Informativo (SIB) di Larino.

Si conferma l'effetto depressivo sulla domanda di terra agricola sull'intero territorio regionale conseguente alla completa perdita di interesse delle molte società operanti *illo tempore* sul territorio nel settore delle energie alternative (eolico, fotovoltaico), dopo i numerosi provvedimenti regionali e giudiziari ostativi, che ha caducato ogni domanda di terra agricola verso i terreni foraggeri marginali montani e alto-collinari e che, per alcuni anni, aveva svolto il ruolo di unica e vera alternativa alla domanda latente sostenuta dagli allevatori.

Resta confermato che in Alto Molise, dove sono sorti nuovi servizi al territorio rurale da parte delle aziende agricole presenti (agriturismo, ristorazione, vendita di prodotti locali, fattorie didattiche, servizi sociali alternativi, maneggi, ippoturismo, *etc.*), il valore dei terreni prossimi o adiacenti è improvvisamente lievitato (anche del +20/+30%), senza che ne sia cambiata l'utilizzazione e la destinazione pre-esistenti.

6. Aspettative future del mercato

In linea generale, i referenti 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.

Va tuttavia rilevato che le previsioni normalmente non sono negative, il che lascia intendere che ormai il mercato fondiario abbia pienamente “metabolizzato” le suddette concause di ostacolo alla mobilità fondiaria e alla ripresa del valore della terra.

Complessivamente, prevale una posizione di “indeterminatezza previsionale”, che potremmo considerare fisiologica al probabile termine di un ciclo quinquennale di corsi fondiari ribassisti, anche se nessuno degli interpellati si sbilancia a ipotizzare un'imminente ripresa dei corsi fondiari.

Campania

Giuseppe Panella

1. Quadro generale

Nel corso del 2016 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 di 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 e, dall'altro lato, nell'esigenza di aumentare le superfici da destinare a specifiche produzioni (prodotti a marchio e orticole in serra). Nelle aree marginali i terreni di scarso valore vengono invece acquistati per poter effettuare lo smaltimento dei reflui nel rispetto delle direttive nitrati al fine di ottemperare alle norme previste dalla condizionalità. Tale intervento consente alle aziende di poter usufruire dei finanziamenti a valere sulle misure agro ambientali del PSR Campania.

L'indagine ha mostrato una lieve flessione dei prezzi medi di seminativi irrigui (-0,7%) e ortofrutticole (-0,9%). Si registrano, altresì, incrementi dei prezzi degli agrumeti e delle altre colture permanenti (+0,9%).

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 2016 è aumentato il livello degli scambi rispetto all'anno precedente, tranne che per la zona del nolano, dove non vi sono state rilevanti compravendite. Si assiste a un aumento del 5% del valore degli oliveti e dei nocioleti ricadenti nella zona delle Colline di Roccamonfina e Visciano e del 3% degli agrumeti della penisola sorrentina. Per i terreni destinati alla frutticoltura e all'orticoltura situati nei comprensori giuglianese e acerrano si registra invece un calo dei prezzi (-5%). La diminuzione dei valori dei terreni nelle succitate aree è da attribuire alla nota problematica della *terra dei fuochi* che continua a influenzare il posizionamento sul mercato delle produzioni locali. Rispetto al 2015, a livello provinciale, resta stabile il valore fondiario medio dei vigneti DOC, mentre diminuiscono i prezzi delle colture ortofloricole (-2,6%) e dei frutteti (-1,9%). Si registra, infine un aumento del 2,1% per gli agrumeti e dello 0,4% per gli oliveti e per gli arboreti destinati alla produzione di frutta a guscio.

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 dell'1% del valore dei seminativi irrigui, del 2% dei frutteti e dei vigneti DOC, mentre per i pascoli un incremento di circa l'1% ha interessato la zona del Matese. Nella zona delle colline di Roccamonfina si registra un aumento del 2% del valore dei vigneti DOC e del 3% per i nocioleti, mentre 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. A livello provinciale l'orticoltura e la frutticoltura fanno registrare un decremento dei prezzi dei terreni dell'1%; ciò è da addurre, 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 2015, il mercato fondiario nella provincia di *Salerno* registra aumenti dei valori riguardanti i seminativi irrigui (+1,6%). Lievi incrementi dei prezzi interessano i terreni destinati all'olivicoltura (+0,5%) e alla viticoltura non a marchio (+0,5%). Nello specifico per i seminativi irrigui si assiste a un aumento del 2% nelle zone del Medio Calore, Medio Sele e Piana del Sele. Per gli oliveti l'incremento del valore è del 5% nelle zone Alto Calore, Alto Mingardo e Alto Bussento, Colline del Cilento orientale e Colline litoranee del Cilento. Mentre l'aumento del valore dei vigneti non a marchio è del 10% nella zona dell'Alto Calore e del 5% nella zona delle Colline del Cilento orientale.

Nel *Beneventano* il mercato si presenta meno dinamico rispetto all'anno precedente, con contrazioni delle quotazioni per i terreni associati a coltivazioni vitivinicole a marchio (-0,4%) e olivicole (-3,2%). Anche i prezzi dei seminativi irrigui subiscono un considerevole calo (-3,2%). A subire un decremento maggiore sono i valori dei seminativi della zona del Matese sud-orientale e dei Monti del Taburno e Camposauro che presentano una riduzione del 5%, mentre nelle stesse zone e nelle colline del Calore Irpino inferiore a subire una riduzione del 5% sono i terreni destinati alla coltivazione dell'olivo.

Nella provincia di *Avellino*, rispetto al 2015, resta invariato il livello degli scambi, fatta eccezione per la regione agraria del Monte Partenio D'Alvano dove si registra una maggiore attività di compravendita, con un aumento dei valori dei terreni destinati alla coltivazione del nocciolo e del castagno, rispettivamente del 10% e del 15%. Mentre per le altre regioni agrarie dell'avellinese si assiste a una staticità dei prezzi.

3. Rapporto domanda/offerta

Nel 2016 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 le colline litoranee della penisola sorrentina, dove la domanda supera l'offerta. 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, nocciolati 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 destinati all'ortofloricoltura e alla frutticoltura.

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 erogati dall'Unione Europea e dalle politiche di sviluppo rurale.

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 la 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, alle difficoltà di accesso al credito, ma anche alle modifiche indotte dalla nuova PAC e ai ritardi nell'attuazione delle nuove politiche di sviluppo rurale. 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 mercato fondiario pugliese versa da anni in uno stato di sostanziale immobilità, situazione in parte confermata anche per l'anno 2016. I prezzi medi di compravendita dei terreni, infatti, nel corso dell'anno si sono apprezzati a livello regionale di un frazionale +0,3%. Stesso discorso per quanto riguarda il volume degli scambi, rimasti stabili su livelli molto contenuti. In effetti il quadro generale avrebbe potuto portare a risultati ben peggiori se i valori in forte diminuzione degli oliveti salentini per l'emergenza Xylella non fossero stati compensati dal significativo incremento dei prezzi dei vigneti da vino sempre nell'area salentina (zona del Primitivo in testa).

Dietro questo risultato vi sono comunque dinamiche contrastanti tra una realtà agricola che non trova la giusta remunerazione agli sforzi produttivi, una crisi del settore extragratico che non vede ancora luci e quindi continua ad aggrapparsi al settore primario e tante altre esigenze, non ultima quella di uscire da una gabbia di norme e burocrazia per alcuni e usufruire della garanzia degli aiuti del sostegno pubblico per altri. Difatti 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.

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 extragratici 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.

La forte domanda di terreni nelle aree viticole del Salento è invece sostenuta da operatori del settore extraregionali attratti dal crescente successo commerciale e di immagine dei vini che vi si producono.

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.

2. Tendenze a livello territoriale

Nel corso del 2016 la provincia di *Foggia* ha registrato una sostanziale tenuta dei valori fondiari (+0,2%). Da questo andamento generale si discostano solo i vigneti da tavola (-1,2%) e i seminativi irrigui (+1,2%). I primi influenzati soprattutto da un calo di interesse per una congiuntura commerciale negativa e i secondi per un apprezzamento concentrato nella aree della bassa collina dove si concentra l'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) ritorna ad avere leggeri incrementi dei valori fondiari (+0,5%) dovuti, in particolare, all'apprezzamento di oliveti e seminativi delle aree più produttive del nord-barese e delle aree viticole da vino di qualità. Per gli oliveti irrigui si tratta di un apprezzamento dovuto anche al buon riscontro commerciale delle produzioni pugliesi nelle ultime annate.

Nella provincia di *Taranto* il mercato fondiario presenta un incremento del prezzo medio della terra (+1%). Il significativo calo delle quotazioni degli oliveti minacciati dalla *Xylella* (-3,3%) è stato ampiamente compensato dagli incrementi a due cifre registrati anche quest'anno (+15%) nelle aree viticole della parte orientale della provincia (area DOC del Primitivo). In quest'ultimo caso l'interesse rispetto al recente passato coinvolge tutte le tipologie di fondi anche se sono predilette aziende o appezzamenti su cui creare impianti viticoli di dimensioni adeguate per essere, seppur in parte, meccanizzati. Gli incrementi che si stanno registrando per i terreni vitati di quest'area, oltre che per il grande interesse sul Primitivo, si giustificano con una sostanziale sottostima che hanno avuto in passato nonostante le loro grandi potenzialità.

Nella provincia di *Brindisi* i valori fondiari sono sostanzialmente stabili (-0,1%). Vi è comunque un calo sui terreni a oliveto (-0,6%) bilanciato dall'incremento dei terreni a vite da vino (aree DOC in particolare). A seguito della trasformazione, a partire dal 2016, dei "diritti di impianto" in "autorizzazioni di reimpianto" queste ultime non possono più essere alienate e trasferite in altre regioni ma solo spostate all'interno della stessa azienda. Di conseguenza si registrano casi di imprese del Nord che acquistano vigneti anche non produttivi per poi spiantarli e reimpiantarli nella stessa azienda ma altrove. La ricerca dei potenziali proprietari di vigneti disposti a venderli o affittarli viene 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 2016 una leggera contrazione rispetto all'anno precedente (-0,2%). Come per le altre provincie salentine il risultato deriva da un calo a carico degli oliveti (-1%) compensato da un incremento dei vigneti DOC e non (+1,4/+4,5%). Malgrado l'infezione da *Xylella* stia manifestando tutti i suoi danni (versante ionico in particolare) per gli oliveti il trend ribassista si è rallentato rispetto al recente passato. Ciò è conseguenza sia di un'offerta che ha esaurito la volontà di concedere ulteriori ribassi che della crescente influenza degli utilizzi extragricoli (turismo in particolare).

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 l'eliminazione dell'IMU sui terreni a partire dal periodo d'imposta 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, come 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, viene incentivato da alcuni interventi specifici del PSR che si sono avviati nel corso del 2016.

Di conseguenza alcuni giovani che aspirano a insediarsi sono attivi sul mercato (supportati da risorse finanziarie dei genitori), già dallo scorso anno, ricercando seminativi marginali e arboreti in stato di abbandono da rimettere in produzione attuando anche investimenti finanziati dallo stesso PSR.

5. Tendenze nelle destinazioni d'uso

Nel 2016 si consolida l'interesse, ormai strutturale, per le aree viticole di pregio che, oltre a un buon riscontro commerciale, continuano a usufruire degli incentivi previsti dall'OCM vino per il reimpianto o la ristrutturazione.

Mercato sostanzialmente stabile per i terreni nelle aree frutticole (uva da tavola e ciliegio) malgrado le problematiche commerciali (embargo verso la Russia) e produttive. Resta pesante il mercato degli oliveti dell'area salentina interessati tra l'altro dall'epidemia della *Xylella* e da un generale calo di redditività. La riduzione è stata comunque contenuta (-1%/-3%) dall'aspettativa di una soluzione al problema e dall'interesse paesaggistico che tali fondi hanno al di là della produzione agricola, in un'area dove l'economia turistica è in continua ascesa.

In contrazione il fenomeno dell'acquisto di terra per usi non prettamente agricoli (seconde case, orti-frutteti per autoconsumo e mercato immobiliare residenziale in generale) nelle aree più vocate della regione tranne che per la Valle D'Itria e il Salento. In particolare, sulla costa Garganica, nelle zone più interne della provincia di Bari, nelle colline litoranee di Monopoli (BA), Ostuni-Fasano (BR). 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 2017 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 grande attesa per le varie misure del PSR 2014-2020 e quelle già avviate nel 2016 hanno avuto adesioni massicce non del tutto soddisfatte per mancanza di adeguata disponibilità finanziaria e per un crescente carico di formalismi richiesti. 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 2016, è stato caratterizzato da una netta differenziazione del trend tra le due province lucane. L'area afferente alla provincia del capoluogo di regione ha mostrato una stasi diffusa dei prezzi medi dei terreni, distintasi per le sole variazioni negative segnalate nel Medio Agri (-5% per seminativi non irrigui e uliveti, -10% per pascoli) e tra la Montagna di Potenza, l'Alto Bradano e le Colline del Vulture (-2% pascoli, -3% seminativi non irrigui); il Materano ha indicato qualche picco significativo nel Metapontino, dove seminativi asciutti e pascoli hanno realizzato una variazione positiva dei prezzi (+10%), e tra i comuni di Rotondella e Nova Siri inficiati da un decremento del 5-10% per i seminativi non irrigui e del 5% circa per le colture di pianura (seminativi irrigui e frutteti). Secondo i testimoni privilegiati intervistati, il livello degli scambi e il rapporto tra domanda e offerta, rispetto all'anno precedente, ha perduto quella vivacità che aveva contraddistinto alcune aree (Montagna di Potenza, Montagna del Melandro e Alto Basento) attestandosi su una condizione di equilibrio, in taluni casi spostata verso una maggiore offerta di terreni, perché sottratti alla coltivazione anche per cessazione della pratica agricola (Medio Agri, Montagna di Potenza, Alto Bradano, Colline del Vulture). Nel Metapontino, zona pianeggiante della provincia di Matera, è stata registrata una maggiore offerta di fondi piuttosto frammentati, alla stregua della montagna potentina, e una stabilità degli scambi appena più attivi in alcune aree circoscritte, legata al 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 (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 non hanno mostrato significative variazioni rispetto all'anno precedente pur manifestando, in alcune zone, caratteristiche di maggiore attività.

In provincia di Potenza, a fronte di un mercato sostanzialmente statico, la regione agraria del Medio Agri ha evidenziato addirittura un volume inferiore di compravendite che, laddove registrate, hanno riguardato sia i grandi che i piccoli proprietari spinti dall'esigenza di reinvestire in altra attività o in altri beni. L'area del Medio Agri, insieme a quella della Montagna di Potenza, dell'Alto Bradano e delle Colline del Vulture, si è distinta per la diminuzione dei prezzi medi dei terreni a seminativo non irriguo, a oliveto e a pascolo con percentuali diverse a seconda delle zone che ha sollecitato l'offerta dei beni, spesso ceduti per cessazione dell'attività.

In provincia di Matera si è evidenziata una sostanziale stagnazione dei valori fondiari e anche il mercato non ha fatto registrare particolare dinamismo. Laddove l'offerta ha mostrato un trend prevalente, si è rivolta ai fondi frammentati e alla categoria dei piccoli imprenditori agricoli penalizzati dalle significative difficoltà economiche. La pianura di Metaponto ha presentato un trend in controtendenza, in quanto per i seminativi asciutti e i pascoli si è rilevato un mercato dinamico associato a incrementi dei prezzi del 10%.

Gli acquisti di terreni hanno incontrato il favore dei giovani agricoltori, con il fine di beneficiare degli aiuti della PAC e degli incentivi previsti da ISMEA, senza tralasciare tuttavia il ruolo svolto da imprenditori agricoli non professionali interessati ad altre forme di investimento. La tendenza futura verso la quale potrebbe orientarsi il mercato fondiario della zona indicherebbe un incremento della domanda e dei prezzi dei fondi agricoli a seminativo sebbene presso gli imprenditori sia diffusa una profonda incertezza sulle possibili evoluzioni del mercato. Tuttavia, una delle motivazioni sottese alla ripresa dell'attività di compravendita è rappresentata dal procedere 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. 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.

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 sostenuta 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. Il Collegato Agricolo, approvato nel corso del 2016 ha introdotto, 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, a partire dal mese di ottobre 2015, i primi bandi afferenti il territorio della Regione Basilicata. 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 convezione tra ISMEA e Regione Basilicata e quindi dell’applicazione delle politiche previste con “Campo Libero”.

Non meno importante la Legge di Stabilità che nel corso del 2016 ha risolto il problema dell’IMU agricola attraverso la reintroduzione della vecchia classificazione di comune montano presente nella Circolare del Ministero delle Finanze del 1993 che è esente dal pagamento. Nel caso di comuni parzialmente montani l’esenzione si applica solo se il terreno è posseduto e condotto da coltivatori diretti o IAP, mentre nei comuni di pianura non è prevista nessuna esenzione. Esenti dal pagamento sono inoltre i terreni agricoli, in particolare: posseduti e condotti da coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali indipendentemente dalla loro ubicazione; ubicati nei comuni delle isole minori; a immutabile destinazione agrosilvo-pastorale a proprietà collettiva e indivisibile e inusucapibile.

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 riscontra comunque una generale stagnazione del mercato sollecitato da qualche scambio più vivace circoscritto ad aree limitate della regione come la pianura del Metapontino dove si prevedono attività di compravendita più vivaci, soprattutto per seminativi e pascoli, e aumenti delle quotazioni.

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.

Calabria

Franco Gaudio

1. Quadro generale

I prezzi dei terreni in Calabria hanno subito lievi variazioni rispetto al 2015 (+0,7%). Il valore fondiario medio è pari a 13.000 euro/ha e non presenta forti oscillazioni tra le province, a eccezione di quelle di Crotona, dove è più basso (9.800 euro/ha), e Reggio Calabria, che presenta invece valori più alti (14.500 euro/ha). Questo valore varia molto, invece, tra i diversi tipi di coltura: 2.800 euro/ha per i pascoli, circa 17.600 euro/ha per gli uliveti e 10.700 euro/ha 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 48.000 euro/ha, 28.700 euro/ha e 26.100 euro/ha).

I testimoni intervistati riconducono il ridotto dinamismo 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 è bassa anche nella Piana di Sibari e nella Piana di Gioia Tauro (le migliori zone agricole della regione) a causa della crisi corrente.

2. Tendenze a livello territoriale

Il mercato fondiario calabrese risulta fermo in tutte le aree e per tutti i tipi di terreno. Nel 2016 è ripresa la richiesta di terra da parte dei giovani imprenditori per i bandi emanati con il PSR 2014-2020.

In provincia di *Reggio Calabria* si segnala l'aumento del valore degli agrumeti e degli uliveti nella piana (rispettivamente +4,4% e +1,3%).

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 dell'area periurbana di Cosenza, dove le variazioni sono legate all'edificabilità dei suoli e alla superficie olivetata.

In provincia di *Crotone* i prezzi sono stabili rispetto all'anno precedente. Solo nelle aree collinari litoranee sono state osservate variazioni dei valori fondiari per oliveti e vigneti DOC (rispettivamente 0,4% e 2,5%).

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 mediamente tra 15.000 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 il prezzo più basso della provincia di Reggio Calabria (7.000 euro/ha) e quello più alto della provincia di Crotona (12.500 euro/ha). I seminativi asciutti presentano valori pari a circa

la metà di quelli irrigui su tutto il territorio regionale.

3. Rapporto domanda/offerta

Nel 2016 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. In Calabria sono pochi 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 del PSR 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 a 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).

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 approvato recentemente una legge per favorire l'accesso dei giovani al settore primario e contrastare l'abbandono e il consumo dei suoli agricoli. I terreni su cui si punta sono quelli demaniali di proprietà della regione e degli enti controllati, nonché degli enti locali.

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. La superficie a disposizione di ISMEA attualmente ammonta a 390 ettari distribuiti tra 8 comuni calabresi (3 a Vibo, 1 a Catanzaro e Crotona, 3 a Reggio Calabria). Essi sono localizzati prevalentemente in collina e riguardano superfici investite a oliveti e seminativi.

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 (300 euro nel 2017).

In generale, in Calabria si cerca di sostituire i premi PAC del primo pilastro, con le domande di aiuto delle misure a superficie (come gli interventi per biologico e integrato i cui importi a ettaro sono molto più alti).

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 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. Fanno eccezione areali con spiccate tipicizzazioni, come le pendici dell'Etna. L'agrumicoltura della zona orientale dell'isola, che nel corso dell'ultimo biennio aveva manifestato segni di stanchezza, riprende a suscitare interesse laddove esprime qualità. Pur nelle difficoltà, continuano a mostrare una discreta vitalità le attività di diversificazione aziendale, quali agriturismo, fattorie didattiche, agricoltura sociale. Resta confermata l'attenzione rivolta 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 2016 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.

Seppur tuttora presente, sembra scemare l'attrazione 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 (vigneti, pistacchietti e nocciolati) rientrano tra le tipologie di terreno maggiormente richieste. Nel catanese, cresce la domanda di agrumeti.

Anche per il 2016 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 che spesso superano 150.000 euro/ha. Quotazioni elevate hanno mantenuto i vigneti DOC ubicati sulle pendici dell'Etna (medie intorno a 40.000 euro/ha e punte di 60.000 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, i nocciolati dei Nebrodi (provincia di Messina) e delle Madonie (provincia di Palermo) e i terreni coltivati a frassino da manna nell'area di Castelbuono (provincia di Palermo). Continua la crisi degli agrumeti di gran parte della regione, in particolare, del palermitano. Di contro, restano positive le valutazioni degli agrumeti delle aree costiere delle province di Catania e di Agrigento.

Va segnalato il crescente interesse per le coltivazioni di frutta subtropicale, che si stanno diffondendo in varie zone costiere, spesso al posto di vecchi agrumeti abbandonati, in particolare nella piana di Catania, nel messinese, nel siracusano, nelle campagne etnee. Le quotazioni raggiungono in media 70.000 euro/ha, con punte di 100.000 euro/ha per i casi più pregevoli.

3. Rapporto domanda/offerta

In generale il mercato fondiario, anche nel 2016, 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 modesto valore. 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.

L'attenzione maggiore è stata suscitata dagli appezzamenti irrigui della Sicilia orientale e delle zone costiere. Ancora buono è apparso l'interesse nei confronti dei terreni delle

pendici dell'Etna, in particolare pistacchieti e vigneti DOC. Nel ragusano si è mantenuta discreta la domanda di terreni pascolativi per gli allevamenti zootecnici da latte, sia bovini che bufalini. Questa tipologia culturale esprime una certa attrattiva anche nelle aree delle Madonie e in quella dei Nebrodi. Nelle Madonie, come già detto, è cresciuta la considerazione nei confronti dei frassineti. Nella Piana di Catania si è registrato un lieve aumento degli scambi di appezzamenti di terreni adibiti alla coltivazione di ortaggi in piena aria e una tenue ripresa della domanda di agrumeti, mentre nell'area costiera dell'agrigentino sembra resistere l'interesse per gli aranceti ricadenti nelle aree DOP (arance di Ribera).

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, anche se con un trend flettente, 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

Sono diminuiti, rispetto al passato, i casi di compravendita di terreni fondiari subordinati a variazione di destinazione d'uso. Sussiste un certo interesse per piccoli appezzamenti, dotati di caseggiati, localizzati in luoghi ameni, da destinare a siti di villeggiatura. L'interesse maggiore è suscitato dalle isole minori, dove la domanda di lotti da sfruttare a fini turistici, a fronte di un'offerta limitata, resta molto alta. Relativamente consistente è l'attenzione nei confronti delle campagne a ridosso delle aree urbane, da utilizzare a fini residenziali.

6. *Aspettative future del mercato*

Allo stato attuale, non è possibile individuare elementi in grado di ravvivare, in modo sostanziale, il mercato fondiario siciliano del prossimo futuro.

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

Da più parti giunge la richiesta di valorizzazione delle produzioni legate al territorio, ritenute, nella maggioranza 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 sviluppo sociale ed economico. Buoni margini di crescita mostra ancora tutto il contesto dell'isola legato al biologico.

Sardegna

Federica Floris e Gianluca Serra

1. Quadro generale

Il quadro che emerge nel 2016 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 ha mostrato un generale equilibrio, a eccezione di alcune aree nelle quali si riscontra una 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 ha ridestato interesse per nuovi investimenti. Un primo passo è stato fatto con l'istituzione di un fondo di garanzia, attraverso i Confidi, per facilitare l'accesso al credito a favore delle piccole e medie imprese, operanti nella produzione primaria e nella trasformazione. Le diverse criticità, oramai consolidate da diversi anni, che attanagliano il settore agricolo regionale sono l'alto livello di indebitamento con le banche e la difficoltà di accesso al credito, la bassa propensione all'innovazione e la forte dipendenza dal mercato locale. 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 calamitoso del 2013 determina ancora oggi una difficoltà nella ripresa delle transazioni, soprattutto nelle aree maggiormente colpite. Tuttavia gli effetti negativi appaiono essersi affievoliti dando origine a una leggera ripresa delle contrattazioni.

L'applicazione della nuova PAC non ha mutato il clima di confusione e preoccupazione che gli imprenditori agricoli stanno vivendo negli ultimi anni. Inoltre, il blocco dei pagamenti dei contributi PSR, sia per l'annualità 2016 che per i trascinamenti del 2015, ha creato una situazione di estrema difficoltà e di sofferenza finanziaria per molte aziende sarde. 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, superata dalle nuove autorizzazioni al 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 degli agrumeti (-1,3%), localizzato nelle colline litoranee del Sarrabus, riconducibile probabilmente alla crisi che il settore agrumicolo sta attraversando. Infine, si conferma un decremento delle quotazioni dei boschi, soprattutto nelle zone interne del nuorese, 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 decremento (-0,2%) che risulta più consistente nel caso degli agrumeti (-2,7%), dovuto alla crisi di mercato del comparto che soffre la concorrenza nazionale ed estera.

Provincia di *Carbonia-Iglesias*. Sono stati registrati importanti aumenti di valore per i seminativi non irrigui (+5%) e i pascoli (+0,8%), mentre un lieve decremento si rileva per i seminativi irrigui (-0,2%).

Provincia del *Medio Campidano*. In quasi tutta la provincia si registra un andamento positivo delle quotazioni per seminativi irrigui (+2%) e ortofloricole e vivai (+0,8%), mentre i seminativi non irrigui registrano un decremento (-2,1%).

Provincia di *Nuoro*. Gli incrementi maggiori vengono riscontrati per i vigneti DOC (+5,3%), gli oliveti (+2,2%) e i seminativi non irrigui (+2%), mentre diminuzioni contenute hanno interessato ortofloricole e vivai (-1,3%), frutteti (-0,9%), prati permanenti (-0,9%) e boschi (-0,8%). L'incremento di valore dei vigneti DOC è dovuto principalmente alla riscoperta di alcune varietà di pregio tra le quali il Cannonau e il Bovale.

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 a eccezione degli oliveti (+1,7%) e dei vigneti non DOC (+1%).

Provincia di *Sassari*. Gli incrementi più rilevanti sono quelli su ortofloricole e vivai (+2,2%), mentre i pascoli registrano un decremento dell'1,1%.

Provincia di *Olbia-Tempio*. Il mercato, rispetto all'anno precedente, ha avuto oscillazioni positive, in particolare per i vigneti DOC (+5,9%) e per i terreni investiti a ortofloricole e vivai (+3,2%); tra le oscillazioni negative si segnalano variazioni minime per frutteti (-0,6%), prati permanenti (-0,5%) e seminativi irrigui (-0,4%). In linea generale la provincia sta uscendo da una forte crisi che si protrae da circa due anni a causa dell'alluvione accaduta tre anni addietro.

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 stata prevalente nelle province di Sassari e Cagliari, mentre a Nuoro ha prevalso la domanda; 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 ai miglioramenti 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, seguite da uno straordinario periodo di siccità, 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 dell'Ogliastra, 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 nuova misura 6.1 sull'imprenditoria giovanile del PSR 2014-2020, la quale prevede aiuti per l'insediamento dei giovani già in attività nel settore agricolo, da non più di 18 mesi.

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.

Negli ultimi anni, in particolare nel 2016, l'area archeologica di "Mont'e Prama" in agro di Cabras nella provincia di Oristano è interessata da nuovi scavi e nuove scoperte. L'antica necropoli che, casualmente per la prima volta a metà degli anni settanta, ha restituito sculture in arenaria gessosa conosciute come i "Giganti di Mont'e Prama", è destinata ad ampliare la sua base territoriale che attraverso nuove aree di saggio e scavi abbraccia terreni circostanti di proprietà privata in zona agricola. Tale situazione in vista di un'eventuale vincolo o esproprio ha influenzato i valori delle aree confinanti con medie che superano i 30.000 euro/ettaro per tipologie di seminativi non irrigui, prati e pascoli. L'amministrazione comunale intende acquisire la disponibilità dei terreni appartenenti a privati ricorrendo a forme di permuta con terreni agricoli di pari valore, al fine di allargare l'area di scavo.

Il Piano Paesaggistico Regionale (PPR), 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.

Dello stesso avviso sono le agenzie regionali che si occupano di agricoltura e lo stesso Assessorato che nutrono perplessità sulla pubblica utilità e sulle ricadute positive per le imprese agricole della zona.

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 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. Dalla prima 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, non si intravedono cambi di rotta, ma solo una riproposta attualizzata della vecchia programmazione. 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 2017 sono state programmate azioni di sostegno per l'innovazione e la diversificazione economica, attraverso il progetto "Impresa verde", destinato a migliorare il reddito degli agricoltori e contribuire all'occupazione e all'inclusione sociale nelle aree rurali. 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, nell'ultimo scorcio del 2016 è stata costituita l'organizzazione interprofessionale del latte ovino sardo, denominata Oilos, il cui scopo è quello di pianificare la produzione dei formaggi e la conseguente trasformazione per una maggiore produzione di qualità, consentire una maggiore diversificazione e destagionalizzazione dei prodotti al fine di prevenire i ciclici crolli del prezzo del latte ed eventuali fluttuazioni economiche dei prezzi presenti sul mercato internazionale.

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. La Giunta regionale, attraverso il bando "Terra ai giovani", progetto destinato ai giovani agricoltori di età inferiore ai 40 anni, è riuscita nell'intento di agevolare l'accesso dei giovani all'agricoltura, contenere il consumo di suoli agricoli vincolandone la destinazione d'uso e favorire il ricambio generazionale. Il progetto ha riscosso notevole interesse e attualmente è in fase di elaborazione il nuovo bando per l'assegnazione di nuovi lotti.

La quasi totalità dei testimoni riferisce, infine, che gli effetti negativi dell'evento calamitoso alluvionale hanno inciso maggiormente sul mercato fondiario nell'ultimo triennio, ma che una leggera ripresa si potrà riscontrare nel 2017.

Bibliografia

- ISPRA (2017) *Consumo di suolo, dinamiche territoriali e servizi ecosistemici – Edizione 2017*, Roma.
- Povellato A. a cura di (1997) *Il mercato fondiario in Italia*, Istituto Nazionale di Economia Agraria, Roma.
- Povellato A. (2017) *Il prezzo della terra è fermo*, L'Informatore Agrario n. 38.