



ISTITUTO NAZIONALE DI ECONOMIA AGRARIA

**Indagine sul mercato fondiario in Italia
Rapporto regionale 2008**

a cura di

Andrea Povellato, Davide Bortolozzo, Giulio Mela

Dicembre 2009

Indice

Introduzione.....	1
<i>L'indagine sul mercato fondiario.....</i>	<i>1</i>
<i>Una sintesi dell'andamento del mercato fondiario nel 2008.....</i>	<i>1</i>
<i>Appendice statistica.....</i>	<i>3</i>
Piemonte.....	5
Valle d'Aosta.....	8
Lombardia.....	10
Trentino Alto Adige.....	14
Veneto.....	18
Friuli Venezia Giulia.....	22
Liguria.....	25
Emilia Romagna.....	27
Toscana.....	30
Umbria.....	34
Marche.....	37
Lazio.....	40
Abruzzo.....	44
Molise.....	48
<i>Appendice - Valore dei terreni agricoli e realizzazione di parchi eolici.....</i>	<i>50</i>
Campania.....	52
Puglia.....	55
Basilicata.....	58
Calabria.....	61
Sicilia.....	64
Sardegna.....	68
Bibliografia.....	72

Introduzione

L'indagine sul mercato fondiario

L'INEA cura una 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. Da una decina d'anni i risultati dell'indagine vengono ripresi annualmente in forma estesa dalle principali testate agricole italiane.

L'Indagine è curata a livello regionale dalle Sedi regionali dell'INEA. I referenti regionali dell'indagine rilevano i prezzi medi della terra e analizzano l'evoluzione in atto nel mercato fondiario nella regione di propria 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 766 regioni agrarie. Le banche dati e le analisi sull'andamento del mercato sono disponibili sul sito Internet dell'INEA alla pagina dedicata all'Indagine sul mercato fondiario (<http://www.inea.it/prog/bdfond>).

Una sintesi dell'andamento del mercato fondiario nel 2008

Il modesto aumento del prezzo della terra che è stato registrato in Italia nel 2008 (+1,2%) è il risultato delle alterne vicende che hanno caratterizzato il settore agricolo e, più in generale, l'intero sistema economico. Il forte recupero dei mercati agricoli, iniziato nella seconda metà del 2007 e continuato anche nella prima parte del 2008, sembrava aver acceso l'interesse degli investitori - soprattutto degli agricoltori desiderosi di cogliere l'occasione di un buon flusso di liquidità per ampliare la maglia poderale -, ma il drastico calo dei listini agricoli e l'acutizzarsi delle turbolenze finanziarie nella seconda parte dell'anno hanno modificato le aspettative degli operatori. L'attività di compravendita si è gradualmente ridotta a seguito delle restrizioni

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

creditizie e del calo dell'offerta, anche se è aumentato l'interesse per la terra vista come un bene rifugio.

Permane una forte differenziazione dei valori medi sul territorio nazionale, con prezzi particolarmente elevati in pianura e nelle regioni settentrionali (da 25.000 a 40.000 euro per ettaro in media), dove la fertilità dei terreni, la dotazione infrastrutturale e gli ordinamenti intensivi determinano un continuo rialzo delle quotazioni (tab. 1). Anche alcune zone collinari presentano valori sopra la media, laddove la presenza di viticoltura di qualità valorizza superfici agricole altrimenti destinate all'abbandono o ad ordinamenti agro-pastorali estensivi. Per contro i terreni delle zone montane interne del Mezzogiorno presentano valori intorno ai 6-9.000 euro per ettaro, data la scarsa fertilità e le modeste alternative produttive realisticamente praticabili.

La maggiore spinta al rialzo dei prezzi è venuta dalle regioni del Nord Ovest, che hanno manifestato un incremento medio di quasi il 3%, mentre nelle restanti circoscrizioni le variazioni si sono mantenute al di sotto dell'1% (tab. 2). I terreni situati in pianura sono gli unici responsabili dell'aumento dei prezzi della terra (+1,9%), dato che in media nelle zone collinari e montane non si sono registrate variazioni significative.

L'attività di compravendita è risultata complessivamente stagnante e molti operatori hanno segnalato un sostanziale equilibrio tra domanda e offerta, con un volume di scambi ridotto ai minimi termini. Non mancano le aree dove la domanda ha continuato a prevalere sull'offerta, soprattutto nella Pianura Padana, mentre nel Mezzogiorno gli operatori hanno segnalato casi in cui si riscontra una significativa offerta ma i prezzi richiesti sono tali da scoraggiare i potenziali investitori che giudicano poco conveniente l'acquisto sotto il profilo della redditività.

I fattori che influenzano positivamente la domanda sono, come di consueto, l'opportunità di ampliare la dimensione dell'azienda, la necessità di trovare nuovi terreni per rispettare i vincoli sempre più stringenti in materia di smaltimento degli effluenti zootecnici e le risorse finanziarie messe a disposizione dai PSR per nuovi investimenti. Si segnala, inoltre, un crescente interesse da parte del settore delle energie rinnovabili per terreni adatti alla produzione di biomasse o all'installazione di impianti eolici e fotovoltaici, sebbene attualmente gli effetti siano più evidenti nel mercato degli affitti.

Il confronto con l'indice generale dei prezzi al consumo mette in evidenza una contrazione del valore della terra espresso in termini reali: il patrimonio fondiario a livello nazionale presenta una diminuzione pari a -2,1% confermando una tendenza al ribasso che prosegue dal 2005 e che ha riportato i valori reali ai livelli registrati nel 2000. L'evoluzione dei valori reali presenta diverse analogie con il mercato immobiliare urbano a riprova dell'importanza del fattore risparmio tra le motivazioni delle compravendite. A questo riguardo molti operatori ritengono si sia chiuso il lungo ciclo espansivo e quindi è ragionevole attendersi un periodo di stabilità delle quotazioni, ma senza drastiche riduzioni dei prezzi correnti. Sotto questo profilo, in questi anni il mercato fondiario e quello urbano in Italia hanno mantenuto andamenti meno esasperati rispetto ad altri paesi, quindi l'attuale fase recessiva dell'economia non sembra stia avendo contraccolpi troppo pesanti.

Appendice statistica

Tabella 1 - Valori fondiari medi nel 2008 (migliaia di euro, SAU)

Regioni	Z o n a A l t i m e t r i c a					Totale
	Montagna interna	Montagna litoranea	Collina interna	Collina litoranea	Pianura	
Piemonte	1,9	-	15,6	-	22,0	14,3
Valle d'Aosta	7,6	-	-	-	-	7,6
Lombardia	8,4	-	37,6	-	41,9	34,8
Trentino Alto Adige	24,3	-	-	-	-	24,3
Veneto	11,4	-	66,0	-	46,0	44,7
Friuli Venezia Giulia	4,2	-	24,6	28,0	35,0	29,9
Liguria	7,1	25,3	22,8	74,5	-	29,1
Emilia Romagna	4,9	-	19,9	27,1	34,6	28,5
Toscana	11,0	10,1	10,5	10,7	13,9	10,9
Umbria	7,1	-	12,2	-	-	10,9
Marche	5,6	-	11,5	20,3	-	14,1
Lazio	6,8	-	12,6	17,9	23,7	13,9
Abruzzo	5,8	-	14,1	21,2	-	11,6
Molise	9,1	-	14,5	22,2	-	13,6
Campania	8,1	-	16,1	29,9	50,1	18,0
Puglia	5,6	-	7,8	7,6	10,0	9,0
Basilicata	4,8	3,6	8,3	-	13,5	7,4
Calabria	7,4	10,9	10,2	15,2	18,6	12,4
Sicilia	6,6	8,8	9,5	13,6	15,7	10,6
Sardegna	4,7	-	5,8	6,9	14,3	7,7
Totale	8,9	9,8	13,1	15,2	29,2	17,5

Fonte: INEA, Banca dati dei valori fondiari.

Tabella 2 - Variazione percentuale dei valori fondiari medi (2008/07, SAU)

Regioni	Z o n a A l t i m e t r i c a					Totale
	Montagna interna	Montagna litoranea	Collina interna	Collina litoranea	Pianura	
Piemonte	2,0	-	1,9	-	2,6	2,4
Valle d'Aosta	1,4	-	-	-	-	1,4
Lombardia	0,0	-	2,7	-	3,4	3,1
Trentino Alto Adige	-1,0	-	-	-	-	-1,0
Veneto	-0,4	-	-1,1	-	1,2	0,7
Friuli Venezia Giulia	-0,1	-	-1,5	4,2	0,0	-0,1
Liguria	2,1	2,0	2,3	2,4	-	2,3
Emilia Romagna	1,1	-	1,7	3,9	2,1	2,1
Toscana	4,1	3,9	-1,8	-1,2	0,7	-0,6
Umbria	1,9	-	3,0	-	-	2,8
Marche	2,0	-	1,8	0,8	-	1,2
Lazio	0,0	-	0,0	-2,1	0,0	-0,2
Abruzzo	0,9	-	0,0	0,0	-	0,3
Molise	0,2	-	-0,3	-0,9	-	-0,4
Campania	0,4	-	0,0	0,2	0,7	0,3
Puglia	0,9	-	0,6	-0,3	0,8	0,7
Basilicata	1,8	1,0	3,1	-	3,1	2,8
Calabria	0,3	0,0	0,4	0,6	1,8	0,7
Sicilia	0,1	0,0	-0,1	-0,1	-0,1	0,0
Sardegna	1,1	-	0,8	0,7	1,4	1,0
Totale	0,2	0,2	0,5	0,2	1,9	1,2

Fonte: INEA, Banca dati dei valori fondiari.

Piemonte

Ilaria Borri

1. Quadro generale

In generale i testimoni privilegiati sono d'accordo nell'affermare che il livello degli scambi si è mantenuto mediamente invariato rispetto al 2007, anche se alcune zone sono risultate più attive di altre. I prezzi medi di compravendita dei terreni sono leggermente aumentati in conseguenza di un livello della domanda generalmente superiore all'offerta nelle aree agricole vocate di pianura e collina. Le richieste sono invece estremamente contenute nelle zone montane e marginali.

2. Tendenze a livello territoriale

Il numero delle compravendite per seminativi nelle aree vocate della pianura torinese (pianura del Po tra Carmagnola e Carignano) è stato sostanzialmente in equilibrio, sebbene i prezzi vengano segnalati in aumento rispetto al 2007. In leggera prevalenza la domanda rispetto all'offerta: la continua espansione delle aree urbane porta, infatti, a un deficit crescente di disponibilità di superfici. Come nel recente passato, le principali motivazioni che spingono la domanda di terra sono legate alle sue caratteristiche di bene-rifugio, alle aspettative di cambiamento di destinazione d'uso e alla necessità di arrotondamento/accorpamento della superficie aziendale dovute all'acquisizione di titoli e allo spandimento dei liquami

Analoghe considerazioni possono svolgersi per la provincia di Alessandria (pianura a sud del capoluogo), dove però la pressione urbana è molto meno accentuata che nel torinese. Il mercato fondiario rimane in sostanziale equilibrio, con un livello degli scambi invariato rispetto al 2007, ma con un aumento della domanda legato al buon andamento dei prezzi dei cereali e alla necessità di diminuire l'incidenza dei costi fissi tramite l'aumento della superficie aziendale. Nell'eporediese (Ivrea) e nel canavese prosegue la tendenza all'abbandono dell'attività agricola, almeno di quella professionale, e la diffusione della coltivazione a scopo non imprenditoriale e part-time.

Nel cuneese la domanda per seminativi e superfici foraggere è molto sostenuta, specialmente nelle aree vocate alla zootecnia. Il mercato è molto attivo nelle zone dove è forte la necessità di aumentare la superficie aziendale al fine di rientrare nei limiti imposti dalla normativa nitrati per lo smaltimento delle deiezioni animali. L'andamento positivo delle ultime due annate ha notevolmente aumentato la richiesta per i frutteti.

Nel comprensorio risicolo (pianura a sud di Vercelli, zona delle Baragge, pianura a sud di Novara e casalese) il livello degli scambi si è mantenuto piuttosto alto, con netta prevalenza della domanda, che è stata sospinta dall'ottimo andamento del mercato del risone. Gli acquisti sono stati effettuati sia da imprenditori agricoli, a scopo di ampliare la maglia poderale, sia da investitori provenienti da settori extra-agricoli che considerano la terra come bene-rifugio. Questi ultimi hanno acquisito superfici medio-grandi a prezzi anche piuttosto elevati.

Per quanto riguarda i terreni adatti alla viticoltura delle aree vocate (Langa astigiana e albese, Monferrato astigiano e alessandrino, ovadese e zona del Gavi, *etc.*) si registra una certa stagnazione del mercato a causa dell'ormai perdurante crisi del settore vitivinicolo. In provincia di Asti il mercato è addirittura in calo per via dello stallo del mercato dei diritti. In aumento sono solo i valori dei vigneti della zona del Moscato, prodotto che mantiene buone

quotazioni, anche se questo tipo di terreni assai raramente è oggetto di compravendita. Il vigneto DOCG continua ad essere la qualità di coltura che presenta i più elevati valori di compravendita: nelle aree di pregio (Barolo, Barbaresco) il prezzo non scende al di sotto dei 50–60mila euro/ha con punte di 90mila euro/ha nel territorio di Neive e di Barbaresco e di 400mila euro/ha per i Cru di Barolo.

Un andamento del tutto analogo a quello dei vigneti è stato osservato nel mercato dei diritti di reimpianto. Nell'astigiano e nelle Langhe si è assistito a un relativo rallentamento sia per quanto riguarda il numero degli scambi che per il valore dei diritti (in media da 0,4-0,7 fino a 1 euro/mq). Un'eccezione è rappresentata dalla parte settentrionale della provincia di Asti dove, a causa della flavescenza dorata e dei conseguenti estirpi obbligatori, sono stati messi in vendita molti diritti. Come negli anni passati, i diritti di reimpianto per Moscato e Brachetto sono stati scambiati a prezzi esorbitanti (da 1,5 fino a 2,5-3,0 euro/mq). Nella zona del Moscato DOCG i diritti di reimpianto valgono (3,0 euro/mq) più del terreno: può accadere che il diritto di reimpianto abbia un valore superiore al terreno nudo, per cui l'acquisto è motivato esclusivamente dall'acquisizione dei diritti.

Anche nel 2008 le quotazioni dei terreni adatti alla floricoltura nella riviera occidentale del Lago Maggiore (provincia del Verbano-Cusio-Ossola) sono leggermente aumentate, nonostante i valori fossero già piuttosto elevati a causa della scarsità di terreni e dell'aumento della redditività delle aziende floricole.

3. Rapporto domanda/offerta

In linea del tutto generale, si può affermare che domanda e offerta siano in equilibrio, seppur, nelle aree vocate all'agricoltura, la prima tenda a prevalere sulla seconda. La domanda è stata assai contenuta nelle aree montane della regione, come da parecchi anni a questa parte.

4. Tipo di operatori

Gli operatori economici più frequentemente coinvolti negli scambi sono stati gli imprenditori agricoli che conducono aziende di piccole e medie dimensioni, interessati all'acquisto di parcelle di limitata estensione al fine di realizzare accorpamenti fondiari e arrotondamenti della superficie produttiva. L'offerta è formata da agricoltori anziani costretti all'abbandono per raggiunti limiti di età che, in mancanza di eredi disposti a continuare l'attività, cedono l'azienda. Anche operatori extragricoli, proprietari non conduttori di fondi rustici, quali, ad esempio, eredi di agricoltori, vengono spesso indicati quali offerenti di suoli agricoli. In molti casi si tratta di proprietari che, una volta liberato il fondo da vecchi affittuari, tendono a disfarsi del medesimo perché insoddisfatti della redditività del capitale fondiario.

Gli acquirenti dei vigneti (o dei soli diritti di reimpianto) sono per lo più imprenditori 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 cui investire.

Nel novarese gli acquisti sono di frequente effettuati da società immobiliari per conto di imprenditori e liberi professionisti che intendono diversificare i propri investimenti; nel cuneese i cascinali sono a volte oggetto di recupero da parte di operatori extragricoli, ovvero riadattati per lo sfruttamento a fini agrituristici o turistici, fenomeno in aumento, ad esempio, nelle zone collinari e montane.

Nel cuneese e nel torinese i testimoni privilegiati hanno segnalato l'interesse all'acquisto di terreni da parte di imprenditori zootecnici (allevamenti intensivi) alla ricerca della superficie loro necessaria per ottemperare alla direttiva nitrati. Si tratta soprattutto di

suinicoltori e di allevatori di bovini da carne. Si ravvisa anche la tendenza alla dismissione degli allevamenti dovuta alla nuova modalità di assegnazione degli aiuti al reddito che non implica più un premio/capo e non è vincolata all'effettiva pratica dell'allevamento. Gli agricoltori preferiscono interrompere l'attività zootecnica (più impegnativa) e orientare l'azienda esclusivamente alle produzioni vegetali.

5. Aspettative future del mercato

Le “sensazioni” e le ipotesi circa l'evolvere del mercato dei fondi rustici per il 2009 da parte degli operatori fanno ritenere che la crisi finanziaria possa ridurre la liquidità disponibile e quindi generare una fase di stallo del mercato; dall'altro canto i terreni potrebbero vedere rafforzata la loro funzione di “beni rifugio”. Si prevede una diversificazione dei prezzi dei terreni in funzione del contestuale trasferimento o meno dei diritti; in particolare, gli operatori ipotizzano che i prezzi di compravendita rimarranno invariati in caso di contestuale trasferimento dei titoli, mentre potrebbero diminuire i valori dei terreni privi di titoli.

Il favorevole andamento del mercato del risone continuerà a sostenere la domanda e i prezzi di scambio della risaia: nel vercellese viene stimato un ulteriore aumento dei valori fondiari che attualmente risultano inferiori rispetto a quelli riscontrati nelle confinanti aree lombarde. Potrebbero aumentare anche i valori dei seminativi e delle superfici foraggere a supporto della zootecnia nelle zone dove l'attività agricola è vincolata dalle normative sull'impiego dei nitrati. I prezzi di compravendita dei vigneti nelle aree vocate della regione (eccezion fatta per le zone del Moscato D.O.C.G. e per quelle interessate dall'acquisizione della certificazione di origine) potrebbero subire una diminuzione a causa del negativo andamento del mercato del vino e dell'aumento del costo della manodopera.

Valle d'Aosta

Stefano Trione

1. Quadro generale

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

La Valle d'Aosta si distingue per l'elevato grado di protezione che l'Amministrazione da sempre accorda alle aziende produttrici e alle imprese operanti nel settore agroalimentare, attraverso i consistenti flussi di trasferimenti di fonte sia comunitaria che regionale.

La regione si caratterizza anche per la coesistenza di attività extragricole (soprattutto turistiche) e processi produttivi agricoli propriamente detti. Le attività extragricole influenzano in misura significativa il mercato dei fondi rustici, che spesso raggiungono prezzi molto elevati. Assai sovente il prezzo che il potenziale acquirente è disposto a pagare non è commisurato alle potenzialità agricole delle superfici, bensì al fatto che le indennità compensative erogate agli agricoltori operanti in zone montane e i premi agroambientali corrisposti in relazione allo sfruttamento di dette superfici sono di rilevante entità. Una forte spinta all'acquisizione di terreni agricoli deriva dalla necessità per gli allevatori di certificare la disponibilità di adeguate superfici foraggere, al fine di contenere il carico di bestiame e fruire, quindi, dei premi corrisposti a seguito dell'adesione agli interventi agroambientali.

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

2 Tendenze a livello territoriale

Per quanto concerne i valori fondiari, pur ribadendo l'assenza di un vero e proprio mercato dei fondi rustici assimilabile a quello delle altre regioni, i testimoni privilegiati hanno confermato la validità delle stime formulate (prezzi minimi e massimi). In particolare, per quanto riguarda il prato permanente di fondovalle e di mayen² i valori oscillano tra 20 e 35mila euro/ha, mentre per un buon pascolo ("pascolo fertile" secondo la classificazione utilizzata a fini amministrativi in Valle d'Aosta), facilmente accessibile e per il quale sia possibile eseguire senza particolari difficoltà la fertirrigazione, i prezzi sono compresi tra 10 e 18mila euro per ettaro.

I testimoni privilegiati affermano che il vigneto in produzione non è, di fatto, oggetto di compravendite. Tuttavia, un valore fondiario ritenuto equo oscilla tra i 40 e i 90mila euro/ha (anche tenuto conto che l'Institut Régional di Aosta valuta l'impianto di un nuovo vigneto in 50-55mila euro/ha). In ogni caso, si è avuta notizia dell'acquisto di piccole superfici incolte vocate a vigneto nella zona di Chambave (media Valle) per le quali sono stati pagati 5-7

² Il *mayen* è l'azienda localizzata a quota intermedia tra il fondovalle e l'alpeggio.

euro/mq.

3 Rapporto domanda/offerta

Nel 2008 la domanda potenziale di terreni agricoli (segnatamente, di superfici a prato e a pascolo) si è come sempre mantenuta su livelli tendenzialmente elevati anche se la domanda reale è stata assai più modesta. Se si esclude l'azione di riordino fondiario promossa dall'Amministrazione regionale il numero degli scambi di terreni agricoli è stato come sempre molto contenuto, essendo le compravendite legate per lo più all'acquisizione di piccole estensioni di terreno al fine di realizzare accorpamenti e arrotondamenti aziendali. La modalità di gran lunga prevalente di ampliamento della superficie aziendale per gli imprenditori agricoli valdostani è, infatti, rappresentata dal ricorso all'affitto, oppure dagli ancora assai diffusi accordi verbali.

Particolarmente incisiva - e tale da influenzare, seppur indirettamente, il mercato dei fondi rustici - è l'azione dell'Amministrazione regionale intesa a promuovere la ricomposizione fondiaria, allo scopo di porre rimedio ai largamente diffusi fenomeni di patologia fondiaria (polverizzazione, frammentazione) che generano elevati costi di produzione alle aziende agricole. Anche per il 2008 si segnala la prosecuzione degli interventi di cui sono beneficiari i Consorzi di Miglioramento Fondiario (CMF) e le singole aziende agricole interessate dal riordino fondiario. Si tratta di interventi previsti dalla L.R. n. 3/2001 e dalla L.R. 32/2007.

4. Aspettative future del mercato

È possibile che in futuro il numero delle imprese agricole e zootecniche attive in Valle d'Aosta si riduca ulteriormente, con una concentrazione del capitale fondiario in quelle economicamente più efficienti e in grado di produrre redditi anche in presenza di sostegno pubblico ridotto. Verosimilmente, però, il passaggio delle superfici agricole alle aziende più efficienti avverrà soprattutto attraverso l'affitto e il comodato, mentre non ci si attendono variazioni di rilievo per quanto riguarda le compravendite di terreni rispetto a quanto descritto per l'anno in corso.

Proseguirà senz'altro l'intensa attività dell'Amministrazione regionale finalizzata a promuovere la ricomposizione fondiaria, ai sensi della L.R. n. 32/2007.

Lombardia

Maurizio Castelli

1. Quadro generale

Il mercato fondiario lombardo è fortemente condizionato dalla destinazione d'uso prevalente dei suoli, molto diversa a livello provinciale. L'interesse degli operatori si concentra quasi esclusivamente nelle aree di pianura.

Nel 2008 anche il mercato dei fondi rustici ha risentito della crisi internazionale. Le compravendite di aziende intere, ampie e ben strutturate sono diminuite. Invece, il mercato degli appezzamenti di media e piccola dimensione, tradizionalmente funzionali all'arrotondamento della proprietà fondiaria, è oggi più spesso legato ad altre opportunità come l'esercizio della multifunzionalità (agriturismo e turismo rurale) e l'esigenza d'investimento da parte di operatori extragricoli, che vedono la terra come bene rifugio.

A livello regionale si riscontra una minor attività del mercato e una riduzione degli atti di compravendita, specie nel secondo semestre dell'anno, ad eccezione della provincia di Mantova. Qui infatti è forte, oltre i due terzi in più rispetto all'anno precedente, l'aumento degli scambi. La PAC continua ad avere un'influenza molto modesta sul mercato fondiario, mentre è assai più consistente nel mercato degli affitti dei terreni dotati di titoli. La ricerca di terreni per la coltivazione di cereali destinati alla produzione di biomasse, ha determinato un aumento della domanda in alcune province. Ma anche in questo caso è modesto l'impatto sui valori fondiari, mentre è più elevato quello sugli affitti. In ogni caso il valore dei suoli assume un andamento sempre più indipendente dalle caratteristiche agronomiche e produttive degli appezzamenti.

La domanda continua a essere molto bassa o inesistente in montagna dove le quotazioni, dei pochi terreni scambiati per variazioni di destinazione d'uso, si sono mantenute stabili. Gli scambi interessano solo modesti appezzamenti di fondovalle, prossimi alle strade e ai centri urbani. Nel 2008 la nuova PAC ha tuttavia causato una leggera lievitazione dei valori fondiari per quanto riguarda gli alpeggi.

In collina le quotazioni si mantengono elevate, con incrementi ove gli ordinamenti specializzati (vigneti, oliveti e, seppur in maniera minore rispetto al 2007, e le orticole da pieno campo o da IV gamma) assicurano redditi più elevati. Nelle zone economicamente meno sviluppate, la minor propensione all'investimento conseguente alla diminuita redditività delle imprese ha determinato una fase riflessiva e orientata alla stabilità dei valori fondiari.

In pianura aumenta il divario fra il mercato delle aziende produttrici di alimenti e quello degli appezzamenti, nonché fra il mercato fondiario delle aree ricche e quello delle aree meno sviluppate. Le quotazioni per l'acquisto di aziende medio-grandi si mantengono stabili, ma solo se ben strutturate (quanto a sistemazioni idraulico-agrarie e dotazione irrigua) e localizzate in comprensori a zootecnia intensiva (bovini da latte e suini). Appare comunque generalizzata una leggera contrazione dei prezzi massimi, che non intacca i valori medi.

Sono stati segnalati casi di dismissione dell'attività d'impresa e di vendita dei suoli per difficoltà finanziarie, sia da parte di agricoltori che d'investitori (immobiliaristi) specie nelle pianure milanesi e lodigiane.

Nei comprensori orticoli le quotazioni sono stabili o in aumento, al pari delle aree dove la competizione d'uso dei suoli è più marcata. Nelle aree di pianura dove prevalgono i seminativi il mercato è stabile con una riduzione dei prezzi massimi. Permane l'interesse per l'arrotondamento delle proprietà conduttrici, specie nei comprensori a zootecnia intensiva o

per l'acquisto di piccoli appezzamenti nelle aree ove l'agriturismo assume il carattere di albergo diffuso (magentino e mantovano).

2. Tendenze a livello territoriale

Il mercato fondiario nella provincia di *Bergamo* è poco attivo e molto contenuto quanto a volume degli scambi in pianura e collina (a eccezione della vitivinicoltura), mentre è pressoché assente in montagna, dove si mantengono i prezzi dello scorso anno. Domanda e offerta sono in equilibrio in pianura, dove però i prezzi mostrano un significativo incremento, stimato nel 10% annuo per i seminativi irrigui, ivi compresi i suoli da destinare all'orticoltura da IV gamma. L'aumento è in parte trascinato dagli elevati redditi percepiti negli ordinamenti specializzati, in parte dalla competizione d'uso dei suoli causata dalla realizzazione di nuove infrastrutture (l'autostrada Be-Bre-Mi, la ferrovia ad alta velocità e l'autostrada pedemontana) e in parte dalla domanda di aree da destinare a insediamenti residenziali e produttivi. Vista la prossima cantierizzazione delle grandi opere i proprietari trattengono i terreni in attesa di poter godere delle elevate indennità d'esproprio previste, facendo aumentare i prezzi. In aumento anche i prezzi per oliveti e vigneti in collina (+10%).

Il mercato fondiario in provincia di *Brescia* registra pochissimi movimenti confermando la scarsa attività, già rilevata nello scorso anno. Il giudizio, sul quale concordano gli intervistati, è che “a Brescia non c'è più terra per l'agricoltura”. Gli scambi avvenuti si riferiscono ad acquisti per arrotondamenti. Gli agricoltori bresciani sono costretti a ricercare terreni nelle province di Mantova, Cremona, Bergamo, Lodi, Pavia e nelle regioni limitrofe (Piemonte, Emilia Romagna e Liguria). L'andamento dei prezzi è stabile in pianura, ove le compravendite sono numericamente poco numerose e limitate a piccoli appezzamenti. In collina è soprattutto la viticoltura a determinare il livello dei prezzi, mentre la montagna mantiene i valori dello scorso anno vista la quasi totale assenza di compravendite.

Le province di *Como* e *Lecco* mantengono una modesta dimensione degli scambi, con una prevalenza della domanda. In montagna scambi e valori si mantengono stabili. Nella pianura di Como i prezzi sono in aumento, soprattutto per i terreni destinati al vivaismo (+4%). In collina, sia a Como che a Lecco, le quotazioni sono incrementate, per la competizione d'uso dei suoli, di circa il 2,5%. Aumenta anche la domanda di piccoli fondi da destinare ad attività agrituristiche. I Piani di governo del territorio, previsti dalla LR n.12/05, hanno causato un incremento dell'attività edilizia con i conseguenti aumenti di domanda e di prezzi anche sul patrimonio fondiario.

Nella provincia di *Cremona* il mercato è stato ancor meno attivo che nel 2007 in termini di superfici compravendute (900 ettari contro i 1.300 dell'anno precedente). Si riduce del 10% anche il numero degli atti e prevale la domanda per arrotondamento o accorpamento della proprietà. I maggiori incrementi di valore (+4%) si riscontrano per i seminativi del cremasco, un comprensorio ricco d'acqua irrigua, e maggiormente apprezzato dai confinanti allevatori bresciani. Il valore dei seminativi è in aumento di circa il 2% nelle altre regioni agrarie.

Nella provincia di *Lodi* si apprezzano i seminativi irrigui (+4%), ma con transazioni in calo. La direttiva nitrati e il crescente interesse per la produzione di energia da biomasse hanno determinato una maggior domanda di suoli in affitto, ma non hanno favorito un aumento delle compravendite.

Complessa, rispetto allo scorso anno, è la lettura della dinamica di mercato in provincia di *Mantova*. L'osservazione, facilitata dal rilievo svolto dalla Commissione provinciale espropri, rivela una maggior numerosità degli atti e un mercato fondiario in ascesa nelle regioni agrarie economicamente più dinamiche. Prevalgono gli investimenti da parte di operatori extragricoli finalizzati all'acquisizione della terra come bene rifugio. La collina

morenica si conferma zona a elevata competizione d'uso dei suoli dove i prezzi sono aumentati (+10%) grazie al forte sviluppo dell'attività agrituristica. Anche la pianura mantovana e l'Oltrepo in Sinistra Secchia sono stati caratterizzati da forti incrementi, oscillanti tra il 5% e il 10%. Stabili sono invece gli altri comprensori, con i prezzi sui livelli del 2007.

Le quotazioni del mercato fondiario nella provincia di *Milano* sono caratterizzate da una modesta e diffusa flessione per i seminativi (-2%), specie nella seconda metà dell'anno. Sono in diminuzione i prezzi massimi determinatisi nel 2007 grazie a convenienze d'impresa o situazioni del tutto particolari. Si assiste a un progressivo disinvestimento da parte degli operatori extragricoli e alla cessazione dell'attività da parte di piccoli e medi coltivatori diretti. Del resto l'intera provincia è distinta come "polo urbano", a confermare una destinazione d'uso meno orientata alla produzione agricola convenzionale e più attenta alla multifunzionalità. La conferma viene dal mercato nella pianura fra Ticino e Lambro, ove lo sviluppo di attività legate all'ospitalità (bed&breakfast e agriturismo, in attesa dell'Expo 2015) ha determinato un incremento dei valori fondiari del 10%.

La provincia di *Pavia* è caratterizzata da un mercato fondiario in equilibrio quanto a volume degli scambi, con una prevalenza della domanda. Nella pianura pavese, a ridosso della provincia di Milano e di Lodi, il mercato è più dinamico con valori in ascesa (+10%). Da notare che tali incrementi di valore sono facilitati anche dalle attuali basse quotazioni dei terreni. La Lomellina, invece, conferma i prezzi dello scorso anno. Nell'Oltrepo il valore modesto dei suoli nudi si mantiene stabile, pur in presenza di una maggiore attività. Stabile anche il prezzo dei terreni vitati collinari. L'attività di mercato è sollecitata dagli imprenditori agricoli sia dal lato della domanda, per arrotondamento della proprietà, sia dal lato dell'offerta, per cessazione di attività. La PAC non influenza il mercato.

In provincia di *Sondrio* il mercato fondiario si conferma poco dinamico a causa della scarsa redditività dell'attività agricola, fatta qualche eccezione per la viticoltura, e l'elevata diffusione del part-time. Le compravendite sono fatti occasionali, limitati a qualche appezzamento investito a vigneto nella zona DOC, stabili quanto a prezzi. Le stime della Commissione provinciale espropri (VAM), per le differenti qualità di coltura, costituiscono il riferimento irrinunciabile considerata la modestia degli scambi. I valori fondiari si mantengono stabili anche nel fondovalle dove i terreni sono richiesti per la realizzazione di insediamenti produttivi e per il miglioramento della viabilità. La PAC non influisce sulle quotazioni, mentre è rilevante per il mercato degli affitti degli alpeggi (1.500-1.800 m), richiesti dalle aziende zootecniche di pianura.

Nella provincia di *Varese* il mercato, modesto quanto a movimenti, ha visto una rivalutazione dei prati (+3%), dei seminativi (+4%) e dei boschi (+1%), specie quando prossimi ai poli estrattivi. Ancor più modesto è il mercato degli appezzamenti soggiacenti a vincolo ambientale e paesaggistico. Una parte della domanda è formata da aziende che producono piccoli frutti, da aziende con colture specializzate e dagli agriturismi. I prezzi si sono mantenuti stabili in montagna, mentre sono cresciuti, per gli ordinamenti descritti, in collina e in pianura.

3. Rapporto domanda/offerta

Il mercato fondiario lombardo è ancora caratterizzato dalla prevalenza della domanda rispetto all'offerta nelle aree di pianura. I terreni agricoli maggiormente richiesti continuano ad essere i seminativi irrigui, i vigneti nelle zone di pregio, nonché i terreni da destinare a colture orticole, floricole e vivai. L'acquisto di aziende agricole di grandi dimensioni, ben strutturate e dotate di disponibilità irrigue, è sempre più raro, seppur in presenza di prezzi più contenuti

rispetto ai valori massimi riscontrati nel passato. Il secondo semestre dell'anno ha visto ridursi il numero degli atti. L'incertezza caratterizza il mercato e molte compravendite avvengono per garantirsi l'investimento in un bene rifugio, soprattutto nel mantovano.

4. Tipo di operatori

Dal lato della domanda, agli agricoltori che intendono ampliare la dimensione aziendale originaria, meno frequenti rispetto agli anni precedenti, s'affiancano operatori extragricoli attenti alla sicurezza dell'investimento. È meno consistente, rispetto al passato, il numero di allevatori di suini che necessitano di ampliare la superficie aziendale per rispettare la normativa sullo spandimento dei liquami. Per questi e per gli allevatori di vacche da latte si pone il problema dell'applicazione della normativa nitrati, ancora in discussione. Pare prevalere un atteggiamento attendista forte del ripetuto richiamo delle pubbliche amministrazioni affinché queste ottengano deroghe da parte dell'UE. Gli allevatori erano, in passato, normalmente dotati di ingenti mezzi finanziari e in grado quindi di acquistare terreni a valori anche elevati. Tuttavia, la crisi ha ridotto di molto le disponibilità finanziarie dei potenziali acquirenti tanto da far spostare l'interesse dal mercato dei fondi a quello degli affitti, anche per gli alpeggi. Diffuse le dismissioni, specie di piccoli e medi appezzamenti, per cessazione d'attività o per sanare situazioni finanziarie difficili.

5. Tendenze nelle destinazioni d'uso

Nei comprensori regionali a elevata urbanizzazione i valori fondiari medi risentono direttamente delle aspettative legate ai possibili cambiamenti d'uso (edifici residenziali, infrastrutture e aree produttive), soprattutto quando sono scarsi i terreni più comodamente edificabili. Infatti, in collina e montagna sono compravenduti quasi esclusivamente i terreni pianeggianti a prato o seminativo, posti in prossimità della rete stradale esistente.

6. Aspettative future del mercato

Tra gli intervistati prevale il parere che l'attuale fase di riflessione con mantenimento dei valori fondiari proseguirà vista l'incertezza dell'economia internazionale. Ulteriori riduzioni dei valori sembrano però eventi inammissibili, spesso esorcizzati con affermazioni del tipo “i valori fondiari non possono diminuire” o “la terra non tradisce mai”.

In caso di ripresa dell'economia è possibile che il livello degli scambi possa aumentare. I prezzi potrebbero lievitare ulteriormente in alcune zone con ordinamenti di pregio (es. vigneti collinari o zone di pianura caratterizzate da aziende zootecniche ben strutturate) e per determinate colture (ortoflorovivaismo). A determinare l'andamento del mercato continueranno a concorrere, ma più marginalmente, i fattori di regolamentazione del settore (reflui zootecnici e premio di primo insediamento), mentre la fissazione dei diritti PAC non influenzerà i valori. Nelle aree interessate dalla costruzione di nuove infrastrutture potranno verificarsi nuovi, ulteriori, aumenti delle quotazioni. Infine, la LR 12/05, che rende più agevoli le ristrutturazioni con cambiamento delle destinazioni d'uso dei fabbricati rurali, potrà favorire un incremento dei valori dei suoli prossimi a tali interventi.

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 sue produzioni. I valori dei terreni si sono mantenuti sui livelli del 2007 con un leggero calo solo nella provincia di Bolzano (-2%), legato alla flessione del prezzo delle colture arboree. Nel 2008 il numero degli scambi è calato soprattutto a causa della cattiva congiuntura economica generale. In provincia di Bolzano il calo è stato del 5% sia per i frutteti che per i vigneti, confermando l'andamento negativo osservato nel corso dell'anno precedente. In Trentino gli scambi dei vigneti sono diminuiti del 5%, mentre i frutteti hanno avuto un andamento opposto solo nel primo semestre; a partire da giugno le compravendite si sono stabilizzate e i prezzi sono leggermente diminuiti. Le motivazioni sono legate ai prezzi dei terreni ancora alti, ma soprattutto al limitato o scarso credito che le banche sono disposte a concedere in un periodo di forte crisi finanziaria.

I testimoni privilegiati hanno sottolineato la forte influenza della sfavorevole congiuntura economica sul mercato fondiario, ma anche l'importanza delle componenti locali.

L'applicazione della nuova PAC - con l'entrata a regime del disaccoppiamento e del Premio Unico Aziendale (PUA) - non ha influenzato le aspettative degli operatori o creato atteggiamenti specifici sul mercato fondiario. D'altra parte, l'importanza in termini di PLV delle colture erbacee è secondaria rispetto alle produzioni frutticole e viticole. A tale riguardo, nel 2009 le superfici a vigneto entreranno nel novero di quelle assoggettate alle norme sui criteri di gestione obbligatoria e alle buone condizioni agronomiche e ambientali.

Secondo l'Indagine ISTAT sulle Strutture e produzioni delle aziende agricole, nel 2007 nella Provincia di Trento è stato registrato un incremento della superficie media aziendale a fronte di una riduzione del numero delle aziende e della superficie totale. Tale tendenza viene confermata anche dai testimoni privilegiati intervistati nell'ambito dell'indagine sul mercato fondiario, soprattutto nel caso del settore zootecnico (dove peraltro alla riduzione del numero di aziende non è corrisposta una diminuzione dei capi). Questa dinamica testimonia il passaggio da un allevamento diffuso a uno specializzato effettuato, in stalle di dimensioni medio-grandi.

Nell'agosto 2008 è entrata in vigore la riforma dell'OCM vino: i cambiamenti puntano a equilibrare domanda e offerta attraverso un regime triennale di estirpazione dei vigneti su base volontaria ed entro limiti precisi. L'eliminazione dal mercato delle eccedenze e dei vini non competitivi aiuterà i produttori a restare sul mercato. Anche a causa del calo del prezzo del vino (-10/-15%) è già riscontrabile la tendenza a sostituire i vigneti con i frutteti, cosa che da anni non si verificava sia per problemi fitosanitari che commerciali. In provincia di Trento continuano i problemi fitopatologici sui meleti che causano, infatti, molti espianzi e mettono in seria difficoltà le aziende, anche se in misura minore rispetto al recente passato.

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. Non si deve dimenticare, infatti, che l'ingresso di nuovi paesi nell'Unione europea ha introdotto nel mercato circa 74 milioni di nuovi consumatori che molto velocemente stanno aumentando il loro potere d'acquisto.

2. Tendenze a livello territoriale

In Provincia di *Trento* gli scambi, vivaci per tutto il 2007, si sono ridimensionati per i terreni viticoli (-5%), mentre per i frutteti si sono stabilizzati nella seconda parte dell'anno dopo un'iniziale fase espansiva. La domanda è rimasta stabile non per mancanza di una potenziale richiesta, ma per l'assenza di sostegno economico da parte degli istituti di credito e per la preoccupazione sul futuro economico generale da parte degli imprenditori. La produzione (punto di riferimento per gli scambi fondiari) è risultata in flessione per le mele (-4%) e in misura più contenuta per l'uva a causa di problemi fitosanitari che hanno influito sulla gradazione. La qualità è risultata di livello medio sia per l'uva che per le mele. Il mercato dei vini registra prezzi in calo sotto i 100 euro/q per Merlot e Cabernet, mentre i bianchi registrano prezzi intorno ai 150 euro/q (Pinot Grigio). Anche i prezzi dei terreni a vigneto sono in calo, mediamente del 3-5%. I diritti di reimpianto di nuovi vitigni hanno subito un forte ridimensionamento negli ultimi anni e oggi valgono 0,7-0,8 euro/mq, con un calo del 12% rispetto allo scorso anno. Una possibile spiegazione risiede nei buoni risultati della frutticoltura anche in zone diverse dall'asta dell'Adige che ha fermato la conversione dei frutteti in vigneti. In Val Lagarina (zona Marzemino) le quotazioni dei vigneti oscillano intorno a 49mila euro/ha. Nella piana rotaliana variano da 50 a 70mila euro/ha (-5/-10%), mentre lungo l'asta dell'Adige il prezzo varia tra 54 e 55mila euro/ha (0/-3%). Nella piana del Sarca i valori si attestano sui 50mila euro/ha (+2/+3%), mentre sono molto più bassi quelli della Val di Cembra a causa della pendenza che caratterizza questa zona (21/27mila euro/ha).

La produzione frutticola è diminuita per quantità (-3/-5%) e qualità. I prezzi delle mele si sono però mantenuti su livelli soddisfacenti anche se le giacenze da smaltire risultano superiori a quelle del 2007. I problemi fitopatologici continuano a colpire gli impianti anche se gli interventi drastici effettuati negli ultimi anni (reimpianti e introduzione di varietà più gradite al mercato) sembrano dare i primi risultati. I valori fondiari sono rimasti complessivamente invariati su base annua, anche se in alcune zone (piana del Sarca) le quotazioni sono salite a causa della domanda in aumento e della scarsità di terra a disposizione (+3%). In Val Sugana i prezzi sono aumentati del 4% in virtù delle richieste da parte di operatori provenienti dall'asta dell'Adige dove i terreni hanno prezzi ben più alti. I seminativi e i prati sono cresciuti del 2-3%.

Da ultimo si segnala la crisi della zootecnia. Da parecchi anni il settore deve scontare le difficoltà economiche legate alla crisi del mercato dei prodotti lattiero-caseari e alla conseguente scarsa redditività delle imprese. Il PSR 2007-2013 ha destinato al settore più del 50% delle risorse disponibili sottolineando in questo modo che la zootecnia non deve essere considerata solo come un sistema economico indipendente ma anche come elemento qualificante delle zone montane per la difesa e la conservazione del territorio, della cultura e delle tradizioni.

In Provincia di *Bolzano* i prezzi per meleti e vigneti sono diminuiti del 3/5%. Anche gli scambi sono in calo rispetto a quelli dello scorso anno (-5%) con sostanziale equilibrio tra domanda e offerta per superfici sempre di piccole dimensioni.

La produzione di mele è leggermente calata anche se la qualità è risultata buona e i prezzi sono cresciuti anche del 25-30% su base annua. Le maggiori difficoltà riguardano la commercializzazione del prodotto e sono dovute alla elevata concorrenza dei paesi dell'Est Europa e dell'Argentina. Dal mercato del vino giungono notizie poco incoraggianti: la produzione è stata inferiore per gradazione e qualità rispetto a quella del 2007. I prezzi sono in discesa (-10%) con valori medi di 135 euro/q per i bianchi e di 120/122 euro/q per i rossi. Nonostante la situazione dell'annata non sia positiva le cantine sociali hanno adottato una

strategia basata sul miglioramento della qualità e sull'abbattimento dei costi attraverso strutture di maggiori dimensioni. I valori medi per ettaro dei vigneti si aggirano sui 340mila euro, mentre i meleti si fermano a 270mila.

Come sempre i terreni scambiati sono di dimensioni limitate (4.000 mq circa), anche se il mercato altoatesino ha quotazioni molto alte rispetto alla media nazionale. Gli scambi avvengono prevalentemente tra imprenditori agricoli i quali mirano - con vendite, acquisti o permuta - a razionalizzare e a 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.

3. Rapporto domanda/offerta

In tutta la regione domanda e offerta sono risultate in equilibrio.

In provincia di *Trento* la domanda è rivolta verso tipologie di pregio (vigneti) o aziende in corpo unico. I piccoli agricoltori richiedono piccoli appezzamenti vicini al centro aziendale, mentre gli operatori extragricoli, che dispongono di ingenti capitali, puntano all'acquisto di aziende intere. A volte si crea un conflitto (richiesta di divisioni in lotti più piccoli di una grande azienda in vendita) tra chi usa l'agricoltura come un qualsiasi investimento finanziario e chi la concepisce come fonte di reddito. Il prezzo dei diritti di reimpianto dei vigneti, dopo essere crollato a 0,8/0,9 euro/mq nel 2007 (-40%), è ulteriormente sceso nel 2008 attestandosi su valori di 0,7/0,8 euro/mq (-12%).

In Provincia di *Bolzano* il mercato esiste solo per gli arrotondamenti fondiari. Calano gli scambi per i vigneti e i frutteti e la domanda non è più trainante a causa della crisi economica. Il mercato dei diritti di impianto riguarda piccole superfici non meccanizzabili (2.500 - 3.500 mq) i cui diritti vengono venduti a 3-3,12 euro/mq. In alcune zone la domanda prevale anche per i seminativi destinati a colture orticole (radicchio, insalate) e i valori si aggirano intorno ai 10 euro/mq per superfici tra i 1.000 e i 3.000 mq.

4. Tipo di operatori

Gli scambi sono avvenuti in genere tra imprenditori agricoli e coltivatori diretti. Le vendite sono in genere opera di 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. Per quanto riguarda l'acquisto sono i coltivatori diretti e le società formate da agricoltori che muovono il mercato, tenendo presente che è la dimensione dell'appezzamento che determina il tipo di acquirente. Nel 2008 in provincia di Trento ci sono state circa 290 domande di mutuo agevolato per acquistare terreni destinati all'ampliamento aziendale.

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 (35-40 euro/mq). Spesso il ricavato viene reinvestito dal proprietario nell'acquisto di altri terreni, possibilmente nella stessa zona. Al di là di queste situazioni particolari l'agricoltura in Alto Adige si basa su quattro linee fondamentali che, per alcuni versi, riguardano anche destinazioni diverse dal semplice uso agricolo:

- 1) reddito agricolo;
- 2) turismo. Il prato è più importante come oggetto turistico e di svago per il villeggiante che

- come elemento produttivo;
- 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;
 - 4) tradizione. Il Maso, che evita le problematiche, altrove molto frequenti, della frammentazione del territorio agricolo creando unità produttive ben dimensionate e stabili.

6. Aspettative future del mercato

Da sempre il reddito delle principali colture agricole è correlato alla variazione del valore dei terreni agricoli. In Trentino l'andamento delle produzioni principali ha lasciato una scia di pessimismo tra gli operatori. Le giacenze di mele invendute, superiori alla precedente campagna, limitano l'euforia per i buoni prezzi ottenuti. La flessione dei prezzi del vino e alcuni problemi legati alla commercializzazione e alle quote di mercato negli Stati Uniti, hanno inoltre incrinato la fiducia dei viticoltori. Tutto questo in un quadro di difficoltà economico-finanziaria globale dove l'accesso al credito è diventato un problema rilevante per l'agricoltore. Il 2009 potrebbe rivelarsi un anno di transizione, anche se il capitale fondiario, da sempre considerato un bene rifugio, potrebbe attirare gli investimenti rispetto ad altri settori considerati più rischiosi e meno remunerativi. È possibile quindi che gli scambi riprendano sia per le richieste dei giovani agricoltori che per le consuete alienazioni degli operatori anziani.

L'andamento climatico sarà sempre più determinante per stabilire il migliore momento per la vendemmia con ripercussioni a catena sulla qualità, sul reddito e, di conseguenza, sulla domanda di terra. Nel settore viticolo si dovrà puntare sulla qualità e sulle varietà autoctone. Nel comparto melicolo si dovrà completare la ristrutturazione del settore non solo ringiovanendo gli impianti, ma anche e soprattutto rinnovando le tecniche e le varietà coltivate con quelle più idonee a recuperare il favore del mercato.

In Alto Adige i viticoltori continuano a investire sulla qualità con la consapevolezza che i prezzi dei vini saranno destinati a scendere. Per quanto riguarda le mele, nel 2009, si dovrà continuare la ristrutturazione del settore commerciale in modo da tagliare i costi di produzione e operare un riposizionamento strategico, focalizzando l'attenzione più sul mercato interno che su quello estero.

Veneto

Luigi Gambarin

1. Quadro generale

In tutte le province la situazione economica generale ha influito pesantemente sull'andamento del mercato fondiario. Il progressivo calo dell'inflazione, i bassi tassi d'interesse e la crisi dei mercati finanziari rendono più appetibili gli investimenti fondiari e spingono i coltivatori diretti e molti operatori extragricoli a investire una cospicua fetta della loro liquidità nel mercato fondiario. L'aumento della domanda da parte di questi soggetti non ha peraltro determinato significativi aumenti di valore dei terreni, nemmeno di quelli pregiati come i vigneti. Nelle aree di pianura interessate dalla zootecnia un impulso agli acquisti di terra è stato dato dalla direttiva nitrati che obbliga gli allevatori al rispetto di standard più restrittivi per la distribuzione dei liquami.

Nel 2008 è avvenuto il "controllo dello stato di salute" della PAC. Si è trattato di un aggiustamento delle politiche comunitarie per rispondere più efficacemente alle nuove problematiche dello sviluppo rurale e agli improvvisi cambiamenti dei prezzi dei prodotti agroalimentari sui mercati mondiali.

A fronte di prezzi agricoli in ribasso, i costi dei fattori della produzione sono invece aumentati (+11%), riducendo quindi i margini di guadagno degli agricoltori. L'aumento del prezzo del petrolio ha i suoi effetti anche sul settore agricolo poiché un elevato prezzo del barile rende conveniente la coltivazione di piante destinate alla produzione di biomasse.

2. Tendenze a livello territoriale

Quasi ovunque i prezzi sono rimasti stabili tranne che per i vigneti nelle zone vocate, caratterizzati da una generale diminuzione delle quotazioni, variabile a livello territoriale (Verona e Treviso scendono rispettivamente del 3 e 4%).

Nella provincia di *Padova* i valori sono rimasti stabili per tutte le colture, mentre gli scambi sono diminuiti del 20%. Tra gli operatori è diminuito il numero degli extragricoli (tranne che nella zona di Este), mentre sono aumentati gli agricoltori professionali (soprattutto giovani) interessati ad aumentare le dimensioni aziendali. Nella zona nord occidentale della provincia (Cittadella, Galliera e Massanzago), caratterizzata dalla presenza di seminativi e prati irrigui, il numero delle contrattazioni è rimasto stabile per tutte le tipologie colturali. I valori unitari oscillano mediamente tra i 70mila e i 76mila euro ad ettaro. La normativa sui nitrati ha provocato un aumento della domanda (per pezzature di 30-50 ettari) da parte degli imprenditori zootecnici, che hanno acquistato anche fuori regione, soprattutto in Umbria. Nella zona dei Colli Euganei i vigneti DOC in produzione (o con il titolo di reimpianto) valgono intorno ai 72mila euro/ha con punte di 93mila. Sono rimasti stabili i terreni a vivaio nella zona di Saonara, che vengono scambiati intorno ai 99mila euro/ha.

Nella provincia di *Treviso* i prezzi si sono mantenuti globalmente stabili. Nelle colline del Soligo (Conegliano, Valdobbiadene, Vittorio Veneto, *etc.*) le quotazioni dei vigneti e dei seminativi rimangono costanti, nonostante il calo del prezzo del vino. I prezzi dei seminativi sono rimasti stabili anche nella pianura nord-orientale, mentre quelli dei vigneti sono diminuiti (-15%). Nella zona del prosecco di Valdobbiadene i valori dei vigneti DOC si aggirano sui 300-600mila euro/ha fronte di superfici scambiate limitatissime (mai superiori ai 1000 mq). Infine, sono diminuite del 10% le quotazioni dei vigneti nella pianura nord

orientale tra Conegliano e Oderzo (120-130mila euro/ha).

Nel *bellunese* i prezzi sono aumentati in media del 2%. Il volume degli scambi e il livello della domanda hanno risentito negativamente dell'andamento della situazione economica generale, anche se è stato osservato un aumento della domanda per i seminativi in Valbelluna, scambiati in media intorno ai 30mila euro/ha. Nella zona di Feltre sono stati molto attivi gli operatori extragricoli intenzionati a investire nel mercato fondiario.

In provincia di *Vicenza* il volume degli scambi e i prezzi si sono mantenuti sui livelli del 2007. Solo nelle zone caratterizzate da una forte urbanizzazione del territorio ha prevalso la domanda. In pianura i prezzi dei seminativi e dei prati oscillano tra 65 e 75mila euro/ha, mentre i vigneti tra 80 e 110mila. Nella zona di Bassano del Grappa i prezzi dei terreni orticoli, prevalentemente coltivati ad asparago, sono rimasti stabili (250mila euro/ha comprensivi d'impianto). Gli orti avvicendati hanno quotazioni simili a quelle dei seminativi (150mila euro/ha). Le quotazioni sono rimaste inalterate anche nell'altopiano di Asiago, con scambi limitati alle piccole superfici (da 15 a 30mila euro/ha).

In provincia di *Verona* i prezzi sono diminuiti dal 3 al 10%, a seconda della tipologia colturale. Fanno eccezione i seminativi nella pianura di Legnago che si sono apprezzati dell'8-10% come conseguenza dell'aumento del prezzo dei cereali e dell'elevata domanda da parte degli allevatori che devono ottemperare alla direttiva nitrati. I vigneti, le cui quotazioni sono stabili rispetto al 2007 nella zona di Soave, sono valutati intorno ai 230-250mila euro/ha, mentre salgono a 340-360mila nella zona del Valpolicella. Infine, i testimoni hanno segnalato un apprezzamento dell'8% dei frutteti nella zona di Legnago, scambiati a 64mila euro/ha.

Nel *veneziano* il mercato è stato caratterizzato da scambi stabili e da una lieve crescita dei valori nelle zone prettamente agricole, mentre i prezzi sono rimasti stabili nelle aree dove sono in programma opere pubbliche. La domanda è concentrata prevalentemente nelle aree agricole dove la media dei seminativi oscilla tra 35mila e 42mila euro/ha. I valori dei terreni sono più alti nell'immediata periferia di Mestre e in tutte le zone interessate da opere pubbliche a causa alle aspettative di cambiamento di destinazione d'uso dei terreni (15-20mila euro/ha). Nel 2008 sono aumentate le attività speculative nella zona di Tessera dove esiste un progetto d'allargamento dell'aeroporto: molti operatori comprano la terra allo scopo di beneficiare degli indennizzi per l'espropriazione. A Marcon, zona caratterizzata da buone prospettive turistiche e commerciali (60-70mila euro/ha), la domanda è cresciuta grazie all'applicazione dei PAT che prevedono una serie di espropri per la costruzione di una metropolitana di superficie come supporto a un nuovo polo turistico/alberghiero. Nella zona di Chioggia, dove il valore dei fondi è legato al tipo di terreno, il mercato è rimasto fermo.

In provincia di *Rovigo* si è ridotta la differenza dei valori tra l'Alto e il Medio Polesine, anche se permane una discrepanza di circa il 20% rispetto al Basso Polesine. Nel secondo semestre del 2008 i valori medi sono aumentati a causa di alcune transazioni che hanno coinvolto aziende di grandi dimensioni (scambiate a circa 50mila euro/ha). Il mercato delle aziende di piccole dimensioni è risultato invece molto più stabile. Ci sono state variazioni nei prezzi dei seminativi del +5/+15%, a seconda delle zone con quotazioni medie che oscillano tra 20 e 40mila euro/ha a seconda dei terreni, con punte di 50mila nel Polesine orientale. I testimoni segnalano richieste da parte di società miste (azienda agricola e ditta costruttrice dell'impianto) per la costruzione di impianti per la produzione di energia elettrica alimentati da biomassa di produzione locale. Poiché la produzione di un megawatt di energia richiede la coltivazione di 300 ettari di terreno, la diffusione di questo tipo di colture potrebbe rivitalizzare sia il mercato fondiario che quello degli affitti.

3. Rapporto domanda/offerta

A causa della situazione economica generale gli operatori tendono a selezionare gli investimenti con grande cura. Nelle province di Verona, Vicenza, Venezia, Padova e Rovigo domanda e offerta sono in generale equilibrio, anche se in alcune zone prevale la domanda (ad esempio nelle aree caratterizzate da forte urbanizzazione). La domanda è sostenuta dagli operatori extragricoli in cerca di investimenti sicuri e dagli allevatori.

Nelle zone viticole di pregio del trevigiano la richiesta di superfici è legata all'immagine della zona e al buon andamento quanti-qualitativo della produzione viticola. Nel bellunese prevale l'offerta a causa della chiusura di molte piccole aziende (2-3 ettari) per scarsa redditività e difficoltà burocratiche. Questo fatto tuttavia, favorisce la concentrazione aziendale e quindi impone dimensioni più grandi per le aziende che rimangono sul mercato. Negli ultimi anni le misure a favore delle aree rurali hanno risvegliato l'interesse degli operatori per i terreni marginali (misura 311, 323/A, 312).

La Regione Veneto, in collaborazione con la Cassa per la proprietà contadina, ha finanziato una serie di incentivi per favorire l'acquisto di terra da parte dei giovani.

Per quanto riguarda i diritti d'impianto dei vigneti il mercato segnala quotazioni in diminuzione rispetto all'anno precedente, soprattutto nelle zone del Valpolicella e del Soave (-30%) e per i vigneti IGP in provincia di Treviso (-17%). La domanda per i diritti è prevalentemente legata all'andamento commerciale del vino che, vivendo un momento di crisi, ha provocato il calo della richiesta. Tale diminuzione è giustificata anche al fatto che negli ultimi anni il 30-40% della superficie vitata è stata già rinnovata.

4. Tipo di operatori

Gli operatori extragricoli hanno avuto un ruolo importante, anche se 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. Nelle zone caratterizzate dalla presenza di seminativi e prati sono molto attivi gli allevatori a causa della direttiva sui nitrati che li obbliga a ricercare maggiori superfici per mantenere costante il numero di bovini in allevamento.

L'altalenante andamento del prezzo dei cereali non ha permesso agli operatori di recuperare parte del costo sostenuto per l'acquisto della terra come inizialmente sperato. Il basso livello dei tassi di interesse e la conseguente limitata remuneratività dei titoli di stato e azionari, ha indotto molti risparmiatori ad investire sulla terra, bene rifugio per eccellenza e caratterizzata da un basso livello di tassazione.

In alcune zone l'acquisto di terreni, anche a prezzi molto elevati, trova spiegazione nella necessità di alcuni operatori di riciclare il denaro ottenuto in nero, come accade nel caso di alcuni ambulanti di frutta e verdura del padovano.

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 che allettati dagli elevati prezzi correnti colgono l'occasione per capitalizzare. A queste categorie si sono ultimamente aggiunti i proprietari di piccole aziende con difficoltà economiche.

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.

La Regione e il comune di Asiago hanno sottoscritto un accordo di pianificazione che porterà all'adozione del PAT. Si tratta di linee guida per la pianificazione del territorio con

l'obiettivo di sviluppare il turismo tramite anche la realizzazione di nuove infrastrutture. È previsto anche lo sviluppo del sistema silvo-agro-pastorale per la tutela dell'ambiente e la valorizzazione delle produzioni dell'Altopiano. In provincia di Venezia, per l'ampliamento dell'autostrada A4, è stato raggiunto un accordo tra le parti (Stato e proprietari) che prevede il pagamento di un equo indennizzo agli agricoltori in tempi rapidi. In alcune zone del veronese (zona centro-occidentale della provincia) il sottosuolo ghiaioso attira l'attenzione di ditte interessate all'apertura di nuove cave: in questi casi le quotazioni dei terreni possono salire fino a 300mila euro/ha. Nella stessa zona la presenza di un progetto per il passaggio della linea ferroviaria ad alta velocità (TAV) e della Tirreno-Brennero determina un aumento delle quotazioni.

6. Aspettative future del mercato

Nonostante ogni regione agraria sia caratterizzata da problematiche locali, su scala regionale le maggiori preoccupazioni degli operatori riguardano i cambiamenti operati dall'health check della PAC, i margini sempre più ristretti delle grandi aziende, l'andamento futuro del prezzo dei cereali e l'introduzione del regolamento 479/2008 riguardante la gestione del patrimonio vitivinicolo. Per i valori fondiari l'aspettativa più diffusa è per prezzi stabili nel bellunese, trevigiano, veneziano e rodigino mentre a Padova e Vicenza i prezzi dei terreni potrebbero salire per la richiesta di giovani agricoltori e extragricoli.

La riforma della PAC prosegue nell'opera di liberalizzazione del mercato. In questa ottica diventa fondamentale per gli agricoltori anticipare l'andamento dei prezzi dei prodotti per orientarsi nelle scelte produttive. Nell'agosto del 2008 è entrata in vigore una parte della nuova OCM vino che vedrà la sua completa introduzione nell'agosto del 2009. La riforma si pone come obiettivo, tra gli altri, la soppressione del sistema dei diritti d'impianto.

Friuli Venezia Giulia

Luigi Gambarin

1. Quadro generale

Il mercato fondiario regionale è piuttosto eterogeneo e presenta situazioni diverse nelle quattro province. La crisi economica e i forti sbalzi dei prezzi dei prodotti agricoli hanno depresso gli scambi tranne che in alcune zone della provincia di Udine.

Negli ultimi anni si è assistito alla costituzione di aziende di medio-grandi dimensioni, molto più competitive sul mercato sia in termini di prezzi che di costi di produzione. Gli scambi sul mercato fondiario, infatti, riguardano quasi sempre l'acquisizione di piccole aziende da parte di realtà di maggiori dimensioni. Il disaccoppiamento previsto dalla riforma Fischler ha influenzato direttamente il mercato fondiario lasciando all'azienda maggiore libertà di scelta sull'ordinamento produttivo. Nella primavera del 2008 la PAC ha subito un'ulteriore modifica (Health check) volta a renderla più adatta alle nuove frontiere dello sviluppo rurale e ai cambiamenti dei prezzi dei prodotti agroalimentari. Il forte aumento del prezzo dei cereali avvenuto nella prima parte del 2008, ha accresciuto la domanda di terra da parte di aziende medio-grandi ma, parallelamente, ha rallentato l'offerta dei piccoli proprietari terrieri.

La crisi economica, allargando la forbice tra i prezzi alla produzione e i costi delle materie prime, ha favorito la diffusione della vendita diretta da parte delle aziende. In un contesto di generale calo dei consumi, le vendite del vino sono in espansione soprattutto verso i mercati esteri grazie all'aumento della domanda dei vini bianchi in Germania e negli Stati Uniti.

Nelle zone pedemontane la nuova legge regionale sulla ricomposizione fondiaria per le aree montane (L.R. 16/2006), pur generando forti aspettative, non ha ancora prodotto effetti concreti sul mercato fondiario.

2. Tendenze a livello territoriale

Nelle province di Gorizia e Trieste i prezzi sono in leggera crescita mentre mostrano un cedimento in certe zone delle province di Udine e Pordenone.

Nella zona litoranea della provincia di *Udine* (dove prevalgono i seminativi) e nella pianura retrostante (Palmanova, Gonars, *etc.*) gli scambi di seminativi e vigneti sono diminuiti, anche se il rapporto tra domanda e offerta è rimasto stabile. I valori oscillano tra 20 e 40mila euro/ha per i seminativi e tra 30 e 45mila euro/ha per i vigneti. Gli scambi sono in calo nella montagna carnica situata nella parte nord occidentale della provincia, anche in presenza di una domanda vivace. L'applicazione delle misure agroambientali ha causato un aumento delle superfici date in comodato. L'acquisto di terreni nelle aree montane è in genere finalizzato all'attività turistica. I prezzi dei vigneti e dei diritti d'impianto per i vigneti si sono mantenuti sui livelli del 2007 (12-13mila euro/ha). Nella zona collinare di Nimis un vigneto in produzione con diritti d'impianto è quotato intorno ai 90mila euro/ha, mentre nelle zone pianeggianti il prezzo è più basso del 25-30%.

In provincia di *Pordenone* gli scambi sono calati ovunque con una prevalenza della domanda nelle zone confinanti con la provincia di Udine. Nelle zone di montagna e collina e nella pianura di sud-ovest ha prevalso la richiesta di seminativi e prati da parte dei coltivatori diretti per aumentare le superfici aziendali. I prezzi dei seminativi sono rimasti stabili tranne

che nelle zone centro-settentrionali della provincia (-3/-5%). I vigneti, invece, hanno fatto registrare valori in calo nelle aree collinari (-5%). Le quotazioni dei diritti d'impianto sono diminuite sia nelle zone di pianura (-14%) che in quelle di collina (-25%).

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 una forte suscettività edificatoria che fa lievitare i prezzi. Gli scambi sono rimasti sullo stesso livello del 2007 con equilibrio tra domanda e offerta. Il vigneto costituisce la più importante realtà agricola della provincia e la principale fonte di reddito per gli agricoltori locali. Nel 2005 alcuni comuni della provincia hanno ottenuto il riconoscimento dell'olio DOP Tergeste e di conseguenza si è registrato un apprezzamento degli oliveti.

Nel *goriziano* gli scambi sono rimasti stabili con una prevalenza della domanda. Il 2008 è stato caratterizzato da un leggero aumento dei prezzi in tutta la provincia (+2%) a causa del crescente interesse degli investitori extragricoli nei confronti del mercato fondiario in un momento di crisi economica. I prezzi delle colture più diffuse (vigneti DOC e seminativi) hanno subito aumenti nell'ordine del 2% circa.

3. Rapporto domanda/offerta

Gli scambi rallentano nella provincia di Pordenone e in gran parte di quella di Udine, mentre sono stabili nelle altre due province. La domanda è meno trainante che in passato a causa dell'incertezza riguardante l'andamento futuro dei prezzi agricoli e dei fattori di produzione. L'offerta di terra è prevalente nella pianura centrale della provincia di Udine dove l'alternanza dei prezzi agricoli e l'aumento dei costi di produzione creano difficoltà alle piccole aziende.

4. Tipo di operatori

In tutte le province la domanda è composta principalmente da proprietari di aziende medio-grandi interessati ad ampliare la loro dotazione di terra. I prezzi elevati dei cereali nei primi mesi del 2008 hanno contribuito a un aumento della domanda. Nella pianura udinese i maggiori acquirenti sono gli allevatori e gli imprenditori con bilanci in attivo e dotati di liquidità. Le recenti disposizioni in tema ambientale e l'identificazione delle zone sensibili al rischio inquinamento, spingono gli operatori zootecnici ad acquisire terreni per lo spargimento dei liquami. Gli operatori extragricoli ricercano terreni con potenzialità edificatorie che possano rappresentare una valida alternativa d'investimento in un momento caratterizzato da bassi tassi d'interesse.

L'offerta è costituita da agricoltori part-time, a fine carriera o, in ogni caso, non professionisti. Il calo dei prezzi dei cereali nel secondo semestre del 2008, i maggiori vincoli di condizionalità e l'aumento dei costi di produzione hanno spinto, come negli anni passati, molte piccole aziende a vendere o affittare i loro terreni.

5. Tendenze nelle destinazioni d'uso

Si conferma la tendenza alla formazione di aziende di maggiori dimensioni più adatte ad affrontare la concorrenza. In provincia di Pordenone continua il processo di concentrazione degli allevamenti da carne e da latte. Si segnala inoltre, che gli aumenti dei prezzi dei terreni agricoli in alcune aree della provincia sono legati all'espansione di aziende extragricole.

Nella provincia di Trieste il settore agrituristico continua il trend positivo registrato negli anni scorsi e che sta diventando redditualmente interessante. Le aziende, tutte di piccole

dimensioni, occupano principalmente manodopera femminile ed hanno una conduzione di tipo familiare. L'agriturismo è strumento ideale per potenziare il comparto agricolo provinciale perché aumenta il valore aggiunto dei prodotti aziendali e sfrutta al meglio le risorse turistico-ambientali del territorio.

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

Va segnalata l'influenza sul mercato fondiario delle Zone di protezione speciale individuate dall'Unione Europea. Si tratta di aree da tutelare dove sono consentiti pochi interventi colturali.

6. Aspettative future del mercato

Tutte le province sono interessate da una concentrazione del settore agricolo che ha provocato una riduzione del 40% del numero delle aziende negli ultimi dieci anni. Il fenomeno riguarda soprattutto le aziende zootecniche, viticole e frutticole.

Per il 2009 i testimoni non prevedono cambiamenti sostanziali del mercato. La domanda sarà sostenuta da acquisti con la logica dell'investimento "sicuro" in un momento d'incertezza finanziaria. Nell'agosto del 2008 è entrata in vigore la riforma del mercato vitivinicolo, settore importante per l'agricoltura friulana. La focalizzazione degli obiettivi renderà disponibili per il 2009 nuove risorse per rendere più competitivo il settore attraverso la promozione dei vini locali sui mercati esteri. La riforma poi, garantirà la protezione dell'ambiente, politiche di sostegno delle qualità dei prodotti tradizionali e semplificherà le norme di etichettatura.

Un ruolo importante sarà rivestito dal nuovo PSR che prevede una misura a favore dei giovani agricoltori per l'acquisto di terra in un momento in cui l'aumento delle quotazioni dei terreni rischia di diventare, insieme alle difficoltà d'accesso al credito, un ostacolo al ricambio generazionale. Infine, nelle zone montane, il mercato potrebbe essere rivitalizzato dall'applicazione della legge regionale in materia di ricomposizione fondiaria.

Liguria

Alberto Sturla

1. Quadro generale

Nel 2008 il mercato fondiario ligure è stato caratterizzato da un numero di compravendite molto limitato e da un modesto incremento dei prezzi. In particolare le quotazioni dei vigneti DOC sono aumentate del 2,5% in tutta la regione, così come i terreni destinati alle ortofloricole e ai vivai nelle zone di Alassio e Albenga (SV). Aumenti più contenuti (+2%) sono stati registrati per i seminativi irrigui della Piana di Sarzana (SP). Gli oliveti si sono apprezzati in tutta la regione, con punte del 2,5% in provincia di Imperia e del 3% nelle colline litoranee dello spezzino. In provincia della Spezia, è stato inoltre rilevato un incremento del 2% del valore degli orti irrigui nella collina litoranea.

2. Tendenze a livello territoriale

L'agricoltura ligure è caratterizzata da ristrette aree litoranee destinate a colture intensive orticole e floricole e da una limitata attività zootecnica nell'entroterra, per la quale è fondamentale la disponibilità di risorse cerealicole e foraggere.

La domanda di seminativi e di terreni destinati a colture a basso reddito risulta molto bassa, fatta eccezione per alcune zone dell'entroterra della Spezia (Varese Ligure) dove si è verificato un certo numero di acquisti da parte di giovani imprenditori.

Il settore ortofloricolo sta attraversando un periodo di stasi in tutta la regione, soprattutto nelle zone vocate. Il Savonese è stato caratterizzato da un calo della domanda che alcuni operatori del settore attribuiscono alla mancanza di liquidità da parte delle aziende. Questa ipotesi può essere ritenuta plausibile poiché i fiori e i prodotti di vivaio, non essendo ascrivibili alle categorie dei beni di prima necessità, sono i primi a risentire dei periodi di congiuntura sfavorevole come l'attuale. In provincia di Imperia, si è verificato un incremento dell'offerta di aziende floricole (sia con serre che con coltivazioni in pieno campo), in controtendenza rispetto agli anni passati, quando invece a prevalere era la domanda. L'offerta ha prevalso anche nella Piana di Albenga dove i piani di programmazione urbanistica avevano generato, nel corso del 2007, una ripresa delle compravendite.

In provincia della Spezia, segnatamente nella collina litoranea di Levante, sono aumentati gli scambi riguardanti vigneti e oliveti, in controtendenza rispetto al resto della regione dove le transazioni sono in genere diminuite.

In tutto il territorio regionale sono aumentate le compravendite di terreni con rustici annessi da destinarsi ad attività agrituristiche. Si riscontra in questo un effetto congiunto della legge regionale 37 del 21 novembre 2007 e del PSR. Il fenomeno è particolarmente evidente nell'entroterra spezzino e nella zona delle Cinque Terre, che tradizionalmente costituiscono le aree più vocate a questo tipo all'agriturismo.

3. Rapporto domanda/offerta

L'offerta supera la domanda solo in provincia di Imperia. Tale prevalenza è da attribuire alla forte diminuzione della richiesta di terreno da parte degli agricoltori piuttosto che a un effettivo aumento delle superfici poste in vendita. Nelle zone litoranee limitrofe alle aree urbane principali il mercato è movimentato dal possibile cambiamento di destinazione d'uso

dei terreni. Nel mercato dei vigneti non DOC l'offerta si mantiene superiore alla domanda, soprattutto nelle zone dell'entroterra (regione agraria delle Alte Valli di Arroscia). In provincia di Savona la domanda e l'offerta per i terreni destinati alle colture ortofloricole sono in equilibrio.

La dismissione di alcune proprietà fondiarie da parte dell'Agenzia regionale territoriale per l'edilizia ha favorito un aumento dell'offerta in tutta la provincia di Genova. Nonostante l'ente prevedesse la possibilità di ricorrere al diritto di prelazione solo per gli agricoltori conduttori del fondo fino al momento della dismissione, l'operazione ha comunque influenzato il mercato delle compravendite.

Nello spezzino è stato osservato un sostanziale equilibrio tra domanda e offerta, anche in questo caso dovuto alla diminuzione della prima. Tuttavia, per alcuni settori in determinate regioni agrarie è stata la domanda a prevalere. È il caso degli oliveti della collina litoranea e dei terreni da destinarsi alle attività agrituristiche nell'entroterra (Alta Val di Vara).

4. Tipo di operatori

La maggior parte degli atti ha riguardato passaggi di proprietà tra imprenditori agricoli che conducono aziende di piccole e medie dimensioni oppure tra persone legate da vincoli di parentela. L'acquirente è di frequente spinto dalla volontà di effettuare arrotondamenti e accorpamenti aziendali, in genere tramite l'acquisizione di superfici di modesta entità.

5. Tendenze nelle destinazioni d'uso

In generale la potenzialità edificatoria aumenta il valore di compravendita dei terreni sotto aspettativa di cambiamento di destinazione d'uso. Nelle aree litoranee del Ponente ligure, dove l'espansione delle aree urbane è molto forte, le aspettative di cambiamento di destinazione d'uso causano una super-valutazione dei terreni. Il Piano Regolatore Generale del comune di Albenga, ad esempio, consente la costruzione di fabbricati abitativi anche su superfici relativamente limitate favorendo l'incremento dei prezzi di mercato dei terreni.

6. Aspettative future del mercato

La crisi economica fa presagire un ulteriore calo della domanda e un incremento dell'offerta, almeno per quanto riguarda le colture floricole. Per le colture permanenti, laddove si è avuto un aumento dell'offerta, non è da escludersi una diminuzione dei prezzi.

Gli operatori fanno trasparire un certo ottimismo sui possibili effetti dell'apertura dei bandi del PSR relativi alle misure per l'ammodernamento delle aziende agricole, l'insediamento dei giovani agricoltori e la diversificazione delle attività. Non è possibile fare previsioni circa la tipologia di colture che beneficeranno maggiormente dai finanziamenti del PSR, ma è verosimile che le scelte imprenditoriali si orienteranno verso colture pregiate quali la floricoltura e la viticoltura.

Emilia Romagna

Francesco Marseglia

1. Quadro generale

Nel corso del 2008 il mercato fondiario è stato caratterizzato da una sostanziale tenuta degli scambi e da un contenuto incremento dei valori fondiari. L'aumento dei prezzi dei prodotti agricoli registrato nel 2007 e i primi, significativi, effetti dell'introduzione degli aiuti disaccoppiati avevano in un primo momento rilanciato la domanda di terreni, soprattutto nel mercato degli affitti.

Il 2008 è stato un anno particolare per quanto concerne l'andamento generale dell'economia. La crisi economica ha avuto ricadute anche sul settore agricolo determinando difficoltà di accesso al credito a fronte di prezzi dei terreni giudicati troppo elevati. Inoltre la recente fluttuazione dei prezzi dei prodotti agricoli, la riduzione della redditività aziendale (dovuta all'aumento del costo dei fattori di produzione come gasolio e concimi) e il perdurante clima di incertezza che caratterizza il settore agricolo hanno imposto agli operatori un momento di riflessione e portato ad un raffreddamento dell'interesse per le nuove acquisizioni.

Gli scambi sono leggermente diminuiti nella provincia di Reggio Emilia, mentre sono aumentati nelle province di Ferrara e di Ravenna. Nella restante parte del territorio il livello degli atti è rimasto sostanzialmente invariato. La domanda ha risentito positivamente dell'aumento delle richieste da parte di operatori extragricoli interessati a diversificare i propri investimenti e degli agricoltori dotati di diritti ai sussidi comunitari che necessitano di nuove superfici per beneficiare degli aiuti. I terreni più richiesti sono stati i seminativi e i vigneti. I seminativi sono ricercati poiché facili da gestire e caratterizzati da un basso livello di rischio. La maggiore richiesta di questa tipologia colturale è inoltre legata all'aumento dei prezzi dei cereali.

I valori fondiari sono aumentati leggermente in quasi tutte le province, in linea con le annate precedenti. Variazioni positive hanno riguardato le province di Ferrara (+4,5%) e Ravenna (+5,6%), seguite da Forlì, Parma e Rimini (+3%), mentre variazioni poco significative o nulle si sono riscontrate nelle altre province. Tuttavia, molti testimoni segnalano che nelle zone montane il mercato è praticamente inesistente.

Appare ancora senza soluzione il problema del ricambio generazionale, legato all'assenza di giovani disposti a proseguire l'attività agricola. Agli agricoltori che alienano i loro terreni per ragioni anagrafiche si aggiungono anche i proprietari costretti a interrompere l'attività agricola a causa della scarsa redditività aziendale.

2. Tendenze a livello territoriale

Si conferma una situazione di incertezza che condiziona gli operatori del settore, legata sempre alle prospettive (economiche e non) del settore agricolo. I prezzi dei seminativi irrigui sono risultati generalmente in crescita con incrementi che hanno toccato il 6% nelle province di Ravenna e Forlì e del 5% a Ferrara. Incrementi più modesti hanno interessato i seminativi non irrigui, con aumenti massimi pari al +3,6% a Parma e Ravenna. I terreni destinati all'orticoltura sono stati caratterizzati da una crescita dei valori fondiari, in particolare nelle province di Ravenna (+7%) e Ferrara (+5,5%). È stato rilevato un lieve e generalizzato aumento delle quotazioni dei frutteti, con picchi in Romagna (dove però negli anni passati i valori avevano subito significative contrazioni): +7,2% a Forlì e +5,8% a Ravenna.

La crisi del mercato del vino ha determinato una situazione di sostanziale stabilità per le quotazioni dei vigneti, anche se con andamenti differenti tra le varie zone. Nelle aree vocate di Bologna e Reggio Emilia - dove negli anni passati i prezzi dei vigneti DOC avevano raggiunto livelli da molti ritenuti fuori mercato - si è verificato un calo nell'ordine del 7% circa. Aumenti si sono invece registrati a Ravenna (+5%) e Parma (+2%). Le quotazioni dei vigneti non DOC, salvo il caso di Ravenna (+7%), si sono attestati in tutta la regione sugli stessi livelli dell'anno precedente.

3. Rapporto domanda/offerta

Nel 2008 il rapporto tra domanda e offerta si è confermato in sostanziale equilibrio. Tuttavia, mentre l'offerta si è mantenuta sugli stessi livelli degli anni precedenti, la domanda è stata contraddistinta da un lieve incremento. A livello provinciale è stata osservata la seguente situazione. Il livello degli scambi è rimasto invariato nelle province di Piacenza, Parma, Modena, Bologna e Rimini, con una domanda significativa per i seminativi irrigui nel piacentino e per i vigneti e i poderi zootecnici nel parmense. La domanda risulta in aumento a Ferrara e Ravenna, con scambi in lieve aumento in quest'ultima provincia. L'offerta prevale invece nella provincia di Reggio Emilia a causa della crisi del settore agricolo. Gli scambi risultano in diminuzione nelle province di Reggio Emilia e Forlì-Cesena.

4. Tipo di operatori

Come negli anni precedenti, un ruolo rilevante nella domanda di terreni è stato rivestito dagli operatori extragricoli, provenienti anche da regioni limitrofe (Veneto e Lombardia), e attirati dalla possibilità di ottenere contributi comunitari e dall'obiettivo di investire in attività connesse all'agricoltura come l'agriturismo.

I principali acquirenti risultano, in ordine di importanza:

- gli imprenditori agricoli professionali che domandano terra per ampliare o arrotondare la superficie aziendale e razionalizzare il processo produttivo;
- i coltivatori diretti, per ampliare la maglia poderale e raggiungere migliori economie di scala;
- i coltivatori diretti che, disponendo di titoli, devono acquisire terreni per poterne usufruire e gli agricoltori che devono adeguarsi ai vincoli posti dalla direttiva nitrati;
- gli imprenditori extra-agricoli, a fini speculativi o per investimento finanziario.

Tra le categorie di operatori impegnati nella vendita troviamo:

- i coltivatori diretti che cessano l'attività per motivi anagrafici e che non hanno eredi disposti a continuare l'attività;
- i coltivatori diretti che cessano l'attività per difficoltà economiche o che non dispongono più di forza lavorativa;
- 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, associazioni e cooperative agricole di conduzione con problemi di liquidità, che vendono tramite aste per rientrare nel bilancio.

5. Tendenze nelle destinazioni d'uso

Risulta sempre difficile effettuare una valutazione precisa dei terreni in procinto di cambiare destinazione d'uso. I valori dei terreni confinanti con le aree urbane o in aree

caratterizzate da un elevato interesse residenziale spesso risultano influenzati dalle sole aspettative edificatorie.

6. Aspettative future del mercato

Il 2008 sembra aver accentuato le incertezze che da qualche anno gravano intorno al settore agricolo. L'introduzione del pagamento unico aziendale non sembra aver determinato una netta diversificazione, in termine di valori, tra i terreni con diritti e quelli privi, anche se si riscontra la tendenza a richiedere maggiormente terreni senza titoli. Il disaccoppiamento, che rende gli agricoltori più liberi di cogliere le opportunità che offre il mercato, spinge la richiesta di terreni per produzioni alternative, quali colture energetiche o biomasse. Cresce anche la richiesta di terreni, determinata dalla direttiva nitrati, per lo spandimento dei liquami.

La volatilità dei prezzi dei prodotti agricoli ha nuovamente ridimensionato la redditività del settore, che sembrava in via di stabilizzazione dopo la positiva annata del 2007. Al concetto di redditività risulta legata anche la tendenza all'accorpamento delle aziende di piccole dimensioni da parte di quelle più grandi, con la conseguente scomparsa della piccola e media impresa, priva di mezzi e di capacità per affrontare un mercato sempre più competitivo.

Rimane da affrontare il problema dell'assenza di ricambio generazionale, che sta determinando un progressivo declino del mercato fondiario legato ai terreni situati nelle zone montane o svantaggiate. Infine aumenta sempre di più la richiesta di terreni da parte di operatori extragricoli, che a sua volta sta portando a un rilevante sviluppo del mercato immobiliare.

Alla luce di questi aspetti, tali da non consentire di poter esprimere un giudizio univoco, gli esperti del settore riportano opinioni differenti. C'è chi propende per un cauto ottimismo verso una ripresa del mercato fondiario, anche se ritiene necessario dover attendere l'evoluzione della crisi finanziaria ed economica. Alcuni sostengono invece che l'eventuale crescita dei prezzi agricoli non sia ancora un elemento sufficiente per garantire un futuro roseo al settore, mentre altri ritengono che il mercato non si discosterà dalla stazionarietà degli ultimi anni; al contrario alcuni referenti prevedono un lieve ribasso degli acquisti, dovuto alla crescente rilevanza del mercato degli affitti e alla crisi del settore.

In conclusione, non è possibile prevedere in modo chiaro quale direzione potrà assumere il mercato fondiario nel corso dei prossimi anni. Il crescente ricorso all'affitto mostra tuttavia come i prezzi del settore siano ancora considerati alti e come i possibili scenari futuri del settore agricolo non consentano ancora di poter rischiare grandi investimenti, anche se la crisi dei mercati finanziari ha aumentato la richiesta di terreni agricoli che, notoriamente, nei periodi di recessione, diventano un bene rifugio.

Toscana

Giacomo Serchi e Lucia Tudini

1. Quadro generale

Nel 2008 il mercato fondiario toscano è stato caratterizzato da pochi scambi. Le quotazioni medie dei terreni sono leggermente diminuite (-0,5%), pur mantenendosi su livelli piuttosto elevati. Sono aumentati solamente i valori dei seminativi irrigui nelle aree vivaistiche del pistoiense, in quelle floricole della Versilia e nelle pianure di Massa e della Valdinievole, mentre nel resto della regione le quotazioni sono diminuite soprattutto per quanto riguarda i vigneti e i seminativi asciutti. L'offerta è risultata prevalente rispetto ad una domanda molto contenuta. La riduzione della domanda per i seminativi è principalmente dovuta alla diminuzione del prezzo dei cereali. I valori dei vigneti di pregio sono in forte contrazione dopo la ripresa degli ultimi 3-4 anni, soprattutto nelle zone di produzione del Chianti Classico, del Brunello di Montalcino e del Nobile di Montepulciano. Il mercato dei terreni olivicoli risulta stazionario, con alcune eccezioni nelle zone vocate (colline di Firenze e Siena).

La domanda è composta soprattutto da operatori alla ricerca di terreni per arrotondamenti e ampliamenti aziendali e di aziende con fabbricati. Sebbene il mercato sia nel complesso poco attivo, la domanda per aziende di grandi dimensioni dotate di fabbricati, soprattutto nelle zone più caratteristiche dal punto di vista paesaggistico, rimane elevata. In espansione anche la richiesta - da parte di operatori extragricoli - di aziende dotate di grandi superfici nella Maremma grossetana, nel Valdarno aretino e nella zona del Mugello (FI) da destinare ad attività faunistico-venatorie nelle aree con concessione di riserva di caccia.

2. Tendenze a livello territoriale

Si riscontra una divaricazione nell'andamento tra la parte settentrionale della regione, dove i valori fondiari aumentano, e le province del centro-sud che registrano sensibili riduzioni dei prezzi.

In provincia di *Pistoia* i prezzi medi dei terreni sono aumentati del 5,3%, con incrementi più contenuti per i seminativi asciutti e irrigui della Valdinievole e più elevati (7%) per i terreni a vivaio nella Piana di Pistoia. In diminuzione il valore dei vigneti e dei terreni di montagna. Le quotazioni sono nell'ordine di 27-38mila euro/ha per i seminativi nella Valdinievole e 30-42mila euro/ha nella Piana di Pistoia. Nella zona dei vivai i terreni sono scambiati a oltre 300mila euro/ha. Le transazioni sono state poco numerose a eccezione della zona della Valdinievole e della zona dei vivai intorno a Pistoia.

A *Massa Carrara* i prezzi medi dei terreni sono cresciuti del 4,8%. Gli aumenti maggiori hanno interessato le colline di Luni e nelle Apuane (+7%), mentre sono stati più modesti in Alta e Bassa Lunigiana (+4%). I valori sono elevati soprattutto a causa della scarsa disponibilità di terra coltivabile e raggiungono livelli particolarmente sostenuti nelle colline della Lunigiana e nelle zone pianeggianti. Gli scambi sono molto modesti, invariati rispetto al 2007, con prevalenza della domanda. La tipologia più richiesta continua a essere quella dei seminativi. L'acquisto di terreni è finalizzato in parte alla costituzione di nuove aziende da parte di giovani agricoltori, i quali provengono anche da fuori regione.

In provincia di *Prato* i prezzi sono aumentati del 3,8%, con punte dell'8% per i seminativi. In leggera crescita i valori dei vigneti del Carmignano, mentre rimangono invariati

gli oliveti nelle zone del Montalbano. Le quotazioni si attestano attorno ai 29mila euro/ha nella piana irrigua e sui 8-12mila euro/ha nella fascia collinare. Il mercato si presenta meno attivo che nel 2007: gli scambi sono pochi e scarseggiano sia la domanda che l'offerta.

A *Lucca* il prezzo della terra è aumentato mediamente del 2,2%, con incrementi più consistenti per i seminativi irrigui delle zone floricole della Versilia e della Piana di Lucca (3-4%), e più contenuti per i seminativi asciutti (1-2%). Nelle altre zone della provincia i seminativi sono in diminuzione (-1,5/2%). I vigneti e gli oliveti delle colline lucchesi e del Montecarlo presentano valori in diminuzione. Le quotazioni per i terreni irrigui della pianura lucchese e della Versilia si attestano intorno ai 68mila euro/ha, mentre sulle colline della Garfagnana i prezzi scendono fino a 12-15mila euro/ha. I vigneti delle colline lucchesi vengono scambiati a 44-49mila euro/ha. Il mercato, analogamente al 2007, è stato caratterizzato da pochissime compravendite e la domanda prevale solo per i seminativi nelle zone floricole. Continua lo scarso interesse per oliveti e vigneti.

In provincia di *Livorno* le quotazioni sono mediamente stabili (+0,6%), con aumenti del 3% nelle zone di pregio (Bolgheri) e con una diminuzione del 2% per i seminativi. In aumento contenuto sono anche i vigneti nella zona della Val di Cornia e Bolgheri. Il livello degli scambi è più basso che nel 2007 a eccezione della zona litoranea (Piombino e Val di Cornia). Il rapporto tra domanda e offerta è in sostanziale equilibrio, con prevalenza di offerta per i seminativi nelle zone interne (Bibbona, Castagneto). Prosegue l'interesse da parte di grandi gruppi industriali, società finanziarie e grandi aziende agricole che operano anche in altre regioni per i terreni nell'area di Bolgheri. I seminativi vengono acquistati soprattutto da proprietari di piccole e medie aziende per arrotondamenti aziendali, specialmente nelle zone vocate all'orticoltura di pieno campo.

A *Pisa* i valori fondiari sono rimasti invariati rispetto al 2007. Variazioni positive si rilevano per i seminativi della Piana di Pisa (+1,5%), mentre nelle altre aree c'è stata una contrazione dei valori (-2/-3%). Le quotazioni per i seminativi oscillano tra i 7,5 e i 20mila euro/ha con punte di 36mila euro per gli irrigui della Piana di Pisa. Il mercato si presenta meno attivo rispetto al 2007, con prevalenza dell'offerta a eccezione dei seminativi irrigui della Piana di Pisa che possono essere impiegati anche per colture orticole e industriali. Sono molto ricercate le aziende con fabbricati nella zona del Valdarno inferiore.

In provincia di *Siena* i prezzi medi dei terreni sono diminuiti dello 0,9%. In calo i valori dei vigneti nell'area del Chianti Classico (-3%) e di Montalcino (-1%). I prezzi dei seminativi sono diminuiti del 2% nella Val d'Arbia e nella Val d'Elsa, mentre nella Val di Chiana e nella Val d'Orcia la contrazione è stata dell'1,5%. I terreni in cui è possibile piantare nuovi vigneti vengono valutati 18mila euro/ha in Val d'Orcia e 29mila euro/ha nella zona del Chianti Classico. Per i vigneti di pregio i prezzi si attestano attorno ai 380mila euro/ha (compreso il soprassuolo) per il Brunello di Montalcino e ai 160 mila euro/ha per il Chianti Classico. Nelle altre zone DOGC i valori medi sono di 96mila euro/ha per il Nobile di Montepulciano e 50-70mila nelle altre aree (Orcia, Vernaccia e Chianti). Il mercato si presenta meno attivo del passato, con una prevalenza di domanda solo nell'area di Montalcino. Le tipologie più richieste sono i vigneti di qualsiasi estensione nelle zone di Montalcino, i seminativi di pianura e le aziende con fabbricati da ristrutturare, soprattutto in Val d'Orcia, Val d'Arbia, Val d'Elsa e nelle colline di Siena.

Nell'*aretino* i valori si sono contratti mediamente dell'1,1%, con decrementi maggiori per i seminativi (-2%). I prezzi sono in aumento solo nelle zone vocate all'ortofloricoltura e ai vivai del Valdarno (+0,8%). Le quotazioni dei terreni variano tra i 6-19mila euro/ha per i seminativi di collina e i 29-30mila per i seminativi irrigui della Val di Chiana e della Valtiberina. Il mercato è stato meno attivo che nel 2007 in tutte le zone. Domanda e offerta sono generalmente in equilibrio, con prevalenza della seconda per i seminativi nella

Valtiberina. I terreni più richiesti sono i seminativi nella Val di Chiana e le grandi aziende con fabbricati o con riserve di caccia nella Valdarno e nelle colline di Arezzo; significativa rimane la richiesta di aziende con fabbricati da ristrutturare da parte di commercianti e professionisti.

In provincia di *Grosseto* i prezzi medi dei terreni sono diminuiti complessivamente del 2,6%. Nel dettaglio, si registra una diminuzione del 4% nei seminativi asciutti specialmente nelle colline interne e litoranee e nella piana di Grosseto. I seminativi irrigui della piana di Grosseto hanno visto aumentare le proprie quotazioni del 2-3% grazie alla maggior redditività delle colture industriali e ortive. Il mercato si presenta meno attivo rispetto al 2007, con prevalenza dell'offerta nelle zone interne ad agricoltura estensiva.

La provincia di *Firenze* presenta la maggiore diminuzione dei valori fondiari (-4%), con flessioni di oltre il 5% per i seminativi del Mugello, del medio Valdarno e della Valdelsa inferiore. Si rileva viceversa un leggero incremento nelle zone orticole della piana di Firenze. Il valore degli oliveti è aumentato di circa l'8-10%, mentre quello dei vigneti è diminuito dell'8-10% (Chianti Classico, Chianti, colline di Firenze, Val d'Elsa e Val di Pesa). I terreni destinati alle colture orticole vengono scambiati a 68mila euro/ha nella piana di Firenze, i seminativi a 25-30mila euro/ha e i seminativi di collina attorno ai 12-18mila euro/ha. I vigneti del Chianti Classico hanno quotazioni che spaziano tra i 100mila e i 150mila euro/ha (compreso il soprassuolo), mentre nelle restanti zone del Chianti e in quelle IGP i valori si aggirano attorno ai 60-70mila euro/ha. Il livello degli scambi è stato inferiore al 2007, con prevalenza dell'offerta a eccezione del Mugello, dove prevale l'alto interesse per le riserve di caccia, e delle colline intorno a Firenze dove sono molto ricercate le aziende con fabbricati da ristrutturare

3. Rapporto domanda/offerta

Il volume degli scambi è stato inferiore a quello del 2007 e si è attestato su un livello modesto; in generale ha prevalso l'offerta. La domanda è risultata sostenuta per i seminativi irrigui, le colture ortoflorovivaistiche, le aziende con fabbricati e i terreni da destinare ad attività faunistico-venatorie. Nonostante l'aumento dei prezzi dei cereali registrato negli ultimi mesi del 2007, nel corso del 2008 c'è stato scarso interesse per i seminativi. Non è possibile quantificare il volume della domanda e dell'offerta a causa della mancanza di informazioni relative alla totalità degli scambi.

4. Tipo di operatori

L'offerta è in genere composta da agricoltori anziani e società finanziarie. Gli agricoltori alienano i propri terreni generalmente per cessazione dell'attività per limiti di età e mancanza di successori o per contrazione dei margini di reddito. Altre motivazioni di vendita sono il rientro e il trasferimento di capitali in altri settori, specialmente da parte delle società finanziarie.

Gli operatori interessati all'acquisto sono agricoltori, professionisti, società finanziarie e industriali (soprattutto nelle province di Siena e Grosseto). Gli acquisti sono in genere finalizzati ad ampliamenti aziendali e alla costituzione di nuove aziende da parte di giovani agricoltori. Le società finanziarie e gli industriali sono invece attratti dalle possibilità d'investimento "sicuro" offerte dalla terra. Gli acquisti di terreni vengono effettuati non soltanto da imprenditori locali, ma anche da gruppi industriali, società finanziarie e privati di altre regioni o stranieri, specialmente nelle province di Siena e Grosseto. Alcuni gruppi finanziari hanno acquistato terreni per iniziare l'attività di produzione di biomasse delle zone boschive del Casentino (AR).

5. Aspettative future del mercato

Per il futuro è prevedibile il protrarsi della situazione attuale, sia per il livello degli scambi che per le quotazioni dei terreni. Si prevede però un aumento della richiesta di terreni da destinare alle produzioni vivaistiche, di aziende con fabbricati da ristrutturare e di terreni da adibire ad attività faunistico-venatorie.

Umbria

Francesca Pierri

1. Quadro generale

Nel 2008 i valori fondiari hanno presentato un andamento crescente, anche se differenziato a seconda delle tipologie colturali. Il prezzo dei seminativi irrigui è aumentato del 2-8%, quello dei frutteti del 2-4%, quello di vigneti DOC del 1-7%, mentre per gli oliveti la crescita ha superato il 5%. Secondo i testimoni privilegiati il mercato è stato influenzato dal consolidamento delle filiere agroalimentari, dal diffondersi delle coltivazioni *no food* e dalla crisi dell'agricoltura tradizionale. Le coltivazioni *no food* tendono a far lievitare i valori fondiari, anche se il momento difficile dell'agricoltura impedisce ai prezzi di salire eccessivamente.

Gli occupati in agricoltura sono diminuiti anche nel 2008: in provincia di Perugia sono scomparsi 800 posti di lavoro e 1.500 in provincia di Terni. Secondo i dati ufficiali, l'occupazione agricola in Umbria riguarderebbe oramai poco più di diecimila persone anche se la forte diffusione delle attività agrituristiche e del part-time per il consumo familiare lasciano supporre che il numero delle persone effettivamente impiegate nel settore primario sia superiore.

2. Tendenze a livello territoriale

Le due province presentano andamenti generali simili, pur in presenza di profonde differenze a livello di singola tipologia colturale. I terreni più richiesti sono i seminativi irrigui in buone condizioni agronomiche di pianura e bassa collina, anche se si conferma la ripresa del mercato per terreni con maggiori limitazioni agronomiche per effetto delle politiche agroambientali o per l'espansione del settore agrituristico. Analogamente al 2007, sia i vigneti che gli oliveti hanno fatto registrare un aumento delle quotazioni.

3. Rapporto domanda/offerta

La domanda tende a prevalere sull'offerta in un contesto caratterizzato da prezzi piuttosto elevati a causa della competizione per i suoli tra agricoltori e operatori extragricoli. Nel corso delle trattative i soggetti coinvolti nei passaggi di proprietà attuano una sorta di strategia di "posizione" che causa un forte allungamento dei tempi di contrattazione: di conseguenza è difficile stabilire il valore reale dei terreni in quanto l'equilibrio fra domanda e offerta avviene in ambiti temporali differenti.

Gli operatori extragricoli sono interessati all'acquisto dei fondi rustici per avviare attività di tipo turistico e ricreativo anche in presenza di prezzi elevati poiché gli ingenti ricavi generati da questo tipo di attività consente loro di affrontare ammortamenti molto consistenti, non sostenibile da chi pratica la sola attività agricola.

La domanda è composta da soggetti legati all'attività agricola e interessati a un adeguamento strutturale della dimensione aziendale. Essi rivolgono quindi la propria attenzione ai terreni confinanti o verso quelli con caratteristiche agronomiche di pregio. Tra gli acquirenti ci sono anche soggetti che per varie motivazioni, sia di ordine culturale (ritorno alla campagna, alle origini) che speculativo e residenziale, sono interessati all'acquisto di terreni con valenze paesaggistiche e con dotazioni di fabbricati eccedenti il normale

fabbisogno aziendale.

4. Tipo di operatori.

La domanda è composta sia da operatori legati al mondo agricolo che ad altri settori come quello del commercio e della libera professione.

La legge sull'imprenditoria giovanile ha risvegliato l'interesse da parte dei giovani agricoltori per l'acquisto di terra finalizzata alla realizzazione di primi insediamenti.

I coltivatori diretti - che hanno interesse ad ampliare la superficie aziendale per consolidare l'attività in essere - sono in genere proprietari di aziende medio-grandi e sostengono la domanda di terreni con destinazione d'uso simile a quella degli appezzamenti già in possesso. È rilevante anche la domanda da parte dei contoterzisti, spesso interessati a dotarsi di terreni per ottimizzare l'utilizzazione del proprio parco macchine. Permane anche nel 2008 la richiesta da parte di soggetti provenienti da fuori regione o dall'estero per fini turistici e ricreativi.

L'investimento di tipo speculativo da parte di operatori in attesa di cambiamenti nelle destinazioni d'uso dei terreni non sembra privilegiare nessun tipo di tipologia colturale, ma si orienta esclusivamente in base a fattori estrinseci e alle ipotesi di sviluppo dei piani territoriali.

L'offerta è composta da imprenditori non più interessati all'attività agricola perché inseriti in altri contesti produttivi oppure da agricoltori anziani desiderosi di interrompere l'attività. Tra i venditori ci sono anche eredi non intenzionati a proseguire l'attività agricola e imprenditori agricoli costretti alla vendita per risanare i bilanci aziendali.

5. Tendenze nelle destinazioni d'uso

La domanda di terreni agricoli da destinare ad attività collaterali quali l'agriturismo o a necessità abitative nelle aree periurbane è ormai consolidata, anche se le scelte di destinazione d'uso risultano spesso molto differenziate anche tra comuni limitrofi.

L'influenza delle destinazioni d'uso alternative è più evidente soprattutto nelle aree periferiche di Perugia e dei maggiori centri turistici, dove le valutazioni dei terreni possono raggiungere livelli anche due o tre volte superiori a quelli medi della zona.

La richiesta di terreni a fronte delle norme che regolano l'edificazione in aree agricole, la necessità di superfici minime per il riconoscimento del titolo di IAP e le norme sulle società agricole sono altri fattori che spingono la domanda. Tutto ciò porta alla formazione di valori spesso non aderenti con la realtà in quanto la cubatura edilizia presente fa assumere valori eccessivi all'intero corpo aziendale.

6. Aspettative future del mercato

Le prospettive del mercato fondiario umbro sono legate agli sviluppi della PAC, alle caratteristiche degli imprenditori che operano al suo interno, al ruolo dell'agricoltura nella formazione del reddito familiare (visto che quella familiare rimane la principale forma di conduzione), alla capacità degli imprenditori di adattarsi ai mutamenti del settore agricolo e al ruolo del sostegno pubblico nella formazione del reddito.

Il mercato risentirà della regolamentazione in materia agroambientale che, se utilizzata in maniera opportuna, sarà di fondamentale importanza per la sopravvivenza di molte realtà agricole al limite della marginalità.

Anche in Umbria c'è il rischio di una distorsione delle regole del mercato fondiario nel

caso in cui dovesse perdurare la tendenza all'acquisto di terra da parte di operatori extragricoli interessati a potenziali destinazioni d'uso diverse da quelle agricole.

Marche

Amleto Fioretti e Andrea Arzeni*

1. Quadro generale

La crisi finanziaria che ha colpito l'economia mondiale ha condizionato fortemente il mercato fondiario regionale determinando un immobilismo generalizzato. Inoltre, la politica comunitaria ha condizionato negativamente gli scambi, i quali, in alcune zone, risultano praticamente inesistenti. I prezzi restano quindi stabili, avendo peraltro raggiunto livelli che sono ritenuti da molti operatori disconnessi rispetto alla reale capacità di produrre reddito dei terreni.

La situazione riscontrata nel 2008 non è difforme da quella dell'anno precedente: l'offerta, ove presente, è caratterizzata prevalentemente da agricoltori anziani, da imprenditori in difficoltà economiche o da eredi non intenzionati a proseguire l'attività agricola. La domanda è formata da agricoltori professionali che vogliono aumentare la superficie aziendale e da operatori extragricoli che hanno la necessità di differenziare gli investimenti immobiliari a causa della crisi economica. Le medie e grandi aziende agrarie cercano di raggiungere dimensioni tali da mantenere l'efficienza economica. Sono particolarmente interessate ai terreni le cui caratteristiche risultano ottimali in termini di giacitura, posizione e fertilità. La domanda è indirizzata soprattutto verso i terreni vocati a colture specializzate quali frutteti, oliveti, vigneti e orticole; gli scambi risultano in ogni caso sporadici.

Un immobilismo così esteso del mercato non veniva osservato da anni. Il motivo principale è legato alla storia dello sviluppo agricolo regionale. Nelle Marche era un tempo molto diffusa la mezzadria, trasformata poi in piccola proprietà contadina. Tuttavia, con l'industrializzazione della regione si è assistito a un continuo travaso di maestranze dal settore primario al secondario. Molte persone però, per motivi familiari, di integrazione al reddito, di compartecipazione nella gestione con i familiari anziani, non hanno di fatto mai abbandonato la propria azienda agricola. A causa della crisi economica, nel 2008 molte piccole e medie imprese industriali e artigiane hanno cessato 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 sono tornate a dedicarsi a tempo pieno alle proprie aziende agricole, che secondo alcuni testimoni privilegiati svolgono una funzione di vero e proprio ammortizzatore sociale. A riscontro di quanto affermato, in dette zone già dalla seconda metà del 2008 l'offerta era praticamente inesistente.

Il fenomeno evidenziato negli scorsi anni, relativo ad una sopravvalutazione dei terreni per la ricapitalizzazione dei beni aziendali, è praticamente scomparso in quanto gli istituti di credito risultano molto prudenti vista la situazione finanziaria particolarmente difficile.

La possibilità di dichiarare solo una parte del valore della compravendita rende il mercato fondiario particolarmente soggetto a componenti finanziarie speculative.

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. In generale vi è stata una certa richiesta, almeno nella prima metà dell'anno, di terreni vocati per colture specializzate, quali le orticole, e per la realizzazione di oliveti o vigneti con diritti di impianto. Per le altre tipologie il mercato è stato sostanzialmente immobile.

Si registra ovunque una leggera prevalenza della domanda rispetto all'offerta, ma è difficile stabilire quale delle due componenti del mercato sia quella trainante. Le dinamiche possono modificarsi rapidamente nel corso del tempo.

Tutti gli operatori intervistati hanno indicato come stazionaria la situazione dei valori fondiari rispetto al 2007. Tale tendenza, secondo il parere unanime dei soggetti coinvolti nell'indagine, è giustificabile in relazione alla situazione di stasi dell'economia mondiale e del comparto agricolo in particolare. Le principali cause della stagnazione del mercato fondiario vanno ricercate tra:

- crisi finanziaria mondiale e perdita dei posti di lavoro;
- aumento dei costi dei fattori della produzione;
- prospettive poco rosee del mercato dei prodotti agricoli e zootecnici;
- costante diminuzione dei prezzi di mercato di alcuni prodotti agricoli;
- crisi del settore vitivinicolo e di quello zootecnico;
- diminuzione dei contributi PAC;
- ritardo nell'erogazione dei contributi all'agricoltura;
- provvedimenti comunitari legati al Piano di Sviluppo Rurale (reg.1698/05).

La domanda di terreni da parte di soggetti extragricoli (industriali, commercianti, artigiani e professionisti) si è ridotta enormemente nel 2008 in tutte le province. La stagnazione dell'economia regionale ha indotto questi operatori a investire le proprie risorse in settori ritenuti più redditizi, sia in Italia che all'estero. Molti testimoni ritengono inoltre che le esigue risorse finanziarie abbiano determinato una maggiore oculatezza negli operatori, timorosi di fare cattivi acquisti. I richiedenti extragricoli sono in genere disposti a pagare qualcosa in più rispetto al prezzo corrente di mercato (10-15%); ciò anche per invogliare i proprietari, imprenditori e grandi latifondisti, a vendere.

La scarsa dinamicità del mercato e il numero limitato di contrattazioni portate a buon fine giustificano il mantenimento del prezzo dei terreni sugli stessi livelli del 2007.

Per quanto riguarda l'influenza dei finanziamenti legati al PSR, la capacità di influire sul reddito condiziona la richiesta di terreni, anche se spesso la ricaduta è maggiore sul mercato degli affitti. Infine, la normativa regionale, che condiziona fortemente l'edificazione nelle zone agricole, tende a sopravvalutare le tipologie con presenza di cubatura anche in stato di cattiva conservazione per le sempre più crescenti finalità agrituristiche.

3. Rapporto domanda/offerta

Il rapporto fra domanda e offerta è leggermente spostato verso la domanda o quantomeno vi è una situazione di equilibrio dati gli elevati prezzi richiesti.

Vi è una sorta di strategia di "posizione" da parte dei soggetti coinvolti nel mercato: gli operatori allungano 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 un po' tutte le tipologie colturali sono spesso il frutto della concorrenza tra imprenditori agricoli e altri operatori esterni. Per questi ultimi l'acquisto di terreni è un'opportunità per avviare attività produttive (produzione di vino e olio) o di tipo turistico e 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

Dal punto di vista della domanda gli operatori coinvolti sono in genere, contrariamente a

quanto avvenuto negli anni precedenti, agricoltori che intendono ampliare la propria azienda.

Sono presenti anche soggetti provenienti da attività extragricole intenzionati a differenziare gli investimenti, per intraprendere *ex novo* l'attività agricola o, nel caso di aziende legate all'agro-industria, per cercare di ottimizzare i processi produttivi garantendosi il prodotto all'origine.

La domanda dei coltivatori diretti che hanno interesse ad ampliare la superficie aziendale per consolidare l'attività in essere è spesso volta verso superfici dalla vocazione produttiva simile a quella già in possesso. Un fenomeno interessante (anche se in questo periodo fortemente limitato) è quello legato all'acquisto di terreni da parte di giovani imprenditori che utilizzano gli incentivi comunitari per intraprendere l'attività agricola *ex novo*. È sempre presente una domanda da parte di residenti fuori regione per fini turistici e ricreativi e di operatori stranieri (tedeschi e inglesi) in seguito alla ridotta offerta riscontrabile nelle regioni limitrofe. Tuttavia, soprattutto nella seconda parte del 2008, si è registrato un calo consistente delle richieste provenienti da operatori stranieri. Va comunque evidenziato che il vero problema per questi non risiede nell'acquisto del terreno e/o della casa rurale ma nelle operazioni di ristrutturazione che risultano particolarmente costose e burocratizzate. L'investimento di tipo speculativo da parte di operatori in attesa di diverse destinazioni d'uso dei terreni non sembra privilegiare nessun tipo di destinazione attuale, ma la domanda si orienta esclusivamente in base ai fattori estrinseci e alle ipotesi di sviluppo dei piani territoriali.

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.

5. Tendenze nelle destinazioni d'uso

Il fenomeno della domanda di terreni agricoli da destinare ad attività collaterali (agriturismo) o a necessità abitative nelle aree peri-urbane è ormai consolidato e 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. Vi è una maggiore tendenza a preferire destinazioni d'uso legate a produzioni tipiche quali vigneti e orticole o verso terreni con alte potenzialità produttive o irrigui.

6. Aspettative future

L'analisi del mercato per il 2008 evidenzia una situazione sostanzialmente stazionaria rispetto all'anno precedente e non si intravedono al momento elementi che possano modificare l'attuale situazione sia in termini di equilibrio fra domanda e offerta che in termini di valori, che rimangono tuttora pesantemente condizionati da fattori legati alla situazione finanziaria, economica e sociale generale, ma anche alla particolare depressione del settore. Probabilmente la tendenza alla maggiore richiesta di terreni destinati alle colture più redditizie, rimarrà in atto in quanto la disponibilità a investire si orienta verso tipologie che possano garantire maggiore remunerazione. Nel 2008 le variabili esterne come la crisi finanziaria hanno prevalso sulle componenti economiche del settore agricolo influenzando anche il mercato fondiario regionale e determinando una riduzione dell'offerta. Fondamentale risulta il ruolo di bene produttivo e di investimento che riveste il terreno agricolo, aspetto notevolmente apprezzato in un clima di sfiducia nei rendimenti finanziari. In generale è possibile affermare che il clima di incertezza generale sfavorirà i flussi di compravendita a beneficio delle locazioni.

Lazio

Franco Monti

1. Quadro generale

Nel 2008 non sono stati registrati cambiamenti significativi nell'andamento del mercato fondiario, che mantiene le problematiche degli anni precedenti. Teoricamente la crisi finanziaria avrebbe dovuto rivitalizzare l'interesse verso gli investimenti fondiari considerati un bene rifugio ma, al contrario, i prezzi e il numero delle contrattazioni sono rimasti stabili.

La maggiore coscienza acquisita da parte degli agricoltori sulle opportunità offerte dalle nuove normative che condizionano in maniera rilevante il settore agricolo (Riforma PAC e nuove OCM) ha avuto un effetto solamente parziale sul mercato fondiario, storicamente molto lento al recepimento dei cambiamenti. L'interesse degli operatori nei riguardi della terra ha subito un arresto anche a causa della caduta dei prezzi agricoli (soprattutto dei cereali) avvenuta nel corso del secondo semestre dell'anno.

Si conferma una dinamica delle contrattazioni caratterizzata quasi unicamente da compravendite occasionali, spesso di terreni con suscettività extragricole, 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 con altri settori economici attraverso parametri finanziari. Si conferma la tendenza, da parte degli operatori, a rivolgersi a mercati nettamente più favorevoli soprattutto nei paesi dell'Est europeo, distogliendo le risorse finanziarie eventualmente disponibili per il nostro paese.

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

La domanda è caratterizzata sia da investitori provenienti da attività extragricole che hanno necessità di differenziare il portafoglio investimenti che da soggetti in procinto di iniziare l'attività agricola grazie alle opportunità offerte dal PSR per i giovani imprenditori.

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

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

L'interesse nei confronti delle colture specializzate spiega in parte l'elevato livello dei prezzi dei vigneti DOC, dei frutteti, degli orti nelle aree vocate (Latina e Roma) e dei nocioleti in provincia di Viterbo. Gli oliveti mantengono quotazioni elevate poiché oggetto di contrattazioni frequenti legate alla forte diffusione del part-time.

Altro fenomeno da evidenziare è quello legato alle sopravvalutazioni dei terreni effettuate dalle società di capitale da offrire in garanzia agli istituti bancari per esigenze di credito agevolato.

2. Tendenze a livello territoriale

Le provincie maggiormente interessate dai fenomeni di compravendita sono quelle a più elevata tradizione agricola come Latina e Viterbo e le zone limitrofe della provincia di Roma, specie per i terreni più produttivi o destinati alle colture specializzate.

In provincia di Frosinone sono stati riscontrati prezzi sostanzialmente stabili rispetto all'annata precedente. I prezzi sono rimasti invariati anche per i terreni irrigui della piana di Latina e per quelli della piana di Rieti. Dopo l'aumento dello scorso anno (legato all'incremento del prezzo dell'olio) i valori degli oliveti in provincia di Latina sono rimasti stabili.

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

Nella provincia di Roma il mercato risente delle aspettative per utilizzazioni extragricole soprattutto nei comuni limitrofi alla capitale ma ben collegati ad essa. I piani regolatori di alcuni comuni consentono ancora, a differenza di Roma, l'edificazione in zona agricola per uso abitativo con lotti minimi di dimensioni accettabili e disponibili sul mercato. Tale opportunità è offerta dalla legge regionale (L.R. 38/99) che disciplina l'edificazione nelle zone agricole svincolando i piani regolatori da una rigida applicazione degli indici di edificabilità. 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. Ad esempio, nella zona di Torvaianica Alta, limitrofa alle aree a vocazione turistica, nel corso degli anni precedenti alcuni lotti di terreno agricolo sono stati quotati circa 80mila euro/ha in quanto il piano regolatore del comune prevedeva la possibilità di costruire con una superficie minima di circa 3 ettari. Questa tendenza si manifesta anche in altri comuni limitrofi a Roma a causa della diffusa carenza di aree edificabili per uso abitativo.

Nella zona di Maccarese sono state raggiunte quotazioni elevate per i seminativi asciutti (65mila euro/ha) e per i terreni a ortive irrigue (180mila 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 (anche 150mila euro/ha).

3. Rapporto domanda/offerta

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

Tutti gli operatori del mercato - acquirenti e venditori - adottano una strategia di "attesa" allo scopo di spuntare il prezzo più conveniente alla propria parte. Questo genera un allungamento dei tempi di contrattazione e rende di conseguenza difficile stabilire il valore reale dei terreni in quanto l'equilibrio 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 esaltare 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 sono in genere tra soggetti che da una parte (l'offerta) hanno necessità di trasformare il capitale fondiario in liquidità e dall'altra (la domanda) vogliono immobilizzare i propri capitali finanziari in beni meno soggetti a oscillazioni economiche repentine o per ampliamenti aziendali finalizzati alla crescita dei redditi agricoli. Questi fenomeni portano all'identificazione di valori puntuali a volte molto differenti anche per tipologie colturali simili. L'offerta è caratterizzata da soggetti in procinto di cessare l'attività agricola (imprenditori non più motivati sia per ragioni economiche che per sopraggiunta anzianità); essi sono stimolati a vendere nell'intento di trasformare il capitale in risorse finanziarie. La crisi economica ha generato due reazioni opposte tra i soggetti coinvolti nell'offerta. Alcuni non vendono i terreni sulla base di aspettative future legate a nuove contingenze settoriali, mentre altri tendono a svendere rapidamente i beni in quanto non più interessati al settore e quindi non più stimolati a sfruttare le opportunità di reddito. L'offerta è alimentata anche da beni provenienti da divisioni ereditarie, soprattutto di piccole proprietà, a carico di soggetti già inseriti in altri settori economici.

Le misure di finanziamento previste dai fondi strutturali nel campo del miglioramento dell'efficienza aziendale e dell'incentivazione dei primi insediamenti hanno avuto un positivo, seppur leggero, effetto sulla domanda.

4. Tipo di operatori

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

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 dei piani regolatori. Nelle aree suscettibili a utilizzi extragricoli si è diffuso il fenomeno della cosiddetta agricoltura di "attesa", caratterizzata da un annullamento degli investimenti fondiari e da tecniche colturali impostate verso il raggiungimento del massimo reddito nel breve periodo. Questo fenomeno causa un deperimento del capitale fondiario, ma non un corrispondente decremento dei valori a causa degli interessi economici extragricoli.

5. Tendenze nelle destinazioni d'uso

La domanda di terreni agricoli da destinare ad attività collaterali (agriturismo) o a usi abitativi nelle aree periurbane è ormai consolidata, anche grazie alla mancanza di una legislazione capace di indirizzare in maniera univoca le norme dei piani regolatori che risultano spesso molto differenziate anche tra comuni limitrofi.

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

Nelle aree vocate si osserva la tendenza a destinare i terreni - diritti permettendo- 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 ed arboree e tra orticole in pieno campo e serre. Ciò si deve alla vivacità dei mercati agricoli della zona che facilmente si adattano alle esigenze del momento.

È stata osservata una domanda di terreni per l'installazione di impianti fotovoltaici. È un fatto che, una volta consolidate le procedure amministrative relative alle destinazioni d'uso dei terreni, avrà sicuramente un effetto sul rapporto tra domanda e offerta.

6. Aspettative future del mercato

Al momento non si intravedono elementi che possano modificare l'attuale situazione sia in termini di equilibrio fra domanda e offerta che in termini di valori fondiari che rimangono tuttora pesantemente condizionati da fattori legati alla situazione economica generale e alla crisi del settore primario.

Anche nel prossimo futuro le tipologie di terreno più richieste saranno quelle più redditizie (vigneti e frutteti) poiché la scarsa disponibilità di risorse da investire orienta gli operatori verso tipologie che possano garantire una maggiore remunerazione. Saranno interessati da un aumento della domanda soprattutto i vigneti DOC poiché si pensa che l'introduzione della nuova OCM vino renderà disponibili nuovi diritti di reimpianto.

L'attesa della ripresa economica e il consolidamento di regole e prospettive certe anche 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 aziende più grandi ed efficienti.

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

Abruzzo

Stefano Palumbo

1. Quadro generale

Nel 2008 il mercato fondiario è stato caratterizzato da pochi scambi e da un modesto incremento del prezzo di alcune tipologie di terreno. Domanda e offerta sono in equilibrio solo nelle aree più produttive, vale a dire la fascia litoranea e la Piana del Fucino (AQ). Si registra un apprezzamento del 3% per i seminativi (con eccezione della provincia di Chieti) e dell'1% per i vigneti. Gli operatori del settore confermano inoltre la tendenza degli ultimi anni che vede un livellamento dei valori tra vigneti a denominazione e non, specie nelle aree viticole meno importanti della regione. Tuttavia, le quotazioni dei vigneti della collina litoranea continuano a mantenersi più elevate che nel resto della regione. L'andamento positivo del mercato dei seminativi è dovuto all'aumento del prezzo dei cereali avvenuto nel 2007 e al crescente interesse nei confronti delle colture destinate alla produzione di biomasse.

In provincia dell'Aquila è aumentato il valore dei prati (+12,5%) grazie al rinnovato interesse verso la terra da parte dei piccoli investitori, delusi dall'andamento del mercato immobiliare. Le attenzioni dei piccoli risparmiatori hanno riguardato superfici meno pregiate, come i seminativi e i prati, perché più accessibili economicamente e suscettibili di future rivalutazioni.

Le superfici arborate (soprattutto gli oliveti) sono state caratterizzate da un numero limitato di scambi e da un generale mantenimento dei valori rispetto al 2007 a causa della bassa redditività delle colture, delle difficoltà di raccolta e commercializzazione dei prodotti e della scarsa probabilità di rivalutazione futura dei terreni. Fanno eccezione i vigneti il cui particolare mercato riesce a superare meglio i fenomeni recessivi. Proseguono, infatti, le azioni di valorizzazione e riscoperta dei vitigni autoctoni, non ancora riconosciuti come DOC, ma che riescono a spuntare prezzi vicini a quelli dei vigneti a denominazione. Tuttavia, la domanda per questo tipo di superfici è composta solamente da pochi imprenditori.

Anche nel 2008 continua il ridimensionamento del volume degli investimenti finalizzati all'avvio di attività agrituristiche nelle aree collinari e montane di maggior pregio ambientale e paesaggistico. A questo trend negativo, si contrappone l'apprezzamento (comunque inferiore a quello del 2007) dei seminativi nelle aree montane, quasi del tutto prive di popolazione agricola attiva, grazie all'interesse che tali aree suscitano negli investitori stranieri.

2. Tendenze a livello territoriale

Nella provincia dell'Aquila le transazioni sono in calo rispetto al 2007. Mentre i seminativi restano stabili, si apprezzano alcune aree pascolive e i prati permanenti nella montagna della Marsica sud-orientale. Il discreto risultato produttivo della campagna 2007 delle orticole nel Fucino ha inciso sull'andamento degli scambi dei terreni vocati a queste produzioni, che si sono apprezzati del 5,6%. Gli oliveti e i frutteti, oggetto di pochissimi scambi, si attestano sui valori del 2007. I vigneti non DOC si apprezzano dell'1,1% su base provinciale con punte del 3% nella Valle Roveto, dove aumenta della stessa percentuale anche il prezzo dei vigneti a denominazione. Nel 2008 sono aumentati gli investimenti nelle aree marginali, soprattutto ad opera di investitori stranieri. Le superfici boschive, che hanno notevole importanza nell'economia provinciale, non fanno registrare variazioni nei valori, soprattutto a causa dell'assenza di interventi regionali nei confronti dell'economia forestale,

fortemente attesi e di nuovo rimandati all'applicazione del nuovo PSR.

In provincia di *Chieti* gli scambi sono rimasti stazionari rispetto al 2007 e sono risultati pressoché nulli nelle aree più interne e meridionali. I valori fondiari di pascoli, prati e oliveti sono rimasti stabili, mentre i vigneti, DOC e non DOC, si sono apprezzati dell'1,7%. Stabili gli scambi di seminativi, specie quelli non irrigui, con valori in calo del 5-8%. Nel comprensorio vastese continua la crisi del comparto ortofrutticolo che, anche nel 2008, ha causato la fuoriuscita dal sistema produttivo di aziende medio-piccole e la stagnazione dei valori fondiari.

Nella provincia di *Teramo* gli operatori esteri sono molto attivi nelle aree montane (Monti della Laga), dove i seminativi non irrigui sono stati il prevalente oggetto di scambio, anche se con valori analoghi al 2007. I vigneti non DOC delle zone collinari interne della provincia fanno registrare un aumento del numero delle transazioni e dei valori (+1,1%). Nei comuni di Campli, Teramo e Canzano si registra un incremento delle transazioni per i seminativi irrigui che si apprezzano dell'1,3% rispetto al 2007. Le aree costiere sono caratterizzate da un aumento delle transazioni, soprattutto nei comuni di Tortoreto, Mosciano Sant'Angelo e Nereto, dove i terreni destinati all'orticoltura e al vivaismo si apprezzano di circa l'1%. Nelle zone costiere si registra un calo del numero delle transazioni riguardanti i vigneti DOC, con prezzi stabili. Si assiste invece a un apprezzamento dei vigneti non DOC nella zona di Roseto degli Abruzzi (+1,1%) dove si trovano le maggiori superfici con vitigni autoctoni bianchi della provincia.

In provincia di *Pescara* il numero delle transazioni si è mantenuto sullo stesso livello del 2007. In media i valori sono aumentati, soprattutto per i seminativi. Da segnalare tuttavia, il forte deprezzamento (-6%) dei vigneti non DOC nella zona nord della Maiella. Nella zona viticola di maggior pregio delle colline di Penne - dove si riscontrano i valori più alti della provincia - i prezzi, in alcuni casi, hanno superato anche i 60.000 euro/ha. Le colture arboree da frutto e gli oliveti hanno mantenuto i prezzi del 2007. Nel comprensorio costiero (Città Sant'Angelo e Pescara) i seminativi irrigui hanno fatto registrare piccoli incrementi. In questa regione agraria è forte l'influenza della vicinanza dei centri abitati sui valori dei terreni.

3. Rapporto domanda/offerta

Nel 2008 domanda e offerta si sono mantenute sostanzialmente in equilibrio. Le transazioni hanno riguardato appezzamenti di estensione limitata o dotati di fabbricati da ristrutturare. La tipologia più scambiata è stata quella dei seminativi, mentre i vigneti non hanno confermato il volume di scambi registrato nell'anno precedente. Anche nel 2008 si conferma l'aumento dell'offerta di terreni nelle aree interne della regione, mentre rimangono stabili le transazioni di aziende nella loro interezza. In quest'ultimo caso l'offerta è maggiore nelle aree oggetto di un processo di abbandono e di mancato ricambio generazionale nel comparto agricolo.

4. Tipo di operatori

Gli scambi tra operatori agricoli rappresentano ancora la maggioranza delle transazioni. In genere gli acquirenti sono giovani imprenditori interessati ad ampliare la propria azienda. Nelle aree interne rivestono un ruolo importante gli imprenditori zootecnici. Analogamente a quanto avvenuto nel 2007, gli investimenti da parte degli operatori agrituristici sono in diminuzione, soprattutto nelle aree costiere o in quelle limitrofe ai maggiori centri urbani. Si mantiene stabile l'interesse da parte degli operatori extragricoli (società di investimento, professionisti e piccoli risparmiatori) interessati all'investimento fondiario (soprattutto

seminativi) in alternativa a quello finanziario. Questa tipologia di acquirenti è solita affidare la gestione dei fondi ai terzisti. Nelle province di Chieti, L'Aquila e Teramo aumenta la concorrenza tra gli operatori immobiliari che hanno come clientela acquirenti esteri. Alle agenzie locali, che hanno gestito storicamente queste transazioni, si affiancano i nuovi uffici aperti da agenzie immobiliari straniere. La concorrenza tra intermediari italiani ed esteri ha iniziato a incidere sui valori fondiari, favorendo una riduzione delle quotazioni che negli anni precedenti erano cresciute oltremisura. Le transazioni riguardanti oliveti e vigneti sono in genere finalizzate ad ampliamenti aziendali utili a dimensionare i livelli produttivi e a sviluppare attività di turismo rurale.

Gli operatori coinvolti nella vendita sono soprattutto imprenditori agricoli in fuoriuscita dal mercato per anzianità o per motivi di scarsa redditività. In crescita anche nel 2008 la figura dei possidenti non imprenditori che alienano beni, specie nelle aree interne della regione.

5. Tendenze nelle destinazioni d'uso

Nel 2008 le variazioni nella destinazione d'uso dei terreni sono state meno frequenti rispetto all'anno precedente. Si evidenzia, tuttavia, la trasformazione dei seminativi non irrigui in colture arboree, soprattutto vigneti. Nelle aree frutticole meno specializzate si assiste invece alla riconversione delle colture arboree in seminativi. Nei comprensori frutticoli più vocati (Vasto nel chietino e Roseto degli Abruzzi nel teramano) il reimpianto riguarda principalmente vigneti o meleti.

L'influenza del mercato degli immobili urbani si avverte maggiormente a ridosso del comprensorio urbano di Chieti-Pescara, dove l'area metropolitana ingloba, anno dopo anno, soprattutto seminativi e oliveti. Nel 2007 circa 25 ettari sono stati sottratti alle campagne per l'inaugurazione di due centri commerciali nell'area Pescara-Chieti, che risultava già prima in Italia per numero di centri commerciali per abitante.

6. Aspettative future del mercato

La leggera frenata evidenziata nel 2008, in controtendenza al dinamismo del 2007, con ogni probabilità avrà ripercussioni anche sull'andamento del mercato fondiario 2009. Dovrebbe rimanere stabile e costante l'interessamento dei piccoli investitori per le superfici di scarso pregio, nella speranza di un recupero di redditività delle colture cerealicole e dei seminativi in genere.

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) continueranno ad alimentare l'offerta di terreni.

Si prevede che l'interessamento degli investitori extragricoli nei confronti dei terreni agricoli di piccole dimensioni (visti come beni rifugio) continuerà anche nel prossimo futuro. Tale fenomeno incoraggerà alla vendita un numero maggiore di imprenditori agricoli in procinto di cessare l'attività poiché più sicuri di trovare un acquirente.

Il mercato beneficerà delle misure del nuovo PSR (che dovrebbero favorire le acquisizioni di terra) e degli investimenti per finalità abitative o per la realizzazione di attività turistiche da parte degli imprenditori extragricoli, soprattutto nelle aree di maggior pregio ambientale: colline interne del litorale e zone montane del Gran Sasso. In queste aree è probabile una crescita dei valori fondiari che si dovrebbero allineare con quelli delle aree più vocate all'agricoltura.

Infine, è possibile prevedere anche un apprezzamento dei terreni prossimi alle aree

urbane a seguito del loro potenziale cambio di destinazione d'uso.

Molise

Glauco di Sandro

1. Quadro generale

Nel corso del 2008 il mercato fondiario ha vissuto una fase di stasi a causa della crisi economica e dell'accentuarsi delle difficoltà di trasferimento delle risorse pubbliche (sia regionali che comunitarie) all'agricoltura. La situazione è stata aggravata dalla drastica ed imprevista caduta dei prezzi dei principali prodotti agricoli molisani come il grano duro e, meno marcatamente, i foraggi. Difficoltà organizzative a livello di filiera hanno interessato, almeno parzialmente, anche le colture orticole, industriali e frutticole caratteristiche delle aree agricole di punta, senza escludere olivicoltura e viticoltura sia DOC che per uva da tavola. La domanda di terreni, già piuttosto bassa a causa dell'elevato prezzo della terra, ha subito quindi una nuova battuta d'arresto.

Il basso numero di transazioni trova spiegazione anche nel crescente ricorso all'affitto e ad altre forme alternative alla compravendita come strumento d'accesso alla terra. Salvo episodici aumenti, si registrano lievi flessioni dei valori fondiari, soprattutto per le tipologie di coltura ad alto reddito, più esposte alla crisi economica. I prezzi si mantengono molto elevati, tanto da rendere pressoché impossibile l'accesso ai terreni migliori (irrigui e/o suscettibili di intensificazione colturale) da parte degli agricoltori locali.

2. Tendenze a livello territoriale

In provincia di *Isernia* i valori sono rimasti in genere stabili. Gli unici aumenti sono stati quelli dei pascoli della regione agraria dell'Alto Mose (+3%) e dei seminativi asciutti nell'Alto Volturno (+1,7%). La stasi dei valori ha coinvolto anche le Colline del Volturno, l'area di maggiore rilevanza economica della provincia per la presenza di significative aree pianeggianti e irrigabili. Le cause dell'immobilità del mercato fondiario vanno ricercate nell'effetto combinato delle difficoltà dei mercati agricoli (soprattutto per i prodotti zootecnici e per l'ortofrutta), della mancanza di misure strutturali per il potenziamento delle imprese agricole e della lentezza nell'erogazione dei premi PAC. I terreni destinati alle colture orticole (la tipologia fondiaria di punta) hanno fatto registrare un calo delle quotazioni piuttosto sostenuto (-1,7%) soprattutto a causa dei valori eccessivi raggiunti negli anni precedenti.

Anche in provincia di *Campobasso* i valori si sono mantenuti sui livelli del 2007 a causa del forte ribasso del prezzo dei cereali, della crisi delle produzioni orticole e frutticole, dei limiti strutturali delle aziende agricole, della lentezza nei pagamenti PAC e dello scarso supporto dell'amministrazione regionale. La tipologia colturale che ha fatto registrare la contrazione dei valori più pronunciata è stata quella delle ortofloricole e vivai (-1,4%). Le zone più interne della provincia (Matese settentrionale) sono state interessate da un generale calo delle quotazioni, soprattutto a carico di seminativi asciutti (-2%), seminativi irrigui (-1,6%) e oliveti (-1,1%). Nella zona costiera, che gode di condizioni climatiche più favorevoli e della vicinanza con le grandi vie di comunicazione, i valori sono rimasti stabili, anche se su livelli così elevati da inibire le contrattazioni.

3. Rapporto domanda/offerta

Il rapporto tra domanda e offerta è rimasto sostanzialmente invariato, anche se il crollo

dei prezzi dei cereali e la crisi economica generale hanno avuto effetti negativi sulla richiesta di terra. Effetti negativi che si sommano a quelli che storicamente affliggono il mercato fondiario molisano: gli elevati prezzi della terra e l'insufficiente intervento pubblico regionale a favore del settore primario.

La crisi ha anche reso più difficoltoso l'accesso al credito bancario, peraltro già inefficiente e causa della consolidata abitudine degli imprenditori agricoli a non registrare le vendite in contabilità aziendale e, quindi, a non lasciare tracce di fatturato sufficienti a ottenere prestiti dalle banche.

4. Tipo di operatori

Nell'area montana e alto-collinare la domanda è composta da imprenditori agricoli ed allevatori che conducono aziende a indirizzo colturale zootecnico-cerealicolo-foraggero. Essi sono interessati all'acquisto di terreni per acquisire titoli definitivi PAC, avere accesso alle misure strutturali del PSR e del POR (che obbligano a vincolanti rapporti fra le UBA e la SAU foraggera) e a ridurre i costi di produzione. Altri soggetti che richiedono terreno sono gli imprenditori agricoli intenzionati a dotarsi di stock fondiari, meglio se serviti di titoli PAC, in grado di fornire accettabili certezze di ritorno economico di lungo periodo.

Nell'area valliva, costiera e basso-collinare i richiedenti sono soprattutto agricoltori, già integrati al mercato e alla filiera agro-industriale, aspiranti a potenziare e/o stabilizzare i collegamenti con i settori di valle e aumentare la competitività aziendale generale. Un'altra categoria di acquirenti è rappresentata da imprenditori, spesso alla testa di imprese agricole familiari, che praticano la vendita diretta e che intendono ampliare l'attività aumentando il patrimonio fondiario di base.

L'offerta è in genere composta da agricoltori in possesso di realtà produttive marginali incapaci di fronteggiare la crisi economica e privi di eredi e da proprietari che conducono l'azienda part-time per autoconsumo intenzionati a monetizzare finché i valori fondiari si mantengono elevati. Si osservano vendite anche da parte di proprietari (di ogni fascia d'età) non coltivatori e/o ex-coltivatori residenti nelle aree montane, che decidono di abbandonare l'attività per trasferirsi nelle aree urbane.

5. Tendenze nelle destinazioni d'uso

Il numero di acquirenti potenziali in tutte le principali zone di coltivazione si è ridotto a causa della carenza di risorse finanziarie a disposizione degli imprenditori agricoli e del costo della terra che risulta elevato pur in presenza di forti differenze territoriali e nonostante i primi segnali di contrazione.

Gli usi extragricoli hanno causato un moderato aumento dei valori fondiari nella Montagna di Campobasso, nelle Colline litoranee di Termoli (CB) e nelle Colline del Volturno (IS), ma non hanno influenzato l'andamento dei valori nelle altre aree a causa del concomitante calo dei prezzi immobiliari in tutta la regione.

Il regime definitivo dei titoli PAC, che in passato aveva spinto al rialzo le quotazioni medie dei terreni agricoli (anche marginali e montani, purché agganciati a titoli), ha terminato il suo effetto. La motivazione risiede nel numero sempre maggiore di agricoltori professionali presenti sul territorio e nella scarsa fiducia degli operatori agricoli verso l'effettiva capacità degli organismi pubblici di affrontare in modo efficace i problemi irrisolti dell'agricoltura regionale.

6. Aspettative future del mercato

Secondo tutti i testimoni interpellati il mercato rimarrà stabile per le tipologie fondiarie tradizionali dell'area appenninica e montana (seminativi asciutti, prati e pascoli), mentre nel caso delle colture mercantili, sia erbacee (ortofloricole e industriali) che arboree (vigneti, oliveti e frutteti), le opinioni non sono convergenti. Alcuni prevedono una riduzione delle quotazioni fondiarie, mentre altri (la maggior parte) non riescono ad individuare delle linee di tendenza ben definite a causa dalla crisi economica e della scarsa capacità degli imprenditori agricoli locali nell'organizzazione delle filiere allo scopo di essere competitivi anche in ambito extra-regionale.

Appendice - Valore dei terreni agricoli e realizzazione di parchi eolici

Il Molise presenta una discreta vocazione naturale alla produzione di energia elettrica di origine eolica, in quanto l'intero territorio regionale presenta una velocità media annua del vento pari a 6-7 metri al secondo, tecnicamente inferiore solo a poche regioni del Mezzogiorno e dell'area insulare. Secondo i dati del Gestore della Rete Elettrica (TERNA), il Molise contribuisce con 145 GW, pari al 5,9% del totale, alla produzione lorda italiana da fonte eolica. Tra il 2008 e il 2009, quale naturale evoluzione di quanto già noto e accertato anche in anni precedenti, in Molise sono stati presentati numerosi progetti di realizzazione di parchi eolici, principalmente nell'area interna e collinare-montana dell'Alto Molise (IS) e del medio Molise (CB).

La Regione Molise, nel frattempo, si è dotata di un nuovo strumento normativo (l.r. n. 22/2009, "Nuova disciplina degli insediamenti degli impianti di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili nel territorio della Regione Molise") che surroga e sostituisce a tutti gli effetti, sia amministrativi che tecnici, ogni progettazione specifica per l'insediamento di nuovi parchi eolici sul territorio regionale, così come indica le definitive zonizzazioni ed ambiti di intervento ammissibili, a cui rapportare gli interventi antropici di trasformazione. Rispetto alla precedente normativa, la nuova legge esclude tetti quantitativi in termini di numero di torri eoliche (prima indicato nel numero massimo di 545 unità), ma pone l'unico limite alla potenza installata massima sul territorio regionale in misura non superiore a 500 MW.

Si stima che in presenza di dodici parchi eolici operativi, ve ne siano almeno il doppio in fase di approvazione regionale. I terreni asserviti ai parchi eolici non si presentano necessariamente ubicati sui crinali più ripidi e sfavorevoli dei pendii montani, ma spesso risultano collocati direttamente in zone agricole estensive e/o semi-intensive a quote collinari di soli 5-600 metri s.l.m.

Secondo informazioni raccolte direttamente presso gli operatori, le società operanti nel settore eolico offrono ai detentori di terreni agricoli e boscati da destinare a parchi eolici³ compensi decisamente vantaggiosi e normalmente disancorati (in forte eccesso) dagli effettivi prezzi di mercato dei terreni. In generale, il compenso erogato è riferito non all'unità di superficie costituita dall'ettaro, bensì al numero di torri eoliche da insediare: la banda di oscillazione delle offerte è compresa tra 3.000 e 5.500 euro per torre eolica nell'arco complessivo di 25 anni. Generalmente il contratto prevede la cessione del diritto di superficie di un terreno agricolo per la costruzione e l'esercizio dell'impianto eolico. Vi possono essere varie clausole sia per quanto riguarda il possibile rinnovo del contratto in scadenza sia per quanto riguarda il ripristino dell'area interessata dall'impianto.

³ Comprensivi di aree torri, aree lavoro e manutenzione gru, strade di accesso e servizio.

Un normale parco eolico da 40 MW (il massimo consentito dalla l.r. 15/2008 per ogni comune) si articola su circa 15/18 torri eoliche da 2,5-3 MW/cadauna e interessa una superficie fondiaria effettiva a regime (parco eolico operativo) di pochi ettari come riportato nel prospetto seguente.

Prospetto 1 - Ipotesi di parco eolico di 16 torri di alta taglia da 2,5-3 MW cadauna con capacità produttiva nominale di 40 MW.

	Area occupata dalle torri (Ha)	Area occupata dalle aree di lavoro – manutenzione (Ha)	Area occupata dalle strade di servizio (Ha)	Totale (Ha)
Fase di cantiere	0,48	3,00 ha	2,00 ha	5,48
Fase di regime	0,48	0,80 ha	2,00 ha	3,28

Sulla base della simulazione indicata, considerando un compenso medio di 4.000 euro/torre eolica a progetto, ne discende un compenso di riferimento per unità di superficie impegnata dal parco eolico pari a circa 11.700 euro/ha/anno, in fase di cantiere, che diventano ben 19.500 euro/ha/anno in fase di operatività venticinquennale del parco eolico.

Considerando che un ettaro di seminativo collinare asciutto vale mediamente circa 6.500-8.000 euro/ha nella collina interna dell'isernino e non più di 13.000 euro/ha nella pur vocata pianura di Boiano (CB), è evidente che il compenso venticinquennale (vita economica media di un parco eolico fino allo smantellamento) offerto ai proprietari si presenta conveniente anche nell'ipotesi di un solo anno di asservimento. Peraltro, tenendo in debito conto che il terreno non viene ceduto per sempre, ma ceduto in prestito a tempo, il confronto corretto andrebbe fatto in termini di accumulazione all'attualità dei redditi netti annuali venticinquennali persi dal conduttore.

Assumendo, pertanto, che il reddito netto di un ettaro di seminativo asciutto condotto a cereali, comprensivo di premio unico, sia dell'ordine di 700 euro/anno, si ottiene immediatamente che il danno sofferto dal proprietario per l'asservimento venticinquennale è pari a:

$$RN \times [(q^{25} - 1) / r q^{25}] = (700 \text{ €}) \times (17,413147) = 12.189,20 \text{ euro}^4$$

Si può notare, ancora una volta, come la misura monetaria del danno sofferto (perdita di reddito netto) del proprietario asservito vale, su base venticinquennale, all'incirca l'indennizzo di asservimento annuale (rapportato al parco eolico in fase di cantiere) versato dalla società proponente la realizzazione del parco eolico.

Le altissime quotazioni unitarie di riferimento per i parchi eolici rappresentano delle eccezioni proprie di un mercato fondiario di nicchia. Appare evidente che il mercato dei terreni agricoli asserviti ai parchi eolici non sarà mai l'ordinarietà e/o la norma delle quotazioni fondiarie reali, anche in ipotesi di totale saturazione della capienza regionale consentita per lo sviluppo del settore eolico e, a parte minimi effetti puntuali di deriva, continuerà a rappresentare un mercato assolutamente ristretto e di nicchia, non rappresentativo della situazione di contesto, in cui si colloca il singolo fondo rustico oggetto di compravendita con finalità agricole. D'altra parte è probabile che valori fondiari così fuori norma siano motivati anche dalla ricerca di un consenso nella comunità locale da parte del concessionario: le amministrazioni locali e i singoli proprietari valutano positivamente tali investimenti in aree territoriali montane, a bassa o minima vocazione agronomica.

⁴ Tasso di attualizzazione applicato pari al 3 % su base pluriennale.

Campania

Rossella Ugati

1. Quadro generale

Nel 2008 il mercato fondiario campano è rimasto stabile rispetto all'anno precedente, anche se non mancano situazioni specifiche a livello locale. In particolare le differenze sono dovute al complesso assetto geologico-strutturale regionale e alla cattiva situazione congiunturale del settore agricolo. L'andamento del mercato fondiario è stato inoltre negativamente influenzato dal degrado ambientale in cui versano alcune aree regionali (rifiuti, diossina).

I prezzi dei seminativi irrigui sono aumentati in media dell'1-2%, così come quelli per vigneti e oliveti nelle aree tutelate da marchi (DOC e DOP). Sono invece diminuite le quotazioni per i terreni utilizzati tradizionalmente per colture che non beneficiano di regimi di sostegno pubblico. I prezzi dei terreni continuano ad essere fortemente influenzati dalle suscettività d'uso extragricole in prossimità delle zone urbane densamente popolate. Permangono inoltre effetti speculativi e le quotazioni maggiori si registrano per i terreni localizzati in prossimità dei centri urbani più densamente popolati.

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. Rispetto al 2007 i prezzi medi dei terreni sono rimasti essenzialmente invariati per tutti i tipi di coltura e sono stati accompagnati dalla stagnazione degli scambi. Fa eccezione la Penisola Sorrentina dove i valori di agrumeti (limoni) e vigneti sono aumentati del 2-3%. Nel Piano Campano sud-orientale l'emergenza rifiuti e l'entrata in funzione del termovalorizzatore di Acerra hanno influenzato negativamente il mercato fondiario della zona: si registra, infatti, un decremento del 2% per le ortive e i frutteti che sono le colture più rappresentative dell'area.

In provincia di *Caserta* i prezzi sono aumentati dell'1-2% per i seminativi, sia irrigui che in asciutto, grazie alla forte domanda da parte degli allevatori di bufale. La crescita dei valori, tuttavia, è stata inferiore rispetto a quella degli ultimi anni a causa dei problemi d'inquinamento dell'area. Il valore dei vigneti e degli oliveti, per la produzione di vini DOC e oli DOP, è aumentato del 2-3%. I castagneti hanno mostrato un buon incremento (circa il 3%) grazie al riconoscimento dell'IGP per la castagna di Roccamonfina.

Il mercato nella provincia di *Salerno* è stabile, anche se in alcune zone i valori hanno subito grosse variazioni in seguito all'approvazione del PRG (cambiamento dell'indice di edificabilità per alcune aree) e ai nuovi vincoli ambientali (rischio idrogeologico). Per i terreni ad agricoltura intensiva (seminativi irrigui e non) i prezzi sono scesi dell'1%, mentre sono ancora in rialzo i valori di oliveti e vigneti grazie ai finanziamenti comunitari e alla presenza di produzioni tipiche in alcune zone della provincia. In aumento anche i prezzi per i terreni irrigui destinati alle colture orticole della Piana del Sele (+3%).

La provincia di *Benevento* registra un andamento differenziato dei valori fondiari a seconda delle zone. Nelle aree del Taburno e delle Colline del Calore i prezzi medi dei terreni risultano invariati rispetto all'anno precedente, mentre nelle altre zone si rileva un aumento del 2-3% per quanto riguarda oliveti e vigneti. Da sottolineare l'aumento del prezzo dei seminativi in seguito a una maggiore domanda volta all'ampliamento della superficie "eleggibile" e per

far fronte alle esigenze dell'allevamento bufalino.

Le quotazioni dei terreni in provincia di *Avellino* sono rimaste stabili per quasi tutte le tipologie di coltura. Fanno eccezione i terreni destinati alla coltivazione di nocciole e castagne nelle aree DOP. Il crollo del prezzo dei cereali e l'aumento del costo dei fattori di produzione (gasolio, mangimi, concimi) hanno avuto una ricaduta negativa sullo scambio dei terreni.

3. Rapporto domanda/offerta

In generale la domanda ha prevalso sull'offerta. Le tipologie maggiormente richieste sono i vigneti nelle zone collinari, i seminativi (irrigui e asciutti) e i terreni dove è possibile realizzare serre per la coltivazione di ortive, frutta e fiori. Gli operatori sono interessati anche ai terreni di collina e montagna che possono potenzialmente beneficiare dei programmi di finanziamento regionale e comunitario.

L'offerta ha prevalso per terreni marginali e per quelli già affittati. In particolare nel caso di assegnazione dei diritti PAC all'affittuario è stata osservata la tendenza alla vendita del terreno a questi ultimi.

4. Tipo di operatori

La domanda dei fondi agricoli è costituita da imprenditori e coltivatori che desiderano ampliare la propria azienda. È relativamente frequente anche la richiesta di terra da parte di imprenditori agricoli intenzionati a raggiungere i requisiti necessari per poter accedere agli aiuti strutturali offerti dall'Unione Europea.

L'offerta è costituita da ex coltivatori in pensione che non hanno eredi disposti a svolgere la loro stessa attività, da proprietari fondiari che svolgono attività diverse da quella agricola (e poco propensi ad accollarsi le elevate imposte che gravano sui fondi) e da proprietari di aziende di piccole dimensioni. Nell'ultimo periodo è aumentata la richiesta di terreni localizzati in zone interne e marginali, soprattutto se ricadenti nelle aree protette, da parte di soggetti extragricoli attratti dal mondo rurale e dalle caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio.

5. Tendenze nelle destinazioni d'uso

La superficie agricola, come da anni a questa parte, continua a diminuire, soprattutto nelle zone pianeggianti e litoranee, a causa della continua e inesorabile espansione dei più importanti centri urbani e dei loro agglomerati commerciali e industriali.

La richiesta di terreni è indirizzata prevalentemente verso quelli serviti da infrastrutture adeguate, anche se il prezzo risente sempre più dell'andamento dei mercati agricoli e delle misure di politica agraria piuttosto che della localizzazione del fondo. I terreni situati nei pressi dei centri abitati, delle grandi vie di comunicazione e o delle zone turistiche spuntano prezzi più alti, risentendo della suscettività per usi extragricoli.

Sono in ripresa le quotazioni per i terreni ricadenti nelle zone protette, obiettivo degli interventi di sostegno al reddito degli agricoltori adottati dalla Regione.

6. Aspettative future del mercato

I testimoni privilegiati ritengono che il mercato fondiario si manterrà stabile a causa dei problemi ambientali della Regione, a cui si aggiungono l'instabilità dei mercati e l'aumento dei costi di produzione. L'applicazione del nuovo Piano di Sviluppo Regionale 2007-2013 viene

inoltre vista come un fattore per la rivitalizzazione del mercato fondiario. In particolare, le misure per il prepensionamento e l'insediamento dei giovani agricoltori potrebbero movimentare gli scambi. Le misure che prevedono investimenti potrebbero invece avere l'effetto di regolarizzare il mercato, in quanto per poter accedere ai finanziamenti è indispensabile avere contratti di proprietà o affitto regolarmente registrati.

Puglia

Francesco Degiorgio

1. Quadro generale

Nel corso del 2008 il mercato fondiario pugliese ha fatto registrare un andamento analogo a quello dell'anno precedente. Le superfici compravendute sono state in genere di modesta entità, sia in totale che per singola operazione, fatte salve alcune eccezioni relative ad acquisti di intere aziende a prezzi estremamente elevati. La stasi del mercato trova tra le sue cause anche il mancato avvio di gran parte delle misure previste dal PSR 2007-2013.

In alcune aree e per specifiche tipologie colturali è in atto un processo di concentrazione del settore agricolo, vale a dire l'acquisto, da parte di agricoltori desiderosi di ampliare la base produttiva, di piccoli appezzamenti di proprietà di coltivatori diretti e di figure extragricole. Tale fenomeno interessa i diversi settori in maniera trasversale ed è legato alla necessità di adeguamento alle norme sulla sicurezza aziendale, ai vincoli imposti dalla condizionalità e ai numerosi adempimenti amministrativi che scoraggiano i proprietari delle aziende agricole più piccole alla prosecuzione dell'attività.

Si mantiene alto l'interesse da parte di operatori a valle della filiera agroalimentare interessati a potenziare la struttura produttiva delle loro imprese. Per quanto riguarda il mercato dei vigneti da vino, sono state segnalate esclusivamente compravendite di terreni con impianti recenti e regolari, le cui quotazioni sono generalmente in rialzo rispetto agli anni precedenti, soprattutto nelle aree a denominazione.

L'effetto delle misure comprese nel POR destinate a sostenere l'insediamento di giovani agricoltori è stato modesto. Sono stati pochi, infatti, i giovani che sono ricorsi all'acquisto dei terreni, preferendo l'affitto come forma d'acquisizione dei terreni.

Un maggior dinamismo del mercato si registra nelle aree caratterizzate dall'agricoltura intensiva e da una buona disponibilità di capitali (la zona pianeggiante e irrigua del foggiano e le aree settentrionali, litoranee e sud-orientali della provincia di Bari). In queste zone il mercato fondiario è più vivace grazie alla maggiore propensione al rischio dell'imprenditoria locale e al buon andamento del mercato dei prodotti agricoli che spinge gli agricoltori ad aumentare la base produttiva. Di contro, le aree ad agricoltura più debole, poco diversificata e meno redditizia sono state caratterizzate da una stasi degli scambi.

Aumenta di frequenza il fenomeno della vendita di suoli agricoli sotto forma di asta giudiziaria a causa della congiuntura economica negativa che ha determinato una generale riduzione dei capitali disponibili e un aumento dell'esposizione debitoria da parte degli imprenditori.

Le ripercussioni della riforma di medio termine della PAC, relativamente alle colture maggiormente sostenute (cereali e olio d'oliva) risultano ormai concluse. Gli effetti della riforma si sono manifestati, prevalentemente, con l'alienazione dei terreni ai quali non risultavano associati titoli.

2. Tendenze a livello territoriale

Nella provincia di *Foggia* si evidenzia un maggior dinamismo degli scambi per i seminativi irrigui che continuano a rappresentare la tipologia di bene fondiario più ricercata. Per le altre tipologie di terreno si confermano le quotazioni e i volumi di scambio del 2007. Fenomeno di rilievo è rappresentato dall'aumento della domanda di terreni marginali

funzionali alla produzione di energia attraverso l'impianto di pannelli fotovoltaici.

La provincia di *Bari* ha registrato un modesto dinamismo delle compravendite di terreni. Nelle aree vocate alla produzione di frutta (zona nord e sud-orientale della provincia) aumentano sia la domanda che il valore dei terreni destinati alla frutticoltura. Fenomeni analoghi caratterizzano le aree della provincia a specifica vocazione viticola da vino e, in modo meno evidente, olivicola. A causa della scarsa disponibilità di superficie, continuano le compravendite di seminativi nell'area della Murgia sud orientale da parte di operatori zootecnici, in un'area in cui prevale la domanda. Nel resto della provincia vi è un sostanziale equilibrio tra domanda e offerta.

Nella provincia di *Taranto* il mercato è nel complesso stabile, con una leggera prevalenza dell'offerta, soprattutto nell'area orientale ove i vigneti da vino, a causa di fenomeni congiunturali negativi di mercato, continuano a far registrare una lieve riduzione sia delle quotazioni che delle compravendite. Le quotazioni dei seminativi zootecnici della Murgia tarantina sono rimaste stabili a causa delle necessità aziendali di autoapprovvigionamento foraggero. Nell'area occidentale della provincia continuano a scendere i valori degli agrumeti e dei vigneti per uva da tavola, principalmente a causa della crisi che ha caratterizzato i due comparti negli ultimi anni.

Nella provincia di *Brindisi* il mercato si è mantenuto sugli stessi livelli del 2007. Continua la crisi di alcune colture orticole che provoca una conseguente riduzione dei valori fondiari. Una diminuzione delle quotazioni ha interessato anche la viticoltura da vino e la frutticoltura. Nel complesso sembra esservi equilibrio tra domanda e offerta.

Nel *Leccese*, una zona generalmente caratterizzata da un mercato fondiario poco dinamico, le quotazioni e il volume degli scambi non hanno subito sostanziali variazioni rispetto al 2007. Continua la svalutazione a carico dei seminativi irrigui: il fenomeno è causato dall'incertezza della destinazione produttiva da attribuire a quei suoli che precedentemente venivano coltivati a tabacco. A causa delle difficoltà di commercializzazione è diminuito il valore dei vigneti da vino, soprattutto nelle aree vocate. Le superfici compravendute sono sempre di modesta entità.

3. Rapporto domanda/offerta

Salvo situazioni particolari, il rapporto tra domanda e offerta è in equilibrio. Nelle aree con mercato meno attivo tende a prevalere l'offerta, mentre nelle zone con mercato più dinamico predomina la domanda.

4. Tipo di operatori

In genere gli acquirenti sono imprenditori agricoli e coltivatori diretti desiderosi di aumentare la propria base produttiva tramite l'accorpamento di fondi limitrofi a quelli già in loro possesso. Aumenta la presenza sul mercato dell'imprenditoria di tipo professionale.

In alcune zone vi sono stati acquisti di terreni di dimensioni medio-grandi da parte di commercianti operanti nel comparto ortofrutticolo per operazioni di integrazione a monte, nonché da parte di imprenditori agricoli con significative disponibilità di capitali.

La maggior parte dei venditori è formata dagli agricoltori anziani privi di eredi intenzionati a proseguire l'attività e da imprenditori in difficoltà economiche. Anche molti operatori extragricoli, entrati in possesso dei terreni a seguito di divisioni ereditarie, hanno alimentato l'offerta.

5. Tendenze nelle destinazioni d'uso

La mancata riconfigurazione dell'OCM ortofrutta ha reso incerta la definizione delle destinazioni d'uso dei suoli. Gli operatori attendono ora l'esito dell'health check per avere un quadro più completo.

Nel corso del 2008 è proseguito il fenomeno dell'acquisto di terra per usi non prettamente agricoli (residenze estive, turismo rurale, fattorie didattiche) nelle aree più vocate della regione, in particolare, nelle zone più interne della provincia di Bari e sulle colline litoranee di Ostuni (BR). A questo fenomeno si aggiunge, soprattutto nel foggiano, la tendenza all'acquisto di suoli marginali per l'installazione di impianti fotovoltaici.

6. Aspettative future del mercato

Nel corso del 2009 il mercato fondiario risentirà della fase di recessione economica che caratterizza l'intera economia nazionale. La mancanza di capitali da investire determinerà un'ulteriore contrazione delle compravendite e un contestuale aumento del ricorso all'affitto. Nelle zone strutturalmente più dinamiche potrebbe tuttavia continuare il leggero trend positivo che ha caratterizzato il mercato degli ultimi anni.

Il completamento della revisione della riforma di medio termine della PAC per alcuni comparti (cereali, olio, vino), ha interrotto - soprattutto nelle aree ad agricoltura meno competitiva e redditizia - i fenomeni di stasi del mercato fondiario. La compravendita dei terreni non dovrebbe essere particolarmente influenzata dall'esistenza di titoli associati alle superfici.

Basilicata

Gianni Basile

1. Quadro generale

Nel 2008 il mercato fondiario lucano è stato poco movimentato a causa dei prezzi elevati e della scarsa redditività dell'agricoltura dovuta agli elevati costi di produzione, alla diminuzione dei prezzi di vendita dei prodotti e al susseguirsi di fenomeni climatici avversi.

L'offerta è principalmente composta da agricoltori anziani che decidono di ritirarsi dall'attività. La caduta dei prezzi dei cereali ha peraltro determinato un aumento dell'offerta dei seminativi a cui si contrappone un aumento della domanda da parte degli operatori extragricoli (principalmente professionisti) che considerano la terra un investimento sicuro in tempi di crisi economica.

I VAM (aggiornati nel 2007) continuano ad essere i valori di riferimento per le compravendite e gli espropri. Gli intervistati della provincia di Potenza (circa il 69% del totale) hanno affermato che i prezzi dei seminativi hanno subito variazioni negative a causa del calo dei prezzi dei cereali nell'ultima parte dell'anno. Gli intervistati riferiscono di un aumento delle quotazioni di vigneti (tra il +5% e il +30%) e oliveti (tra il +2% e il +30%) nelle Colline dell'Alto Bradano e di un calo del 5% del valore dei vigneti DOC delle Colline del Vulture. In queste stesse aree i seminativi hanno mantenuto i prezzi di scambio dell'anno precedente anche se si prevede, per il 2009, una diminuzione a causa del crollo dei prezzi dei cereali e della crisi economica. In provincia di Matera la quasi totalità dei testimoni ritiene che non ci siano state sostanziali variazioni dei prezzi rispetto al 2007, se si escludono leggeri aumenti per i frutteti e le colture ortive.

2. Tendenza a livello territoriale

Le transazioni sono state molto poche a livello regionale, nulle nelle zone interne dove si pratica un'agricoltura estensiva. La stagnazione del mercato è dovuta soprattutto alla drammatica situazione che ha investito il settore agricolo (crollo dei prezzi nell'ortofrutta, riduzione della redditività della fragola, diminuzione dei contributi comunitari, aumento progressivo del prezzo del carburante). Una timida ripresa degli scambi è stata registrata solamente nelle aree pianeggianti dell'Alto Bradano interessate alla coltivazione del pomodoro da industria.

Il livello degli scambi nella provincia di *Matera* è rimasto per lo più invariato, nonostante gli imprenditori extragricoli ritornino a considerare la terra come un bene rifugio, viste le note vicende finanziarie e gli elevati costi del "mattone". La legge regionale riguardante gli usi civici e la loro gestione (RL 25/2002) ha determinato una stagnazione delle vendite e delle donazioni nelle colline di Matera a causa degli ulteriori aggravii di costo dei terreni da affrancare.

Anche nel *potentino* si è assistito a un ritorno sul mercato degli operatori extragricoli, anche se gli scambi non hanno subito sostanziali variazioni rispetto al 2007. Le compravendite sono diminuite nella colline dell'Alto Bradano poiché i proprietari attendono l'attivazione della diga di Acerenza prima di vendere. Tale opera renderà irrigui 800 ettari di terreno nei comprensori di Acerenza e Oppido Lucano. Secondo i responsabili del Consorzio di Bonifica dell'Alto Bradano, la diga di Acerenza servirà una superficie di 10mila ettari e causerà quantomeno il raddoppio del valore dei terreni. Nel Comune di Banzi, per la presenza

di demani di proprietà ecclesiastica, si assiste a una diminuzione degli scambi.

Nonostante gli incentivi per l'insediamento dei giovani in agricoltura, il ricambio generazionale è scarso, con ricadute negative anche sull'indotto (contoterzisti, sementieri, commercianti di mezzi tecnici e di mezzi meccanici, *etc.*).

Tra la fine del 2004 e il 2005 moltissime aziende avevano aderito alla misura 3.1 (agricoltura biologica) del PSR 2000/2006, che ha bloccato ulteriormente il mercato fondiario, poiché impegnava l'imprenditore a mantenere la produzione per almeno cinque anni.

La Regione Basilicata sta provvedendo alla dismissione del patrimonio immobiliare (comprendente beni agricoli ed extragricoli) della Riforma fondiaria tramite l'ALSIA (Agenzia Lucana di Sviluppo e di Innovazione in Agricoltura). Ad oggi dei circa 7mila ettari di terreni agricoli oggetto di dismissione ne sono stati venduti, agli aventi diritto, 1.361 in provincia di Matera e 523 in provincia di Potenza. Le aree maggiormente interessate dall'operazione sono quelle del Vulture, del Metaponto e delle colline materane. Oltre alla vendita dei rimanenti lotti di terreni agricoli e di beni strutturali (case coloniche, fossi, strade, *etc.*) si procederà, nella fase finale, anche all'alienazione di 2.700 ettari di boschi. Questa operazione non ha avuto ricadute sul mercato fondiario poiché ad acquistare, o meglio a riscattare, i terreni della Riforma sono gli stessi assegnatari, a un prezzo regolamentato per legge. Tuttavia, i terreni, una volta accorpati e riassegnati, potrebbero tornare sul mercato.

3. Rapporto domanda/offerta

In controtendenza rispetto agli anni passati, il volume dell'offerta è superiore rispetto a quella della domanda, un ulteriore segnale della crisi del settore agricolo dato che ben pochi sono disposti a investire. Chi cerca di vendere richiede spesso prezzi eccessivamente elevati causando così la stagnazione del mercato. Nei pochi scambi avvenuti la condizione imprescindibile è la cessione dei titoli PAC associati al terreno. I terreni senza titoli, infatti, non hanno mercato. A tale riguardo la riforma della PAC ha favorito un aumento dell'offerta, anche se con prezzi ritenuti fuori mercato. La domanda rimane molto bassa a causa degli scarsi aiuti comunitari e della caduta dei prezzi agricoli. I titoli PAC hanno generato due linee di mercato fondiario: da una parte ci sono i terreni (relativamente appetibili) con titoli e dall'altra quelli senza, caratterizzati da valori molto bassi.

I terreni maggiormente richiesti sono i seminativi irrigui e, in misura più limitata, quelli asciutti situati in montagna poiché necessari per ottenere gli aiuti comunitari.

La misura denominata "Primo insediamento" del POR 2000-2006 e la legge 203/82 sono tra i principali motori del mercato fondiario, a cui si aggiunge, nelle aree più interne, l'invecchiamento di molti operatori del settore. Le attività petrolifere della Val d'Agri e delle aree interne del potentino contribuiscono, tramite il fenomeno degli espropri, a vivacizzare il mercato locale.

4. Tipo di operatori

Le figure professionali che hanno maggiormente venduto terreni sono stati gli eredi non intenzionati a proseguire l'attività e gli imprenditori agricoli in età avanzata, i cui figli hanno trovato sbocchi occupazionali in settori diversi da quello agricolo. Decidono di vendere anche proprietari terrieri e agricoltori non residenti in zona.

Ad acquistare sono quasi sempre imprenditori agricoli intenzionati ad ampliare la propria azienda e, in percentuale crescente, operatori extragricoli, che considerano la terra un bene rifugio. In questi ultimi casi, però, prevale la tendenza all'acquisto di terreni in zone a vocazione turistica, ove si presume una prossima variazione d'uso del suolo.

Si iniziano a registrare investimenti da parte di operatori stranieri (per lo più inglesi) per i terreni dell'area del Vulture o delle zone costiere, la cui tipologia (casa colonica con qualche ettaro di terreno) non è certamente relativa all'utilizzo agricolo ma esclusivamente turistico

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 di 4-5 ettari d'estensione) vengono acquistati da liberi professionisti per finalità turistiche.

6. Aspettative future per il mercato

Tra i testimoni intervistati non si riscontrano particolari aspettative per il breve periodo. L'introduzione della nuova PAC, con i possibili aggiustamenti nel tempo, continuerà a condizionare il mercato fondiario. Nel breve periodo il mercato rimarrà stabile anche a causa della forte adesione degli agricoltori lucani alla misura 3.1 (Agricoltura Biologica) del POR, la quale subordina gli aiuti alla coltivazione del fondo per almeno cinque anni. Il calo del prezzo dei cereali e la crisi economica forniscono ulteriori motivi di preoccupazione agli operatori del settore. Per queste ragioni la stasi di mercato, salvo particolari sconvolgimenti, potrebbe durare almeno altri cinque o sei anni

Nel 2009 le movimentazioni saranno dovute soprattutto alla vendita di terreni da parte dei proprietari di aziende indebitate e da operatori anziani.

Solo nella Val d'Agri (regioni agrarie dell'Alto Agri e dell'Alto Sinni della provincia di Potenza) sono previste possibili variazioni legate all'istituzione del Parco Nazionale, che sarà fonte di nuove opportunità per l'agricoltura dell'area. La disponibilità dell'invaso di Acerenza per l'area dell'Alto Bradano e per le zone limitrofe determinerà una maggiore dinamicità del mercato locale poiché molti terreni ora asciutti diventeranno irrigui e quindi maggiormente richiesti dal mercato.

Calabria

Franco Gaudio

1. Quadro generale

I prezzi dei terreni non hanno subito variazioni rispetto al 2007, ad eccezione dei boschi e dei prati nella Sila Greca (+5%) e degli agrumeti e oliveti nella piana di Sibari e nelle colline di Castrovillari (+10%). I valori medi dei terreni sono di circa 2mila euro/ha per i pascoli, di 37mila euro/ha per gli agrumeti e di 20mila euro/ha per i frutteti. I seminativi irrigui presentano valori pari a circa 7mila euro/ha.

Secondo i testimoni intervistati, la stasi del mercato è da ricondursi ai valori troppo elevati dei terreni che bloccano le contrattazioni, all'introduzione del pagamento unico, al cattivo andamento del settore agricolo (bassi prezzi per i prodotti ed elevati costi di produzione) e agli eventi climatici avversi. Gli operatori extragricoli sono ormai una componente strutturale del mercato fondiario a causa della loro notevole capacità finanziaria e gli agricoltori hanno sempre più difficoltà a competere con queste figure esterne.

Il mercato è dinamico solo nella Piana di Sibari (la migliore zona agricola della regione) grazie all'avvio della nuova programmazione PSR.

2. Tendenze a livello territoriale

Il mercato fondiario calabrese risulta leggermente più dinamico in alcune aree rispetto ad altre, soprattutto per determinati tipi di terreno. Nel 2008 è tornata a crescere la richiesta di terra da parte dei giovani imprenditori grazie all'apertura dei bandi del PSR 2007-2013; tuttavia questo aumento della domanda non trova riscontro nell'offerta.

In provincia di *Reggio Calabria* si segnala un leggero aumento dei valori dei terreni posti in prossimità dell'autostrada A3 dovuto ai lavori di ammodernamento.

Nella provincia di *Vibo Valentia* si registrano i maggiori incrementi di valore a livello regionale: intorno al 10% per i seminativi irrigui e i pascoli nelle aree interne e per gli oliveti nelle aree collinari. 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.

Nella provincia di *Cosenza* si riscontrano incrementi per i terreni olivetati (+10%) e per gli agrumeti (+10%) della piana di Sibari e Rossano. Nelle province di *Crotone* e *Catanzaro* i prezzi sono rimasti stabili.

Il valore medio dei pascoli è di circa 2mila euro/ha, a eccezione della provincia di Cosenza dove raggiunge i 3.300 euro/ha. Gli oliveti vengono scambiati per cifre che variano dai 16 ai 18mila euro/ha. Gli agrumeti oscillano tra i 17mila euro/ha di Crotone e i 62mila della Piana di Sibari, Corigliano e Rossano (le aree maggiormente vocate). I seminativi irrigui delle province di Cosenza e Catanzaro vengono quotati intorno ai 9.700-9.900 euro/ha, mentre sono caratterizzati da valori più bassi a Reggio Calabria e Crotone (rispettivamente 5.700 e 1.500 euro/ha). I seminativi asciutti presentano valori pari alla metà di quelli degli irrigui su tutto il territorio regionale.

3. Rapporto domanda/offerta

La domanda prevale ovunque, a prescindere della localizzazione altimetrica. Questo

grazie alla forte richiesta da parte dei giovani che vogliono intraprendere l'attività agricola. 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.

4. Tipo di operatori

Le categorie interessate alle transazioni continuano ad essere soprattutto i giovani che intendono usufruire dei finanziamenti pubblici per accedere all'acquisto di terra, e gli agricoltori che intendono ampliare le dimensioni delle proprie aziende per poter usufruire di finanziamenti pubblici che prevedono una dimensione minima.

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.

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. Le politiche comunitarie incidono in maniera diversa sul mercato fondiario a seconda della tipologia produttiva dei terreni e delle aziende. Alcuni allevatori sono alla ricerca di terra (pascoli e terreni marginali) per poter usufruire dei finanziamenti PAC (estensivizzazione). Dall'altra parte, chi è già in possesso di terreni occupati da colture permanenti non vende poiché interessato a ottenere i finanziamenti previsti dal PSR.

5. Tendenze nelle destinazioni d'uso

Le aree costiere e quelle periurbane (in particolare l'area intorno alla città di Vibo Valentia) sono controllate in maniera esclusiva delle società immobiliari e della criminalità organizzata, soggetti dotati di capacità finanziarie ben maggiori di quelle degli agricoltori.

6. Aspettative future del mercato

Continua l'attesa per la misura di ricomposizione fondiaria del POR finalizzata a rendere più dinamico il mercato fondiario. La regione Calabria, come molte altre regioni, ha affidato all'ISMEA lo studio (tuttora in atto) di ricomposizione fondiaria da cui partire con i finanziamenti del POR.

Nel breve periodo si renderà disponibile una massa enorme di superficie agraria a causa dell'invecchiamento dei conduttori e dell'assenza di successori in azienda. In Calabria questo fenomeno riguarderà circa l'80% delle aziende. Secondo gli intervistati, il fenomeno non viene preso nella giusta considerazione nonostante sia necessaria la sua regolarizzazione dal punto di vista legislativo.

Negli ultimi 5 anni sono state ricevute appena 119 domande per l'accesso alla piccola proprietà contadina, che hanno interessato 2.800 ettari.

I testimoni si dividono tra quelli che reputano la PAC un freno alla mobilità fondiaria e quelli che la considerano ininfluenza ai fini della determinazione dei valori. Una possibile spiegazione potrebbe essere la cattiva informazione degli agricoltori calabresi nei riguardi del

PSR e delle politiche comunitarie. A parziale conferma di questa ipotesi c'è il fatto che gli allevatori a conoscenza dei finanziamenti previsti dalla PAC sono alla disperata ricerca di terra per poter accedere ai contributi.

Gli operatori del settore chiedono all'amministrazione regionale una programmazione nel settore agricolo più incisiva, soprattutto in termini di riordino fondiario. Dalle informazioni raccolte emerge come la nuova riforma della PAC potrà avere degli effetti sul mercato fondiario e su quello degli affitti, anche se allo stato attuale è difficile fare previsioni visto il comportamento attendista da parte degli operatori.

Sicilia

Ida Agosta

1. Quadro generale

L'entrata in vigore del nuovo e tanto temuto quadro legislativo comunitario ha, nel corso delle passate annate, contribuito in modo notevole ad aumentare il senso d'incertezza del mondo agricolo siciliano. Gli agricoltori dell'Isola, abituati a confidare sugli aiuti e sui sostegni esterni, si sono sentiti in pericolo per lo smantellamento di un sistema ormai noto e collaudato e hanno manifestato una forte ostilità nei confronti della politica intrapresa dall'Unione Europea. L'ulteriore revisione della PAC, l'aumento delle incombenze burocratiche ai produttori (direttiva nitrati, quaderno di campagna, condizionalità), la mancanza di incentivi a livello comunitario per l'acquisto di terreni, la diminuzione dei prezzi delle integrazioni alle produzioni, i bassissimi prezzi di vendita dei prodotti, l'eccessiva burocratizzazione per l'accesso ai fondi POR, hanno contribuito ad accrescere il senso di disorientamento determinando, anche per l'anno 2008, una notevole stagnazione nel mercato fondiario.

Va detto però che, nonostante il diffuso timore dovuto essenzialmente alla contrazione del prezzo dei prodotti agricoli, resta forte il sentimento di attaccamento alla terra, rinsaldato dalla constatazione che anche gli altri settori economici stanno vivendo momenti difficili. Continuano inoltre a suscitare interesse le opportunità offerte dall'applicazione delle politiche strutturali a livello regionale.

Il mercato fondiario siciliano, dopo la fase di leggera ripresa almeno dal lato della domanda che ha caratterizzato gli ultimi anni, sembra aver rallentato la sua marcia, riprendendo l'atavica staticità che lo ha contraddistinto in passato. Gli stessi vigneti per la produzione di uva da vino, che tanto interesse avevano suscitato negli anni scorsi, sembrano aver imboccato una fase di stanca. Infatti, nelle ultime annate i produttori di uva da vino (soprattutto di uve nere) hanno incontrato non poche difficoltà nella collocazione del prodotto, anche se di ottima qualità, probabilmente a causa del notevole incremento dell'offerta verificatosi sul mercato regionale. L'entusiasmo quasi tangibile, che aleggiava attorno alle aziende vitivinicole siciliane e che aveva attirato anche investitori extra-regionali e stranieri, sembra aver perso parte del suo smalto, e anche nelle zone più vocate alla viticoltura si assiste a un continuo andamento decrescente delle quotazioni dei terreni.

Relativamente vivace, almeno per quanto riguarda le quotazioni, continua a mantenersi il mercato dei piccoli appezzamenti irrigui. L'offerta di fondi rustici quest'anno è notevolmente aumentata per la maggior parte delle tipologie di terreno, anche se in misura inferiore per i seminativi.

In un quadro congiunturale che vede il mondo economico in forte crisi, l'agricoltura rappresenta pur sempre una fonte di sostentamento e di lavoro che, in mancanza di valide alternative, svolge una funzione di ammortizzatore sociale.

Continua un cauto interesse da parte delle nuove leve per i terreni di qualità: affiora timidamente la voglia dei giovani di fare buona agricoltura, sebbene in quest'ultimo periodo sia diminuita l'adesione alla misura "Insediamento giovani in Agricoltura" del PSR.

2. Tendenze a livello territoriale

Nel corso del 2008 il numero complessivo delle compravendite è stato ancora più

contenuto di quello dell'anno precedente, soprattutto per gli appezzamenti siti nelle aree più marginali.

L'andamento negativo dei prezzi dei prodotti agricoli ha ridotto il reddito delle aziende agricole e, di conseguenza, i capitali da investire nell'acquisto di fondi rustici da parte dei piccoli imprenditori agricoli. 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 produrre un'offerta costituita perlopiù da fondi di limitata estensione.

Resta ancora piuttosto vivace il mercato legato ai piccoli appezzamenti situati nelle vicinanze dei siti turistici (Cefalù, Menfi, Sciacca, zona costiera del catanese e del siracusano) poiché dotati di spiccate suscettività extragricole. Nella stessa ottica va inquadrato l'interesse suscitato dagli appezzamenti dotati di caseggiati rurali antichi e di pregio architettonico da adibire a utilizzazione turistica. Per esempio, in provincia di Palermo, nel territorio di Polizzi Generosa noto per i nocioleti, è stato riscontrato un certo interesse all'acquisto di aziende, anche di piccole dimensioni, con annessi rustici e antichi casali.

Nelle isole minori, in particolare a Pantelleria (TP), l'interesse turistico è stato affiancato da un interesse agricolo per produzioni di pregio e/o di nicchia (passito, malvasia, capperi, lenticchie).

Continuano a mantenere buone quotazioni i terreni irrigui adatti alle produzioni orticole di pregio, nonostante la forte crisi dei mercati agricoli. 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 rientrano tra le tipologie di terreno maggiormente richieste. A queste si aggiungono, in specifiche aree territoriali, terreni da destinare a carciofeti (a Gela e dintorni), terreni per colture in serra (a Ragusa), seminativi per la coltivazione di cereali e pascoli (nelle aree interne), frassineti da manna in alcune aree delle Madonie (ad esempio a Castelbuono in provincia di Palermo).

Anche il 2008 si è distinto per le buone quotazioni dei terreni di qualità. Le quotazioni più significative sono da attribuire alle aziende vitivinicole di medio-grandi dimensioni, ubicate soprattutto nelle aree pedemontane dell'Etna, alle quali viene comunque associata l'attività agrituristica. Si sono mantenute su buoni livelli le quotazioni dei terreni irrigui, richiesti in appezzamenti di piccole e piccolissime dimensioni per colture orticole e per vivai. Sono ancora modeste le quotazioni degli agrumeti a causa dell'ormai diffusa crisi del settore.

3. Rapporto domanda/offerta

In generale il mercato fondiario è stato caratterizzato dalla prevalenza dell'offerta sulla domanda. Considerato lo sfavorevole andamento del mercato per la maggior parte dei prodotti agricoli, piccoli imprenditori e anziani agricoltori hanno preferito abbandonare l'attività alimentando un'offerta di fondi di valore modesto, poco interessante per i grossi imprenditori. Si sono registrati dei casi in cui gli imprenditori sono stati costretti a vendere (e/o svendere) una parte dei terreni della loro azienda per far fronte al forte indebitamento economico cui sono venuti a trovarsi nel corso delle ultime annate agrarie.

Con riferimento alla domanda, invece, si sta vivendo un periodo particolarmente statico, determinato dall'attesa dei provvedimenti legislativi della nuova programmazione PSR 2007-2013. Va evidenziato, infine, che per i fondi rustici di piccole dimensioni si è assistito a una vera e propria stasi delle compravendite a causa dell'elevato costo di registrazione dei contratti, passato dai 100 euro nel 2006 agli oltre 400 del 2008.

4. Tipo di operatori

Gli acquirenti sono rappresentati principalmente da agricoltori a tempo pieno, dotati di una certa disponibilità finanziaria che investono con il principale obiettivo di ampliare la propria base aziendale. A tal proposito vanno ricordate le opportunità offerte dalla misura 4.11 del POR Sicilia 2000-2006 a favore del riordino fondiario.

Compaiono anche piccoli acquirenti che con l'entrata in vigore della riforma della PAC hanno l'esigenza di dimostrare il possesso degli ettari necessari a percepire il pagamento unico. È interessante la domanda da parte di giovani agricoltori che vogliono acquistare terreni per usufruire degli aiuti comunitari.

Si conferma la presenza sulla scena di "investitori esterni", quali commercianti, professionisti e imprenditori, dotati di liquidità, che riconoscono ai fondi rustici il valore di "bene rifugio" o che decidono di dedicarsi all'agricoltura a tempo parziale. Un'altra categoria di liberi professionisti, invece, tende ad acquistare esclusivamente a scopo speculativo. Continua anche l'attrazione da parte di alcuni imprenditori nei confronti di terreni dotati di antichi caseggiati da ristrutturare, grazie al rinnovato interesse per l'ecoturismo.

Tra i venditori ci sono i proprietari interessati a monetizzare per risolvere problemi di natura economica o per investire altrove. 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, hanno deciso di vendere l'azienda ormai poco competitiva. È il caso, ad esempio, di molte piccole e medie aziende zootecniche. È da segnalare, infine, la presenza tra i venditori di imprenditori part-time che operano in settori extra agricoli e che non potendo seguire direttamente l'azienda finiscono col produrre in passivo.

5. Tendenze nelle destinazioni d'uso

L'attenzione per gli appezzamenti irrigui della Sicilia orientale e delle zone costiere continua a mantenersi alta, sebbene anche queste aree siano state colpite dalla forte crisi dei prezzi agricoli, (soprattutto le colture di patate e carote), che ne ha frenato le compravendite. Anche le quotazioni dei terreni a seminativo da destinare all'impianto di arboreti da frutto hanno subito una leggera flessione.

6. Aspettative future del mercato

Nel prossimo futuro non sembra intravedersi un sostanziale cambiamento della situazione attuale, pur in presenza di segnali contrastanti. Da un lato continua a tracciarsi un quadro in cui l'agricoltura regionale da reddito sarà sempre più agganciata alla qualità, mentre le produzioni di massa diventeranno sempre più marginali; dall'altro si delinea una situazione in cui l'applicazione del disaccoppiamento totale per i seminativi e la zootecnia da carne (ordinamenti diffusi nelle aree interne della Sicilia) potrebbe incoraggiare l'abbandono di realtà marginali, con gravi ripercussioni sull'occupazione e l'ambiente delle zone rurali dell'Isola. L'agricoltore (produttore storico), proprietario di aziende marginali, può essere indotto, dal premio unico disaccoppiato, ad abbandonare la produzione o a vendere il terreno, che rappresenta comunque un bene non deperibile e a basso rischio di svalutazione. Le possibili ripercussioni sul mercato fondiario consistono in un ulteriore irrigidimento delle compravendite, che finiranno per interessare quasi esclusivamente gli appezzamenti irrigui e fertili.

L'interesse suscitato dai fondi rustici con caseggiati antichi, anche da ristrutturare, è piuttosto alto. Infatti, di recente, e con frequenza crescente, sono comparsi investitori di estrazione extragricola, dotati di buona disponibilità economica, che cercano piccoli appezzamenti di terreno in siti ameni, muniti di fabbricati di pregio, da sfruttare per attività turistiche rurali e/o come luoghi alternativi di villeggiatura, svago e relax.

La forte crisi che in questi ultimi anni sta investendo il settore agricolo, abbinata alla congiuntura sfavorevole e alla mancanza di liquidità degli imprenditori, continuerà a favorire il prevalere dell'offerta sulla domanda. La maggior parte degli agricoltori ha dovuto confrontarsi duramente con la riduzione dei prezzi nelle ultime annate agrarie e con l'aumento sempre più incisivo dei costi di produzione. Tutto ciò ha portato a un continuo ribasso delle quotazioni dei terreni agricoli e ha fatto registrare casi in cui l'agricoltore, soffocato dal forte indebitamento, si è visto costretto a "svendere" il suo bene rifugio.

Molti operatori agricoli confidano nella prossima pubblicazione dei bandi PSR che a loro avviso potrebbe migliorare le prospettive del settore a livello regionale.

Sardegna

Federica Floris

1. Quadro generale

Il quadro che emerge dal complesso delle interviste ai testimoni privilegiati nel 2008 è quello di un mercato fondiario regionale poco dinamico che non mostra evoluzioni apprezzabili rispetto al precedente anno. I prezzi medi di compravendita dei terreni sono rimasti generalmente invariati o in leggera diminuzione. Il livello degli scambi è rimasto immutato e il rapporto fra domanda e offerta sembra orientato, nella maggior parte dei casi, verso una prevalenza dell'offerta.

Le ragioni all'origine di questa staticità sono il persistere della prolungata crisi che interessa il settore agricolo isolano, il piano paesaggistico regionale (che limita notevolmente le contrattazioni) e il forte livello di indebitamento delle aziende agricole sarde, dovuto non tanto a mutui per interventi strutturali, quanto al ricorso a prestiti per esigenze di gestione e conduzione.

La riforma della PAC e l'estensione del pagamento unico a nuovi settori produttivi creano un clima di confusione e preoccupazione fra gli imprenditori agricoli. 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. 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. Se a essi si somma il crollo dei prezzi dei cereali registrato nel secondo semestre del 2008, si capisce come la capacità di finanziamento delle imprese agricole sia stata notevolmente compromessa. Neanche la misura 4.19 del POR Sardegna, sul riordino fondiario, il cui iter si è concluso all'inizio del 2008, ha fatto registrare la tanto sperata ripresa delle contrattazioni.

2. Tendenze a livello territoriale

Rispetto al complessivo andamento del mercato fondiario regionale, le singole realtà territoriali non sembrano offrire, in genere, elementi di particolare distinzione, tranne che 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.

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

Provincia di Cagliari. Le variazioni più significative sono avvenute nel Campidano e riguardano principalmente i seminativi irrigui (-2,5%) e asciutti (-8,3%). In calo anche le quotazioni dei prati permanenti (-2,9%), mentre restano stabili i vigneti. Gli oliveti registrano aumenti di circa l'8% nelle colline del Sarcidano, mentre gli orti e i vivai fanno registrare una variazione negativa dell'1,7% nel Campidano di Serrenti.

Provincia di Carbonia-Iglesias. Sono aumentati in maniera significativa i valori dei

seminativi asciutti (1-6%) e dei prati permanenti (5-7%), mentre l'andamento dei seminativi irrigui è risultato disomogeneo in funzione delle diverse aree provinciali. Restano stabili i vigneti DOC e non DOC. Nelle colline dell'iglesiente meridionale, gli agrumeti e gli oliveti hanno mostrato un incremento di circa il 6%.

Provincia del Medio Campidano. Le variazioni più importanti hanno riguardato i seminativi asciutti (+6,4%) e i pascoli (+11,5% nelle colline litoranee di Iglesias). Tra le colture arboree aumentano i prezzi per gli oliveti (+5 nelle colline dell'Iglesiente settentrionale) e i vigneti DOC (+10% nelle colline del Trexenta). Nella zona tra Arbus e Villacidro, è avvenuto un aumento medio dei seminativi irrigui del 6%. In tutta la provincia si evidenzia un aumento del valore dei boschi.

Provincia di Nuoro. Nella zona di Dorgali è significativo l'incremento del vigneto DOC con percentuali che oscillano tra il 9 e il 12%. Nella zona del Gennargentu i seminativi asciutti registrano un aumento del 6,7%. Significativo anche l'incremento del valore dei boschi.

Provincia dell'Ogliastra. Le uniche variazioni degne di nota riguardano i vigneti DOC e non DOC con aumenti che oscillano rispettivamente tra l'11 e l'8%. Le orticole e i frutteti ricadenti nel Gennargentu orientale, registrano un aumento rispettivamente dell'9% e del 7,6%; nella stessa zona si riscontra un lieve decremento dei pascoli (4,4%).

Provincia di Oristano. Nel Campidano di Oristano risalta l'aumento del prezzo per i seminativi irrigui (+7/+10%) e non irrigui (+12%). Tra le colture arboree, i vigneti DOC registrano un aumento massimo dell'11%, i non DOC del 9-11% e gli oliveti del 9%.

Provincia di Sassari. Gli incrementi più rilevanti sono quelli dei seminativi asciutti (+8%) e dei pascoli (+6%) nella Nurra. Nella stessa zona si sono avuti incrementi per i frutteti (+9%), gli agrumeti (+6%) e gli oliveti (+8%). Nelle colline del Tirso pascoli e oliveti sono aumentati rispettivamente del 7% e 8%. I prezzi medi dei seminativi irrigui sono rimasti per lo più invariati, anche se si registra un decremento del 5% nella zona del Meilogu. I terreni destinati all'orticoltura nella pianura sassarese hanno quotazioni complessivamente stabili, mentre i vigneti DOC e non DOC registrano incrementi medi di circa il 2%.

Provincia di Olbia-Tempio. Il mercato è stabile. Le uniche note degne di rilievo riguardano la zona dell'Alto Coghinas dove aumenta il valore dei seminativi asciutti (+9%), dei frutteti (+9%) e dei vigneti DOC (+6%). Sempre nella stessa zona si sono avuti decrementi dei seminativi irrigui (-5%) e dei pascoli (-7%). Nelle colline litoranee di Posada si evidenzia un incremento delle orto-floricole pari al 8%.

3. Rapporto domanda/offerta

Alcuni fattori congiunturali tendono ad accentuare la tradizionale staticità del mercato fondiario della Sardegna. La crisi ormai cronica in cui versa l'agricoltura frena la propensione all'acquisto di terra e agli investimenti fondiari da parte degli imprenditori agricoli. I proprietari terrieri sono inoltre restii alla cessione di fondi nell'attuale situazione di incertezza determinata dalla riforma della PAC e dall'attuale piano paesaggistico regionale che ha, di fatto, bloccato il mercato fondiario nelle aree costiere e in quelle ad esse limitrofe.

Anche le condizioni meteorologiche hanno in qualche modo influito sul rapporto tra domanda ed offerta. Il perdurare della siccità nel periodo primaverile-estivo e delle piogge durante l'autunno, hanno portato a un consistente calo dei volumi delle produzioni agricole contribuendo a determinare la poca dinamicità del mercato fondiario.

La chiusura nel 2006 dello zuccherificio di Villasor (CA) - unico stabilimento in Sardegna per la trasformazione della barbabietola da zucchero - ha causato ulteriore incertezza nel mercato.

È stata osservata una diminuzione del volume degli scambi nelle province di Cagliari,

Carbonia-Iglesias e Sassari, mentre il resto del territorio regionale ha mostrato una sostanziale stabilità del numero di compravendite. L'offerta risulta prevalente nel cagliaritano e nelle province di Carbonia-Iglesias e Ogliastra, soprattutto per quanto riguarda seminativi e vigneti. Un leggero incremento della domanda ha interessato i seminativi e i pascoli produttivi del nuorese e tale componente del mercato è risultata prevalente per i seminativi irrigui della provincia di Oristano. Nelle rimanenti province è stato invece osservato un sostanziale equilibrio tra domanda e offerta

4. Tipo di operatori

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

Le figure interessate all'acquisto sono, nella maggioranza dei casi, imprenditori agricoli intenzionati ad ampliare la propria base aziendale e gli allevatori delle aree interne del nuorese e del medio campidano. Quest'ultimi sono attenti a ridurre i costi di produzione e ampliare la superficie aziendale per poter usufruire dei benefici previsti dal nuovo Piano di Sviluppo Rurale. Infatti il nuovo PSR, tramite le misure relative all'indennità compensativa e al benessere animale, 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, interessati ad ampliare le proprie aziende, acquisendo superfici che consentono di rispettare i vincoli previsti dalla direttiva nitrati.

Si è rilevato anche qualche sporadico caso di investitori extragricoli che acquistano appezzamenti di terra da destinare ad uso privato.

5. Tendenze nelle destinazioni d'uso

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

La destinazione di terreni agricoli ad usi edilizi o comunque extragricoli, esercita una pressione considerevole, causando una distorsione del mercato e la lievitazione dei prezzi.

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 microeolico.

6. Aspettative future del mercato

Il Piano di Sviluppo Rurale (2007-2013) dovrebbe rivelarsi, secondo le aspettative, lo strumento per il rilancio del settore agricolo regionale. Il PSR contiene al suo interno diverse misure e opportunità utili alle aziende agricole sarde per rilanciarsi all'interno di logiche di mercato. Le aspettative degli imprenditori agricoli sardi sono quelle di vedere rinforzata la competitività del settore primario - tramite sinergie con il turismo, l'artigianato e la cultura locale - la concentrazione dell'offerta attraverso progetti integrati che coinvolgano tutta la filiera.

È di fondamentale importanza, per il mercato fondiario, sottolineare che lo stesso piano di programmazione prevede una rimodulazione della struttura amministrativa e dei servizi alle imprese, in particolare alle strutture che si occupano di credito in agricoltura. La riforma dell'Health Check, il rilancio dei comparti orticolo e agrumicolo, la futura riforma del settore vitivinicolo potrebbero riaccendere il mercato fondiario, tuttora stazionario.

Un capitolo interessante, che potrebbe avere ripercussioni economiche, è quello che riguarda il settore *no food*, che potrebbe generare una nuova filiera basata sulle colture agro-energetiche. L'aumento degli investimenti per la realizzazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili potrebbe infine dare un contributo alla rivitalizzazione del mercato.

Bibliografia

- Bortolozzo D. (2010) *Prezzi dei terreni agricoli. La crisi frena gli aumenti*, Terra e Vita, n. 2.
- Povellato A. a cura di (1997) *Il mercato fondiario in Italia*, Istituto Nazionale di Economia Agraria, Roma.
- Povellato A., Bortolozzo D., Mela G. (2009) *Cap. IX - Il mercato fondiario*, in “Annuario dell’agricoltura italiana”, vol. LXII, INEA, Edizioni Scientifiche Italiane, Napoli.
- Povellato A. (2009) *Valori fondiari in lieve aumento ma compravendite ridotte*, L'Informatore Agrario n. 49.