



## **Indagine sul mercato fondiario in Italia Rapporto regionale 2009**

a cura di

*Andrea Povellato, Davide Bortolozzo, Davide Longhitano*

Dicembre 2010

## Indice

<b>Introduzione</b> .....	1
<i>L'indagine sul mercato fondiario</i> .....	1
<i>Una sintesi dell'andamento del mercato fondiario nel 2009</i> .....	1
<i>Appendice statistica</i> .....	3
<b>Piemonte</b> .....	5
<b>Valle d'Aosta</b> .....	8
<b>Lombardia</b> .....	11
<b>Trentino Alto Adige</b> .....	15
<b>Veneto</b> .....	19
<b>Friuli Venezia Giulia</b> .....	23
<b>Liguria</b> .....	26
<b>Emilia Romagna</b> .....	29
<b>Toscana</b> .....	32
<b>Umbria</b> .....	36
<b>Marche</b> .....	39
<b>Lazio</b> .....	43
<b>Abruzzo</b> .....	47
<b>Molise</b> .....	52
<b>Campania</b> .....	55
<b>Puglia</b> .....	58
<b>Basilicata</b> .....	61
<b>Calabria</b> .....	64
<b>Sicilia</b> .....	67
<b>Sardegna</b> .....	71
<b>Bibliografia</b> .....	75

## Introduzione

### L'indagine sul mercato fondiario

L'INEA cura l'indagine sul mercato fondiario e degli affitti i cui risultati vengono pubblicati in un apposito capitolo dell'Annuario dell'agricoltura italiana. Dal 1947, il capitolo dedicato al mercato fondiario costituisce una delle più importanti fonti statistiche, se non l'unica in ambito nazionale, in questa materia. 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 competenza<sup>1</sup>. Le fonti d'informazione possono risultare diverse da regione a regione a seconda della disponibilità dei dati. La base informativa più importante è costituita dalle interviste con "testimoni privilegiati", che generalmente comprendono mediatori, liberi professionisti, tecnici delle organizzazioni professionali e di enti pubblici. I referenti regionali aggiornano ogni anno una relazione che prende in esame le caratteristiche regionali del mercato fondiario sulla base delle risultanze delle interviste e delle elaborazioni della Banca dati dei valori fondiari. A partire dall'Indagine 2008 si è deciso di pubblicare le relazioni regionali nel presente Rapporto regionale.

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

Malgrado i limiti dovuti alla scarsità di informazioni disponibili, è stato possibile costituire una banca dati, alimentata annualmente dai valori fondiari medi per un massimo di 11 tipi di coltura in 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>).

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

### Una sintesi dell'andamento del mercato fondiario nel 2009

Il prezzo medio della terra nel 2009 ha raggiunto un valore prossimo ai 18.000 euro ad ettaro, pur con differenze sensibili da regione a regione che riflettono la diversa redditività delle produzioni agricole e più in generale il dinamismo delle economie locali. Rispetto al 2008 il prezzo della terra è rimasto sostanzialmente stabile come media nazionale (+0,1%), mentre a livello di singole zone geografiche si segnala la contrazione dei prezzi nelle regioni dell'Italia centrale (-0,8%) e nelle zone della montagna e collina interna (-0,4÷0,7%). La sostanziale stabilità dei prezzi si è ulteriormente accentuata dopo un paio d'anni di deboli aumenti. Le continue difficoltà sui principali mercati agricoli, i consistenti aumenti dei prezzi

---

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

dei mezzi tecnici e lo sfavorevole contesto economico generale sono le cause di fondo dell'attuale stagnazione degli scambi nel mercato fondiario. La domanda di terra è decisamente meno dinamica rispetto a qualche anno fa e dal lato dell'offerta si attendono momenti migliori per modificare il portafoglio degli investimenti.

Il confronto con il tasso di inflazione mette in evidenza una riduzione dei prezzi in termini reali (-0,6). La contrazione è stata meno pronunciata rispetto a quanto avvenuto nel 2008 per via dell'aumento molto debole dei prezzi al consumo che si è verificato nel 2009 (+0,7%). Se si esclude il 2007 in cui i prezzi reali sono rimasti stabili, la tendenza negativa prosegue ormai da cinque anni e non sembra vi siano all'orizzonte punti di svolta. Negli ultimi cinque anni il patrimonio fondiario si è svalutato mediamente del 6% in termini reali, con punte massime del -10% nel Veneto e in altre aree dove i prezzi della terra erano cresciuti in misura molto consistente a partire dalla fine degli anni novanta. Per contro soltanto Piemonte, Liguria, Valle d'Aosta e Marche presentano ancora una leggera crescita dei valori in termini reali nel medesimo periodo.

Già negli scorsi anni è stato rilevato che non sembra plausibile parlare di drastica riduzione di una bolla immobiliare, analogamente a quanto è avvenuto in altri paesi e nel settore immobiliare urbano, dato che l'aumento delle quotazioni fondiarie verificatosi in precedenza in Italia, nella media, non è mai stato particolarmente eclatante. Soltanto nel caso dei vigneti in alcune zone vocate si sono avuti, effettivamente, rapidi aumenti dei valori fondiari. Detto questo appare evidente come le difficoltà delle principali economie mondiali si riverberano anche nel settore agricolo, che si trova a scontare redditi in calo e un accesso al credito sempre più difficile. La leva del risparmio non può essere sufficiente a ridare vigore al mercato fondiario, in assenza delle anticipazioni finanziarie che arrivano sotto forma di prestiti e mutui dal sistema bancario.

Tra i nuovi fattori che influiscono sul mercato fondiario sta emergendo la sempre più rilevante richiesta di terreni adatti all'installazione di impianti eolici e, più recentemente, di impianti fotovoltaici. Per quanto si tratti di estensioni abbastanza modeste, la particolarità delle nuove destinazioni d'uso e, soprattutto, l'eccezionalità delle risorse finanziarie scambiate ne fanno un argomento all'ordine del giorno. Generalmente l'acquisizione degli appezzamenti adatti a questo genere di impianti avviene su base temporanea piuttosto che attraverso acquisti veri e propri, ma i corrispettivi contrattati per ottenere il "diritto di superficie" (diverso, quindi, da un contratto di affitto) sono talmente elevati che possono arrivare a superare il valore stesso del fondo. Le normative nazionali e regionali, inerenti gli impianti eolici e fotovoltaici, risultano ancora molto frammentate e spesso fanno riferimento a norme locali molto differenziate. Il quadro diventa ancor più complesso ed eterogeneo nella configurazione dei diritti di proprietà quando si fa riferimento a terreni agricoli. Da una parte, infatti, emerge la grande disponibilità degli stessi proprietari terrieri a mettere a disposizione terreni in virtù degli elevati canoni ritraibili una volta concesso il diritto di superficie, dall'altra sono sempre più frequenti le prese di posizione da parte di Enti ed Organizzazioni di categoria preoccupati sia della sottrazione di terra all'agricoltura, sia per gli effetti distorsivi sul mercato fondiario.

## Appendice statistica

Tabella 1 - Valori fondiari medi nel 2009 (migliaia di euro, SAU)

Regioni	Zona altimetrica					Totale
	Montagna interna	Montagna litoranea	Collina interna	Collina litoranea	Pianura	
Piemonte	1,9	-	15,8	-	22,4	14,5
Valle d'Aosta	7,7	-	-	-	-	7,7
Lombardia	8,4	-	37,7	-	41,7	34,6
Trentino Alto Adige	23,8	-	-	-	-	23,8
Veneto	12,1	-	76,6	-	52,4	50,9
Friuli Venezia Giulia	4,3	-	25,8	29,5	37,6	32,1
Liguria	7,2	25,6	23,0	75,5	-	29,5
Emilia Romagna	5,0	-	20,6	28,8	35,2	29,1
Toscana	10,7	10,2	10,1	10,7	13,8	10,7
Umbria	7,1	-	12,1	-	-	10,8
Marche	5,6	-	11,5	20,3	-	14,1
Lazio	6,8	-	12,7	17,9	23,8	14,0
Abruzzo	5,8	-	14,3	21,2	-	11,6
Molise	9,3	-	14,8	22,5	-	13,8
Campania	8,1	-	16,2	29,9	50,3	18,1
Puglia	5,6	-	7,8	7,6	9,9	8,9
Basilicata	4,8	3,6	8,3	-	13,6	7,4
Calabria	7,4	10,9	10,2	15,3	19,5	12,6
Sicilia	6,6	8,8	9,5	13,6	15,7	10,6
Sardegna	4,7	-	5,8	6,9	14,4	7,7
Totale	8,8	9,8	13,4	15,3	30,3	18,0

Fonte: INEA, Banca dati dei valori fondiari.

Tabella 2 - Variazione percentuale dei valori fondiari medi (2009/08, SAU)

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

Fonte: INEA, Banca dati dei valori fondiari.

## Piemonte

*Ilaria Borri*

### *1. Quadro generale*

In generale i testimoni privilegiati concordano nell'affermare che la crisi mondiale e il crollo dei prezzi dei prodotti agricoli hanno ulteriormente raffreddato il livello degli scambi, aggravando una situazione che comunque già da diverso tempo versa in una fase di stallo. I prezzi medi di compravendita dei terreni si sono mantenuti in larga parte invariati rispetto al 2008, eccezion fatta per alcune sporadiche situazioni che hanno movimentato il mercato e spinto le quotazioni al rialzo. Tale andamento vale per le zone agricole maggiormente vocate di pianura e collina, mentre le richieste continuano a rimanere 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 leggero aumento rispetto al 2008 per quanto riguarda seminativi e prati. 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 sostengono la domanda sono legate alle caratteristiche di bene-rifugio della terra, alle aspettative di cambiamento di destinazione d'uso, al ricambio generazionale dei conduttori 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 2008, così come rimangono in equilibrio la domanda e l'offerta sebbene alcune aziende poco strutturate e condotte da imprenditori anziani rinuncino alla coltivazione dei terreni (stante le difficoltà economiche) cedendoli ad aziende meglio strutturate e condotte da imprenditori più giovani. 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 rimane discretamente sostenuta, specialmente nelle aree vocate alla zootecnia. Il mercato è più 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, inoltre, il recente interesse per le energie rinnovabili porta a un'insistente ricerca di terreni utilizzabili per l'installazione di impianti fotovoltaici. Nel comprensorio risicolo (pianura a sud di Vercelli, zona delle Baragge, pianura a sud di Novara e casalese) il livello degli scambi è risultato in equilibrio con l'anno passato. Nel corso del 2009 il prezzo del risone ha ancora tenuto discreti risultati, mentre per il 2010 si prevede un calo che andrà sicuramente ad influire negativamente sui prezzi dei terreni e sugli scambi. Gli acquisti sono stati effettuati in parte da imprenditori agricoli, a scopo di ampliare la maglia poderale, ma soprattutto da investitori provenienti da settori extragricoli che considerano la terra come bene rifugio. Sebbene si tratti di un fenomeno piuttosto circoscritto, la messa in vendita di terreni fertili e irrigui da parte

dell'Ospedale Maggiore di Novara ha un po' movimentato il mercato della provincia, incentivando all'acquisto affittuari con diritto di prelazione e imprenditori con terreni in proprietà per accorpamenti aziendali.

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 continua a registrare 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. Anche per quanto riguarda i vigneti della zona del Moscato la situazione è in stallo: i diritti di reimpianto del moscato, per quanto abbiano valori dai 2,50 euro/mq, sono praticamente introvabili e può accadere che il diritto abbia un valore superiore al terreno nudo. In tale situazione l'acquisto è motivato esclusivamente dall'acquisizione dei diritti di reimpianto. Il vigneto DOCG continua a essere la qualità di coltura con i più elevati valori di compravendita: nelle aree di pregio (Barolo, Barbaresco) il prezzo non scende al di sotto dei 50-60.000 euro/ha con punte di 90.000 euro/ha nel territorio di Neive e di Barbaresco e di 400.000 euro/ha per i Cru di Barolo, ma il mercato risulta in uno stato di completa stagnazione.

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.

Anche nel 2009 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, per il 2009 si osserva una situazione di sostanziale equilibrio in un mercato che appare stazionario. Nelle aree dove maggiore è la necessità di ampliamento delle superfici aziendali (ex aree sottoposte a direttiva nitrati, zone interessate da produzione di energie rinnovabili, *etc.*), la domanda supera l'offerta; una situazione opposta è invece osservabile nelle situazioni di maggiore incertezza legate agli sviluppi futuri della crisi, nei casi in cui imprenditori anziani non intendono affrontare ulteriori rischi economici e cedono i terreni a soggetti più giovani. La domanda rimane assai contenuta nelle aree montane della regione, come da parecchi anni a questa parte.

### *4. Tipo di operatori*

Gli operatori economici più frequentemente coinvolti negli scambi sono stati gli imprenditori agricoli che conducono aziende di piccole e medie dimensioni, interessati all'acquisto di parcelle di limitata estensione al fine di realizzare accorpamenti fondiari e arrotondamenti della superficie produttiva. L'offerta è formata da agricoltori anziani costretti all'abbandono per raggiunti limiti di età che, in mancanza di eredi disposti a continuare l'attività, cedono l'azienda. Anche operatori extragricoli, proprietari non conduttori di fondi rustici, come, ad esempio, gli 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 aziende di medio-grandi dimensioni (per arrotondamenti aziendali), grandi industrie di



trasformazione operanti nel settore vitivinicolo (per integrazione a monte) e operatori extragricoli interessati a investire nel settore vitivinicolo.

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 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 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 degli operatori del settore circa l'evolvere del mercato dei fondi rustici per il 2009 fanno ritenere che la crisi finanziaria possa ridurre la liquidità disponibile e quindi generare una fase di ulteriore stallo del mercato; dall'altro canto i terreni potrebbero vedere rafforzata la loro funzione di “bene 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 deciso calo del prezzo del risone a cui già si assiste potrebbe ragionevolmente far diminuire i prezzi di scambio della risaia nel corso del 2010. Potrebbero aumentare 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, sebbene la situazione di “sofferenza” in termini di liquidità da parte delle aziende non lasci presagire grandi possibilità di impegno di capitali. I prezzi di compravendita dei vigneti nelle aree vocate della regione potrebbero subire una ulteriore diminuzione a causa del perdurante andamento negativo 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 alla gran parte delle regioni italiane. Il sistema agricolo regionale è connotato da elementi peculiari come l'orografia accidentata e le condizioni pedoclimatiche che limitano la scelta delle coltivazioni e influenzano fortemente le tecniche colturali. L'alpicoltura riveste un ruolo cardine e i prodotti dell'allevamento contribuiscono per circa i due terzi al valore della produzione vendibile agricola. L'arboricoltura da frutto (essenzialmente melo) e la viticoltura, pur interessando superfici assai limitate, sono da considerarsi strategiche per la difesa del territorio e la conservazione del paesaggio montano.

La Valle d'Aosta si distingue per l'elevato grado di 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 quotazioni molto elevate. 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. Giova notare, inoltre, la necessità per gli allevatori valdostani di disporre di foraggi locali: l'art. 4 del Disciplinare di Produzione della Fontina DOP impone, infatti, che l'alimentazione delle lattifere sia costituita da fieno ed erba verde prodotti in Valle d'Aosta.

Nel complesso, il numero delle compravendite 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 mayen<sup>2</sup> i valori oscillano tra 20 e 35.000 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 20.000 euro/ha. I valori citati sono indicativi del prezzo delle superfici foraggere in tutta la regione, senza particolari distinzioni a livello territoriale. Le quotazioni più basse si

---

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

riferiscono ai prati non irrigui o difficilmente irrigabili, nonché a quelli localizzati in aree sondabili, sia della valle centrale che delle valli laterali; si è avuto notizia di prati acquistati a 5-6 euro/mq, ma si è trattato di appezzamenti di modeste dimensioni, acquisiti a scopo di arrotondamento della proprietà.

I 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 90.000 euro/ha (anche tenuto conto che l'*Institut Régional* di Aosta valuta l'impianto di un nuovo vigneto in 50-55.000 euro/ha). In ogni caso, nella zona di Chambave (media Valle) piccole superfici incolte vocate a vigneto risultano essere state acquistate a un prezzo di 7-10 euro/mq.

### 3 Rapporto domanda/offerta

Nel 2009 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 2009 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, la cui applicazione è regolamentata attraverso la DGR n. 3190 del 7/11/2008<sup>3</sup>.

Attualmente risultano attivi in Valle d'Aosta 51 piani di riordino fondiario, per una superficie complessiva di 2.057,42 ettari, anche se trattasi per lo più di piani avviati da tempo (fin dal 1989) e non ancora effettivamente conclusi con l'assegnazione delle particelle post riordino ai proprietari e con la trascrizione dei trasferimenti di proprietà. La maggior parte delle superfici interessate dai piani di riordino riguarda il prato permanente (irriguo e non), mentre risultano limitate le superfici a vigneto. Tra queste ultime si segnalano, in particolare, i nuovi impianti di vigneto (per circa 3 ettari) nella zona di Montjovet (Bassa Valle) e quelli - in fase di avvio - a Chambave (Media Valle), che si aggiungono ai riordini realizzati in passato nel territorio di Arvier (Alta Valle) dove viene prodotto il pregiato *Enfer d'Arvier* "Vallée d'Aoste" DOC.

### 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

---

<sup>3</sup> La DGR 3190 è relativa all'*Approvazione dei criteri di applicazione per la concessione di aiuti inerenti al miglioramento fondiario, alle infrastrutture rurali e al riordino fondiario ai sensi del Titolo III della L.R. 32/2007.*

pubblico ridotto. Verosimilmente, però, il passaggio delle superfici agricole alle aziende più efficienti avverrà soprattutto attraverso l'affitto e il comodato, mentre non sono attese variazioni di rilievo per quanto riguarda le compravendite di terreni rispetto a quanto descritto per l'anno in corso.

Proseguirà senz'altro l'attività dell'Amministrazione regionale finalizzata a promuovere la ricomposizione fondiaria, ai sensi dell'art. 52 della L.R. n. 32/2007 e delle relative disposizioni attuative e regolamentari.

## 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, e conseguentemente delle compravendite, si concentra quasi esclusivamente nelle aree di pianura e nella collina più ricca.

Nel 2009 il mercato dei fondi rustici ha risentito ulteriormente della crisi internazionale. Le compravendite di aziende intere, ampie e ben strutturate sono diminuite, per il secondo anno consecutivo, tanto che il mercato ha riguardato quasi esclusivamente gli appezzamenti di media e piccola dimensione. Questi, tradizionalmente funzionali all'arrotondamento della proprietà fondiaria, sono oggi spesso legati ad altre opportunità di reddito, come è l'esercizio della multifunzionalità (agriturismo e turismo rurale, *etc.*). Ma anche il mercato degli appezzamenti ha subito un notevole rallentamento, ivi compresi i territori ove lo scorso anno si era manifestata la domanda d'investimento da parte di operatori extragricoli, attenti alla funzione della terra quale bene rifugio.

A livello regionale, nel complesso, si conferma quindi il ristagno del mercato, la riduzione degli atti di compravendita e la conseguente difficoltà di valutazione. Gli intervistati segnalano la costanza dei prezzi o una modesta riduzione degli stessi, pur ammettendo che questa è suggerita dall'incertezza e dalla scarsità dei contratti. È una "percezione di mercato" non sempre supportata da adeguati riscontri contrattuali. Lo confermano, indirettamente, le stesse Commissioni Provinciali Espropri tenute, entro il 31 gennaio di ciascun anno, a stimare i valori agricoli medi a fini espropriativi. Ma ad aprile 2010 solo otto delle undici province lombarde hanno definito i VAM (cfr. BURL, 20 aprile 2010, 1° ss, n.16). La PAC continua ad avere un'influenza molto modesta sul mercato fondiario, mentre è assai più consistente sul 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 alcuni comprensori ma, anche in questo caso, è modesto l'impatto sui valori fondiari, mentre è più elevato quello sugli affitti, benché limitato alle aree circostanti gli insediamenti energetici. In ogni caso si conferma che il valore dei suoli assume un andamento sempre più indipendente dalle caratteristiche agronomiche e produttive degli appezzamenti e delle aziende.

La domanda continua a essere molto modesta o inesistente in montagna ove le quotazioni dei pochi terreni scambiati si sono mantenute stabili. Qui, gli scambi interessano solo modesti appezzamenti di fondovalle, prossimi alle strade e ai centri urbani. Nel 2009 la nuova PAC, analogamente all'anno precedente, ha causato una leggera lievitazione dei valori fondiari per quanto riguarda gli alpeggi privati.

In collina le quotazioni si mantengono elevate, ma anche ove gli ordinamenti specializzati (vigneti, oliveti e orticole da pieno campo o da IV gamma) assicurano redditi più elevati si evidenziano flessioni dei prezzi massimi. Nelle zone di collina economicamente meno sviluppate la minor propensione all'investimento, conseguente alla diminuita redditività delle imprese, ha mantenuto una fase riflessiva, orientata alla stabilità dei valori fondiari. Anche qui il giudizio di valore è motivato soprattutto dalla scarsa numerosità degli scambi.

In pianura aumenta il divario fra il mercato delle aziende produttrici di alimenti e quello degli appezzamenti, fra il mercato fondiario delle aree ricche e quello delle aree meno sviluppate e si manifesta una divaricazione di comportamenti a seconda degli operatori. Infatti

si riscontrano, nelle aree a zootecnia intensiva, valori più stabili se gli appezzamenti sono acquistati dai suinicoltori, cedenti se destinati invece agli allevatori di vacche da latte. Appare comunque generalizzata la contrazione dei prezzi massimi che intacca moderatamente i valori medi in alcune province (-2/-3%).

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. Permane qualche interesse per l'arrotondamento delle proprietà conduttrici, specie in alcuni comprensori a zootecnia intensiva.

## 2. Tendenze a livello territoriale

Il mercato fondiario nella provincia di *Bergamo* è poco attivo e molto ridotto quanto a volume degli scambi in pianura e collina, rispetto al precedente anno, mentre è pressoché assente in montagna. Qui si mantengono i prezzi del 2008. In pianura prevale l'attesa per le grandi opere (autostrada Bre-Be-Mi, ferrovia ad alta velocità, autostrada pedemontana, raccordi vari e nuovi Piani di Governo del Territorio) ed è viva la 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; aspettativa supportata anche dal continuo aumento dei Valori Agricoli Medi deliberati dalla Commissione Provinciale Espropri. I prezzi non hanno subito flessioni in quanto, secondo gli operatori del settore, "non è un buon momento per vendere".

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. La "percezione" dell'andamento dei prezzi, piuttosto che il rilievo diretto, assai difficile per la scarsità degli scambi, segnala un leggero cedimento in pianura e per i seminativi irrigui (-2%). In collina è soprattutto la viticoltura a mantenere il livello (elevato) dei prezzi, mentre la montagna conferma 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 la prevalenza della domanda. In montagna scambi e valori sono risultati stabili. Nella collina di *Lecco* i prezzi sono in aumento (+5%) soprattutto per i terreni destinati a diversificare l'attività (agriturismo, parchi privati, multifunzionalità). Anche nella collina e pianura di *Como* le quotazioni sono incrementate, per la competizione d'uso dei suoli, di circa il 3%. 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 rispetto al patrimonio fondiario.

Nella provincia di *Cremona* il mercato, unico caso in Lombardia, è stato più attivo che nel 2008 sia in termini di superfici compravendute (1.320 ettari contro i 927 dell'anno precedente, +42%), sia quanto ad atti (da 314 a 340, +8%). Il maggior dinamismo è concentrato nel mese di dicembre (circa 60 atti) e pare motivato dalla preoccupazione dei compratori di non poter godere delle agevolazioni fiscali per gli acquisti; queste sono state poi ripristinate, dal 28 febbraio 2010, dal decreto "milleproroghe" (convertito in legge n. 25/2010). Prevale la domanda per arrotondamento o accorpamento della proprietà. I maggiori incrementi di valore (+5%) si riscontrano per i prati e i seminativi irrigui del cremasco e di *Crema*, comprensori ricchi d'acqua irrigua e apprezzati dagli allevatori delle province confinanti. Il valore dei seminativi è stabile nelle altre regioni agrarie.

Nella provincia di *Lodi* si registra la flessione dei seminativi irrigui (-3%) ma nella quasi totale assenza di transazioni. Il crescente interesse per la produzione di energia da biomasse ha determinato una maggior domanda di suoli in affitto, con lievitazione dei canoni in prossimità degli impianti, ma non ha favorito un aumento delle compravendite, anche per la numerosa dismissione di allevamenti, specie bovini. A *Mantova* la percezione è di un mercato in leggera flessione, ad eccezione della collina gardesana ove prevale la suscettività extragricola. Ma l'osservazione puntuale del mercato fondiario, facilitata dal rilievo svolto dalla Commissione provinciale espropri, rivela una forte riduzione degli atti (-20%) e delle superfici compravendute (-26%). La collina morenica si conferma zona a elevata competizione d'uso dei suoli con prezzi stabili, mentre nella pianura del medio mantovano si osserva una modesta flessione (-2%) per i più diffusi seminativi irrigui. Stabili sono invece i comprensori dell'Oltrepo e del viadanese, con prezzi sui livelli del 2008. Da segnalare il progetto d'investimento denominato GAT (Gruppo d'Acquisto Terreni) che prevede moduli d'investimento del valore di un milione di euro ripartiti in quote da cinquantamila euro ciascuna, concluso con l'acquisto e la conduzione di un fondo rustico nell'Oltrepo.

Le quotazioni del mercato fondiario nella provincia di *Milano* sono caratterizzate da una modesta e diffusa flessione per i seminativi di pianura (-2%) che si conferma anche per il 2009, mentre sono stabili i valori nella pianura fra Ticino e Lambro. Sono in diminuzione i prezzi massimi determinatisi nel 2008; 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, così come praticata, ad esempio, nel Parco Sud di Milano. Anche la provincia di *Pavia* conferma la scarsa dinamica di mercato con qualche modesto interesse per le aziende a ordinamento risicolo. I prezzi sono stabili in tutte le zone altimetriche, in presenza di offerta di appezzamenti a seminativo in pianura e di superfici boscate in montagna. Ma è pressoché assente la domanda.

In provincia di *Sondrio* il mercato fondiario si conferma poco dinamico a causa della scarsa redditività dell'attività agricola. Le compravendite sono fatti occasionali, stabili quanto a prezzi, benché si assista alla prevalenza dell'offerta. Ma le transazioni sono poco numerose. 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. Nella provincia di *Varese* il mercato è bloccato, non c'è offerta e le transazioni interessano solo appezzamenti destinati all'edificazione, quindi con valori propri delle aree urbane. I prezzi delle aree agricole, in assenza di scambi, sono da ritenere stabili.

### *3. Rapporto domanda/offerta*

Il mercato fondiario lombardo è caratterizzato dalla prevalenza dell'offerta di appezzamenti nelle aree marginali, mentre permane qualche prevalenza di domanda nei comprensori a più elevata produttività agricola, dove le richieste interessano gli appezzamenti piuttosto che le aziende intere. L'incertezza caratterizza il mercato e i proprietari preferiscono trattenere il patrimonio in attesa di opportunità future, specie nei comprensori ove sono previste le grandi opere infrastrutturali.

### *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 ma limitatamente all'area cremonese. 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. In questi casi gli allevatori acquistano a prezzi costanti rispetto allo scorso anno. Gli allevatori di vacche da latte invece acquistano a prezzi più contenuti, probabilmente per le minori disponibilità economiche. Diffuse le dismissioni, specie di piccoli e medi appezzamenti, per cessazione d'attività o per sanare situazioni finanziarie difficili. Da segnalare inoltre, specie per gli allevatori di suini, numerosi casi di "ristrutturazioni patrimoniali" intese a garantire contemporaneamente il ricambio generazionale e l'integrità del patrimonio fondiario d'impresa.

#### *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 il mantenimento dei valori fondiari o una leggera flessione degli stessi, proseguirà vista l'incertezza dell'economia internazionale. Ulteriori riduzioni dei valori sembrano però eventi improbabili, spesso esorcizzati dagli operatori con affermazioni del tipo "*i valori fondiari non possono diminuire*" o "*la terra non tradisce mai*" oppure, come s'è osservato quest'anno, "*non è il momento di vendere*".

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, specie suinicole) e per determinate colture (ortoflorovivaismo). A determinare l'andamento del mercato continueranno a concorrere, ma molto 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. Da segnalare che l'introduzione della maggiorazione degli oneri di costruzione (LR 12705, art. 43 c.2 bis), quando i nuovi interventi sottraggano superfici agricole destinate all'edificazione (provvedimento potenzialmente utile a ridurre il consumo di suoli agricoli), è finora largamente disattesa.



## Trentino Alto Adige

*Luigi Gambarin*

### *1. Quadro generale*

La situazione del mercato fondiario del Trentino Alto Adige è da sempre diversa da quella delle regioni limitrofe a causa dello status di regione autonoma, delle caratteristiche climatiche del territorio e della peculiarità delle produzioni. Nella regione i valori dei terreni sono diminuiti mediamente di circa il 2%. In Trentino il calo dei valori fondiari è stato più accentuato (-4,3%) e ha colpito maggiormente i vigneti (-10%) e in misura minore i frutteti (-3,6%). Nel 2009 il numero degli scambi è calato, con alcune eccezioni per i frutteti. In provincia di Bolzano la flessione è stata del 5% per i vigneti, mentre i frutteti sono rimasti sui livelli del 2008. In Trentino gli scambi dei vigneti e dei frutteti sono diminuiti in media del 10%, con l'eccezione dei terreni pregiati della Val di Non che non hanno risentito di questo calo. Le motivazioni sono legate ai prezzi dei terreni ancora alti, al perdurare delle difficoltà del settore viticolo 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, quest'anno le superfici a vigneto sono entrate nel novero di quelle assoggettate alle norme sui criteri di gestione obbligatoria e alle buone condizioni agronomiche e ambientali.

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. Dall'agosto 2009 sono entrate in vigore le parti della riforma che riguardano le pratiche enologiche, l'etichettatura e il nuovo sistema di protezione dei vini di qualità basato sul modello DOP/IGP. In provincia di Trento continuano i problemi fitopatologici sui meleti che causano molti espianti 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 nuovi consumatori che molto velocemente stanno aumentando il loro potere d'acquisto.

### *2. Tendenze a livello territoriale*

In provincia di *Trento* gli scambi sono in calo sia per i vigneti che per i frutteti (-10%), con la sola eccezione della Val di Non dove le compravendite non hanno subito variazioni. L'offerta ha prevalso sia per le difficoltà di accesso al credito sia per la necessità di molti agricoltori di denaro liquido per fare fronte ai normali costi di gestione aziendale. La produzione (punto di riferimento per gli scambi fondiari) è risultata globalmente in crescita

per le mele (+6%) e in linea con il 2008 per l'uva. 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 del 10-15%. I diritti di reimpianto di nuovi vitigni hanno subito un forte ridimensionamento negli ultimi anni e oggi valgono 0,4-0,5 euro/mq, con un calo del 30% rispetto allo scorso anno. Una possibile spiegazione risiede nel migliore andamento della frutticoltura negli ultimi anni anche in zone diverse dall'asta dell'Adige, che ha fermato la conversione dei frutteti in vigneti. Inoltre il negativo andamento commerciale del settore vitivinicolo ha scoraggiato la tendenza ad aumentare la superficie coltivata. In Val Lagarina (zona Marzemino) le quotazioni dei vigneti oscillano intorno a 440.000 euro/ha (-10%). Nella piana rotaliana variano da 430 a 500.000 euro/ha (-15%), mentre lungo l'asta dell'Adige il prezzo varia tra i 480 e i 490.000 euro/ha (-10%). Nella piana del Sarca i valori si attestano sui 470.000 euro/ha (-5%), mentre sono molto più bassi quelli della Val di Cembra a causa della pendenza che caratterizza questa zona (190-230.000 euro/ha, -12%).

I prezzi delle mele sono in calo del 15/20% a seconda delle aree e delle cultivar. 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 buoni risultati. I valori fondiari sono calati complessivamente su base annua, anche se in alcune zone le quotazioni hanno registrato stabilità o addirittura una piccola crescita. È il caso delle migliori zone della Val di Non che risultano in controtendenza (+5%). In Val Sugana e lungo l'asta dell'Adige i prezzi sono calati del 10%; nella piana del Sarca del 5%; nella zona di Cavedine la variazione ha oscillato tra lo 0 e il -5%. I seminativi e i prati non hanno registrato variazioni di rilievo.

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. Nel 2009 c'è stato qualche segnale positivo, una maggiore vivacità, sebbene all'interno di un contesto strutturalmente difficile. 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 hanno oscillato intorno alla stabilità con un calo per i meleti (-3/-5%). Gli scambi sono in calo per i vigneti rispetto allo scorso anno (-5%), mentre risultano invariati per i frutteti. Anche se con molta prudenza, prevale la domanda per i vigneti, mentre per i frutteti la difficile commercializzazione della passata produzione ha effetti negativi sulla domanda di terra.

La produzione di mele è in crescita di circa il 9% con prezzi che mediamente spuntano 0,35 euro/Kg nella Val d'Adige e nella Bassa Tesina. La migliore qualità del prodotto della Val Venosta (Laces, Silandro, *etc.*) arriva a valori medi di 0,45-0,50 euro/Kg. Le maggiori difficoltà riguardano la commercializzazione del prodotto e sono dovute alla elevata concorrenza dei paesi dell'Est Europa e dell'Argentina. Dal mercato viticolo giungono notizie poco incoraggianti: l'uva conferita alle cantine è stata pagata il 15/20% in meno rispetto agli anni precedenti, mentre i prezzi dei vini sono in discesa del 5/8%. 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 450.000 euro, mentre i meleti si fermano a 370.000. I seminativi e i prati hanno valori prevalentemente legati alla giacitura e alla facilità di meccanizzazione. In Val Pusteria i prezzi sono intorno ai 100.000 euro/ha.

Come sempre i terreni scambiati sono di dimensioni limitate e non superano i 4.000-

5.000 mq. Gli scambi avvengono prevalentemente tra imprenditori agricoli i quali mirano - con vendite, acquisti o permuta - a razionalizzare e migliorare la struttura aziendale. La logica che li guida è di meccanizzare il più possibile l'azienda e nel contempo di ridurre i tragitti effettuati con le macchine tra i diversi appezzamenti.

### 3. Rapporto domanda/offerta

Complice la situazione economica negativa che rende cauti gli operatori fondiari, la domanda e l'offerta sono risultate variabili.

In provincia di *Trento* si è registrata più offerta che domanda. Gli operatori, infatti, sopperiscono alle difficoltà di liquidità con la vendita di porzioni aziendali produttivamente meno importanti. La domanda è rivolta verso tipologie di pregio (frutteti) o aziende in corpo unico. I piccoli agricoltori richiedono appezzamenti di dimensioni limitate e vicini al centro aziendale, mentre le società costituite da agricoltori puntano all'acquisto di aziende intere.

In provincia di *Bolzano* il mercato esiste solo per gli arrotondamenti fondiari. Calano gli scambi per i vigneti e la domanda non è più trainante ma, quando esiste, è molto prudente e frenata a causa della crisi economica. Il mercato dei diritti d'impianto riguarda piccole superfici (2.500-3.500 mq) e i diritti vengono venduti a 1,5-1,6 euro/mq fino ad un massimo di 2 euro/mq.

### 4. Tipo di operatori

Gli scambi sono avvenuti in genere tra imprenditori agricoli e coltivatori diretti. Le vendite sono effettuate prevalentemente da agricoltori anziani senza eredi, proprietari di aziende part-time con dimensioni tali da non garantire una sufficiente redditività oppure soggetti che per finanziare la costruzione della casa vendono alcuni appezzamenti. 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.

### 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. Nelle valli di Fiemme e di Fassa il valore dei terreni così destinati arriva a 7-10 euro/mq.
- 3) assetto geo-morfologico. L'attenzione ai problemi delle zone marginali, soprattutto ai fenomeni di abbandono della montagna, è elevata. Le amministrazioni sono disposte a pagare purché gli agricoltori rimangano a coltivare la terra o utilizzarla a vantaggio della zootecnica (premi per l'alpeggio).
- 4) tradizione. Il Maso evita le problematiche, altrove molto frequenti, della frammentazione del territorio agricolo creando unità produttive ben dimensionate e stabili.

Negli ultimi anni ha preso sempre più piede l'utilizzo di superfici agricole per la produzione di energia pulita. A fine anno è entrato in funzione un nuovo impianto fotovoltaico che interessa 11.000 mq di terreno in pendenza precedentemente boscato; la produzione di energia è di 630 KWh con una produzione annua di 700.000 Kw.

#### *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. L'euforia degli scorsi anni, che aveva accompagnato il comparto frutticolo, è finita e nel secondo anno negativo consecutivo gli operatori sono preoccupati anche perché i redditi sono sempre più limitati. L'eccessivo indebitamento con le banche, non sostenuto dai previsti ricavi, penalizza le cantine sociali e il comparto viticolo, in crisi ormai da un quadriennio. Tutto questo in un quadro di difficoltà economico-finanziaria globale dove l'accesso al credito è diventato un problema rilevante per l'agricoltore. Il 2010 potrebbe rivelarsi un anno ancora difficile con un calo delle compravendite e con la speranza di una stabilità dei prezzi dei terreni. La situazione potrebbe però diversificarsi in quelle zone con prezzi ancora alti che negli ultimi anni non hanno subito rilevanti diminuzioni di valore (Val di Non, Val di Sole).

L'andamento climatico sarà sempre più determinante per stabilire il migliore momento per la vendemmia con ripercussioni sulla qualità, sul reddito e, di conseguenza, sulla domanda di terra. Nel settore viticolo si dovrà puntare sulla qualità e sulle varietà autoctone per risollevarne il prezzo del prodotto ormai sotto i 100 euro/q.le.

In Alto Adige i viticoltori continuano a investire sulla qualità con la consapevolezza che rappresenta l'arma vincente per affrontare la concorrenza e creare il giusto valore al prodotto. Per quanto riguarda le mele, nel 2010, 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 evitando, come quest'anno, la svendita del prodotto per rendere disponibili i magazzini alla nuova produzione.

## Veneto

*Luigi Gambarin*

### *1. Quadro generale*

L'andamento del mercato fondiario nel 2009 in Veneto è da considerarsi in linea con quello dell'anno precedente (-0,6%). Nelle singole province c'è stata una maggiore variabilità dei prezzi che hanno oscillato tra il -3,2% di Verona e il +2,9% di Rovigo. Il dato più preoccupante tuttavia, che emerge dalle interviste ai testimoni, è la bassa remunerazione dei prodotti agricoli (cereali, uva, latte *etc.*) che comprime i redditi degli agricoltori a valori molto bassi e riduce le disponibilità finanziarie da destinare all'acquisto di terra. A livello nazionale i prezzi di prodotti agricoli alla produzione sono scesi dell'8% per i cereali, del 6% per i vini, del 21% per la frutta e intorno al 38% per gli ortaggi. Da questa situazione nasce la difficoltà per alcuni imprenditori agricoli di gestire la quotidianità, per molti altri di investire per il futuro. Si spiega così la generale stabilità delle compravendite, con situazioni locali che hanno portato gli scambi a crescere o diminuire rispetto all'andamento del 2008. Ad aggravare la scarsa disponibilità di denaro liquido a disposizione c'è stata la stretta creditizia degli istituti di credito verso il settore agricolo e le piccole/medie aziende in particolare.

### *2. Tendenze a livello territoriale*

La variazione dei prezzi dei terreni su base annua ha oscillato in una fascia compresa tra il -3% e il +3%, con Verona, Vicenza e Padova nella fascia inferiore e Treviso, Venezia, Belluno e Rovigo in quella superiore.

Nella provincia di *Padova* i valori sono rimasti praticamente stabili (-0,4%) per tutte le colture, ad eccezione dei vigneti in collina calati del 10%. 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 70.000 e 76.000 euro ad ettaro. La normativa sui nitrati, che negli anni precedenti aveva provocato un aumento della domanda da parte degli imprenditori zootecnici, è entrata a regime facendo crollare la richiesta di seminativi. Nella zona dei Colli Euganei i vigneti DOC in produzione (o con il titolo di reimpianto) valgono intorno ai 70.000 euro/ha con punte di 93.000. Sono rimasti stabili i terreni a vivaio nella zona di Saonara, che vengono scambiati intorno ai 99.000 euro/ha.

Nella provincia di *Treviso* i prezzi sono aumentati di poco (+1,2%). Nelle colline del Soligo (Conegliano, Valdobbiadene, Vittorio Veneto, *etc.*) le quotazioni dei vigneti e dei seminativi rimangono costanti. I prezzi di queste due tipologie colturali sono rimasti stabili anche nella pianura nord-orientale (rispettivamente 110.000 e 140.000 euro/ha). A giugno 2009 è avvenuto il riconoscimento della DOC Prosecco estesa a nove province tra Veneto e Friuli e delle nuove DOCG Conegliano Valdobbiadene Prosecco e Asolo Prosecco. In questo modo ad agosto 2009 il Prosecco è entrato nella sfera dei prodotti protetti dalla normativa comunitaria. Nella zona del Prosecco di Valdobbiadene i valori dei vigneti DOCG si aggirano sui 300-600.000 euro/ha a fronte di limitatissime superfici scambiate (mai superiori ai 1.000 mq). Nella pianura di Treviso i valori dei seminativi sono cresciuti durante l'anno dal 4 al 14% secondo le zone. In generale il loro valore diminuisce andando da Mogliano verso il

Piave.

Nel *bellunese* i prezzi sono aumentati in media del 2,8%. Gli scambi sono cresciuti rispetto al 2008 anche se nel complesso sono sempre modesti. La domanda è stata vivacizzata da operatori provenienti da altre province (Treviso e Trento) che destinano le superfici a frutteto o vigneto, alzando i prezzi fino a valori di 4,5-5 euro/m<sup>2</sup>. I seminativi nelle zone pianeggianti vengono scambiati intorno ai 30.000 euro/ha. Nella zona di Feltre sono stati 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 2008, con l'eccezione della pianura di Vicenza dove la maggiore attività del mercato è coincisa con un netto calo dei prezzi di compravendita dei seminativi (-15%). In questa zona, dove la concorrenza con le attività industriali è molto forte, i prezzi dei seminativi oscillano tra i 90 e i 100.000 euro/ha per arrivare a valori di 130-140.000 euro/ha in prossimità dei centri urbani. I vigneti spuntano mediamente prezzi tra 80 e 130.000 euro/ha. Nella zona di Bassano del Grappa i prezzi dei terreni orticoli, prevalentemente coltivati ad asparago, sono rimasti stabili (250.000 euro/ha comprensivi d'impianto). Gli orti avvicendati hanno quotazioni simili a quelle dei seminativi irrigui (150.000 euro/ha). Le quotazioni sono rimaste inalterate per tutte le colture erbacee anche nell'altopiano di Asiago, con scambi limitati alle piccole superfici (da 15 a 30.000 euro/ha).

In provincia di *Verona* i prezzi sono diminuiti mediamente del 3%. Tuttavia analizzando le singole zone la diminuzione può arrivare fino al 10% indistintamente per tutte le colture. Stesso calo per gli scambi a sottolineare la prudenza degli operatori. I vigneti di Soave, le cui quotazioni sono calate (-10%), vengono scambiati intorno ai 225.000 euro/ha, mentre nella pianura veronese si aggirano intorno ai 90.000 euro/ha. Stabili i frutteti nella zona di Legnago tra i 50 e i 65.000 euro/ha.

Nel *veneziano* il mercato è stato caratterizzato da scambi stabili e da una crescita dei valori nelle zone prettamente agricole, mentre i prezzi sono rimasti invariati nelle aree dove sono in programma opere pubbliche. La domanda è concentrata prevalentemente nelle aree agricole dove la quotazione media dei seminativi oscilla tra 37.000 e 45.000 euro/ha (+8%). I valori medi dei terreni sono più alti nell'immediata periferia di Mestre e in tutte le zone interessate da opere pubbliche a causa delle aspettative di cambiamento di destinazione d'uso dei terreni (15-20.000 euro/ha). Anche per il 2009 sono state segnalate attività speculative nella zona di Tesserà 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 (100.000 euro/ha), la domanda ha consolidato le quotazioni dello scorso anno che già tengono conto di una serie di espropri per la costruzione di una metropolitana di superficie come supporto a un nuovo polo turistico/alberghiero.

In provincia di *Rovigo* i valori sono cresciuti del 3% circa mantenendo un differenziale del 20% tra il Medio/Alto Polesine e il Basso Polesine. Ci sono state variazioni nei prezzi dei seminativi del +10% a Porto Tolle, Taglio di Po e Porto Viro, con quotazioni medie che oscillano tra 20 e 35.000 euro/ha a seconda dei terreni. Le orticole raggiungono prezzi più interessanti tra 50 e 60.000 euro/ha in funzione della dimensione. 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 sia quello degli affitti.

### *3. Rapporto domanda/offerta*

A causa della situazione economica generale gli operatori tendono a selezionare gli investimenti con grande cura. Un po' in tutte le province la tendenza è quella di un rallentamento della domanda e quindi di un generale equilibrio.

Nelle zone viticole di pregio del trevigiano la richiesta di superfici è legata all'immagine della zona e all'andamento quanti-qualitativo della produzione viticola. Nel bellunese prevale la domanda da parte di operatori provenienti da fuori provincia (Treviso e Trento) che vivacizzano un mercato altrimenti in equilibrio.

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 province di Padova e Venezia (-20/-30%). A Treviso il recente passaggio alla nuova DOC Prosecco ha creato scenari commerciali nuovi ma non ha influito sulla discesa del valore del diritto. Anche nel veronese e vicentino i diritti sono in calo (-8/-10%) più a causa dei redditi dei vigneti che della futura abolizione delle quote. Infatti 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 dal 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. La liquidità disponibile ha giocato un ruolo importante a favore degli operatori extragricoli inducendoli a investire sulla terra, bene rifugio per eccellenza e caratterizzata da un basso livello di tassazione. Il basso prezzo dei prodotti agricoli non ha invece permesso agli agricoltori di recuperare parte del costo sostenuto per l'acquisto della terra come inizialmente sperato.

L'offerta, come ogni anno, è composta da coltivatori diretti a fine carriera senza eredi disposti a continuare l'attività o da coltivatori part-time sempre più in difficoltà con gli adempimenti richiesti dalla PAC. A queste categorie si sono ultimamente aggiunti i proprietari di piccole aziende i cui margini reddituali sono progressivamente calati negli ultimi anni.

### *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 anche tramite 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 alcune aree 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 300.000 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. Si segnala infine in provincia di Rovigo l'utilizzazione di alcuni terreni agricoli per la produzione di energia con il fotovoltaico.

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

Nonostante ogni regione agraria sia caratterizzata da problematiche locali, su scala regionale le maggiori preoccupazioni degli operatori riguardano i margini di reddito sempre più ristretti delle grandi aziende, l'andamento futuro del prezzo dei prodotti agricoli e la possibilità di accedere al credito per operare gli investimenti. Per il mercato fondiario l'aspettativa più diffusa è per prezzi e scambi stabili in un contesto di estrema incertezza economica.

Dall'agosto del 2009 è partita la seconda parte dell'OCM vino che dovrebbe dare un maggior impulso a tutto il comparto e in particolare agli operatori che hanno puntato sulla qualità.



## 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 bassi prezzi dei prodotti agricoli non hanno nel complesso modificato gli scambi tranne che in alcune zone della provincia di Udine dove la situazione è leggermente peggiorata.

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 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. Nel 2009 la situazione non è cambiata significativamente. Perdura un po' in tutte le province, sebbene con maggiore prudenza rispetto all'anno precedente, la domanda di superfici da parte delle aziende più grandi, mentre sono in aumento le aree dove domanda e offerta si equivalgono. In questo contesto i prezzi medi dei terreni sono rimasti pressoché invariati a livello regionale (+0,4%) ma con una certa variabilità a livello provinciale (da -2,3% a +5%).

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 che in questo modo aggirano le inefficienze e le speculazioni lungo la filiera agroalimentare.

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 crescita (+4/+5%); mostrano una stabilità a Udine (+2%) e un leggero calo nella provincia di Pordenone (-2,3%).

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, con un'offerta prevalente da parte dei piccoli proprietari. I valori oscillano tra 20 e 40.000 euro/ha per i seminativi, tra 30 e 40.000 euro/ha per i vigneti e tra 40 e 50.000 euro/ha per i frutteti. Anche nella pianura centrale gli scambi sono in calo mentre nella fascia più orientale della provincia (Cividale, Nimis, Faedis *etc.*) le compravendite rispecchiano l'andamento del 2008. I prezzi dei diritti d'impianto per i vigneti sono in calo in tutta la provincia di circa il 20%. Mediamente gli scambi si attestano tra i 6.000 e gli 8.000 euro/ha con punte fino a 10.000 euro nella zona intorno a Udine. Nella zona collinare di Nimis un vigneto in produzione con diritti d'impianto è quotato intorno ai 65.000 euro/ha, mentre nelle zone pianeggianti il prezzo è più basso del 15-20%.

In provincia di *Pordenone* gli scambi sono rimasti sui livelli del 2008 con una generale prevalenza della domanda e un'offerta emergente nella zona del capoluogo a causa di una domanda inconsistente. Nelle zone di montagna e collina ha prevalso la richiesta di seminativi e prati da parte dei coltivatori diretti per aumentare le superfici aziendali e i premi comunitari. I prezzi dei seminativi sono rimasti stabili tranne che nelle zone pianeggianti sud occidentali

(-5%). I vigneti, hanno registrato valori in calo nelle aree collinari e di pianura sud occidentali (-3%). Le quotazioni dei diritti d'impianto sono diminuite di circa il 12% nella pianura a sud ovest della provincia.

Il mercato fondiario della provincia di *Trieste* è molto particolare a causa della commistione tra superfici agricole ed edificabili. Anche quelle che attualmente sono superfici agricole presentano, infatti, una forte suscettività edificatoria che fa lievitare i prezzi. Gli scambi sono rimasti sullo stesso livello del 2008 per piccole superfici, mentre sono aumentati per aziende di dimensioni maggiori. Anche la domanda si è orientata verso una tipologia di azienda di medie dimensioni. Il vigneto costituisce la più importante realtà agricola della provincia e la principale fonte di reddito per gli agricoltori locali. I valori medi oscillano intorno agli 80.000 euro/ha (+8%). Il riconoscimento dell'olio DOP Tergeste ha dato impulso alla coltura che registra aumenti nei valori fondiari (+3%).

Nel *goriziano* gli scambi sono rimasti stabili con una prevalenza della domanda. Il 2009 è stato caratterizzato da un aumento dei prezzi a livello provinciale (+4%) a causa dell'interesse degli investitori (spesso extragricoli) nei confronti dei seminativi (+8%). I prezzi dei vigneti invece, sono rimasti stabili. I diritti di impianto hanno subito un netto calo tra il 20 e il 35% e attualmente sono quotati su valori di 5.500-8.000 euro/ha.

### 3. Rapporto domanda/offerta

Gli scambi risentono della situazione economica generale e delle difficoltà di reddito del settore agricolo. Sono molte le aree regionali dove la situazione è in equilibrio in attesa di capire quali saranno gli sviluppi. Perciò, nel quadro regionale, le componenti del mercato hanno mantenuto le posizioni del 2008 con una prevalenza della domanda a Pordenone e Gorizia e un equilibrio a Udine. A Trieste la domanda prevale per le aziende più strutturate, mentre per piccoli appezzamenti o orti c'è equilibrio.

### 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. 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. Anche l'ampliamento aziendale è motivo di acquisto tra i coltivatori diretti e ciò si verifica nelle province di Trieste, Gorizia e Pordenone. Gli operatori extragricoli più attivi nel goriziano e nell'udinese 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 redditi aziendali e i maggiori vincoli di condizionalità 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. Per gli allevamenti da latte si registra un consistente calo del valore della quota latte. Nelle province di Udine e Pordenone i valori oscillano in pianura

tra 0,15 e 0,25 euro/Kg (-25%), mentre in montagna sono attorno a 0,075 euro/Kg (-30%).

Nella provincia di Trieste il settore agrituristico continua il trend positivo registrato negli anni scorsi e sta diventando redditualmente interessante. Le aziende, tutte di piccole dimensioni, occupano principalmente manodopera femminile e 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 tutelate 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 2010 i testimoni prevedono un mercato più stagnante di quello appena trascorso. Gli elementi di pessimismo sono evidenti a partire dalla perdurante crisi economica generale, dal calo dei prezzi dei prodotti agricoli al produttore, dalla restrizione del credito che obbligherà più di qualche azienda ad alienare parte del capitale fondiario per ottenere liquidità. Ci si aspetta quindi una maggiore offerta di terreni a prezzi più bassi. Secondo i più ottimisti ciò potrebbe rappresentare un punto di partenza per la ripresa degli scambi. La domanda sarà sostenuta da acquisti con la logica dell'investimento "sicuro" in un momento d'incertezza finanziaria.

Un ruolo importante sarà rivestito dal nuovo PSR che prevede una misura a favore dei giovani agricoltori per l'acquisto di terra. 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 2009 il mercato fondiario è stato caratterizzato da pochi scambi e da un ridotto incremento dei valori fondiari rispetto all'anno precedente. La congiuntura economica sfavorevole ha notevolmente depresso il numero di compravendite, soprattutto nel settore floricolo che ha particolarmente risentito della crisi dei consumi dei beni di voluttà.

I valori fondiari sono aumentati mediamente di circa l'1%. Incrementi superiori sono stati registrati solo per le colture ortofloricole e per i vigneti DOC<sup>4</sup>.

### 2 - Tendenze a livello territoriale

Il livello degli scambi si è mantenuto pressoché invariato su tutto il territorio regionale. In linea generale, la maggior parte delle transazioni interessa le colture orticole e floricole ed è per lo più dettata dalla necessità, da parte dell'agricoltore, di ampliare la superficie aziendale per diversificare le produzioni o per attivare migliori economie di scala.

I testimoni di qualità hanno segnalato alcune peculiarità territoriali, riportate di seguito.

A differenza degli anni passati, nel 2009 il numero di compravendite dei terreni a olivo si è molto ridotto. Solo in provincia di La Spezia si è avuto un limitato numero di acquisti da parte di agricoltori non professionali.

In provincia di Savona si è registrato un aumento della domanda di terreni da destinarsi alle colture orticole, soprattutto nella Piana di Albenga. Gli operatori del settore imputano tale aumento alla necessità da parte degli imprenditori agricoli di dotarsi di una superficie minima in grado di supportare le 200 giornate lavorative annue previste dal PSR 2007-2013 al fine di poter accedere ai finanziamenti previsti dalle misure strutturali.

Eventi climatici calamitosi hanno costretto gli allevatori dell'alto Entella e dell'alto Lavagna (provincia di Genova) ad alienare le superfici a seminativo asciutto, pascolo e prato-pascolo. È stato rilevato come alcune di queste aree siano divenute oggetto di manovre speculative che hanno portato a una loro svalutazione.

### 3 - Rapporto domanda/offerta

In generale è rilevabile un sostanziale equilibrio tra domanda e offerta, con alcune differenziazioni a livello territoriale.

Nel Ponente ligure domanda e offerta sono essenzialmente in equilibrio, anche se si ravvisa una prevalenza dell'offerta nell'estremo ponente, in particolar modo nei territori ricadenti nei comuni di Bordighera e Sanremo. Tuttavia occorre rilevare come, nelle zone

---

<sup>4</sup> È stato stimato un aumento del valore dello stock di capitale fondiario pari all'1%, corrispondente al tasso d'inflazione medio per il 2009, per la maggior parte delle tipologie colturali. Si è accordato un aumento dell'1,5% solo a quelle colture i cui terreni sono rimasti comunque oggetto di scambio, come le colture ortofloricole in zona litoranea e il vigneto DOC su tutto il territorio regionale. A seguito dell'effettiva diminuzione dei valori di compravendita, contrastante con l'aumento inflativo, si è lasciato inalterato il valore dei seminativi non irrigui e dei prati permanenti nelle zone agrarie dell'alto Entella e dell'alto Lavagna (provincia di Genova).

agrarie litoranee la concorrenza esercitata dagli acquirenti non agricoli sia più pressante e, quindi, la domanda sia superiore all'offerta.

In provincia di Genova, la seconda *tranche* della dismissione della proprietà fondiaria dell'Agenzia regionale per il territorio e l'edilizia ha causato un aumento nel numero di transazioni di terreni boscati e di pascoli.

Nelle regioni agrarie dell'alto Entella e dell'alto Lavagna la cessazione dell'attività da parte di alcuni allevatori, conseguente alle avverse condizioni climatiche dell'estate, ha reso disponibili sul mercato ampie superfici a seminativo asciutto e prato-pascolo. Per queste tipologie di terreno, quindi, l'offerta è stata preponderante sulla domanda.

Il mercato dei vigneti DOC si mantiene abbastanza attivo su tutto il territorio sottoposto alla certificazione, grazie soprattutto alla corretta gestione del potenziale produttivo vitivinicolo da parte della Regione. Tuttavia, nel corso del 2009, si è ravvisata una prevalenza dell'offerta. Anche per gli oliveti è stato registrato un livello dell'offerta superiore alla domanda, che interessa tutto il territorio regionale. Si tratta per lo più di piccole superfici, non sottoposte alla DOP, cedute da piccoli olivicoltori che, per diversi motivi, abbandonano l'attività.

#### *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 zone urbane è molto forte, aspettative di cambiamento di destinazione d'uso causano una super-valutazione dei terreni. I piani regolatori comunali molto spesso assecondano tali tendenze speculative attraverso l'innalzamento degli indici di fabbricabilità. A tale riguardo l'aumento di tali parametri in alcuni comuni a forte vocazione floricola della provincia di Imperia ha determinato un incremento degli scambi di terreni suscettibili di cambio della destinazione d'uso.

Le norme recentemente adottate dalla Regione Liguria in materia edilizia (L.R. 16 del 6/6/2008, "Disciplina dell'attività edilizia" e L.R. 49 del 3/11/2009, "piano casa"), benché contengano regole stringenti al fine di ridurre al minimo il rischio di cementificazione, mancano di definire una corretta pianificazione degli interventi in relazione alla vocazionalità della zona. Questa situazione potrebbe favorire anche nel prossimo futuro delle manovre speculative sui i terreni agricoli.

#### *6 - Aspettative future del mercato*

La fase di sfiducia generata dalla crisi economico-finanziaria è destinata a protrarsi per tutto il 2010. Nel 2009, per la prima volta, tra le cause di abbandono dell'attività agricola gli operatori del settore annoverano, oltre all'età avanzata del conduttore, anche la sfavorevole congiuntura economica. D'altra parte, se è vero che i prezzi dei fattori di produzione e la concorrenza dei paesi emergenti rendono l'attività agricola sempre meno redditizia, soprattutto nel settore ortofloricolo, occorre rilevare come gli imprenditori agricoli liguri

vedano nel potenziamento aziendale una via concreta per affrontare le difficoltà strutturali del comparto. È significativo, a tale proposito, il fatto che la maggior degli intereventi ammessi a pagamento ai sensi del Programma di Sviluppo Rurale vigente riguardi essenzialmente le misure dell'Asse I.

La D.G.R. n. 51 del 22 gennaio 2010, recante i nuovi criteri e procedure per la concessione dei diritti di impianto di vigneti della riserva regionale, stabilisce nuovi requisiti di accesso alla riserva più stringenti rispetto alle precedenti deliberazioni, in particolare prevedendo l'immediata cantierabilità dell'intervento proposto. Tali nuovi criteri potrebbero potenzialmente modificare la consueta dinamica tra domanda e offerta dei vigneti.

## **Emilia Romagna**

*Francesco Marseglia*

### *1. Quadro generale*

Nel corso del 2009 il mercato fondiario è stato caratterizzato da una sostanziale tenuta degli scambi e da un contenuto incremento dei valori fondiari. L'annata ha risentito del negativo andamento generale dell'economia. La crisi economica ha, infatti, avuto pesanti ricadute anche sul settore agricolo determinando difficoltà di accesso al credito a fronte di prezzi dei terreni giudicati troppo elevati. Inoltre il crollo dei prezzi all'origine di molti prodotti agricoli, in combinazione con 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 determinato negli operatori un momento di riflessione e portato a un raffreddamento dell'interesse per le nuove acquisizioni fondiarie. L'allargamento della maglia poderale resta comunque un obiettivo importante per il settore agricolo regionale.

Gli scambi sono leggermente diminuiti nella province di Bologna, Reggio Emilia e Forlì-Cesena, mentre sono aumentati nelle province di Ferrara, Rimini e Ravenna. Nella restante parte del territorio il livello delle compravendite 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: in particolare i seminativi sono ricercati poiché facili da gestire e caratterizzati da un basso livello di rischio. Stabile la richiesta di terreni legata allo spandimento delle deiezioni zootecniche.

I valori fondiari sono lievemente aumentati in quasi tutte le province, in linea con le annate precedenti. Le variazioni positive più consistenti hanno riguardato le province di Piacenza (+6,9%) e Ferrara (+4,7%), seguite da Ravenna, Forlì, Parma e Rimini (+2% circa), mentre variazioni poco significative o nulle sono state riscontrate nelle altre province. Molti operatori del settore 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 6-8% nella pianura ravennate e piacentina e il 5% a Ferrara. Stessa tendenza per i seminativi non irrigui, con aumenti massimi a Piacenza (+13%) e Parma (+5%). I terreni destinati all'orticoltura sono stati caratterizzati da una crescita dei valori fondiari, in particolare nelle province di Piacenza (+9%), Parma e Ferrara (+5%). È stato rilevato un lieve e generalizzato aumento delle quotazioni dei frutteti, più consistente nella parte occidentale della regione (dove però questa coltura è meno importante). Nelle aree più vocate della Romagna invece gli incrementi maggiori sono stati riscontrati a Ferrara (coltivazioni di mele e pere) e Ravenna dove c'è

un'apprezzabile richiesta di terreni da investire a piantagioni di actinidia.

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 Modena - dove negli anni passati i prezzi dei vigneti DOC avevano raggiunto livelli ritenuti fuori mercato - si è verificato un calo nell'ordine del 4% circa. Stabile la situazione a Reggio Emilia e Bologna, dopo i cali che avevano interessato la coltura lo scorso anno. Aumenti si sono invece registrati a Piacenza (+8%), Ravenna e Ferrara (+5% circa). Le quotazioni dei vigneti non DOC, salvo il caso di Ravenna e Ferrara (+5% circa), si sono attestati in tutta la regione sugli stessi livelli dell'anno precedente.

### *3. Rapporto domanda/offerta*

Nel 2009 il rapporto tra domanda e offerta si è confermato in sostanziale equilibrio. La domanda si è attestata sui livelli degli anni precedenti, ma l'offerta si è rivelata prevalente, per la presenza sul mercato di appezzamenti di piccole dimensioni posti in vendita dagli imprenditori che cessano l'attività agricola, e generalmente collocati in contesti poco appetibili (terreni impervi o con scarsa accessibilità). A livello provinciale è stata osservata la seguente situazione. Il livello degli scambi è rimasto invariato nelle province di Piacenza, Parma e Modena, 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 in parte della pianura ravennate, con scambi in lieve aumento in quest'ultima provincia. L'offerta prevale invece nella provincia di Reggio Emilia, dove gli intervistati sottolineano l'importanza della crisi che attanaglia il settore e gli effetti negativi sulle compravendite. Gli scambi risultano in diminuzione nelle province di Bologna, 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), 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 extragricoli, a fini speculativi o per investimento finanziario.

Tra le categorie di operatori impegnati nella vendita troviamo:

- i coltivatori diretti che cessano l'attività per motivi anagrafici e senza 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 che vendono per sanare situazioni finanziarie negative.



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

Risulta sempre difficile effettuare una valutazione precisa dei terreni inseriti in contesti ad alta urbanizzazione o in aree peri-urbane. Le aspettative legate ai possibili cambiamenti nella destinazione d'uso (edificazione a fini residenziali, costruzione di nuove infrastrutture o insediamenti produttivi) ne influenzano significativamente i valori fondiari medi.

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

### *6. Aspettative future del mercato*

Dall'analisi del mercato per il 2009 emerge una situazione sostanzialmente stazionaria rispetto all'anno precedente. Il 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.

L'aumentato divario tra prezzi dei prodotti agricoli e costi dei mezzi tecnici ha determinato un ridimensionamento della redditività del settore, invertendo quella tendenza alla stabilizzazione manifestatasi dopo la positiva annata del 2007. Al concetto di redditività risulta funzionale 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 finanziari e delle capacità imprenditoriali necessarie per affrontare un mercato sempre più competitivo.

Rimane da affrontare il problema dell'assenza di ricambio generazionale, che sta determinando un progressivo declino dell'attività agricola e del mercato fondiario 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. 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. Opinione condivisa dalla maggioranza degli intervistati è che condizione necessaria alla ripresa del mercato sarà l'aumento dei prezzi all'origine dei prodotti agricoli.

In conclusione, per i prossimi anni è prevedibile il protrarsi della situazione attuale, sia per il volume degli scambi che per le quotazioni dei terreni. Il crescente ricorso all'affitto mostra come i prezzi del settore siano ancora considerati alti e come i possibili scenari futuri del settore agricolo non consentano di poter rischiare grandi investimenti, anche se la crisi dei mercati finanziari ha aumentato la richiesta di terreni agricoli che, notoriamente diventano un bene rifugio nei periodi di recessione.

## Toscana

*Giacomo Serchi e Lucia Tudini*

### *1. Quadro generale*

Nel 2009 il mercato fondiario toscano è stato caratterizzato da pochissimi scambi. Le quotazioni medie dei terreni sono ulteriormente diminuite (-2,6%), pur mantenendosi su livelli piuttosto elevati. Sono aumentati solamente i valori dei seminativi irrigui nelle aree floricole della Versilia e nelle pianure di Massa e della Valdinievole e di alcuni seminativi della Valtiberina, del Valdarno (AR) e della pianura di Grosseto. Da segnalare anche la ripresa delle quotazioni delle superfici boschive in alcune province, quali Arezzo (Casentino), Siena (Chianti e Val d'Elsa) e Grosseto (Amiata e le colline interne di Roccastrada). Nel resto della regione le quotazioni sono sensibilmente diminuite soprattutto per quanto riguarda i vigneti e i seminativi asciutti. L'offerta è risultata prevalente rispetto a una domanda molto contenuta. Si continua a rilevare la riduzione della domanda per i seminativi, principalmente dovuta alla ulteriore diminuzione del prezzo dei cereali. I valori dei vigneti continuano a mostrare una forte contrazione: tale andamento interessa anche i vigneti di pregio nelle zone di produzione del Chianti Classico, del Brunello di Montalcino e del Nobile di Montepulciano. Il mercato dei terreni olivicoli risulta in diminuzione.

La domanda proviene soprattutto da agricoltori alla ricerca di terreni per arrotondamenti e ampliamenti aziendali e da altri operatori che richiedono 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 sostenuta. Permane 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*

La variazione dei prezzi a livello provinciale è generalmente negativa ad eccezione delle province di Massa Carrara e Livorno. Si analizzano brevemente le tendenze per singola provincia, in ordine decrescente rispetto alla variazione dei valori fondiari medi delle superfici agricole.

A *Massa Carrara* i prezzi medi dei terreni sono cresciuti dello 0,5%. Gli aumenti maggiori hanno interessato i seminativi delle colline di Luni e delle Apuane (+1,5%), mentre sono stati più modesti in Alta e Bassa Lunigiana (+0,6%). I vigneti delle colline della Lunigiana sono diminuiti del 3,6%. I valori fondiari sono elevati soprattutto a causa della scarsa disponibilità di terra coltivabile e raggiungono livelli particolarmente sostenuti nelle colline della Lunigiana e nelle zone pianeggianti. Gli scambi sono molto modesti e in diminuzione rispetto al 2008, con poca domanda e offerta. La tipologia più richiesta continua a essere quella dei seminativi. L'acquisto di terreni è finalizzato quasi esclusivamente ad arrotondamenti ed ampliamenti soprattutto da parte di giovani agricoltori.

In provincia di *Livorno* le quotazioni sono mediamente stabili (+0,1%), con aumenti del 4% per i seminativi irrigui della Val di Cornia e Collesalveti e una diminuzione del 5% per i seminativi di collina e per i vigneti nella zona della Val di Cornia e Bolgheri. Il livello degli scambi è più basso del 2008. Il rapporto tra domanda e offerta è in sostanziale equilibrio, con prevalenza dell'offerta per i seminativi nelle zone interne (Bibbona, Castagneto) e della

domanda per i seminativi delle zone orticole. Diminuisce l'interesse da parte di grandi gruppi industriali, società finanziarie e grandi aziende per i terreni nell'area vitivinicola di Bolgheri. I seminativi vengono acquistati da proprietari di piccole e medie aziende per arrotondamenti aziendali, specialmente nelle zone vocate all'orticoltura di pieno campo.

A *Lucca* il prezzo della terra è diminuito mediamente dello 0,4%, con decrementi più consistenti per i seminativi asciutti (-4%), i vigneti e gli oliveti delle colline lucchesi e del Montecarlo (-4%) e i seminativi irrigui della Versilia (-2,5%) e della Piana di Lucca (-1,5%). Nelle zone floricole della Versilia e della Piana di Lucca le quotazioni aumentano del 3-4%. Le quotazioni per i terreni irrigui della pianura lucchese e della Versilia si attestano intorno a 65.000 euro/ha, mentre nelle colline della Garfagnana i prezzi scendono fino a 10-14.000 euro/ha. I vigneti delle colline lucchesi vengono scambiati a 41-47.000 euro/ha. Come nel 2008, il mercato è stato caratterizzato da pochissime compravendite. La domanda prevale solo per i seminativi nelle zone floricole, mentre nelle altre aree prevale l'offerta di seminativi. Permane lo scarso interesse per oliveti e vigneti.

In provincia di *Arezzo* i valori sono diminuiti mediamente dello 0,9%, con decrementi maggiori per i vigneti (-6,5%), gli oliveti e i seminativi non irrigui (-2,5%). I prezzi sono in aumento solo nelle zone vocate all'ortofloricoltura e ai vivai del Valdarno (+4%). Le quotazioni dei terreni variano tra i 5-18.000 euro/ha per i seminativi di collina e i 27-29.000 euro/ha per i seminativi irrigui della Val di Chiana e della Valtiberina. Il mercato è stato meno attivo del 2008 in tutte le zone. Domanda e offerta sono generalmente in equilibrio, con prevalenza della seconda per i seminativi nella Val di Chiana. I terreni più richiesti sono quelli boschivi della zona del Casentino, nonché i seminativi nella Valtiberina (per la realizzazione di impianti fotovoltaici) e le grandi aziende con fabbricati o con riserve di caccia nel Valdarno e nelle colline di Arezzo; significativa rimane la richiesta di aziende con fabbricati da ristrutturare da parte di altri operatori economici.

In provincia di *Grosseto* i prezzi medi dei terreni sono diminuiti complessivamente dell'1%. Nel dettaglio, si registra una diminuzione del 3/4% per i seminativi asciutti nelle colline interne e litoranee e del 2% per quelli irrigui nella pianura di Grosseto. Nelle colline interne di Roccastrada e nelle colline metallifere si rileva la richiesta di terreni a seminativo per la realizzazione di impianti fotovoltaici, con quotazioni che raggiungono anche i 30.000 euro/ha. Il mercato si presenta meno attivo rispetto al 2008, con domanda e offerta generalmente in equilibrio, ad eccezione della prevalenza di offerta nelle zone a seminativo nelle colline interne e nelle zone viticole di Scansano.

In provincia di *Pistoia* i prezzi medi dei terreni sono diminuiti del 2,8%, con decrementi più sostenuti per i seminativi asciutti (-11%). Nella zona floricola della Valdinievole le quotazioni sono invece aumentate mediamente del 4%. Da segnalare la contrazione dei vivai nella Piana di Pistoia (-3,2%), che negli ultimi anni avevano invece presentato un costante incremento. Le quotazioni sono nell'ordine di 24-34.000 euro/ha per i seminativi nella Valdinievole e 26-40.000 euro/ha nella Piana di Pistoia. Nella zona dei vivai i terreni sono scambiati a oltre 290.000 euro/ha. Le transazioni sono state poco numerose, con prevalenza di offerta nei seminativi.

A *Pisa* i valori fondiari sono diminuiti del 2,8% rispetto all'anno precedente. Le contrazioni maggiori si rilevano nei seminativi (-3/-6%) anche se questa tipologia colturale diminuisce in maniera più contenuta nella Piana di Pisa (-1,6%). I seminativi delle colline dell'Alto Cecina e di Pomarance, che fino all'anno scorso presentavano valori molto bassi, fanno registrare un aumento della richiesta e delle quotazioni (circa +10%) per la realizzazione di impianti fotovoltaici. Le quotazioni per i seminativi oscillano tra 7 e 18.000 euro/ha con punte di 34.000 euro per gli irrigui della Piana di Pisa. Il mercato si presenta meno attivo rispetto al 2008, con pochissimi scambi. Offerta e domanda sono in equilibrio,

mentre prevale la domanda per i seminativi irrigui della Piana di Pisa da destinare a colture orticole e industriali e per le aree dell'Alto Cecina e di Pomarance. Sono ricercate le aziende con fabbricati nella zona del Valdarno inferiore.

In provincia di *Prato* i prezzi sono diminuiti del 2,8%, con punte del -4,5% per i seminativi. Sono in flessione anche i valori dei vigneti del Carmignano (-3%) e degli oliveti nelle zone del Montalbano (-2,4%). Le quotazioni si attestano attorno ai 27.000 euro/ha nella piana irrigua e sui 7-10.000 euro/ha nella fascia collinare. Il mercato si presenta meno attivo del 2008: gli scambi sono pochissimi, con prevalenza di offerta per i seminativi.

In provincia di *Siena* i prezzi medi dei terreni sono diminuiti del 4,7%. In forte calo i valori dei vigneti nell'area del Chianti Classico (-10%) e di Montalcino (-1,5%). I prezzi dei seminativi sia irrigui che asciutti sono diminuiti nella Val d'Arbia e nella Val d'Elsa e colline di Siena (-5/-8%), mentre nella Val di Chiana e nella Val d'Orcia la contrazione è stata più contenuta (rispettivamente -4% e -7%). Anche i terreni in cui è possibile realizzare nuovi vigneti sono in diminuzione e vengono valutati tra 16 e 28.000 euro. Per i vigneti di pregio i prezzi si attestano attorno ai 375.000 euro/ha (compreso il soprassuolo) per il Brunello di Montalcino e ai 145.000 euro/ha per il Chianti Classico. Nelle altre zone DOCG i valori medi sono di 90.000 euro/ha per il Nobile di Montepulciano e 55-70.000 euro/ha nelle altre aree (Vernaccia e Chianti). Nella zone DOC Orcia i valori sono di 50-60.000 euro/ha. Il mercato si presenta meno attivo del 2008, con una prevalenza di offerta di vigneti, che presentano tuttavia prezzi ancora sostenuti, e di seminativi. Le tipologie più richieste sono i seminativi di pianura per piccoli arrotondamenti e le aziende con fabbricati da ristrutturare, soprattutto in Val d'Orcia, Val d'Elsa e nelle colline di Siena.

La provincia di *Firenze* presenta la maggiore diminuzione dei valori fondiari medi (-5,6%), con flessioni del 6% per i seminativi nella piana di Fucecchio e del 3-4% nella Valdelsa. Si rileva, invece, un ulteriore leggero incremento nelle zone orticole della piana di Firenze (+1%). Il valore degli oliveti è diminuito di circa l'8/10% e quello dei vigneti del 10/11% (Chianti Classico, Chianti, Colline di Firenze, Val d'Elsa e Val di Pesa). I terreni destinati alle colture orticole vengono scambiati a 69.000 euro/ha nella piana di Firenze, i seminativi a 23-28.000 euro/ha e i seminativi di collina attorno a 11-17.000 euro/ha. I vigneti del Chianti Classico hanno quotazioni tra i 90.000 e i 140.000 euro/ha (compreso il soprassuolo), mentre nelle restanti zone del Chianti e in quelle IGP i valori si aggirano attorno ai 50-60.000 euro/ha. Il livello degli scambi è stato inferiore al 2008, con prevalenza dell'offerta. Permane ancora alto l'interesse nel Mugello per le riserve di caccia e nelle 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 2008 e si è attestato su un livello molto contenuto; in generale ha prevalso l'offerta. La domanda è risultata invece sostenuta per i seminativi irrigui a vocazione orticola in pieno campo, le colture ortoflorovivaistiche, le aziende con fabbricati, i terreni da destinare ad attività faunistico-venatorie e alla realizzazione di impianti fotovoltaici in alcune aree. Nel corso del 2009 si rileva uno scarso interesse per i seminativi dovuto alla forte diminuzione dei prezzi dei cereali. Non è possibile quantificare il volume della domanda e dell'offerta a causa della mancanza di informazioni relative alla totalità degli scambi ma, a parere anche dei testimoni privilegiati, si può affermare che vi è stato un forte calo delle compravendite, da attribuire soprattutto alla generale crisi finanziaria e all'andamento del mercato dei prezzi dei prodotti agricoli.

#### *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 poche 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 la produzione di biomasse nelle zone boschive (Casentino, Chianti, Valdelsa senese e colline a sud di Siena), mentre altri operatori economici richiedono superfici per la realizzazione di impianti fotovoltaici (alcune aree delle colline interne di Grosseto, Arezzo e Pisa).

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

Non ci sono notizie circa la diversa destinazione d'uso dei terreni. Comunque i casi riferiti nella nostra indagine sono esclusivamente a destinazione agricola senza vincoli.

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

La generale crisi economica del 2010 e il perdurare della stagnazione dei prezzi dei prodotti agricoli (cereali, vino e olio in particolare) avranno ripercussioni negative anche sul mercato fondiario. Per il futuro è prevedibile, infatti, il protrarsi della situazione attuale, con un'ulteriore contrazione del livello degli scambi e delle quotazioni dei terreni. Si prevede, tuttavia, un aumento della richiesta di terreni da destinare alle produzioni vivaistiche e ortofloricole, di aziende con fabbricati da ristrutturare e di terreni da destinare ad attività faunistico-venatorie.

## Umbria

David Fongoli

### 1. Quadro generale

La crisi economica globale, il crollo dei mercati finanziari e, più in dettaglio, la riduzione della tutela del mercato dei prodotti agroalimentari hanno portato a un elevato livello di indebitamento delle imprese agricole, colpite dal ribasso delle quotazioni dei prodotti agricoli e dalla contrazione della domanda per ragioni congiunturali e strutturali. In un contesto economico di tale portata, anche il mercato fondiario ha registrato una contrazione dell'attività di scambio. Le imprese agricole, ma anche gli investitori estranei al mondo rurale, devono confrontarsi con un sistema bancario sempre più restio a concedere credito agrario, limitando così la liquidità aziendale.

Altro fattore che ha concorso a un irrigidimento del mercato fondiario nel corso del 2009 è stato il riconoscimento di incompatibilità del regime di aiuti per la ricomposizione fondiaria da parte dell'UE. Questo strumento di politica agricola, in vigore a partire dal dopoguerra, forniva un contributo per affrontare il problema della polverizzazione fondiaria. Il confronto e la concertazione tra Bruxelles e il governo italiano, conclusasi solo nel 2010, hanno portato incertezza nel mondo degli investimenti fondiari, tanto da determinare un significativo calo delle compravendite, soprattutto verso la fine dell'anno passato.

Nel 2009, contrariamente all'anno precedente, è stato registrato uno stallo dell'attività sul mercato fondiario e una riduzione di flussi finanziari derivanti dalle compravendite. Relativamente ai prezzi, anche se domanda e offerta si sono significativamente ridotte, il livello si è mantenuto costante, ad eccezione della nicchia di mercato dei vigneti umbri che ha registrato un calo (-10/-15%). In questo caso l'effetto sinergico dell'andamento globale dell'economia e delle radicali modifiche dell'OCM vino (abolizione dei diritti d'impianto, premi all'estirpazione dei vigneti) hanno condizionato il numero di scambi e le quotazioni di questa tipologia culturale.

### 2. Tendenze a livello territoriale

Le due province presentano andamenti generali simili, pur in presenza di profonde differenze a livello di singola tipologia culturale. 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 i terreni marginali con maggiori limitazioni agronomiche (risultato derivante dai requisiti richiesti dalle politiche agroambientali).

Inoltre sono aumentate, anche se su modesti livelli, le domande di terreni idonei per posizione (vicinanza alla rete elettrica nazionale) e per requisiti urbanistico-paesaggistici (concessioni comunali/provinciali, assenza di vincoli paesaggistici, *etc.*) alla realizzazione di impianti fotovoltaici. In questi casi le quotazioni possono essere totalmente svincolate dai requisiti agronomici, in genere determinanti per la stima di un fondo rustico.

### 3. Rapporto domanda/offerta

La domanda di beni fondiari prevale sull'offerta anche per il 2009, in un contesto caratterizzato da prezzi elevati rispetto alla media europea.

A sostenere tale disequilibrio e gli alti livelli di quotazione dei beni fondiari concorrono,

*in primis*, le richieste di terreni da parte di operatori extragricoli come grandi banche, assicurazioni, multinazionali. Per questo motivo, i prezzi dei terreni tendono ad essere svincolati alla redditività agronomica del fondo e sono influenzati dalle potenzialità d'investimento come "bene di rifugio".

La tendenza registrata negli anni precedenti riguardante la propensione degli operatori verso l'acquisto dei fondi rustici da destinare ad attività agrituristiche e ricettive è in contrazione. Oltre alle ragioni generali sopra descritte, le cause sono da attribuire all'intenso proliferare di attività agrituristiche avvenuto in breve tempo. Queste iniziative imprenditoriali, che hanno necessitato di ingenti investimenti, hanno anche determinato una sempre più aspra concorrenza, con un'offerta di ricettività spesso molto maggiore rispetto alle richieste.

Infine 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.*

Gli operatori protagonisti del mercato fondiario non cambiano rispetto al 2008.

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

I coltivatori diretti e le nuove figure dello "IAP" (imprenditore agricolo professionale), incentivati anche dai finanziamenti per lo sviluppo rurale, sono tra i principali attori del mercato fondiario. È rilevante anche la domanda da parte dei contoterzisti, spesso interessati a dotarsi di terreni per ottimizzare l'utilizzazione del proprio parco macchine.

L'investimento di tipo speculativo da parte di vari operatori (in crescita rispetto al passato) non sembra privilegiare nessun tipo di tipologia colturale, ma si orienta esclusivamente in base a fattori estrinseci e ai potenziali sviluppi dei piani urbanistici delle principali città della Regione.

L'offerta è composta da imprenditori non più interessati all'attività agricola perché inseriti in altri contesti produttivi oppure da anziani agricoltori desiderosi di interrompere l'attività e incapaci di avviare il meritato ricambio generazionale nella propria azienda agricola (o anche eredi non intenzionati a proseguire l'attività agricola di famiglia).

Infine si segnala, per l'anno in questione, una crescente offerta di terreni marginali, poco produttivi e con scarso valore e potenziale economico da parte di imprenditori agricoli costretti alla vendita per risanare i bilanci aziendali e per far fronte alle limitate risorse di liquidità finanziaria.

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

L'uso preponderante dei fondi rustici è chiaramente quello a scopo produttivo. L'impiego dei terreni per attività collaterali quali l'agriturismo è ormai consolidata in Umbria, che si posiziona tra le principali regioni vocate al turismo rurale ed enogastronomico. Le destinazioni d'uso a scopi agrituristiche risultano spesso molto differenziate nel territorio: anche tra comuni limitrofi, si possono infatti registrare sostanziali differenze, in quanto non tutti i territori della regione hanno una vocazione turistico-ricettiva. Questo fenomeno è più evidente nelle aree periferiche di Perugia e dei maggiori centri turistici (Assisi, Orvieto, Gubbio, ecc), dove le valutazioni dei terreni possono raggiungere livelli anche due o tre volte superiori a quelli medi della zona.

Si segnala inoltre un nuovo segmento di mercato legato alle innovative politiche per

l'incentivazione delle energie rinnovabili, come ad esempio gli impianti fotovoltaici. Anche se su modesti livelli, sono state rilevate contrattazioni di fondi rustici per l'istallazione di impianti fotovoltaici, caratterizzate da un'anomala disponibilità degli investitori ad acquistare su alti livelli di prezzo. Queste distorsioni del mercato, sono però trascurabili e valutabili solo in un arco di tempo maggiore.

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

L'evoluzione del mercato fondiario è legata all'andamento economico generale: in tale prospettiva la fase di indebolimento e immobilità del mercato, sin qui registrata, dovrebbe arrestarsi entro il breve periodo, e riavviarsi, sia in termini di volumi che di prezzi, solo parallelamente al miglioramento della situazioni macroeconomica.

Il fenomeno sempre più diffuso dell'acquisto di terreno come "bene di rifugio" da parte di operatori extragricoli potrebbe presentare aspetti negativi per gli altri soggetti che operano sul mercato fondiario. Tale fenomeno, se da un lato rappresenta una forma di sostentamento del settore, dall'altro potrebbe determinare una lievitazione delle quotazioni dei terreni, difficilmente sostenibile per gli operatori agricoli interessati ad ampliare la maglia poderale.



## Marche

*Amleto Fioretti e Andrea Arzeni*

### *1. Quadro generale*

Continua la fase di stagnazione delle compravendite ulteriormente accentuatasi in seguito alla crisi finanziaria che ha colpito l'economia mondiale; inoltre, la politica comunitaria, gli impegni e gli obblighi previsti dalla condizionalità hanno ostacolato gli scambi che, in alcune zone, risultano praticamente inesistenti. I prezzi pertanto restano stabili, avendo peraltro raggiunto livelli che sono ritenuti da molti operatori del settore disconnessi rispetto alla capacità di produrre reddito dei terreni.

La situazione riscontrata nel 2009 risulta pertanto non difforme da quella dell'anno precedente, semmai appaiono diverse le motivazioni che ostacolano l'incontro tra offerta e domanda. Infatti, mentre negli anni precedenti molti scambi erano inibiti dal differenziale tra il prezzo atteso dal venditore e quello offerto dall'acquirente, nell'ultimo periodo è stata registrata una maggiore propensione da parte del venditore a mantenere la terra come patrimonio (bene rifugio) in un contesto finanziario turbolento. Al contempo dal lato della domanda si segnala un minore interesse per l'investimento fondiario sia per la bassa redditività delle attività agricole (basso livello dei prezzi) che dei rendimenti finanziari. In questo un contesto regionale di totale immobilismo sembra quindi emergere un segnale più marcatamente negativo rispetto al recente passato, che forse prelude a una fase regressiva.

In generale l'offerta, ove presente, è caratterizzata prevalentemente dalle figure del mondo agricolo non più in grado di portare avanti la gestione aziendale o perché anziani, o perché indotti a vendere per mancanza di reddito o in seguito a divisioni ereditarie; la domanda invece è caratterizzata da investitori che hanno la necessità di differenziare gli investimenti immobiliari (investitori provenienti da attività extra agricole) o di ampliare la superficie aziendale (agricoltori professionali). In generale la domanda è indirizzata soprattutto verso i terreni vocati per le colture specializzate quali frutteti, oliveti, vigneti e orticole; gli scambi risultano in ogni caso sporadici. Le medie e grandi aziende agrarie cercano infatti di raggiungere dimensioni economiche tali da giustificare gli investimenti sul capitale agrario, in modo da mantenerne l'efficienza tecnico-economica, e quindi sono tra i soggetti che sostengono la richiesta di terreni adeguati in termini di giacitura, posizione e fertilità.

Il lungo periodo di stagnazione dipende anche da un contesto sociale che sta modificando i rapporti tra gli operatori economici, agricoli ed extragricoli, retaggio di una storia mezzadrile che ha favorito lo sviluppo di molte attività artigianali e industriali, formando la classe imprenditoriale e soprattutto fornendo manodopera. Questo legame con la terra è rimasto per motivi familiari, di integrazione al reddito, di compartecipazione nella gestione con i familiari anziani, per cui molti non hanno del tutto abbandonato l'azienda agricola (lavoro part-time). A causa della crisi economica, nel 2008 molte piccole e medie imprese industriali e artigiane si sono trovate in forte difficoltà e spesso hanno cessato le 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 alla propria azienda agricola che secondo alcuni testimoni privilegiati svolge una funzione di vero e proprio ammortizzatore sociale. A riscontro di quanto affermato, in dette zone, già dalla seconda metà del 2008, l'offerta è praticamente inesistente, ovvero chi ha la terra la coltiva o in ogni caso non la rende disponibile.

È praticamente scomparso il fenomeno evidenziato gli scorsi anni e relativo alle sopravvalutazioni dei terreni da offrire in garanzia agli istituti bancari per esigenze di credito agevolato, anche a causa della crisi finanziaria. Gli istituti di credito risultano ora particolarmente attenti alla valutazione dei terreni in una situazione finanziaria particolarmente difficile. Resta il fatto che 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, soprattutto per la sostanziale stazionarietà del mercato rispetto all'anno precedente.

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 2008. 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 e perdita dei posti di lavoro;
- aumento dei costi dei fattori della produzione;
- prospettive poco rosee del mercato dei prodotti agricoli e zootecnici in genere;
- 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), pur risultando elevata negli anni passati, ha subito una consistente flessione nel 2009 a fronte di un'offerta comunque ridotta. Tale fenomeno si è riscontrato quasi omogeneamente in tutte le province marchigiane. La stagnazione dell'economia regionale ha ridotto la richiesta di terra a beneficio di investimenti più redditizi in altri settori sia in Italia che all'estero. Molti testimoni ritengono inoltre che le esigue risorse finanziarie abbiano determinato una maggiore oculatezza negli operatori, timorosi di fare cattivi acquisti.

I richiedenti extragricoli sono disposti a pagare un differenziale del 10-15% in più rispetto al prezzo corrente di mercato; ciò anche per invogliare i proprietari, imprenditori e grandi latifondisti, a vendere. Ricordiamo comunque che le considerazioni addotte fanno riferimento a un numero veramente esiguo di contrattazioni.

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 2008.

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 in zona agricola 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 in cui vengono allungati enormemente i tempi di contrattazione e di conseguenza è difficile stabilire il valore reale dei terreni in quanto l’equilibrio fra domanda e offerta avviene in ambiti temporali molto differiti.

I prezzi elevati che caratterizzano 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 agricole (produzione di vino e olio) o di tipo turistico-ricreativo, i cui ricavi consentono di affrontare investimenti molto consistenti che è invece impossibile sostenere con le sole attività agricole in senso stretto.

Viene confermata la richiesta di terreni a specifica vocazione produttiva come ad esempio oliveti o vigneti.

### 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 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, anche nel 2009, 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 2009 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 ad investire si orienta verso tipologie che possano garantire maggiore remunerazione. Nel 2009 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.

Le prospettive legate alla riforma della politica comunitaria hanno finora indotto un atteggiamento prudentiale e di attesa nel breve periodo, mentre nel lungo periodo gli effetti sono di difficile previsione, per cui in questo clima di incertezza, sono favorite le locazioni rispetto alle compravendite.

## Lazio

*Franco Monti*

### *1. Quadro generale*

Nel 2009 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 del basso livello dei prezzi dei prodotti agricoli (soprattutto dei cereali) registrato nel corso del 2009.

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. Viene confermata anche 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 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 con migliori caratteristiche 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 nella provincia di Viterbo. Gli oliveti mantengono quotazioni elevate poiché oggetto di contrattazioni frequenti legate alla forte diffusione del part-time. In alcune aree

della provincia di Viterbo (Orte) si comincia ad assistere ad un calo delle quotazioni anche di queste tipologie colturali a causa di fenomeni di scarsa cura delle coltivazioni per l'anzianità dei conduttori.

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 (ad esclusione dei terreni investiti a kiwi che hanno subito un leggero aumento) 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 38/99 e successive modifiche (L.R. 8/2001) 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. In pratica il valore dei terreni diventa accessorio rispetto a quello dei fabbricati. Ad esempio, nella zona di Torvaianica Alta, limitrofa alle aree a vocazione turistica, nel corso degli anni precedenti alcuni lotti di terreno agricolo erano stati quotati circa 80.000 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 (65.000 euro/ha) e per i terreni a ortive irrigue (180.000 euro/ha) a causa dell'alta redditività di tali colture e della vicinanza della Capitale. I vigneti nella zona dei Castelli Romani hanno raggiunto quotazioni molto elevate (anche 150.000 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 riguardano operatori che da una parte (l'offerta) hanno necessità di trasformare il capitale fondiario in liquidità e dall'altra (la domanda) vogliono immobilizzare i propri capitali finanziari in beni meno soggetti a oscillazioni economiche repentine o per ampliamenti aziendali finalizzati alla crescita dei redditi agricoli. Questi fenomeni portano all'identificazione di valori puntuali a volte molto differenti anche per tipologie colturali simili. L'offerta è caratterizzata da soggetti in procinto di cessare l'attività agricola (imprenditori non più motivati sia per ragioni economiche che per sopraggiunta anzianità); essi sono stimolati a vendere nell'intento di trasformare il capitale in risorse finanziarie. La crisi economica ha generato due reazioni opposte tra i soggetti coinvolti nell'offerta. Alcuni non vendono i terreni sulla base di aspettative future legate a nuove contingenze settoriali, mentre altri tendono a svendere rapidamente i beni in quanto non più interessati al settore e quindi non più stimolati a sfruttare le opportunità di reddito. L'offerta è alimentata anche da beni provenienti da divisioni ereditarie, soprattutto di piccole proprietà, a carico di soggetti già inseriti in altri settori economici.

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

#### 4. Tipo di operatori

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

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 e successive modifiche 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 serra. 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. Tale tendenza è confermata per il 2009 anche se a volte viene fatto ricorso a contratti di affitto piuttosto che a compravendite.

#### *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, frutteti e orticole) poiché la scarsa disponibilità di risorse da investire orienta gli operatori verso colture che garantiscono maggiore remunerazione. Saranno interessati da un aumento della domanda soprattutto i vigneti DOC per effetto della nuova OCM vino che ha determinato una riduzione delle superfici vitate a seguito di interventi di estirpazione definitiva.

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*

La crisi economica e finanziaria globale ha condizionato negativamente il mercato fondiario in Abruzzo. Tale fenomeno ha influito soprattutto nella diminuzione delle compravendite tra operatori in tutte le province. Inoltre, il grave sisma che nell'aprile del 2009 ha colpito L'Aquila e il territorio circostante ha avuto ripercussioni sul mercato fondiario e su quello degli affitti.

Nel 2009, così come nell'anno precedente, il mercato fondiario è stato caratterizzato da pochi scambi e da un modesto incremento del prezzo di alcune tipologie di terreno. Di contro altre tipologie hanno subito un decremento legato principalmente alla destinazione d'uso e alla collocazione geografica. A livello regionale la domanda risulta pressoché inesistente per i terreni ubicati in montagna, mentre nelle zone più vicine alla costa il rapporto tra domanda e offerta è sostanzialmente stabile.

Gli operatori del settore confermano inoltre la tendenza degli ultimi anni che vede un livellamento dei valori tra vigneti per uva di qualità e per uva comune anche se, a livello regionale, il prezzo medio tende a salire (+3/+5%), specie nelle aree viticole più importanti. 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 del 2008 era legato all'aumento del prezzo dei cereali avvenuto l'anno prima; nel 2009 questo trend sembra essersi arrestato delineando una stasi dei valori di mercato dei terreni soprattutto nelle aree con minore vocazione produttiva.

In provincia dell'Aquila si è registrato un calo generale dei valori fondiari nell'ordine del 2-3% e solo gli oliveti (+1,3%) e i vigneti DOC (+2,7%) hanno mostrato variazioni positive. Anche nel 2009 la regione agraria del Fucino ha evidenziato il maggior numero di scambi e il più elevato valore medio dei terreni; la coltivazione delle ortive rende questo territorio uno dei centri nevralgici dell'economia agricola abruzzese. Le province di Pescara, Chieti e Teramo, caratterizzate da una orografia simile, hanno evidenziato le difficoltà già presentatesi nel 2008 sia in termini di scambi di terreni che di valori fondiari.

Nelle zone montane più interne il numero delle compravendite è stato pressoché nullo: i piccoli risparmiatori hanno preferito investire in località più vicine alla costa e alle vie di comunicazione principali anche in prospettiva di una rivalutazione futura. Nelle zone collinari le quotazioni dei terreni si mantengono stabili eccezion fatta per le coltivazioni arboree principali (olivo e vite) che hanno registrato un lieve incremento.

Continua la tendenza da parte delle imprese più grandi ad assorbire quelle più piccole, con la conseguente diminuzione in termini numerici delle aziende agricole sul territorio.

Il volume degli investimenti finalizzati all'avvio di attività agrituristiche nelle aree collinari e montane di maggior pregio ambientale e paesaggistico rimane stabile rispetto al 2008.

### *2. Tendenze a livello territoriale*

Nella provincia dell'Aquila le transazioni sono state sostanzialmente stabili rispetto al 2008. In generale c'è stato un decremento dei valori fondiari legato soprattutto alla crisi economica e finanziaria. Deprezzamenti incisivi si registrano nella Montagna di L'Aquila che

comprende la città capoluogo. Il terremoto che ha interessato quest'area ha influito sul mercato della terra. Le opere di costruzione e ricostruzione, che hanno fatto seguito ai decreti di emergenza emanati dal governo centrale, hanno provocato un allargamento delle aree urbanizzate del capoluogo finalizzate alla costruzione di strutture di accoglienza. Il territorio in esame è stato espropriato dalle autorità competenti con ripercussioni dirette sui proprietari terrieri. In alcuni casi si è verificato l'abbandono dell'azienda da parte dell'imprenditore e quindi la cessazione dell'attività agricola, in altri si è assistito a una drastica diminuzione della superficie aziendale con le relative conseguenze sulla produttività dell'azienda stessa. Le aziende che hanno avvertito il danno minore sono quelle che hanno subito l'esproprio di terreni incolti oppure adibiti a prati permanenti e/o pascoli. Numerosi imprenditori agricoli, costretti a trasferirsi (principalmente sulla costa) per i danni subiti alle abitazioni, hanno abbandonato l'attività e messo in vendita le loro proprietà aumentando il livello dell'offerta a discapito del prezzo di mercato. I prati permanenti hanno subito un deprezzamento dell'11,6% rispetto al 2008; lo stesso trend negativo è stato registrato anche per le altre colture permanenti (-14%). Anche i terreni a seminativo hanno registrato una contrazione (-4/-8%). Le coltivazioni legnose hanno avuto un calo, rispetto all'anno precedente, di 3-5 punti percentuali. Le altre regioni agrarie dell'aquilano hanno registrato deprezzamenti soprattutto nei terreni a seminativo e nelle colture permanenti (mediamente -4/-6%). L'unica area provinciale caratterizzata da incrementi dei valori fondiari e da una discreta quantità di scambi è la Conca del Fucino, che rappresenta un polo importante per la produzione, la commercializzazione e l'esportazione di ortaggi e patate. In questa zona le quotazioni massime dei terreni con coltivazioni ortofloricole sono molto elevate rispetto alla media regionale (42.000 euro/ha). Le coltivazioni arboree di maggior valore sono presenti nella Valle Peligna; in particolare sono stati rilevati apprezzamenti per i terreni con frutteti (+2,2%) e vigneti DOC (+5,1%).

In provincia di *Chieti* gli scambi sono rimasti stazionari rispetto al 2008 e sono risultati pressoché nulli nelle aree più interne e meridionali. Dall'indagine è emerso che nel chietino i valori fondiari hanno subito le minori variazioni a livello regionale. I valori sono rimasti pressoché simili a quelli dell'anno precedente; aumenti di circa il 5% sono stati registrati per le "altre colture permanenti" e sono riconducibili alla diversificazione produttiva della provincia. Sporadiche compravendite di terreni a seminativo sono imputabili agli investimenti da parte di operatori extragricoli (specialmente stranieri) oppure a piccoli investitori intenti ad acquisire terreni e considerarli bene rifugio. I valori fondiari di pascoli e prati sono rimasti pressoché stabili. Sono risultati stazionari anche gli scambi di oliveti che a livello provinciale hanno registrato un apprezzamento dello 0,6%. Nel comprensorio vastese continua la crisi del comparto ortofrutticolo che, anche nel 2009, ha causato la fuoriuscita dal sistema produttivo di aziende medio-piccole e la stagnazione dei valori fondiari. I vigneti DOC rappresentano la tipologia colturale di maggior pregio con quotazioni massime superiori ai 40.000 euro/ha confermando la provincia teatina, ed in particolare le colline ortonesi e chietine, zona di eccellenza per queste produzioni.

Anche nella provincia di *Teramo* il numero delle transazioni è stato esiguo e un lieve incremento è stato osservato solo nelle zone costiere. Negli anni passati gli operatori esteri erano molto attivi nelle aree montane (Monti della Laga), mentre nel 2009 questo fenomeno è andato scemando, soprattutto nelle zone confinanti con la provincia de L'Aquila (Monti della Laga, Versante settentrionale del Gran Sasso). Un aumento delle quotazioni ha interessato sia i vigneti non DOC (+0,7%) che DOC (+1%): sono questi ultimi a mostrare una variazione leggermente più elevata a seguito delle transazioni avvenute nelle zone limitrofe alla costa.

Un leggero aumento negli scambi si è registrato in prossimità della costa teramana<sup>5</sup> (colline litoranee di Giulianova) e ha interessato maggiormente gli oliveti, gli agrumeti e i frutteti con incrementi delle quotazioni compresi tra l'1,6 e il 2,7%. Il fenomeno dell'assorbimento delle piccole aziende da parte di aziende più grandi è stato riscontrato sia in prossimità della costa che, seppur in maniera molto più lieve, nelle colline interne. Complessivamente, a livello provinciale, non c'è stato un apprezzamento incisivo rispetto al 2008; incrementi significativi sono stati riscontrati per i seminativi non irrigui (+4,3%), gli oliveti (+2,7%) e i pascoli (+10%).

In provincia di *Pescara* il numero delle transazioni si è mantenuto sullo stesso livello del 2008. Data l'esiguità degli scambi non si è verificato un evidente apprezzamento della terra; gli oliveti hanno registrato l'incremento più alto rispetto all'anno precedente (+2,7%) seguiti dai seminativi non irrigui (+1,3%). Nel versante orientale della Maiella si è registrato un aumento del valore dei seminativi non irrigui di 9 punti percentuali. Tale fenomeno è riconducibile agli investimenti di operatori agricoli ed extragricoli finalizzati alla riconversione colturale (impianti di coltivazioni arboree) o al cambio di destinazione d'uso. Gran parte di questi apprezzamenti sono situati in prossimità delle vie di comunicazione. Nell'Alto Pescara<sup>6</sup> i seminativi hanno registrato un apprezzamento di circa il 10%, dovuto soprattutto allo sviluppo urbano e commerciale che da decenni interessa la Val Pescara. Nelle colline del medio Pescara gli oliveti continuano a essere la tipologia colturale di riferimento; centri di eccellenza e comuni che basano la propria economia e il proprio turismo sulle produzioni agricole (es. Loreto Aprutino) permettono a questi terreni di mantenere un valore sopra la media con un incremento, nel 2009, del 3,8% rispetto all'anno precedente. Nel comprensorio costiero (Città Sant'Angelo e Pescara) i seminativi irrigui non hanno fatto registrare incrementi significativi. In questa regione agraria è comunque forte l'influenza della vicinanza dei centri abitati sui valori dei terreni.

### *3. Rapporto domanda/offerta*

Nel 2009 domanda e offerta si sono mantenute sostanzialmente in equilibrio tranne che nella provincia de L'Aquila e in particolare nella zona interessata dal sisma. Infatti, a seguito di questo evento molti imprenditori agricoli hanno messo in vendita i propri terreni a prezzi di mercato più bassi rispetto alla media. Questo fenomeno ha comportato anche un aumento delle transazioni specialmente tra piccoli imprenditori (venditori) e aziende di medio-grandi dimensioni (acquirenti). Non sempre le transazioni hanno riguardato apprezzamenti di estensione limitata: in alcuni casi si sono verificate cessioni di cospicue superfici adibite a prati permanenti e pascoli montani. Inoltre, il terremoto ha bloccato anche gli investitori, soprattutto stranieri, che negli anni passati cercavano terreni dotati di fabbricati da ristrutturare. In generale, anche nel 2009 la tipologia più scambiata è stata quella dei seminativi, anche se nel teramano non sono mancate transazioni di frutteti e terreni ortofloricoli.

Rimangono stabili le transazioni di aziende nella loro interezza, eccezion fatta per il caso della provincia de L'Aquila. Sostanzialmente l'offerta è maggiore nelle aree oggetto di un processo di abbandono e di mancato ricambio generazionale nel comparto agricolo.

### *4. Tipo di operatori*

---

<sup>5</sup> In particolare nei comuni di Giulianova, Pineto e Alba Adriatica.

<sup>6</sup> E in particolare nei comuni di Popoli, Tocco da Casauria, Torre de Passeri e Manoppello.

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. Gli investimenti da parte degli operatori agrituristici sono stabili dopo un triennio di incrementi. Si mantiene stabile anche 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 anche se nell'aquilano, dopo il terremoto, il processo di scambio dei terreni è ricominciato molto lentamente e con molte difficoltà.

La concorrenza tra intermediari italiani ed esteri continua 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.

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

Nel 2009 le variazioni nella destinazione d'uso dei terreni sono rimaste stabili rispetto all'anno precedente. Si evidenzia, tuttavia, la trasformazione dei seminativi non irrigui in colture arboree nella regione dell'Alto Pescara. In alcuni casi si è verificato l'acquisto da parte di piccoli investitori di terreni a seminativo dotati di fondi rustici da ristrutturare che, al completamento dei lavori, hanno destinato il fondo a semplice abitazione comportando un abbandono dell'attività agricola.

Nelle aree frutticole meno specializzate si assiste, anche nel 2009, 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 frutteti in genere.

L'influenza del mercato degli immobili urbani si avverte maggiormente a ridosso del comprensorio urbano di Chieti-Pescara, dove l'area metropolitana ingloba, anno dopo anno, soprattutto seminativi e oliveti. La continua espansione comporta un'imponente rete stradale a discapito dei terreni circostanti che di conseguenza vengono sottratti all'agricoltura. La frammentazione delle superfici agricole e la valutazione molto alta delle stesse comporta la scelta di cedere i terreni e terminare l'attività agricola.

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

L'ultimo triennio è stato caratterizzato da un andamento altalenante con una sostanziale stabilità dei valori fondiari nel 2008 che ha condizionato anche il mercato nell'anno successivo.

Si prospetta un interessamento di due tipi di investitori: quelli medio-grandi che hanno interesse ad ampliare le realtà già esistenti e quelli piccoli che intenderanno acquisire beni rifugio in previsione di rivalutazioni future. La tendenza all'acquisto di piccole proprietà è condizionata anche dalla presenza di fondi rustici da ristrutturare.

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) alimenteranno l'offerta di terreni.

Il nuovo PSR (2007-2013) avrebbe dovuto incidere in modo determinante sul mercato fondiario, sia in termini economici (valore fondiario) che per numero di transazioni. Purtroppo il grave ritardo nella pubblicazione dei bandi e quindi nell'attuazione del programma ha ritardato questo processo di crescita; si prevede comunque che nell'immediato futuro i benefici che apporterà il PSR possano essere ampiamente riscontrabili sul territorio. Il numero di aziende che hanno presentato domanda per l'indennità compensativa (mis. 211 "indennità compensative degli svantaggi naturali a favore degli agricoltori delle zone montane") è rimasto pressoché invariato nel biennio 2008-2009 ma si ipotizza un calo nel 2010, dovuto all'abbandono dell'attività agricola, soprattutto in provincia de L'Aquila.

Si prospetta una crescita dei valori fondiari nelle aree di maggior pregio, una riqualificazione nelle aree meno vocate e un sostegno alle aziende, spesso di piccole dimensioni, che hanno nell'agricoltura l'unica fonte di reddito. Come in passato è possibile prevedere anche un apprezzamento dei terreni prossimi alle aree urbane a seguito del loro potenziale cambio di destinazione d'uso.

## Molise

*Glauco di Sandro*

### *1. Quadro generale*

Nel corso del 2009 il mercato fondiario regionale ha evidenziato un andamento differenziato a livello territoriale. Nella provincia di Campobasso sono stati registrati aumenti contenuti delle quotazioni fondiarie (+1/+2%), mentre in quella di Isernia, soprattutto per le aree di maggiore vocazione mercantile, la crescita è stata più elevata, con punte massime che hanno superato il 4% per alcune tipologie fondiarie, nonostante una situazione di base, sia strutturale che congiunturale, non migliore rispetto all'altro ambito provinciale.

La lentezza di trasferimento delle risorse pubbliche ha contribuito a "stabilizzare" entro livelli modesti le quotazioni fondiarie del bacino agricolo più importante (Campobasso), anche in relazione al fatto che il tanto atteso varo del PSR 2007-2013 ha avuto luogo soltanto nel dicembre 2009, con effettiva operatività solo dall'anno successivo.

Le condizioni di mercato relative ai prezzi dei prodotti agricoli di tradizionale provenienza regionale non si sono discostate significativamente dall'anno precedente, con quotazioni unitarie sovente ai limiti del punto di indifferenza, con l'unica eccezione di poche produzioni di nicchia, normalmente collegate all'offerta agrituristica locale e non rappresentative del contesto agroalimentare regionale.

La domanda di terra agricola si è confermata modesta su tutto il territorio molisano, pur con risposte puntuali di mercato non omogenee fra gli ambiti provinciali. Anche il numero complessivo di transazioni di terreni agricoli si è mantenuto contenuto, sia per effetto dei costi tutt'altro che trascurabili di accesso alla terra che per l'impossibilità di molti imprenditori agricoli di disporre delle risorse finanziarie necessarie allo scopo. I terreni con maggiori potenzialità agronomiche e mercantili (ortofloricole, legnose agrarie di pregio, vigneti DOC) presentano quotazioni che, di fatto, non sono accessibili agli imprenditori agricoli.

### *2. Tendenze a livello territoriale*

In provincia di *Isernia* le quotazioni fondiarie si sono mosse in prevalenza al rialzo e solo in pochi casi si sono mantenute stabili. Nelle regioni agrarie montane i maggiori apprezzamenti di valore hanno interessato i seminativi non irrigui (+2/+4%), le ortofloricole (+3/+4%) e le legnose agrarie (+3/+4%). Nelle Colline del Volturno sono stati rilevati i maggiori incrementi di valore (anche superiori al +4%) per i seminativi irrigui, le ortofloricole e per gli oliveti e vigneti.

Le cause dell'aumento dei valori fondiari vanno ricercate nell'effetto combinato dei seguenti fattori: ridotta disponibilità di terra agricola suscettibile di usi agricoli redditizi e/o intensivi a causa della crescente erosione fondiaria che interessa massicciamente le plaghe agricole di migliore vocazione territoriale; rinnovato interesse verso la terra agricola di pregio da parte dei piccoli investitori, delusi da un mercato immobiliare provinciale decisamente sfavorevole per gli immobili residenziali; ricerca di alternative di investimento "sicure", in tempi di mercati finanziari instabili e di crisi economica generale; il maggiore interesse per piccoli appezzamenti fondiari, che arrivano allo scambio con prezzi unitari maggiori. È anche probabile che gli aumenti di quotazioni fondiarie per le tipologie indicate siano collegati alla sostanziale stabilità dei valori di mercato di prati e pascoli dell'intera area montana provinciale.

In provincia di *Campobasso* sono stati registrati incrementi medi contenuti (+1/+2%), pur con qualche differenza a livello territoriale. Nell'area montana si osservano aumenti medi delle quotazioni fondiarie del 1/3%, con performance maggiori per le legnose agrarie e le ortofloricole, peraltro poco diffuse in termini di superficie. Nelle aree collinari sono stati registrati aumenti medi non superiori al 2,5%, con concentrazione degli incrementi di prezzo sulle tipologie fondiarie di punta (vigneti DOC e tavola; legnose agrarie; seminativi irrigui). L'area costiera (Collina litoranea), maggiormente vocata all'agricoltura mercantile, ha fatto registrare gli apprezzamenti fondiari più contenuti, con sostanziale stabilità di valori fondiari medi (aumenti medi non superiori al 1-2%).

La provincia di *Campobasso* risente delle difficoltà di fondo del settore agricolo molisano, stretto fra alti costi di produzione, persistenti difficoltà di accesso al credito ed aleatorietà dei mercati di sbocco dell'offerta agricola.

### *3. Rapporto domanda/offerta*

Il rapporto tra domanda e offerta è complessivamente traslato a favore dell'offerta e tale situazione accentua la rigidità delle compravendite e determina, all'interno di un quadro generale di limitate transazioni, circoscritti aumenti delle richieste dei proprietari. In particolare gli imprenditori agricoli non riescono ad acquisire terreni di medio-alta vocazione agronomica, allo scopo di restituire economicità ai processi produttivi aziendali. Peraltro, nel 2009, soprattutto nell'isernino, è ricomparso un certo interesse dei proprietari verso il valore "rifugio" dei terreni agricoli, anche per mancanza di effettive opportunità alternative di investimento, che ha contribuito a limitare le compravendite, ostacolando la già modesta mobilità fondiaria tradizionale.

### *4. Tipo di operatori*

Nell'area montana e alto-collinare la domanda di terra sostenuta dagli imprenditori agricoli con carichi zootecnici aziendali non è significativamente aumentata, a causa delle forti difficoltà di mercato e degli alti costi di produzione. È da considerare del tutto esaurito l'effetto dei titoli PAC sul valore dei terreni. Nelle aree collinari, sub-montane e pianeggianti, la domanda di terra si presenta fortemente insoddisfatta ed è indirizzata verso quelle tipologie fondiarie che garantiscono maggiore redditività aziendale. Tuttavia le difficoltà di accesso al credito, per difetto dei requisiti minimi di solvibilità richiesti dalle banche, e la contestuale carenza di risorse finanziarie da parte degli imprenditori rendono - sovente - non fattibili le acquisizioni fondiarie, alimentando alte aspettative di prezzo di scambio dei pochi venditori disponibili sulla piazza.

L'offerta di terra agricola delle aree montane e svantaggiate è, in genere, sostenuta da agricoltori che conducono aziende marginali e non integrate al mercato, sovente inabili a fronteggiare la crisi economica e senza possibilità concrete di ricambio generazionale, oltre che da agricoltori proprietari part-timer, che producono per prevalente autoconsumo, interessati a monetizzare gli alti valori fondiari indicati dal mercato. Nelle zone agronomicamente vocate l'offerta reale di terra è direttamente proporzionale all'importo del prezzo riconosciuto dal mercato; tuttavia le elevate quotazioni determinano una forte rigidità e limitatezza degli scambi.

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

Il numero di acquirenti potenziali in tutte i principali distretti agricoli regionali è

diminuito a causa della modesta capacità del sistema agricolo di concentrare e capitalizzare “ricchezza”, in conseguenza delle pluriennali difficoltà strutturali e di mercato, che penalizzano l’agricoltura molisana.

Nelle Colline del Volturno (Is) gli usi extragricoli del territorio - in presenza di una base fondiaria agricola limitata con effettive potenzialità di reddito e di mercato - alimentano crescenti tensioni rialziste sui corsi fondiari. Questa situazione ha determinato incrementi più moderati nella Collina litoranea (da Campomarino a Termoli) in alcune aree della Montagna di Campobasso. Un ulteriore elemento di novità, che comincia a pesare apprezzabilmente a livello locale nella Collina Litoranea di Campobasso e nella area delle Colline del Molise Nord e Sud orientale, è rappresentato dalla presenza (o dalla previsione di insediamento) di impianti eolici e fotovoltaici. Questi impianti alimentano una rendita annuale a beneficio dei proprietari dell’area sicuramente superiore al reddito netto ottenibile da una tipica coltura locale e sviluppano aspettative di corsi fondiari rialzisti a macchia di leopardo su tutto il bacino territoriale contiguo. Questi fenomeni economici non sono presenti, o non sono apprezzabili nell’area alto-collinare e montana regionale dove il valore della terra agricola risulta sostanzialmente condizionato dalla possibilità di ottenere produzioni foraggere per i residui carichi zootecnici ancora presenti in loco.

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

La maggior parte degli interlocutori intervistati ritiene che con il probabile protrarsi delle crisi economica le quotazioni medie dei terreni potrebbero registrare ulteriori limitati apprezzamenti. Tale andamento risulterebbe limitato alle tipologie fondiarie più appetibili (e meno scambiate) quali ortofloricole, legnose agrarie e seminativi irrigui per effetto dell’ulteriore ridursi dell’offerta e dell’influenza delle crescenti trasformazioni non agricole del territorio.



## Campania

Rossella Ugati

### 1. Quadro generale

Durante il 2009 il mercato fondiario campano ha mostrato una sostanziale stabilità rispetto all'anno precedente, anche se non mancano situazioni specifiche a livello locale. L'andamento del mercato ha risentito della crisi economico-finanziaria che ha investito l'economia mondiale e ha manifestato i suoi effetti anche sul sistema produttivo regionale. Il calo dei prezzi dei cereali e del latte, l'annunciato disaccoppiamento totale del premio comunitario per il tabacco a partire dal 2010 e l'incremento dei costi di produzione sono tra i fattori che influenzano il contesto, già debole, del settore agricolo campano.

La nuova programmazione per lo Sviluppo Rurale 2007-2013 non ha avuto sul mercato fondiario le auspicate ricadute. Difatti, soltanto in alcuni territori delle province di Avellino e Salerno è stato riscontrato un modesto interessamento, da parte di giovani imprenditori agricoli, all'acquisto di terreni a uso agricolo produttivo. Le cause che inducono all'acquisto sono da imputarsi principalmente all'incremento o miglioramento delle infrastrutture aziendali e all'esclusività della zona di produzione (zona DOC vigneti, DOP oliveti, produzioni orticole sotto serra).

Nel complesso, i prezzi medi dei seminativi irrigui sono aumentati in misura contenuta (+0,6/+1%), mentre il valore dei vigneti e degli oliveti che ricadono in zone a "Denominazione di origine" (DOC e DOP) è cresciuto dell'1-2%. Variazioni positive hanno riguardato i terreni destinati all'ortofloricoltura nelle province di Caserta e Salerno, mentre differenze poco significative o nulle si riscontrano per i frutteti. I prezzi dei terreni continuano a 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. Nel complesso il livello degli scambi è stato meno attivo dell'anno precedente, e ciò viene attribuito soprattutto alla crisi economica generale che si ripercuote anche sul settore agricolo. Rispetto al 2008 i prezzi medi dei seminativi sono rimasti invariati, mentre si registra una lieve diminuzione del valore dei fondi coltivati a frutteto (-0,5%) e orticole (-0,4%) e un aumento dei prezzi dei vigneti ricadenti nelle zone a denominazione di origine (+1,5%). In particolare, nella zona costiera a ovest di Napoli si rileva una variazione positiva dei prezzi medi dei terreni pari al 2,5% per gli agrumeti e del 3% per i vigneti; tale incremento è riconducibile a una riqualificazione di un'area già di per se caratterizzata da un clima mite e dalla straordinaria fertilità dei suoli. I terreni destinati all'orticoltura subiscono un aumento dei prezzi del 2% nelle isole di Capri e Ischia e nelle zone pianeggianti di Nola e Pompei. 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 dell'1% per le ortive e del 2% per i frutteti che sono le colture più rappresentative dell'area.

In provincia di *Caserta* è stato rilevato un lieve e generalizzato aumento dei valori

fondiari per le colture più rappresentative della provincia. Incrementi modesti hanno interessato i seminativi, sia irrigui che in asciutto (+0,3/+0,9%), che sono destinati a soddisfare la domanda da parte degli allevatori di bufale. La crescita dei valori, tuttavia, risulta inferiore rispetto a quella degli ultimi anni a causa dei problemi d'inquinamento dell'area e del rischio sanitario connesso all'elevata diffusione della brucellosi negli allevamenti bufalini. I valori dei vigneti e degli oliveti sono rimasti sostanzialmente invariati, ad eccezione delle zone di produzione dei vini DOC, dove i prezzi sono in media cresciuti dell'1-2%, e delle aree di produzione dell'olio DOP, dove le quotazioni degli oliveti sono aumentate del 2-3%. I terreni destinati alla frutticoltura hanno registrato un aumento dei prezzi pari all'1-2%; in particolare il valore dei castagneti ubicati sulle colline di Roccamonfina è aumentato dell'1%, mentre il valore dei meleti delle colline di Montemaggiore e dei pescheti della zona di Sessa Aurunca è cresciuto del 2%.

Il mercato fondiario nella provincia di *Salerno* è sostanzialmente stabile rispetto all'anno precedente, anche se in alcune zone i valori hanno subito variazioni a seguito all'approvazione del PRG (cambiamento dell'indice di edificabilità per alcune aree) e ai nuovi vincoli ambientali (rischio idrogeologico). Il valore dei seminativi irrigui è invariato rispetto al 2008, salvo un modesto incremento nella colline litoranee di Salerno e nell'Agro-nocerino (+1%); il prezzo dei seminativi non irrigui è invece leggermente diminuito (-0,2%). Gli oliveti hanno fatto registrare quotazioni stabili o in lieve calo (-1%) in alcune zone; l'eccezione è rappresentata dagli impianti localizzati nella fascia collinare di Salerno, vocata alla produzione della DOP "Colline salernitane" (+1%). Il valore dei terreni destinati dell'orticoltura è cresciuto del 2% nelle sole zone dell'Agro-nocerino e nelle colline litoranee di Salerno.

Nel *Beneventano* aumentano i valori fondiari dei seminativi, degli oliveti e dei vigneti. In particolare, le quotazioni dei seminativi aumentano dell'1%, mentre gli oliveti e i vigneti localizzati nelle zone a denominazione di origine (DOC e DOP) registrano un incremento di valore del 2-3%.

Le quotazioni dei terreni in provincia di *Avellino* sono rimaste stabili per quasi tutte le tipologie colturali. Il crollo del prezzo dei cereali e del latte e l'aumento del costo dei fattori di produzione (gasolio, mangimi, concimi) hanno avuto una ricaduta negativa sullo scambio dei terreni. La crisi del mercato del vino ha determinato una stabilità per le quotazioni dei vigneti nelle zone vocate della provincia. Soltanto nella zona di produzione dell'olio "Irpinia Colline dell'Ufita DOP" è stato registrato un incremento dei valori fondiari del 2%.

### 3. Rapporto domanda/offerta

Nel 2009 il rapporto tra domanda e offerta si mostra in equilibrio con qualche peculiarità a livello provinciale. Nel beneventano si registra una prevalenza di domanda per i terreni destinati alla coltivazione di olivo e vite, ubicati in aree di produzione riconosciute da denominazioni di origine. Una prevalenza di domanda si riscontra per i terreni destinati alla coltivazione di seminativi nelle province di Caserta e Benevento e per le orticole nelle zone litoranee delle province di Caserta e Salerno. Un discreto interesse per l'acquisto di terreni agricoli, in provincia di Avellino, è stato manifestato da alcune società che producono energia elettrica di origine eolica e/o fotovoltaica.

L'offerta prevale nel napoletano, a causa della crisi del settore agricolo, e in genere per i terreni marginali.

### 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 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 intervistati ritengono che il mercato fondiario si manterrà stabile a causa del perdurare della congiuntura economica negativa, che inevitabilmente si ripercuote sul settore agricolo regionale. Tale crisi induce gli operatori agricoli a essere cauti nel realizzare nuovi investimenti, rallentando in tal modo la rivitalizzazione del mercato della terra.

Il Piano di Sviluppo Rurale 2007-2013 della Campania non ha, come si sperava, movimentato il livello degli scambi del mercato dei terreni. Gli operatori del settore auspicano che l'entrata a pieno regime del PSR, e in particolare delle misure relative all'ammodernamento delle aziende agricole e all'insediamento dei giovani agricoltori, migliori le prospettive del mercato fondiario regionale. Si conferma, inoltre, per il prossimo anno l'effetto di regolarizzazione sul mercato delle misure che prevedono investimenti, in quanto per poter accedere ai finanziamenti del PSR è indispensabile avere contratti di proprietà o affitto regolarmente registrati.

## Puglia

*Francesco Degiorgio*

### *1. Quadro generale*

Nel corso del 2009 il mercato fondiario pugliese ha fatto registrare un andamento abbastanza simile 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 al di fuori dei valori tipici di riferimento che caratterizzano il mercato. La stasi del mercato fondiario trova tra le sue cause anche il mancato avvio delle misure previste dal PSR 2007-2013, che hanno riflessi diretti sugli scambi di suoli (“Insediamento di giovani agricoltori” e “Ammodernamento delle aziende agricole”).

In alcune aree e per specifiche tipologie colturali continua il 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 ampliare la superficie aziendale al fine di ottemperare alle norme sulla sicurezza aziendale, ai vincoli imposti dalla condizionalità, nonché ai numerosi adempimenti amministrativi che scoraggiano i proprietari delle aziende agricole più piccole alla prosecuzione dell'attività.

Si mantiene costante l'interesse da parte di operatori a valle della filiera agroalimentare interessati a potenziare la struttura produttiva delle loro imprese al fine di garantirsi una maggiore quantità di prodotto da trasformare. 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 soprattutto nelle aree a denominazione.

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.

A causa del perdurare della congiuntura economica negativa, che ha determinato una generale riduzione dei capitali disponibili e un aumento dell'esposizione debitoria da parte degli imprenditori agricoli, prosegue il fenomeno della vendita di suoli agricoli in forma di asta giudiziaria.

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, a causa della congiuntura negativa, una contrazione degli scambi e dei relativi valori per i seminativi irrigui che da sempre rappresentano la tipologia di bene fondiario più ricercata. Per le altre tipologie di terreno si confermano le quotazioni e i volumi di scambio del 2008. Nella provincia rimane stabile la

domanda di terreni marginali funzionali alla produzione di energia da fonti rinnovabili.

La provincia di *Bari* continua a registrare un modesto dinamismo delle compravendite di terreni. Nelle aree vocate alla produzione di frutta (zona nord e sud-orientale della provincia) si è stabilizzata 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 olivicola. A causa della scarsa disponibilità di superficie continuano, seppur in modo limitato, le compravendite di seminativi nell'area della Murgia sud orientale da parte di operatori zootecnici, in un contesto dove prevale la domanda. Nel resto della provincia vi è un sostanziale equilibrio tra domanda e offerta.

Nella provincia di *Taranto* il mercato fondiario è risultato nel complesso stabile, con una leggera prevalenza dell'offerta. Si sono assestate le riduzioni delle quotazioni che, soprattutto nell'area orientale, hanno caratterizzato in precedenza i vigneti da vino in conseguenza di fenomeni congiunturali negativi di mercato. Le quotazioni dei seminativi zootecnici della Murgia tarantina sono rimaste stabili a causa delle necessità aziendali di auto-provvigionamento foraggero. Nell'area occidentale della provincia risultano stabilizzati i valori fondiari degli agrumeti e dei vigneti per uva da tavola; gli effetti negativi della crisi che ha caratterizzato i due comparti negli ultimi anni sono infatti risultati attenuati.

Nella provincia di *Brindisi* il mercato si è mantenuto sugli stessi livelli del 2008. Si sono ridotti i riflessi della congiuntura negativa che ha caratterizzato nel corso dell'anno precedente alcune colture orticole, la viticoltura da vino e la frutticoltura, provocando le riduzioni dei rispettivi valori fondiari. Nel complesso sembra esservi equilibrio tra domanda e offerta. Si mantiene alto l'interesse verso i suoli per un utilizzo extra-agricolo in alcune specifiche aree della parte alta del Salento.

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 2008. Continua, anche se in modo attenuato, 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. Risulta stabile il valore fondiario dei vigneti da vino, soprattutto nelle aree vocate. Le superfici compravendute si mantengono solitamente di modesta entità.

### *3. Rapporto domanda/offerta*

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

La particolare congiuntura economica negativa ha avuto effetti sulla domanda di suoli, congiuntamente ai fattori che tipicamente caratterizzano il mercato fondiario regionale: elevati prezzi della terra da un lato e assenza di politiche che favoriscano l'acquisto di suoli dall'altro. Inoltre, il perdurare della crisi economica ha determinato un più difficoltoso accesso al credito bancario, a favore degli imprenditori agricoli che, conseguentemente, non sono agevolati nelle operazioni finanziarie legate all'acquisto dei suoli.

L'offerta se caratterizzata da prezzi eccessivamente elevati è di frequente causa di stagnazione del mercato. A causa dei pesanti effetti della crisi, i piccoli imprenditori e gli agricoltori anziani hanno preferito abbandonare l'attività alimentando, in tal modo, un'offerta di suoli di basso valore e di scarso interesse da parte di potenziali acquirenti. Si registrano casi in cui gli imprenditori sono costretti a vendere (di frequente la vendita avviene con procedure giudiziarie) una parte dei terreni di loro proprietà per compensare la forte esposizione debitoria aziendale.

Condizione determinante per la vendita è la cessione dei titoli PAC associati al terreno. I terreni senza titoli sostanzialmente non hanno mercato.

#### *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.

Nel corso del 2009 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, nelle colline litoranee di Ostuni (BR) e nel Salento. A questo fenomeno si aggiunge, soprattutto nel foggiano, la tendenza all'acquisto di suoli marginali per l'installazione di impianti fotovoltaici per la produzione di energia da fonti rinnovabili.

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

Nel corso del 2010 si ritiene che il mercato fondiario possa risentire della fase di recessione economica che continua a caratterizzare l'intero sistema economico. La mancanza di capitali da investire potrà determinare un'ulteriore contrazione delle compravendite e un contestuale aumento del ricorso ad altre forme di conduzione, come l'affitto). Nelle zone strutturalmente più dinamiche potrebbe tuttavia continuare il leggero trend positivo che ha caratterizzato il mercato degli ultimi anni.

## Basilicata

Gianni Basile

### 1. Quadro generale

Nel corso del 2009 il mercato fondiario lucano ha registrato un andamento analogo a quello dell'anno precedente con poche compravendite a causa dei prezzi elevati e della scarsa redditività dell'agricoltura dovuta agli elevati costi di produzione, alla diminuzione dei consumi dei prodotti alimentari e alla notevole diminuzione dei prezzi di vendita dei prodotti.

L'offerta è principalmente composta da agricoltori anziani che decidono di ritirarsi dall'attività e da piccoli proprietari terrieri che non ricavano sufficienti margini di guadagno dalla ridotta dimensione aziendale. La caduta dei prezzi dei cereali ha peraltro determinato un aumento dell'offerta dei seminativi a cui si contrappone un incremento 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 2008) continuano ad essere i valori di riferimento per le compravendite e gli espropri. Gli intervistati della provincia di Potenza (circa il 75% del totale) hanno affermato che i prezzi dei seminativi hanno subito variazioni negative a causa del crollo dei prezzi dei cereali nel corso di tutto l'anno. Gli intervistati riferiscono di un modesto aumento del valore dei terreni irrigui in quanto gli agricoltori hanno mirato alla coltivazione del pomodoro da industria per fronteggiare la scarsa redditività dei cereali. Tendenzialmente stabili risultano le quotazioni di vigneti e oliveti nelle Colline dell'Alto Bradano, con un leggero aumento (+0,5%) delle quotazioni dei vigneti DOC delle Colline del Vulture dovuto all'aspettativa del riconoscimento DOCG per l'Aglianico del Vulture. In queste stesse aree i seminativi hanno mostrato una diminuzione dei prezzi di scambio rispetto all'anno precedente dell'1% e si prevede, per il 2010, un'ulteriore calo 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 all'anno precedente, se si escludono leggere diminuzioni dei seminativi e degli agrumeti.

### 2. Tendenza a livello territoriale

Le transazioni, sia in termini di numerosità che di quantità di ettari trasferiti, sono state 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 dell'ortofrutta, riduzione della redditività della fragola, diminuzione dei contributi comunitari, aumento dei costi di produzione). Una timida ripresa degli scambi è stata registrata solamente nelle aree pianeggianti dell'Alto Bradano interessate dalla 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 (L.R. 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 2008. 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 10.000 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 ultimando la dismissione del patrimonio immobiliare (comprendente beni agricoli ed extragricoli) della Riforma fondiaria attuata tramite l'ALSIA (Agenzia Lucana di Sviluppo e di Innovazione in Agricoltura). Ad oggi, dei circa 7.000 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*

Come per il 2008, il volume dell'offerta risulta superiore rispetto a quella della domanda evidenziando 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 nonché piccoli proprietari in quanto non hanno un ritorno redditizio dall'attività agricola.

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, soprattutto nel metapontino, dove i prezzi dei terreni risultano fortemente influenzati dalla vicinanza di complessi residenziali turistici.

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.

Nell'ultimo anno, a causa della restrizione creditizia operata dagli istituti di credito, si è assistito alla vendita di una grossa azienda del basso Sinni di circa 150 ettari con relativi titoli.

### *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.

Si assiste inoltre alla richiesta di appezzamenti superiori ai 3 ettari per l'installazione di impianti fotovoltaici ed eolici.

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

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

Tra i testimoni intervistati non si riscontrano particolari aspettative per il breve periodo. L'applicazione 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 2010 le movimentazioni saranno dovute soprattutto alla vendita di terreni da parte dei proprietari di aziende indebitate e di 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. Inoltre, l'avvio dei bandi del PSR 2007-2013, avvenuto verso la fine del 2009, determinerà una leggera vivacità negli scambi, attenuata però dalla crisi dei prezzi del mercato agricolo.

## Calabria

*Franco Gaudio*

### *1. Quadro generale*

I prezzi dei terreni non hanno subito variazioni rispetto al 2008, ad eccezione degli agrumeti e oliveti nella piana di Sibari (CS) e nella Piana di Gioia Tauro (RC) (+10%). I valori medi dei terreni sono di circa 2.000 euro/ha per i pascoli, 37.000 euro/ha per gli agrumeti e 20.000 euro/ha per i frutteti. I seminativi irrigui presentano valori pari a circa 7.000 euro/ha.

Secondo i testimoni intervistati, la stasi del mercato è da ricondursi ai valori troppo elevati dei terreni più richiesti (seminativi irrigui, agrumeti e oliveti) 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 e nella Piana di Gioia (le migliori zone agricole della regione) grazie anche 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 2009 continua 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 aumento dei valori dei terreni posti in prossimità dell'autostrada A3 dovuto ai lavori di ammodernamento.

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

Nella provincia di *Cosenza* si riscontrano incrementi per i terreni olivetati (+10%) e per gli agrumeti (+10%) della piana di Sibari e Rossano. Bisogna sottolineare che anche in questa area un aumento dei valori dei terreni viene causato dalla edificabilità dei suoli. È questa un'area che il PSN individua come "area urbanizzata ad agricoltura intensiva e specializzata". Nelle province di *Crotone* e *Catanzaro* i prezzi sono rimasti stabili.

Il valore medio dei pascoli è di circa 2.000 euro/ha, a eccezione della provincia di Cosenza dove si raggiungono i 3.300 euro/ha. Gli oliveti vengono scambiati per cifre che variano tra i 16 e i 20.000 euro/ha, mentre gli agrumeti oscillano tra i 17.000 euro/ha di Crotone e i 68.000 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 nella Piana di Gioia Tauro della provincia di Reggio Calabria e risulta in equilibrio nelle restanti province. Questo grazie alla forte richiesta da parte dei giovani che vogliono intraprendere l'attività agricola e da parte degli imprenditori agricoli stimolati dai nuovi bandi del PSR. 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 a essere soprattutto i giovani, che intendono usufruire dei finanziamenti pubblici per accedere all'acquisto di terra, e gli agricoltori che necessitano di ampliare le superfici aziendali per poter accedere ai 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, soprattutto nelle aree di pianura e lungo le coste tirreniche. Le politiche comunitarie incidono in maniera diversa sul mercato fondiario a seconda della tipologia produttiva dei terreni e delle aziende. Alcuni allevatori sono alla ricerca di terra (pascoli e terreni marginali) per poter usufruire dei finanziamenti PAC (estensivizzazione). Dall'altra parte, chi è già in possesso di terreni occupati da colture permanenti non vende poiché interessato a ottenere i finanziamenti previsti dal PSR.

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

Si sta affermando un mercato parallelo a quello fondiario che punta sullo sviluppo edilizio. Le aree della piana di Sibari in provincia di Cosenza e quelle costiere tirreniche e periurbane (in particolare l'area intorno alla città di Vibo Valentia) sono sempre più controllate in maniera esclusiva dalle società immobiliari e dalla criminalità organizzata, soggetti dotati di capacità finanziarie ben maggiori di quelle degli agricoltori. Da più parti viene lanciato l'allarme della sottrazione di suolo all'agricoltura che minaccia di cancellare il confine tra città e campagna, come sta succedendo anche in aree particolarmente vocate alla produzione di prodotti agricoli e caratterizzate da un'agricoltura multifunzionale (integrazione tra cultura, turismo ed enogastronomia).

### *6. Aspettative future del mercato*

La misura di ricomposizione fondiaria del POR finalizzata a rendere più dinamico il mercato fondiario, che la regione Calabria ha affidato all'ISMEA, non ha avuto i riscontri

sperati. Le domande finanziate sono state 40 per un totale di 6,5 milioni di euro. A queste si aggiungono le 119 domande per un totale di 2.800 ettari, già finanziate negli anni precedenti.

Nel breve periodo dovrebbe rendersi 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.

I testimoni non nutrono particolari aspettative per il futuro del mercato fondiario a causa della crisi economica in atto e dei bassi prezzi dei prodotti agricoli. 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, Teresa Cirivello*

### *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 nel 2009, 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 extraregionali 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.

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 2009 il numero complessivo delle compravendite è stato abbastanza contenuto, soprattutto per gli appezzamenti siti nelle aree più marginali. Rispetto all'anno precedente il livello degli scambi ha avuto un trend decrescente, dovuto principalmente al perdurare dello stato di crisi generale dell'economia.

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 continua 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 nocciolieti, 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 2009 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, invece, le quotazioni degli agrumeti a causa dell'ormai diffusa crisi del settore; sempre più di frequente, infatti, si assiste a casi di abbandono di terreni coltivati ad agrumi.

Va segnalata una recente rivalutazione dei terreni a nocciolo, grazie alle nuove risorse finanziarie che il PSR destina alla coltura.

Infine, una riflessione meritano gli eventi climatici degli ultimi mesi del 2009 che con eccezionale violenza hanno investito la Sicilia e che, probabilmente, avranno delle ripercussioni sulle quotazioni dei terreni agricoli. La Regione è stata flagellata da un continuo susseguirsi di perturbazioni con precipitazioni straordinariamente abbondanti, che hanno generato numerose frane e smottamenti nei terreni più sensibili dal punto di vista idrogeologico. Ne conseguirà inevitabilmente una svalutazione.

### *3. Rapporto domanda/offerta*

In generale il mercato fondiario, nel 2009, 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. Alla congiuntura negativa dei mercati agricoli, si deve aggiungere una notevole difficoltà di accesso al credito bancario, per via della forte crisi finanziaria. Ciò ha alimentato i casi in cui gli imprenditori sono stati costretti a vendere (o svendere) una parte

dei terreni della loro azienda per far fronte agli indebitamenti cui sono venuti a trovarsi nel corso delle ultime annate agrarie.

Con riferimento alla domanda, 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 2009.

Tuttavia, in un clima di forte stagnazione del mercato, l'interesse da parte del settore delle energie rinnovabili sta suscitando una crescente richiesta di terreni destinati all'installazione di impianti eolici e fotovoltaici.

#### *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 delle superfici necessarie 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 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. In crescita la richiesta di piccoli appezzamenti da destinare a usi extragricoli.

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 e di alcune aziende frutticole interessate da notevoli difficoltà di commercializzazione del prodotto. È da segnalare, infine, la presenza tra i venditori di imprenditori part-time che operano in settori extragricoli e che non potendo seguire direttamente l'azienda finiscono col produrre in passivo.

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

L'attenzione per gli appezzamenti irrigui della Sicilia orientale e delle zone costiere continua a mantenersi alta, sebbene anche queste aree siano state colpite dalla forte crisi dei prezzi agricoli che ne ha frenato le compravendite. Anche le quotazioni dei terreni a seminativo da destinare all'impianto di arboreti da frutto continuano a subire 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.

Un po' di ottimismo sembra stia interessando gli agricoltori che partecipano sempre più numerosi ai "*Farmer's Markets*", i mercati "senza mercanti" che accorciano la filiera in quanto permettono l'incontro diretto tra produttori e consumatori e che conseguentemente aiutano l'agricoltore a raggiungere margini di guadagno più elevati.

Molti operatori agricoli, in attesa di un prossimo cambiamento favorevole della situazione economica generale, confidano che i prossimi finanziamenti regionali possano aiutare a migliorare le prospettive di crescita del mercato agricolo.



## Sardegna

*Federica Floris*

### *1. Quadro generale*

Il quadro che emerge nel 2009 è quello di un mercato fondiario regionale relativamente dinamico che non mostra evoluzioni apprezzabili rispetto all'anno precedente. I prezzi medi di compravendita dei terreni risultano invariati o in leggera diminuzione. Il livello degli scambi è rimasto immutato e il rapporto fra domanda e offerta è pressoché in equilibrio, con minima prevalenza dell'offerta in alcune aree regionali.

Le ragioni all'origine di questa staticità vanno ricercata nella prolungata crisi che interessa il settore agricolo isolano. In particolare il calo del prezzo dei cereali e del latte ovino e bovino ha creato una crisi di liquidità, con una tendenza a consolidare le posizioni debitorie pregresse piuttosto che effettuare nuovi investimenti fondiari. Infatti il forte livello di indebitamento delle aziende agricole sarde è dovuto non tanto a mutui per interventi strutturali, quanto al ricorso a prestiti per esigenze di gestione e conduzione.

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. Inoltre in determinate zone si sono riscontrati danni da attacco di "tuta assoluta" sul pomodoro da industria, che hanno determinato basse rese e in alcuni casi perdita totale del raccolto. Nemmeno le agevolazioni per l'acquisto di terra disponibili negli ultimi anni, dalla piccola proprietà contadina alla misura 4.19 del POR Sardegna sul riordino fondiario, hanno contribuito in modo significativo alla 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 dell'Ogliastra e nella provincia di Olbia-Tempio.

*Provincia di Cagliari.* Le variazioni più significative sono avvenute nel Campidano. In calo quasi tutte le tipologie dei terreni dai vigneti DOC (-1,6%) ai vigneti non DOC (-0,9%), agli oliveti (-0,9%) e frutteti (-0,8%). In calo anche le quotazioni di pascoli (-1,4%), ortofloricole e vivai (-0,6%) e prati permanenti (-0,2%). Registrano invece un saldo positivo i seminativi irrigui (+1,4%) e gli agrumeti (+0,8%).

*Provincia di Carbonia-Iglesias.* Sono diminuiti in maniera significativa i valori dei seminativi asciutti (-5,3%) e dei prati permanenti (-5,7%), di poco inferiore la diminuzione dei seminativi irrigui (-2,8%), mentre sono aumentate le quotazioni dei pascoli (+3,4%). Restano pressoché stabili i vigneti per uva da tavola e i vigneti non DOC, calano i vigneti DOC (-2,1%). Appare disomogeneo l'andamento degli oliveti in funzione delle diverse aree provinciali.

*Provincia del Medio Campidano.* In tutta la provincia si registra un andamento negativo per seminativi irrigui (-3,1%), pascoli (-2,8%) e prati permanenti (-0,9%). Tra le colture arboree diminuiscono i prezzi per oliveti (-3,5%) e vigneti per uva da tavola (-3,9%). Sono in leggero aumento i vigneti non DOC (+0,9%).

*Provincia di Nuoro.* Si registra un significativo decremento del vigneto DOC (-7,0%) e, in misura più contenuta, dei seminativi non irrigui (-1,4%).

*Provincia dell'Ogliastra.* Variazioni positive significative hanno interessato i seminativi irrigui (+4,3%) e i boschi (+0,9%). Un leggero decremento si registra invece per i vigneti non DOC (-1,8%).

*Provincia di Oristano.* Nel Campidano di Oristano si conferma in aumento il prezzo dei seminativi irrigui (+7,1%) e dei pascoli (+1,3%), mentre sono in diminuzione tutte le altre tipologie. Il decremento più significativo si registra tra i vigneti DOC (-1,4%), non DOC (-0,7%) e per uva da tavola (-0,9%). Tra le arboree l'oliveto è l'unica tipologia che presenta un lieve aumento (+0,8%).

*Provincia di Sassari.* Gli incrementi più rilevanti sono quelli delle ortofloricole e vivai (+6,6%), dei vigneti DOC (+2,9%) e non DOC (+2,1%) e degli oliveti (+2,8%). Nella stessa zona si sono avuti incrementi lievi per i seminativi non irrigui (+1,6%), i prati permanenti (+1,3%) e i frutteti (+1,3%). Leggeri decrementi si sono verificati per pascoli (-1,1%) e seminativi irrigui (-0,9%).

*Provincia di Olbia-Tempio.* Il mercato è stabile. Le uniche note degne di rilievo riguardano i seminativi irrigui (+1,1%), i prati permanenti (+1,8%) e i vigneti non DOC (+2%). Si constata anche un aumento significativo dei boschi (+2,8%).

### 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 e offerta. Il protrarsi delle piogge durante tutto l'autunno e l'inverno ha portato a un consistente calo dei volumi delle produzioni agricole, contribuendo a determinare la scarsa dinamicità del mercato fondiario.

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 e Carbonia-Iglesias, 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 Medio Campidano, soprattutto per quanto riguarda seminativi e vigneti.

Un leggero incremento della domanda ha interessato i seminativi dell'Ogliastra. 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. Questi 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 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.

Qualche giovane imprenditore si è affacciato sul mercato in virtù della nuova misura 112 del PSR che consente l'insediamento dei giovani in agricoltura.

Si è rilevato anche qualche sporadico caso di investitori extragricoli che acquistano appezzamenti di terra da destinare 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*

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

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, e 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 ravvivare il mercato fondiario, tuttora stazionario. A tutto ciò si aggiunga il regime sul riordino fondiario gestito da ISMEA e indirizzato a quella fascia di imprenditori agricoli che da breve tempo hanno iniziato l'attività. Inoltre è prevista una corsia preferenziale per i giovani agricoltori che intendono insediarsi in agricoltura.

Un capitolo interessante, che potrebbe avere ripercussioni economiche, 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) *Solo le rinnovabili vivacizzano un mercato fondiario stagnante*, Terra e Vita, n. 42.
- Povellato A. a cura di (1997) *Il mercato fondiario in Italia*, Istituto Nazionale di Economia Agraria, Roma.
- Povellato A. (2009) *Crescita dell'impresa, mobilità fondiaria e prezzo della terra*, AgriRegioniEuropa, n. 18.
- Povellato A. (2010) *Valori fondiari stabili e assenza di prospettive di miglioramento*, L'Informatore Agrario n. 44.
- Povellato A., Bortolozzo D., Longhitano D. (2010) *Cap. VII - Il mercato fondiario*, in "Annuario dell'agricoltura italiana", vol. LXIII, INEA, Edizioni Scientifiche Italiane, Napoli.