



Indagine sul mercato fondiario in Italia Rapporto regionale 2010

a cura di

Andrea Povellato, Davide Bortolozzo, Davide Longhitano

Dicembre 2011

Indice

Introduzione	1
<i>L'indagine sul mercato fondiario</i>	1
<i>Una sintesi dell'andamento del mercato fondiario nel 2010</i>	1
<i>Appendice statistica</i>	3
Piemonte	5
Valle d'Aosta	9
Lombardia	12
Trentino Alto Adige	16
Veneto	20
Friuli Venezia Giulia	24
Liguria	28
Emilia Romagna	30
Toscana	33
Umbria	37
Marche	40
Lazio	44
Abruzzo	48
Molise	53
Campania	56
Puglia	59
Basilicata	63
Calabria	66
Sicilia	69
Sardegna	73
Bibliografia	77

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 competenza¹. Le fonti d'informazione possono risultare diverse da regione a regione a seconda della disponibilità dei dati. La base informativa più importante è costituita dalle interviste con "testimoni privilegiati", che generalmente comprendono mediatori, liberi professionisti, tecnici delle organizzazioni professionali e di enti pubblici. I referenti regionali aggiornano ogni anno una relazione che prende in esame le caratteristiche regionali del mercato fondiario sulla base delle risultanze delle interviste e delle elaborazioni della Banca dati dei valori fondiari. A partire dall'Indagine 2008 si è deciso di pubblicare le relazioni regionali nel presente Rapporto regionale.

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

Malgrado i limiti dovuti alla scarsità di informazioni disponibili, è stato possibile costituire una banca dati, alimentata annualmente dai valori fondiari medi per un massimo di 11 tipi di coltura in 766 regioni agrarie. Le banche dati e le analisi sull'andamento del mercato sono disponibili sul sito Internet dell'INEA alla pagina dedicata all'Indagine sul mercato fondiario (<http://www.inea.it/prog/bdfond>).

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 2010

I valori fondiari nel 2010 sono cresciuti dello 0,8% a prezzi correnti, confermando nella sostanza i modesti aumenti registrati in questi ultimi anni. Il prezzo medio della terra, a livello nazionale, si attesta ormai stabilmente oltre i 18.000 euro per ettaro (tab. 1), ma i valori sono molto differenziati passando dalle zone della Pianura padana (valori medi intorno ai 35-45.000 euro/ha) alle aree montuose interne del Mezzogiorno (6-7.000 euro/ha). L'attività di compravendita molto ridotta sembra essere l'aspetto peculiare dell'andamento del mercato fondiario in Italia nel 2010. Gli effetti negativi della crisi economica continuano a pesare sulle decisioni di investimento dei potenziali compratori e dall'altra parte i venditori rimangono molto prudenti, data l'incerta situazione dei mercati finanziari nell'ipotesi di re-investire la

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

liquidità ricavata dalla vendita del fondo. Ne consegue una sostanziale tenuta dei prezzi della terra che non sembrano risentire di particolari bolle speculative, come avvenuto nei mercati immobiliari di altri paesi.

Il confronto con l'indice dei prezzi al consumo (+1,6%) indica che si è verificata un'ulteriore erosione del capitale fondiario a prezzi costanti (-0,8%). A parte la parentesi del 2007 in cui l'aumento dei valori fondiari eguagliò il tasso di inflazione, è dal 2005 che continua la lenta ma continua erosione dei valori fondiari. A prezzi costanti il valore medio del capitale fondiario è diminuito del 5% negli ultimi 5 anni con punte del 6/7% nel Sud e Isole e riduzioni più limitate (-2%) nelle regioni settentrionali. Da questa tendenza generalizzata sono escluse aree particolari, caratterizzate da elevata fertilità e buone dotazioni infrastrutturali, e colture specializzate, i vigneti innanzitutto, che grazie ai buoni riscontri produttivi e commerciali sono sempre in grado di attrarre nuova domanda e difficilmente evidenziano tendenze alla fuoriuscita dall'attività agricola.

L'evoluzione delle politiche di sostegno al reddito non sembra avere una particolare influenza sulle condizioni di mercato. Gli operatori hanno assimilato il nuovo sistema dei pagamenti disaccoppiati e all'atto di compravendita valutano la presenza dei titoli di aiuto associati al terreno, anche se la presenza di titoli incide maggiormente sui canoni d'affitto che sui prezzi di vendita. Evidentemente i valori fondiari sono influenzati dall'entità di aiuti al reddito ricevuti, ma l'incidenza di questo fattore sul prezzo finale è meno importante di quanto si pensi.

Nell'ambito di un'attività di compravendita sempre più rarefatta sono gli agricoltori professionali che tengono alti i prezzi contendendosi i terreni più fertili e dotati di migliori infrastrutture. In alcune zone il mercato è vivacizzato da aziende zootecniche che cercano nuovi terreni per adeguarsi ai vincoli sul carico di bestiame e, ultimamente, da operatori del settore delle energie rinnovabili comunque in genere più attivi sul mercato degli affitti. Dall'altro lato l'offerta è rappresentata da agricoltori anziani o a mezzo tempo che decidono di abbandonare l'attività agricola e non sono più interessati a mantenere la residenza in aree rurali. Ciononostante, malgrado in molte regioni si segnali anche una prevalenza dell'offerta sulla domanda, non si notano significative riduzioni dei prezzi della terra. Sotto questo profilo, in prospettiva, la tenuta dei prezzi potrebbe aumentare l'interesse di investitori alla ricerca di forme di investimento sicure e non soggette ad eccessive variazioni determinate dalle mutevoli condizioni della congiuntura economica.

Appendice statistica

Tabella 1 - Valori fondiari medi nel 2010 (migliaia di euro, SAU)

	Zona altimetrica					Totale
	Montagna interna	Montagna litoranea	Collina interna	Collina litoranea	Pianura	
Piemonte	1,9	-	16,1	-	23,1	14,9
Valle d'Aosta	8,0	-	-	-	-	8,0
Lombardia	8,4	-	38,4	-	42,2	35,0
Trentino Alto Adige	25,5	-	-	-	-	25,5
Veneto	14,5	-	82,4	-	56,1	54,7
Friuli Venezia Giulia	4,2	-	26,6	30,7	36,9	31,7
Liguria	7,3	26,0	23,3	77,0	-	30,1
Emilia Romagna	5,1	-	21,2	29,4	35,7	29,6
Toscana	10,9	10,3	9,8	10,5	13,4	10,4
Umbria	7,1	-	12,1	-	-	10,8
Marche	5,6	-	11,6	20,4	-	14,2
Lazio	6,8	-	12,7	17,4	23,7	13,9
Abruzzo	5,7	-	14,4	21,3	-	11,6
Molise	9,4	-	15,0	22,8	-	14,0
Campania	8,1	-	16,2	29,8	50,5	18,1
Puglia	5,5	-	7,8	7,6	11,1	9,6
Basilicata	4,8	3,6	8,3	-	13,6	7,5
Calabria	7,4	10,9	10,2	15,3	19,5	12,6
Sicilia	6,6	8,8	9,5	13,6	15,6	10,6
Sardegna	4,7	-	5,8	6,9	14,2	7,7
Totale	9,2	9,8	13,6	15,3	31,3	18,4

Fonte: INEA, Banca dati dei valori fondiari.

Tabella 2 - Variazione percentuale dei valori fondiari medi (2010/09, SAU)

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

Fonte: INEA, Banca dati dei valori fondiari.

Piemonte

Ilaria Borri

1. Quadro generale

In generale i testimoni privilegiati confermano anche per il 2010 il perdurare della situazione di stallo che ha caratterizzato il mercato fondiario negli anni recenti, acuita ulteriormente dalla crisi mondiale iniziata nel 2008 e dal crollo dei prezzi agricoli. In riferimento a quest'ultimo fattore vengono però segnalati cenni di ripresa relativamente all'ultimo trimestre del 2010, elemento che potrebbe movimentare il mercato nel 2011.

I prezzi medi di compravendita dei terreni si sono mantenuti in larga parte invariati rispetto al 2009, eccezion fatta per alcune particolari casistiche che hanno movimentato leggermente il mercato facendo aumentare, anche se in minima parte, le quotazioni dei terreni di alcune zone della regione o di alcune tipologie colturali. In particolare tale andamento risulta circoscritto 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 2009 per quanto riguarda seminativi e prati irrigui, seminativi e prati asciutti, frutteti e orticole. Il mercato risulta tendenzialmente invariato rispetto al 2009, in una situazione di equilibrio tra domanda e offerta sebbene la continua espansione delle aree urbane porti a un deficit crescente di disponibilità di superfici. Come nel recente passato, le principali motivazioni che sospingono la domanda di terra sono legate alle sue caratteristiche di bene-rifugio, 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 2009, 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) e cedano i terreni 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: con il 31/12/2010 infatti le aziende hanno dovuto porre definitivamente in essere i piani di adeguamento per la direttiva nitrati 10R, 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, con la ormai consueta

preminenza del livello di domanda. La situazione di incertezza è predominante e l'aumento dei prezzi è stato molto contenuto. Gli acquisti sono stati effettuati in parte da imprenditori agricoli, a scopo di ampliare la maglia poderale, ma anche da investitori provenienti da settori extragricoli che considerano la terra come bene-rifugio.

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. Il 2010 ha visto il crollo del mercato del Barbera che, per contro, ha movimentato il mercato dei terreni da Moscato che continuano a essere gli unici a godere di una certa attrattività, tant'è che i diritti di reimpianto del Moscato hanno raggiunto valori anche di 4,0 euro/mq, paragonabili a quelli del vigneto in produzione, e sono praticamente introvabili. Può inoltre accadere che il diritto di reimpianto abbia un valore superiore al terreno nudo, per cui l'acquisto è motivato esclusivamente dall'acquisizione dei diritti. Il vigneto DOCG continua a essere la qualità di coltura che presenta i più elevati valori di compravendita: nelle aree di pregio (Barolo, Barbaresco) il prezzo non scende al di sotto dei 50–60mila euro/ha con punte di 90mila euro/ha nel territorio di Neive e di Barbaresco e di 400mila euro/ha per i Cru di Barolo, ma il mercato risulta in uno stato di completa stagnazione ormai da diversi anni.

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 2010 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, anche per il 2010 si osserva una sostanziale situazione di equilibrio in un mercato che appare in “*stand-by*”. Nelle aree che presentano della “necessità pratiche” di ingrandimento delle superfici aziendali (ex aree sottoposte a direttiva nitrati, aree interessate da produzione di energie rinnovabili), la domanda supera l'offerta; l'offerta risulta invece prevalente nelle situazioni di maggiore incertezza legate agli sviluppi futuri della crisi, nei casi in cui imprenditori anziani non intendono andare incontro a ulteriori rischi economici e cedono i terreni a imprenditori 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 oppure da piccole aziende che non riescono più a far fronte alle spese crescenti e ai diminuiti ricavi e si vedono quindi costrette a vendere le proprietà e chiudere l'attività agricola. Anche operatori extragricoli, proprietari non conduttori di fondi rustici, quali, ad esempio, eredi di agricoltori, vengono spesso indicati quali offerenti di suoli agricoli. In molti casi si tratta di proprietari che, una volta liberato il fondo da vecchi affittuari, tendono a disfarsi del medesimo perché insoddisfatti della redditività del capitale fondiario.

Gli acquirenti dei vigneti (o dei soli diritti di reimpianto) sono per lo più imprenditori di medio-grandi dimensioni (per arrotondamenti aziendali), grandi industrie di trasformazione operanti nel settore vitivinicolo (per integrazione a monte) e operatori extragricoli che considerano quello vitivinicolo un settore in cui investire.

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

Nel cuneese e nel torinese i testimoni privilegiati hanno segnalato l'interesse all'acquisto di terreni da parte di imprenditori zootecnici (allevamenti intensivi) alla ricerca della superficie loro necessaria per ottemperare alla direttiva nitrati. Si tratta soprattutto di suinicoltori e di allevatori di bovini da carne. Si ravvisa anche la tendenza alla dismissione degli allevamenti dovuta alla nuova modalità di assegnazione degli aiuti al reddito che non implica più un premio/capo e non è vincolata all'effettiva pratica dell'allevamento. Gli agricoltori preferiscono interrompere l'attività zootecnica (più impegnativa) e orientare l'azienda esclusivamente alle produzioni vegetali.

Inoltre in tutto il Piemonte, ma soprattutto in alcune province (cuneese, torinese, alessandrino e astigiano) un nuovo tipo di operatore sta mostrando un crescente interesse nei confronti del mercato fondiario regionale: si tratta di società partecipate (come ad esempio Eni, Snam, *etc*) interessate a terreni destinabili alla posa di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili (biogas, biomassa, parchi fotovoltaici, *etc*).

5. Tendenze nella destinazione d'uso

Negli ultimi anni il mercato dei terreni agricoli è stato sempre più coinvolto negli scambi di superfici destinate a impianti per le energie rinnovabili. Questo nuovo tipo di destinazione d'uso si è caratterizzato pressoché come unico "traino" del mercato in questo triennio 2008-2010 pesantemente condizionato dagli effetti della crisi economica mondiale. L'interesse e l'impatto di questo nuovo utilizzo del territorio ha generato situazioni di disordine e veri e propri abusi da parte dei Comuni nell'utilizzo di superfici agricole, tant'è che con la legge regionale 18/2010 la Regione Piemonte aveva disposto la sospensione delle procedure autorizzative relative a impianti fotovoltaici non integrati da realizzare su terreni compresi nelle aree di esclusione evidenziate al paragrafo 3.3 dell'allegato alla Deliberazione della Giunta regionale 28 settembre 2009, n. 30-12221.

A seguito di ciò, a dicembre 2010 è entrata in vigore la delibera della Giunta regionale che individua le aree e i siti non idonei all'installazione di impianti fotovoltaici a terra e mette fine alla moratoria delle procedure autorizzative previste dalla l.r. 18/2010. Le zone interessate sono classificate in:

- aree sottoposte a tutela del paesaggio e del patrimonio storico, artistico e culturale e specificamente i siti inseriti nel patrimonio mondiale dell'Unesco, aree interessate dai progetti di candidatura a siti Unesco, beni culturali e paesaggistici, vette e crinali montani e pedemontani, tenimenti dell'Ordine Mauriziano;
- aree protette nazionali e regionali e siti di importanza comunitaria nell'ambito della Rete Natura 2000;
- aree agricole ricadenti nella prima e seconda classe di capacità d'uso del suolo, aree di produzione di prodotti DOP e DOC e terreni agricoli irrigati con impianti irrigui realizzati con finanziamenti pubblici;
- aree in dissesto idraulico e idrogeologico.

6. *Aspettative future del mercato*

Le “sensazioni” e le ipotesi circa l'evolvere del mercato dei fondi rustici per il 2011 da parte degli operatori confermano che la crisi finanziaria abbia ridotto sensibilmente la disponibilità economica delle aziende agricole generando una fase di ulteriore stallo del mercato e di fortissima incertezza; dall'altro canto i terreni potrebbero vedere rafforzata la loro funzione di “beni rifugio”. Si prevede una diversificazione dei prezzi dei terreni in funzione del contestuale trasferimento o meno dei diritti; in particolare, gli operatori ipotizzano che i prezzi di compravendita rimarranno invariati in caso di contestuale trasferimento dei titoli, mentre potrebbero diminuire i valori dei terreni privi di titoli.

Un aumento dei prezzi è ipotizzato anche per i terreni destinabili a impianti ad energie rinnovabili. Potrebbero aumentare anche i valori dei seminativi e delle superfici foraggere a supporto della zootecnia nelle zone dove l'attività agricola è vincolata dalle normative sull'impiego dei nitrati, sebbene la situazione di “sofferenza” in termini di liquidità da parte delle aziende non lasci presagire grandi possibilità di impegno di capitali. Fa ben sperare inoltre il recupero dei prezzi dei cereali avvenuto nell'ultimo trimestre 2010.

I prezzi di compravendita dei vigneti nelle aree vocate della regione potrebbero subire un'ulteriore diminuzione a causa del perdurante andamento negativo del mercato del vino e dell'aumento del costo della manodopera.

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 tende ad accordare 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. Pure la vicinanza ai centri abitati e la relativa classificazione urbanistica influisce sul valore dei fondi in quanto, pur essendo essi agricoli, spesso non vengono classificati in zona E ma sono gravati da vincoli paesaggistici che tendono a far aumentare il loro valore.

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

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

Nel complesso, il numero delle compravendite di terreni a 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*² i valori oscillano tra 25 e 50.000 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

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

possibile eseguire senza particolari difficoltà la fertirrigazione, i prezzi sono compresi tra 15 e 25.000 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 riferiscono ai prati non irrigui o difficilmente irrigabili, nonché a quelli localizzati in aree esondabili, sia della valle centrale che delle valli laterali; si è avuto notizia 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 Agricole 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) dove si producono i pregiati Chambave Rouge e Chambave Muscat, piccole superfici incolte vocate a vigneto risultano essere state acquistate a un prezzo di 7-10 euro/mq e si stima che a un ettaro di vigneto DOC in produzione possa essere attribuito un valore compreso tra 120.000 e 140.000 euro.

3 Rapporto domanda/offerta

Nel 2010 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 e gli scambi sembrano essere stati inferiori rispetto all'anno precedente³. 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 2010 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. 2834 del 22/10/2010⁴.

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 di tutte le 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); al contrario le superfici a vigneto sono piuttosto limitate.

Per quanto riguarda i prati le stime formulate ex ante ai fini di riordino sono assai variabili (per esempio, da 1,50 a 3,45 euro/mq), mentre in relazione al vigneto le stime ex ante variano, a titolo di esempio, tra 3,36 euro/mq a oltre 3,88 euro/mq. In relazione al vigneto si

³ Si stima, infatti, che il numero dei rimborsi delle spese notarili in caso di accorpamento dei terreni concesso ai sensi della L.R. n. 32/2007 sia stato inferiore del 15% nel 2010 rispetto al 2009.

⁴ La DGR 2834 è relativa alla *Ridefinizione 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 e successive modificazioni. Revoca delle DGR 3190/2008 e 621/2010.*

segnalano, in particolare, gli impianti (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.

La ricomposizione è indicata dall'Amministrazione regionale quale strumento principe per porre rimedio al già richiamato fenomeno della frammentazione fondiaria, che contribuisce a rendere più costoso l'esercizio dell'attività agro-zootecnica nella regione alpina. Oltre a consentire un impiego più razionale delle superfici agricole, i piani di riordino fondiario modificano profondamente, migliorandolo, il paesaggio rurale. Nel 2010 ha avuto conclusione il primo lotto dei lavori (iniziati nel 2009) previsti nell'ambito del piano di riordino fondiario del comprensorio di Vens, villaggio di Saint-Nicolas (AO). Nel complesso, la superficie migliorata è pari a circa 95.500 mq, di cui circa 76.000 mq di superficie a prato irriguo e i rimanenti 19.500 mq a pascolo. Oltre alla realizzazione di muri necessari in alcune zone a ridurre le pendenze troppo accentuate, il riordino ha reso coltivabili terreni che in precedenza erano stati invasi da cespugli e alberi. Poiché nel villaggio non sono presenti aziende agricole attive, è previsto che la coltivazione dei terreni sia affidata a un unico conduttore che, oltre alla corresponsione del canone annuo, si impegni, tra l'altro, a eseguire almeno uno sfalcio annuale sugli appezzamenti destinati a prato irriguo, a non condurre in nessun periodo dell'anno e su nessuna superficie pascolo stanziale e a effettuare una regolare manutenzione delle scarpate e delle zone declive.

4. Aspettative future del mercato

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

Lombardia

Maurizio Castelli

1. Quadro generale

Il mercato fondiario lombardo è fortemente condizionato dalla destinazione d'uso prevalente dei suoli, molto diversa fra province e anche al loro interno. L'interesse degli operatori, e conseguentemente delle compravendite, si concentra quasi esclusivamente nelle aree di pianura e nella collina più ricca.

Nel 2010 il mercato dei fondi rustici ha risentito ulteriormente della crisi internazionale. Le compravendite di aziende intere, ampie e ben strutturate sono limitate a pochi casi, infatti il mercato ha riguardato, di massima, gli appezzamenti di media e piccola dimensione. Questi, tradizionalmente funzionali all'arrotondamento della proprietà fondiaria, sono oggi spesso legati ad altre opportunità di reddito, com'è l'esercizio della multifunzionalità (agriturismo e turismo rurale, *etc.*) o l'insediamento di strutture destinate alla produzione di energia da rinnovabili. Questi insediamenti, infatti, necessitano di modeste superfici (impianti di biogas, piccoli parchi fotovoltaici, *etc.*). A livello regionale, nel complesso, si conferma quindi il ristagno del mercato, la riduzione degli atti di compravendita e la conseguente difficoltà di valutazione. Le transazioni sono in quota parte dovute agli espropri (quasi esclusivamente praticati per cessione volontaria – cfr DPR 327/2001, art 37,40 e 45 – o come previsto dal protocollo d'intesa del 6 ottobre 2009 per il collegamento Milano-Brescia) conseguenti alla realizzazione delle grandi opere, Pedemontana e Bre.be.mi. Queste attraversano la regione nella fascia dell'alta pianura e della collina prealpina. Per tali opere si sono avviati i cantieri, mentre per la TAV si prevede l'inizio dei lavori nel prossimo 2012. Gli intervistati segnalano la costanza dei prezzi con qualche aumento e solo occasionalmente la modesta riduzione degli stessi. Ma ammettono che queste valutazioni sono suggerite dall'incertezza e nella scarsità dei contratti, sono “percezioni di mercato” non sempre supportate da adeguati riscontri contrattuali.

La PAC continua ad avere un'influenza molto modesta sul mercato fondiario, mentre è 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 meno rilevante l'impatto sui valori fondiari, mentre è più elevato quello sugli affitti. In ogni caso si conferma come il valore dei suoli assuma un andamento sempre più indipendente dalle caratteristiche agronomiche e produttive degli appezzamenti e delle aziende. Secondo Sali et al. (2009) “il reddito prodotto dal settore agricolo non influenza il valore fondiario”, anche se i redditi agricoli in forte aumento registrati nel 2010 nell'Oltrepo mantovano in Sinistra Secchia, zona di produzione del formaggio Parmigiano Reggiano DOP, sono da considerarsi fra i fattori determinanti la lievitazione dei valori fondiari ivi riscontrata.

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 2010 la nuova PAC, analogamente all'anno precedente, ha causato una sia pur modesta 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 anche a seconda delle forme d'impresa attive nella trasformazione del latte. Infatti, nel mantovano e in particolare nell'Oltrepo ove è ampia la presenza di caseifici sociali, l'attesa per gli elevati valori del latte conferito (i valori di conferimento nel 2010 oscillano fra 0,75 e 0,80 euro/Kg di latte vaccino, Iva compresa) ha fatto lievitare il mercato fondiario negli ultimi mesi dell'anno. Appare comunque diffusa, ma non omogenea, la contrazione dei prezzi che intacca moderatamente i valori medi in alcune province (-2/-3%). I pochi casi di grandi aziende compravendute si accompagnano invece a valori prossimi ai prezzi massimi rilevati negli ultimi anni e a valori che superano, per unità di superficie, quelli propri degli appezzamenti.

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, ancora ridotto rispetto al precedente anno (-5%), mentre è pressoché assente in montagna. Qui si mantengono i prezzi degli anni precedenti (2008 e 2009). In collina si è verificata qualche compravendita di appezzamenti destinati alla viticoltura, mentre in pianura le compravendite sono prevalentemente determinate dalle cessioni volontarie per l'esecuzione delle grandi opere (autostrada Bre-Be-Mi) con sottrazione di suolo agricolo per il tracciato stradale e i cantieri, per le cave di prestito e le opere accessorie contribuendo così a un consumo provinciale di suolo stimato nel 1% l'anno. I prezzi non hanno subito flessioni in quanto, secondo gli operatori del settore, si conferma che "non è un buon momento per vendere".

Il mercato fondiario in provincia di *Brescia* registra pochi 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 e a qualche azienda. La "percezione" dell'andamento dei prezzi e il rilievo diretto confermano i valori degli ultimi anni per montagna e collina. Qui, in collina, è soprattutto la viticoltura a mantenere il livello (elevato) dei prezzi. In pianura il giudizio è assai diversificato ma tale da confermare un ulteriore leggero cedimento per i seminativi irrigui (-2%).

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 e pianura i prezzi di seminativi e prati sono in aumento (+5%) soprattutto per i terreni destinati a diversificare l'attività (agriturismo, parchi privati, multifunzionalità).

Nella provincia di *Cremona* il mercato ristagna. Prevale la domanda per arrotondamento o accorpamento della proprietà. Si ammette una generalizzata, modesta flessione dei valori per i seminativi irrigui (-2%).

Nella provincia di *Lodi* si registra il generale aumento dei valori (+5%) ma pur in una ridotta presenza 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 l'aumento delle compravendite.

A *Mantova* la percezione è di un mercato in ripresa nella collina gardesana ove prevale la suscettività extragricola ma anche nel medio mantovano e nell'Oltrepo. L'aumento dei valori di conferimento del latte, l'acquisto di terreno da parte di grandi gruppi di allevatori, specie suinicoli, la ricerca di suolo ai fini della produzione di biogas da biomasse hanno determinato un aumento dei valori stimato in non meno del 5%. Anche le osservazioni della Commissioni Espropri confermano l'aumento descritto. Stabili sono invece i comprensori dell'alto mantovano e del viadanese. Da segnalare il progetto d'investimento denominato GAT (Gruppo d'Acquisto Terreni) concluso con l'acquisto e la conduzione di un fondo rustico nell'Oltrepo con ordinamento a seminativo ed orticoltura

Le quotazioni del mercato fondiario nella provincia di *Milano* sono caratterizzate dal ritorno a "valori su livelli importanti" rispetto agli anni precedenti. Vuol dire un incremento stimato nel 5% in presenza di un maggior numero di transazioni che riguardano sia aziende che appezzamenti. Il mercato degli appezzamenti è praticato in particolare nell'abbiatese ove i privati investono in attività complementari quali sono ad esempio l'agriturismo, la produzione di fieni per piccoli roditori, l'allevamento di cavalli e ora anche la produzione di energia da biomasse

In provincia di *Pavia* la domanda è aumentata con qualche interesse per le aziende a ordinamento risicolo. I prezzi sono in aumento in pianura (+5%). L'Oltrepo è invece stabile con qualche leggera flessione per gli appezzamenti vitati (-2%).

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; le transazioni sono tuttavia 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.

Nella provincia di *Varese* il mercato è modesto e i prezzi delle aree agricole, in collina e pianura, hanno mostrato un incremento del 5%. Anche i boschi, non vincolati dal Piano Forestale, hanno fatto rilevare modesti aumenti: +1% in montagna, +3% in collina e +4% in pianura.

3. Rapporto domanda/offerta

Il mercato fondiario lombardo, caratterizzato dalla prevalenza dell'offerta di appezzamenti nelle aree marginali, ha mostrato qualche segno di mobilità. Prevale la domanda nei comprensori a più elevata produttività agricola, dove le richieste interessano gli appezzamenti ma anche le aziende di media e grande dimensione. L'incertezza caratterizza il mercato e i proprietari preferiscono trattenere il patrimonio in attesa di opportunità future, specie nei comprensori ove sono iniziati i cantieri delle grandi opere infrastrutturali.

4. Tipo di operatori

Dal lato della domanda agli agricoltori che intendono ampliare la dimensione aziendale originaria s'affiancano operatori extragricoli attenti alla sicurezza dell'investimento. È meno consistente, rispetto al passato, il numero di allevatori di suini che acquistano: si tratta in particolare solo dei grandi gruppi. In questi casi gli allevatori acquistano a prezzi in aumento rispetto allo scorso anno. Gli allevatori di vacche da latte invece mantengono un atteggiamento prudente a eccezione delle aree dove la trasformazione del latte in formaggi è praticata in cooperativa. Diffuse le dismissioni, specie di piccoli e medi appezzamenti, per cessazione d'attività o per sanare situazioni finanziarie difficili. Gli impianti energetici

determinano, in genere, l'acquisto di appezzamenti da parte di società costituite da imprenditori agricoli e altri operatori extragricoli.

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 prudenza proseguirà vista l'incertezza dell'economia internazionale. Ulteriori riduzioni dei valori, pur presenti anche quest'anno, sembrano però eventi improbabili, spesso esorcizzati dagli operatori con affermazioni del tipo *“i valori fondiari non possono diminuire”* o *“la terra non tradisce mai”*.

In caso di ripresa dell'economia è possibile che il livello degli scambi possa ulteriormente aumentare. I prezzi potrebbero lievitare ulteriormente in alcune zone con ordinamenti di pregio (ad 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. 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 anche quest'anno mediamente del 2%. In Trentino il calo dei valori fondiari è stato più accentuato (-4%) e ha colpito maggiormente i vigneti (-9%) e in misura minore i frutteti (-4%). In Alto Adige invece, il calo dei valori ha interessato solo i frutteti (-3%). Nel 2010 il numero degli scambi nella regione è calato un po' ovunque, con l'eccezione dei frutteti della Val Venosta che sono rimasti sui livelli dello scorso anno. In Trentino gli scambi dei vigneti e dei frutteti sono diminuiti in media del 10/15%. Le motivazioni sono legate al perdurare delle difficoltà del settore viticolo, alla conclusione delle agevolazioni per l'acquisto di terra e al limitato o scarso credito che le banche sono disposte a concedere in un periodo di forte crisi finanziaria. In Alto Adige gli scambi sono diminuiti in Val d'Adige e nella Bassa Tesina, mentre sono rimasti stabili in Val Venosta. Per la frutticoltura i prezzi alla produzione rimangono stabili nelle aree di pregio (Val Venosta, Val di Non), mentre scendono dal 5 al 15% nelle zone dove non è stato attuato un ricambio varietale.

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/-15%). Il mercato non è stato particolarmente attivo: la domanda, più presente, è sembrata in flessione rispetto al 2009. La mancanza di agevolazioni per l'acquisto di terra e di liquidità ha influito negativamente sulle transazioni. La produzione (punto di riferimento per gli scambi fondiari) è risultata globalmente in crescita per le mele (+6%) e in calo per l'uva (-4%). 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. Una possibile spiegazione risiede nel migliore andamento della frutticoltura negli ultimi anni anche in zone diverse dall'asta dell'Adige, nella fine del regime dei diritti nel 2013 e nel negativo andamento commerciale del settore vitivinicolo negli ultimi anni. Lungo l'asta dell'Adige il prezzo varia in media tra i 280.000 (Trento nord) e i 225.000 euro/ha (Trento

sud).

I prezzi delle mele sono in calo del -5/-10% 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 valori simili al 2009. È il caso della Val di Non e della Val Sugana con prezzi rispettivamente di 250.000 e 118.000 euro/ha. 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 2010 c'è stato qualche segnale di tenuta come il prezzo del latte a 0,25 euro/litro. 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. L'indennità compensativa, attualmente di 300 euro/ha con un massimo di 600 euro/ha, rimarrà fissa fino al 2013 e successivamente, con il nuovo PSR, potrà aumentare. I premi per lo sfalcio dei prati oscillano invece tra 200 e 340 euro/ha.

In provincia di *Bolzano* i prezzi sono rimasti stabili per tutte le colture a eccezione dei meleti (-3%) in specifiche aree della provincia. Il mercato delle colture arboree è poco mosso: per i vigneti gli scambi sono scarsi e le superfici trattate di piccole dimensioni. Per i frutteti la domanda è più attiva nelle zone di pregio, con scambi simili al 2009, mentre nelle altre regioni agrarie prevale l'equilibrio con contratti in regresso.

La produzione di mele è in calo di circa l'8% con prezzi medi di 0,3 euro/Kg in Val d'Adige e nella Bassa Tesina (-14%). La migliore qualità del prodotto della Val Venosta (Laces, Silandro, *etc.*) arriva a valori medi di 0,40-0,45 euro/Kg con punte a 0,55 euro/Kg in funzione della qualità. Le maggiori difficoltà riguardano la commercializzazione del prodotto e sono dovute alla elevata concorrenza dei paesi dell'Est Europa e dell'Argentina. Tuttavia le cooperative si sono consorziate per affrontare unite la sfida della globalizzazione, dei costi crescenti e di una più ampia offerta varietale. Dal mercato viticolo giungono notizie poco incoraggianti: l'uva conferita alle cantine è stata pagata il 5-10% in meno rispetto al 2009, mentre i prezzi dei vini sono in discesa del 5%. 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 che mirano - con vendite, acquisti o permutate - a razionalizzare e migliorare la struttura aziendale. La logica che li guida è di meccanizzare il più possibile l'azienda e nel contempo di ridurre i tragitti effettuati con le macchine tra i diversi appezzamenti.

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 una leggera prevalenza della domanda che interessa prevalentemente le tipologie di pregio (frutteti) o le 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 nelle zone non di pregio e la domanda non è più trainante ma, quando esiste, è orientata a comprare superfici prative anche lontano dal centro aziendale e convertirle a frutteto. 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;
- 3) assetto geo-morfologico. L'attenzione ai problemi delle zone marginali, soprattutto ai fenomeni di abbandono della montagna, è elevata. Le amministrazioni sono disposte a pagare purché gli agricoltori rimangano a coltivare la terra o a utilizzarla a vantaggio della zootecnica (premi per l'alpeggio);
- 4) tradizione. Il Maso evita le problematiche, altrove molto frequenti, della frammentazione del territorio agricolo creando unità produttive ben dimensionate e stabili.

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

6. Aspettative future del mercato

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. Il calo dei prezzi alla produzione non aiuta i redditi degli agricoltori a risollevarsi e in alcune zone a recuperare sui costi di produzione. L'eccessivo indebitamento con le banche, per investimenti in terreni fuori provincia, non sostenuto dai previsti ricavi, penalizza le cantine sociali e il comparto viticolo, in crisi ormai da un quinquennio. Tutto questo in un quadro di difficoltà economico-finanziaria globale dove l'accesso al credito è diventato un problema rilevante per l'agricoltore. Il 2011 potrebbe rivelarsi un anno di stabilità generale sia per gli scambi che per i valori dei terreni. La situazione potrebbe però diversificarsi in quelle zone di pregio 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 sui vini bianchi con una speciale attenzione per le varietà autoctone per tentare di risollevare il prezzo del prodotto che oscilla ormai tra 70 e 85 euro/ql.

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 2011, si dovrà continuare a puntare sul 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. La minore produzione di mele del 2010 (-8%) dovrebbe aiutare la commercializzazione del prodotto e un miglioramento generale del prezzo di vendita delle varietà. L'aiuto alla zootecnia dovrebbe coinvolgere il settore turistico proponendo agli ospiti prodotti locali di qualità a Km zero.

Veneto

Luigi Gambarin

1. Quadro generale

Il mercato fondiario Veneto nel 2010 è cresciuto del 3% invertendo la tendenza dei due anni precedenti. Nelle singole province c'è stata una maggiore variabilità dei prezzi che hanno oscillato tra la stabilità di Padova e Belluno e la crescita di quasi l'8% di Rovigo. Dalle interviste agli operatori emerge, anche per il 2010, il basso livello dei prezzi dei prodotti agricoli fatto registrare per gran parte dell'anno e risalito solo negli ultimi mesi. I redditi degli agricoltori perciò sono rimasti bassi riducendo le disponibilità finanziarie da destinare all'acquisto di terra. A livello nazionale i prezzi alla produzione sono saliti dell'10% per i cereali e i latticini caseari, mentre i vini e gli ortaggi sono rimasti invariati. 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 stagnazione delle compravendite, con situazioni locali che hanno portato gli scambi a diminuire rispetto all'andamento del 2009. La scarsa disponibilità di denaro liquido ha convinto la Regione Veneto a prorogare l'aiuto al credito per aiutare le aziende esposte finanziariamente. La tendenza è quella di spostare, dal breve al lungo periodo, gli investimenti già fatti, attraverso mutui dilazionati.

2. Tendenze a livello territoriale

La variazione dei prezzi dei terreni su base annua ha oscillato tra la stabilità di Padova e Belluno e il +7,7%, di Rovigo. All'interno di questo intervallo si sono collocate le altre province con valori inferiori al +5,5%.

Nella provincia di *Padova* i valori sono rimasti stabili per tutte le colture. Tra gli operatori è diminuito il numero degli extragricoli (tranne che nella zona di Este), mentre sono rimasti costanti gli agricoltori professionali 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 calato così come sono diminuite nella provincia il numero delle domande per l'acquisto di terra a condizioni agevolate (-30%). In questa zona i valori unitari oscillano mediamente tra 70.000 e 76.000 euro ad ettaro. 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 anche i terreni a vivaio nella zona di Saonara, che vengono scambiati intorno ai 100.000 euro/ha. Infine, i frutteti nella zona a sud della provincia, valgono intorno agli 80.000 euro/ha.

Nella provincia di *Treviso* i prezzi sono aumentati del 5,5%. In tempi di crisi, la strategia degli agricoltori trevigiani sembra puntare più sulla quantità che sulla qualità della terra acquistata. Si è ampliato, infatti, l'intervallo delle quotazioni. La richiesta di terreni marginali ha fatto scendere i valori minimi anche di 20÷40.000 euro/ha. Nelle colline del Soligo (Conegliano, Valdobbiadene, Vittorio Veneto, etc.) le quotazioni dei vigneti salgono del 18% mentre i seminativi rimangono stabili. I prezzi di queste due tipologie colturali sono aumentati anche nella pianura nord-orientale (rispettivamente a 160.000 e 110.000 euro/ha). La nuova DOC Prosecco ha influito positivamente sul settore viticolo di pianura con un aumento del valore dei terreni vitati e dei seminativi destinati all'impianto del vigneto (+12%). Nella zona del Prosecco di Valdobbiadene i valori dei vigneti DOCG si aggirano intorno a 350÷650.000 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 3 al 15% secondo le zone con l'eccezione di Mogliano e Monastier, dove i prezzi sono rimasti sui livelli del 2009. In generale il loro valore diminuisce andando da Mogliano verso il Piave.

Nel *bellunese* i prezzi sono rimasti stabili. Gli scambi sono diminuiti di un 5% rispetto al 2009, confermando la scarsa vivacità del mercato. La domanda non ha prevalso sull'offerta ed è stata sostenuta dai locali, interessati a piccole superfici vicino all'azienda, e da operatori provenienti da fuori provincia per estensioni più grandi. I seminativi nelle zone pianeggianti vengono scambiati intorno ai 30.000 euro/ha mentre i prati a 25.000 euro/ha.

In provincia di *Vicenza* i prezzi si sono mantenuti generalmente sui livelli del 2009 (+0,9%) ma con scambi in deciso regresso (-10/-20%). Nella pianura di Lonigo ha prevalso la domanda (con prezzi in calo) in un contesto di sostanziale equilibrio di mercato. Nella pianura di Vicenza, dove la concorrenza con le attività industriali è molto forte, i prezzi dei seminativi, in crescita del 10%, oscillano tra i 105 e i 115.000 euro/ha per arrivare a valori di 155-160.000 euro/ha in prossimità dei centri urbani. I vigneti hanno risentito della flessione del mercato dell'uva che ha influenzato, con un regresso del 5%, il valore dei terreni. Attualmente un ettaro spunta prezzi tra i 75 e i 120.000 euro. 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* gli operatori continuano a mantenere un atteggiamento prudente di attesa messo in evidenza dalla stabilità o dal calo (-10/-20%) degli scambi. In provincia i prezzi sono saliti del 2% rispetto allo scorso anno ma, in funzione della zona, le variazioni possono essere più ampie. Nella pianura veronese Alpone-Guà i prezzi sono scesi del 5% con valori compresi tra 55 e 59.000 euro/ha per le colture erbacee. Nella pianura veronese (centro ovest della provincia) i frutteti e i vigneti sono cresciuti del 5% con valori medi di 105.000 euro/ha. Deciso aumento (+10/+15%) per le colture erbacee della pianura del Tartaro con valori compresi tra 50 e 70.000 euro/ha. Nella zona di Legnago l'aumento è stato del 2% per tutte le colture.

Nel *veneziano* il mercato è stato caratterizzato da scambi in calo e da una crescita dei valori fondiari (+3%) nelle zone prettamente agricole, mentre i prezzi sono rimasti invariati nelle aree dove sono in programma opere pubbliche. Nelle aree agricole la quotazione media dei seminativi oscilla tra 38.000 e 45.000 euro/ha (+3%). 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 (150-200.000 euro/ha). Il progetto riguardante l'aeroporto di Tessera (Quadrante Tessera) già segnalato lo scorso anno, è in una fase di stallo. Si tratta di una zona formalmente agricola ma con tanti progetti urbanistici con prezzi medi di 20÷25 euro/mq con punte fino a 24÷29 euro/mq. 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 7,7% con scambi in linea con quelli del 2009 e confermando un differenziale del 20% tra il Medio/Alto Polesine e il Basso Polesine. Ci sono state variazioni nei prezzi dei seminativi del +8% a Porto Tolle, Taglio di Po e Porto Viro, con quotazioni medie che oscillano tra 20 e 37.000 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 una forte richiesta di terra da parte di società di fondi esteri per gli impianti fotovoltaici. Il terreno può essere sia acquistato (40.000 euro/ha) che affittato

(canoni dai 3.000 ai 4.000 euro/ha/anno) e in media ha una superficie di 2 ha. La diminuzione dell'incentivo statale nel 2011 è probabilmente la causa di questa forte presenza di domanda sul mercato.

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, ad eccezione di Rovigo, 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 2010 la domanda è diminuita mentre l'offerta è rimasta sui livelli dell'anno precedente. Nel bellunese prevale l'equilibrio in un contesto di redditi zootecnici sempre più bassi che ha provocato, nel 2010, l'aumento delle aziende in crisi economica.

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 Venezia, Treviso e Verona. I minori scambi e l'arretramento della domanda di superfici influiscono direttamente sull'acquisto dei diritti che normalmente vengono ricercati quando si amplia l'azienda o le prospettive di reddito del settore sono meno aleatorie di quelle presenti. A Treviso il vistoso calo dei diritti (DOC -30%; DOCG -40%) è il risultato di una serie di cause tra cui anche la difficoltà di trovare terreni in zone vocate. Anche nel veronese i diritti sono in calo (-20/-30%) 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. In provincia di Rovigo e nella bassa padovana sono stati affittati o acquistati terreni per l'impianto di pannelli fotovoltaici. I prezzi offerti da società extragricole sono molto competitivi e superano le normali quotazioni di mercato e spesso non permettono agli agricoltori professionali di affittare i terreni a prezzi ragionevoli. In molti casi queste società comprano il diritto di superficie per periodi di 20÷30 anni oppure più raramente acquistano il diritto di proprietà. Nel 2010 nel rodigino sono stati approvati una ventina di impianti con una potenza inferiore a un MW.

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 dei costi dei fattori produttivi e la possibilità di accedere al credito per operare gli investimenti. Il prezzo dei prodotti agricoli è certamente il punto centrale della ripresa. Già nel 2010 la crescita delle quotazioni dei cereali ha creato in alcune zone una maggiore domanda di terra ma non è stata accompagnata da una stabilità dei costi di produzione. Gli agricoltori quindi, non hanno avuto nuovi e propri capitali per sviluppare gli investimenti. Per il mercato fondiario l'aspettativa più diffusa è per prezzi e scambi stabili in un contesto di estrema incertezza economica.

Friuli Venezia Giulia

Greta Zilli

1. Quadro generale

Il mercato fondiario regionale è piuttosto eterogeneo e presenta situazioni diverse nelle quattro province. La crisi economica, i bassi prezzi dei prodotti agricoli non hanno nel complesso modificato gli scambi tranne che in alcune zone della provincia di Udine (aree collinari di San Daniele, nell'Alta Slavia) e nella zona pedemontana di Pordenone 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. La situazione di staticità che caratterizza il mercato segna un sostanziale equilibrio tra domanda e offerta in tutte le province. Solo in qualche area vi è prevalenza di domanda da parte di aziende medio-grandi che però in seguito alla riduzione del potere di acquisto ricercano superfici limitate; tale richiesta ha indotto un aumento dei prezzi dei piccoli appezzamenti (+10/+20%) nella provincia di Trieste e ad est della provincia di Udine). Per contro l'offerta avviene da parte di piccole strutture che preferiscono non lavorare più i terreni. In questo contesto i prezzi medi dei terreni sono rimasti invariati a livello regionale, ma con una certa variabilità a livello provinciale (da -0,9% a +4,1%).

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

I prezzi sono in crescita nelle province di Gorizia (+3,8%) e Trieste (+4,1%), mostrano una stabilità a Udine (+0,2%) e una flessione minima nella provincia di Pordenone (-0,7%).

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 25 e 43.000 euro/ha per i seminativi, tra 30 e 50.000 euro/ha per i vigneti e tra 30 e 40.000 euro/ha per i frutteti. Nella pianura centrale il livello degli scambi è rimasto invariato con equilibrio tra domanda e offerta. La fascia collinare si differenzia per il calo del mercato nel comprensorio di San Daniele e la maggiore attività registrata nella zona più orientale della provincia (Cividale, Nimis, Faedis etc.); qui la richiesta di terreni è svariata, infatti si passa dalla richiesta di terreni irrigui e riordinati, per uso agricolo, ad appezzamenti marginali quali aree a prezzo svilito per uso extragricolo destinate alla copertura con impianti fotovoltaici a terra. I prezzi dei diritti d'impianto per i vigneti sono ulteriormente in calo soprattutto nella parte più a sud della provincia. Gli scambi si attestano tra i 5.000 e i 6.000 euro/ha con punte fino a 10.000 euro nella area intorno a Udine. Nella zona collinare di San Daniele (Moruzzo) e Cividale un vigneto in produzione con diritti d'impianto è quotato intorno ai 65.000-70.000 euro/ha, mentre nelle zone pianeggianti il prezzo è più basso del 25%.

In provincia di *Pordenone* gli scambi sono rimasti sostanzialmente invariati con una generale prevalenza della domanda in alcune aree residenziali, artigianali e industriali. Nelle zone di montagna e collina ha prevalso la richiesta di seminativi e prati da parte delle aziende zootecniche per aumentare le superfici aziendali, i terreni a foraggiare e i premi comunitari. I prezzi dei seminativi e dei vivai viticoli (Rauscedo) nelle aree di pianura si attestano intorno 50–60.000 euro/ha, in molti casi i terreni rappresentano un bene rifugio e sono sostenuti dalla forte domanda da parte non necessariamente di imprenditori agricoli, mentre è proprio l'alta redditività del settore di nicchia della produzione di barbatelle a innalzare la valutazione dei terreni. I vigneti, hanno registrato valori in calo nelle aree di pianura (-8/-10%) con quotazioni che si attestano intorno a 55–61.000 euro/ha. Questi valori sono influenzati dal mercato fondiario del Veneto dove le quotazioni dei terreni vitati destinati alla produzione del Prosecco hanno raggiunto livelli molto alti. Le quotazioni dei diritti d'impianto vanno da un minimo di 5.500 euro/ha a un massimo di 7.000 euro/ha contro gli 8.000 euro/ha del 2009.

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 stati contenuti nel 2010, da un lato a seguito del “Piano di gestione Carso – Natura 2000” che impone nuovi vincoli ambientali, dall'altro per le aspettative legate al nuovo piano regolatore del comune di Trieste. La domanda da parte di giovani e nuovi imprenditori, è stata minore rispetto all'anno precedente ed è rivolta a vigneti, uliveti, orti e pascoli per l'allevamento allo stato brado. Vigneti e orti costituiscono la più importante realtà agricola della provincia e la principale fonte di reddito per gli agricoltori locali. L'orticoltura trova un particolare sviluppo in quest'area: infatti gli orti non sono localizzati solo nelle aree più rurali ma anche nel contesto cittadino e il mercato cittadino locale viene utilizzato quale principale fonte di commercializzazione dei prodotti e di guadagno. Queste tipologie di terreni raggiungono quotazioni particolarmente elevate con valori medi che oscillano tra 80-83.000 euro/ha.

Nel *goriziano* gli scambi sono rimasti stabili con una prevalenza della domanda. Il 2010 è stato caratterizzato da un aumento dei prezzi a livello provinciale (+3,8%), la domanda è spesso sostenuta da investitori extragricoli che investono in un bene a basso rischio o dalle aziende più capitalizzate che comprano per ampliare i propri fondi e/o per realizzare impianti specializzati viticoli. I prezzi dei seminativi mediamente si aggirano intorno ai 30.000 euro/ha e i vigneti (+3,3%) raggiungono quotazioni intorno ai 75.000 euro/ha nel Collio e a 56.000 nella DOC Isonzo. I diritti di impianto attualmente sono quotati su valori di 6.000-10.000 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 2009 con una prevalenza della domanda a Gorizia, Trieste e a Udine nei comuni più a est, mentre permane una situazione stabile sul resto del territorio provinciale e a Pordenone, nei distretti di Maniago e Spilimbergo. La domanda prevale per le aziende più strutturate o per imprenditori extragricoli.

4. Tipo di operatori

In tutte le province la domanda è composta principalmente da proprietari di aziende medio-grandi dotati di liquidità interessati ad ampliare la loro dotazione di terra. Nella pianura

udinese e pordenonese (acquisto di ampie superfici da parte di aziende zootecniche provenienti dal Veneto) i maggiori acquirenti sono gli allevatori e gli imprenditori con bilanci in attivo. 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 e Gorizia. Permane la tendenza ad acquistare terra come bene rifugio, gli operatori extragricoli privati attivi in tutte le quattro province ricercano superfici con potenzialità edificatorie che possano rappresentare una valida alternativa d'investimento in un momento caratterizzato da bassi tassi d'interesse.

L'offerta si è molto diversificata nell'ultimo anno ed è costituita da agricoltori part-time, a fine carriera ma anche da aziende indebitate che necessitano di liquidità per far fronte alle proprie insolvenze; ci sono poi, oltre ai soggetti privati come gli eredi non interessati alla terra, anche enti pubblici, enti ecclesiastici, Fondazioni *etc.*. 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. Nelle province di Udine e 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: nel pordenonese i valori oscillano in pianura tra 0,08 e 0,15 euro/Kg (-40%), mentre in montagna sono attorno a 0,05 euro/Kg (-40%), per contro le quotazioni a Udine si attestano tra 0,23 e 0,25 euro/Kg.

In linea con l'ampliamento aziendale nel *goriziano* si recuperano terreni da destinare a nuovi impianti viticoli, mentre merita di essere citato il fenomeno diffuso nella pianura friulana nelle zone di Codroipo, Camino al Tagliamento e Latisana, di acquisto di terreni da destinare alla coltivazione di barbatelle. L'elevato valore aggiunto del prodotto finale induce un innalzamento delle quotazioni dei terreni.

Nella provincia di Trieste il settore agriturismo continua il trend positivo con redditi interessanti. 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 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 infine l'influenza sul mercato fondiario delle Zone di protezione speciale individuate dall'Unione Europea. Si tratta di aree tutelate dove sono consentiti pochi interventi colturali. Questo inevitabilmente porta a incertezze e rallentamenti nelle compravendite dei terreni che ricadono in queste zone.

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 i prossimi anni sembra non esserci una grossa aspettativa di svolta del mercato fondiario. La ripresa dei prezzi di alcuni prodotti agricoli (mais, soia) a fine campagna 2010 non è in grado di fornire una spinta al mercato considerato anche il perdurare della crisi

economica generale. La restrizione del credito obbligherà più di qualche azienda ad alienare parte del capitale fondiario per ottenere liquidità ed è quindi ipotizzabile una maggiore offerta di terreni a prezzi più bassi. La domanda sarà sostenuta da acquisti con la logica dell'investimento "sicuro" in un momento d'incertezza finanziaria.

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

In continuità con quanto rilevato l'anno passato, anche nel 2010 il mercato fondiario ligure si è distinto per il basso numero di compravendite e per il ridotto incremento dei valori fondiari. Rispetto al 2009, tuttavia, la fase di "stasi" degli scambi sembra essersi estesa anche alle colture di pregio. I valori fondiari sono aumentati mediamente di circa l'1,5% e incrementi superiori sono stati registrati solo per le colture ortofloricole e per i vigneti DOC nella Provincia di Savona.

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.

Gli intervistati concordano nell'affermare che, in tutto il territorio regionale, le politiche di sviluppo rurale (in particolare quelle relative all'insediamento dei giovani agricoltori e all'ammodernamento delle imprese agricole) siano il principale motore dell'ampliamento delle dimensioni aziendali. Questo avviene non solo per via del sostegno diretto all'aumento delle superfici che effettivamente certe misure prevedono, ma anche, indirettamente, grazie ai requisiti che la misura relativa all'ammodernamento delle aziende prevede in termini di impiego di unità lavorative. Il PSR, infatti, stabilisce che a investimento ultimato l'azienda agricola debba garantire l'impiego di almeno un'unità lavorativa. Di conseguenza le aziende si trovano nella necessità di dotarsi delle superfici necessarie a supportare un tale carico di lavoro.

In Provincia di Savona le mutate strategie aziendali, che prevedono la conversione dei processi produttivi dall'orticoltura alla floricoltura, hanno determinato un aumento della domanda di superfici protette per la floricoltura a scapito del pieno campo. In provincia di Genova è stato osservato un aumento degli scambi di terreni suscettibili di cambio d'uso in alcuni comuni delle aree costiere.

3 - Rapporto domanda/offerta

In generale è rilevabile un sostanziale equilibrio tra domanda e offerta, con alcune differenziazioni a livello territoriale. Tuttavia occorre rilevare come nelle zone agrarie litoranee la concorrenza esercitata dagli acquirenti non agricoli sia più pressante e, quindi, la domanda sia superiore all'offerta.

Nella Piana Ingauna si sono inoltre osservati casi di abbandono dell'attività agricola a seguito dei danni causati da eventi meteorici straordinari. A seguito delle gelate invernali si è quindi avuto un incremento dell'offerta dei terreni dedicati alle orticole in pieno campo.

Si è rilevato che l'offerta è superiore alla domanda per gli oliveti nelle zone meno vocate della Provincia di Imperia e di La Spezia; analogamente a quanto osservato l'anno passato, 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.

Rispetto agli anni precedenti, il fenomeno è stato particolarmente evidente nelle aree costiere in Provincia di Genova, dove, nel 2010, il numero di transazioni che hanno avuto per oggetto terreni suscettibili a cambiamento d'uso è stato più elevato che negli anni precedenti.

Una parte di queste compravendite ha riguardato terreni limitrofi a fabbricati pre-esistenti al fine di ampliarne le volumetrie.

6 - Aspettative future del mercato

Prevale un diffuso pessimismo circa le future prospettive del mercato fondiario. Non si prevedono, infatti, margini di miglioramento per gli anni a venire. In particolare, verosimilmente il numero degli scambi si manterrà assai ridotto e coinvolgerà soprattutto cambi di destinazione d'uso.

Alcuni testimoni intervistati osservano una riduzione del numero delle contrattazioni in corrispondenza dei periodi di chiusura dei bandi del PSR. Il fatto testimonia una patologica dipendenza dalle politiche pubbliche da parte del mercato.

Analogamente a quanto avvenuto nel 2009, i testimoni intervistati annoverano tra le cause di abbandono dell'attività agricola, oltre all'età avanzata del conduttore, anche lo sfavorevole clima economico.

Emilia Romagna

Francesco Marseglia

1. Quadro generale

L'andamento del mercato fondiario nel 2010 in Emilia-Romagna è da considerarsi in linea con quello dell'anno precedente e caratterizzato da una sostanziale tenuta degli scambi e da un contenuto incremento dei valori fondiari (+1,6%). Il negativo andamento generale dell'economia ha avuto ricadute anche sul settore agricolo determinando difficoltà di accesso al credito a fronte di prezzi dei terreni giudicati troppo elevati. Inoltre, i bassi 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 nelle province di Parma e Rimini, mentre sono aumentati nelle province di Modena (zona collinare) e Forlì-Cesena. 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 per lo 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 Forlì (+8,7%) e Piacenza (+4,3%), seguite da Ferrara e Reggio Emilia (+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 punte del 10% nella pianura forlivese e il 6% a Ravenna. Stessa tendenza per i seminativi non irrigui, con aumenti di ben oltre il 10% nella collina riminese e forlivese. I terreni destinati all'orticoltura sono stati caratterizzati da una crescita dei valori fondiari, in particolare nelle province di Piacenza e Parma (+8%), e Reggio Emilia (+6%). 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 Forlì dove c'è un'apprezzabile richiesta di questa tipologia di terreni dopo anni di stagnazione.

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 e Bologna - dove negli anni passati i prezzi dei vigneti DOC avevano raggiunto livelli fuori mercato - si è verificato un calo nell'ordine del 4-5% circa. Hanno invece ripreso a salire (+3%) le quotazioni a Reggio Emilia, dopo la stasi che aveva interessato la coltura lo scorso anno. Aumenti più consistenti si sono invece registrati nelle aree vocate della collina di Piacenza (+8/+10%), e nel forlivese (+5% circa). Le quotazioni dei vigneti non DOC, salvo il caso di Piacenza (+11% a livello provinciale) e Forlì (+5% circa), si sono attestati in tutta la regione sugli stessi livelli dell'anno precedente.

3. Rapporto domanda/offerta

Nel 2010 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 l'arrivo 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, Reggio Emilia, Bologna, Ferrara e Ravenna, con una domanda significativa per i seminativi irrigui nel piacentino. La domanda risulta in aumento a Piacenza e Ferrara e in parte della pianura forlivese, con scambi in lieve aumento in quest'ultimo comprensorio. L'offerta ha prevalso invece nella provincia di Rimini e 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 Parma e Rimini.

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 quali 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) 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 2010 emerge una situazione sostanzialmente stazionaria rispetto all'anno precedente. Il pagamento unico aziendale non sembra aver determinato una netta diversificazione, in termini 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. Al concetto di redditività risulta funzionale anche la tendenza all'accorpamento delle aziende di piccole dimensioni da parte di quelle più grandi, con la progressiva scomparsa della piccola e media impresa, priva di mezzi finanziari e delle capacità imprenditoriali necessarie per affrontare un mercato sempre più 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 sull'andamento futuro del mercato fondiario. C'è chi propende per un cauto ottimismo e vede spiragli di ripresa del mercato, 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 e il mantenimento di alcune agevolazioni fiscali per gli imprenditori.

In conclusione, nel 2011 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 2010 il mercato fondiario toscano è stato caratterizzato da pochissimi scambi. Le quotazioni medie dei terreni sono ulteriormente diminuite su base annua (-4%), pur mantenendosi su livelli piuttosto elevati. Sono aumentati i valori dei seminativi irrigui limitatamente alle aree ortofloricole della Versilia e della Pianura di Massa e i vivai della Piana di Pistoia. Da segnalare la ripresa delle quotazioni delle superfici boschive in alcune aree, quali Casentino (Arezzo), Garfagnana (Lucca), Chianti (Siena), Mugello (Firenze), Val di Bisenzio (Prato), Amiata, colline metallifere e colline interne di Roccastrada (Grosseto) e montagna pistoiese. Nel resto della regione le quotazioni sono sensibilmente diminuite soprattutto per quanto riguarda i seminativi e i vigneti. Tale andamento interessa soprattutto i vigneti di pregio nelle zone di produzione DOCG del Chianti Classico, del Brunello di Montalcino, del Nobile di Montepulciano, del Carmignano e della Vernaccia di San Gimignano. Il mercato dei terreni olivicoli risulta in lieve diminuzione.

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 diminuzione del prezzo dei cereali, ulteriormente calati nell'ultimo anno. La poca domanda proviene soprattutto da agricoltori alla ricerca di terreni per arrotondamenti e ampliamenti aziendali e da altri operatori che richiedono aziende con fabbricati da ristrutturare. 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 (Firenze), da destinare ad attività faunistico-venatorie con concessione di riserva di caccia.

2. Tendenze a livello territoriale

La variazione dei prezzi a livello provinciale è generalmente negativa a eccezione di Pistoia. Di seguito si analizzano brevemente le tendenze per singola provincia.

In provincia di *Pistoia* i prezzi medi dei terreni sono aumentati dello 0,7%. I seminativi asciutti sono diminuiti del 4,7%, i seminativi irrigui della Valdinievole del 5% e i terreni floricoli della Valdinievole del 3,5%. I vivai e i seminativi della Piana di Pistoia sono aumentati rispettivamente dell'1,7% e dell'1,3%. Le quotazioni sono nell'ordine di 23-32.000 euro/ha per i seminativi nella Valdinievole e 27-41.000 euro/ha nella Piana di Pistoia. Nella zona dei vivai i terreni sono scambiati a oltre 300.000 euro/ha. Le transazioni sono state molto scarse, con prevalenza di offerta nei seminativi della zona di pianura e con poca domanda in generale.

A *Massa Carrara* i prezzi medi dei terreni sono diminuiti dello 0,5%. Le flessioni più consistenti hanno interessato i seminativi dell'Alta e Bassa Lunigiana (-2,3%), mentre sono stati minori nei Colli di Luni e nelle Apuane (-1,6%). I vigneti delle colline della Lunigiana sono diminuiti del 5,6% e quelli dei Colli di Luni del 9,1%. Nonostante questa diminuzione, tuttavia, 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 2009, 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 e ampliamenti soprattutto da parte di giovani agricoltori. Le altre categorie professionali non investono a causa della crisi economica generale.

La provincia di *Firenze* presenta una diminuzione dei valori fondiari (-2,7%), con flessioni del 9% per i seminativi nella piana di Fucecchio, del 3,5% nella Valdelsa, del 2% nelle zone orticole della piana di Firenze. Il valore dei vigneti è diminuito del -5/-9%, mentre quello degli oliveti è rimasto stazionario. Un lieve aumento si registra nelle zone del Medio Valdarno e nel Mugello in relazione ai seminativi (rispettivamente +2% e +4%). I terreni destinati alle colture orticole vengono scambiati a 67.000 euro/ha nella piana di Firenze, i seminativi a 20-26.000 euro/ha e i seminativi di collina attorno ai 10-15.000 euro/ha. I vigneti del Chianti Classico hanno quotazioni tra i 90.000 e i 120.000 euro/ha (compreso il soprassuolo), mentre nelle restanti zone del Chianti e in quelle IGT i valori si aggirano attorno ai 45-55.000 euro/ha. Il livello degli scambi è stato inferiore al 2009, con una forte prevalenza dell'offerta, specialmente di aziende vitivinicole. Permane ancora 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. Si deve segnalare lo scarsissimo interesse per i terreni a vigneto del Chianti e del Chianti Classico, dovuto alla crisi di mercato del vino in particolare e alla crisi economica in generale.

In provincia di *Prato* i prezzi sono diminuiti di circa il 3%, con punte del -4% per i seminativi. Anche i valori dei vigneti di Carmignano sono in flessione (-5%) nonché gli oliveti nelle zone del Montalbano (-5,4%). Le quotazioni si attestano attorno ai 25.000 euro/ha nella piana irrigua e ai 6-9.000 euro/ha nella fascia collinare. Il mercato si presenta meno attivo del 2009: gli scambi sono pochissimi, con prevalenza di offerta per i seminativi ma con poca domanda.

A *Lucca* il prezzo della terra è diminuito mediamente del 3%, con decrementi più consistenti per i seminativi asciutti di pianura e di collina (-4/-5%), per i vigneti delle colline lucchesi e del Montecarlo (-4,5%) e per i seminativi irrigui della Versilia (-3,2%). Anche nelle zone floricole della Versilia e della Piana di Lucca le quotazioni diminuiscono del 3%. Le quotazioni per i terreni irrigui della pianura lucchese e della Versilia si attestano intorno a 63.000 euro/ha, mentre nelle colline della Garfagnana e della Val di Lima i prezzi scendono fino a 9-12.000 euro/ha. I vigneti delle Colline lucchesi e di Montecarlo vengono scambiati a 39-45.000 euro/ha e i terreni della zona floricola della Versilia a 140.000 euro/ha. Il mercato è stato meno attivo e caratterizzato da pochissime compravendite con poca domanda e offerta. Le tipologie di terreni più richieste sono i seminativi nella zona floricola, mentre permane scarsissimo l'interesse per oliveti e vigneti.

In provincia di *Arezzo* i valori sono diminuiti mediamente del 3,4%, con decrementi maggiori per i vigneti (-7,3%) e i seminativi (-4,2%). I prezzi sono in diminuzione anche nelle zone vocate all'ortofloricoltura e ai vivai del Valdarno (-2,2%). Gli unici terreni che sono in aumento sono quelli boschivi, con incrementi del 3% circa. Le quotazioni dei terreni variano tra i 4-15.000 euro/ha per i seminativi di collina e i 25-27.000 euro/ha per i seminativi irrigui della Val di Chiana e della Valtiberina, mentre i boschi del Casentino si attestano su 4-7.000 euro/ha. Il mercato è stato meno attivo del 2009 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 e le grandi aziende con fabbricati o con riserve di caccia nel Valdarno e nelle colline di Arezzo.

A *Pisa* i valori fondiari sono diminuiti di quasi il 4% rispetto al 2009. Le contrazioni maggiori si rilevano nei seminativi (-4,5%), con punte più marcate per i seminativi asciutti della Piana di Pisa (-12%). I seminativi delle colline dell'Alto Cecina e di Pomarance fanno registrare un ulteriore aumento della richiesta e delle quotazioni. Le quotazioni per i

seminativi in questa zona oscillano tra i 7 e i 10.000 euro/ha, mentre nelle colline del Valdarno inferiore, Medio Cecina e Colline Pisane sono tra i 13-17.000 euro/ha, con punte di 30.000 euro/ha per gli irrigui della Piana di Pisa. Il mercato si presenta meno attivo rispetto al 2009, con pochissimi scambi, con prevalenza di offerta ma con scarsa domanda, a eccezione delle aree dell'Alto Cecina e di Pomarance dove i seminativi sono richiesti per ampliamento aziendale. Sono ricercate le aziende con fabbricati e riserve di caccia nella zona del Valdarno inferiore e nelle Colline pisane, ma nonostante le richieste il mercato rimane abbastanza fermo a causa dei prezzi molto elevati.

In provincia di *Grosseto* i prezzi medi dei terreni sono diminuiti complessivamente del 4%. Nel dettaglio, si registra una diminuzione dei seminativi asciutti delle colline interne e litoranee (-4/-6%), nelle colline interne di Roccastrada e nelle colline metallifere (-5/-10%), mentre i seminativi irrigui della Pianura di Grosseto rimangono stabili. Nella zona della pianura di Grosseto sono richiesti terreni pianeggianti di ampie superfici da destinare a colture per la produzione di energie alternative con biomasse. Il mercato si presenta meno attivo rispetto al 2009, con domanda e offerta in equilibrio, a eccezione della prevalenza di offerta nelle zone viticole di Scansano.

In provincia di *Livorno* le quotazioni sono diminuite del 5,4%. La diminuzione ha riguardato i seminativi irrigui della Val di Cornia e Collesalveti (-2/-4%), i seminativi di piano nella zona litoranea di Castagneto Carducci e Bolgheri (-7/-8%) e i vigneti nella zona della Val di Cornia (-5%) e Bolgheri (-13%). Il livello degli scambi è invariato o leggermente più basso del 2009. Il rapporto tra domanda e offerta è in sostanziale equilibrio, con pochissima domanda e offerta. Qualche interesse esiste per i seminativi irrigui delle zone orticole, mentre cala ulteriormente l'interesse per i terreni nell'area vitivinicola di Bolgheri. I seminativi vengono acquistati da proprietari di piccole e medie aziende per arrotondamenti aziendali.

In provincia di *Siena* i prezzi medi dei terreni sono diminuiti del 9%. In forte calo i valori dei vigneti DOCG: Chianti Classico (-23%), Vernaccia di San Gimignano (-8%), Nobile di Montepulciano (-8%), Brunello di Montalcino (-6,5%). I prezzi dei seminativi, sia irrigui che asciutti, sono diminuiti soprattutto nella Val d'Arbia, nella Valdelsa e nelle colline di Siena (-9/-15%), mentre nella Val di Chiana e nella Val d'Orcia la contrazione è stata più contenuta (rispettivamente -3% e -8%). Anche i terreni in cui è possibile realizzare nuovi vigneti sono in diminuzione e vengono valutati tra 15 e 26.000 euro/ha. Per i vigneti di pregio i prezzi si attestano attorno ai 360.000 euro/ha (compreso il soprassuolo) per il Brunello di Montalcino e ai 110.000 euro/ha per il Chianti Classico. Nelle altre zone DOCG i valori medi sono di 85.000 euro/ha per il Nobile di Montepulciano e 50-65.000 nelle altre aree (Vernaccia e Chianti). Nella zone DOC Orcia i valori sono di 45-55.000 euro/ha. Il mercato si presenta meno attivo del 2009, con pochissimi scambi e con una prevalenza di offerta di vigneti. Le tipologie più richieste sono le aziende con fabbricati da ristrutturare, soprattutto in Val d'Orcia, nella Valdelsa e nelle colline di Siena. Sono richieste anche aziende viticole, ma i prezzi sono spesso talmente elevati da non consentire di concludere le transazioni se non a fronte di sensibili contrazioni delle quotazioni richieste.

3. Rapporto domanda/offerta

Il volume degli scambi è stato minore del 2009 e si è attestato su un livello molto basso; in generale ha prevalso l'offerta. La domanda è risultata debole per tutti i tipi di terreni salvo quelli da destinare ad attività faunistico-venatorie e per le aziende con fabbricati da ristrutturare. Prosegue anche nel 2010 lo scarso interesse per i seminativi dovuto alla forte diminuzione dei prezzi dei cereali, alla stabilizzazione dei titoli del Premio Unico Aziendale e alle incertezze sulla nuova riforma PAC.

La mancanza di contributi per l'acquisto di terreni, la modifica di alcune norme fiscali (specialmente per le società), la tendenza a una minore rivalutazione dei terreni nel breve e medio periodo nonché le scarse prospettive di sviluppo del fotovoltaico determinano un minore interesse per l'acquisto di terreni.

Non è possibile quantificare il volume della domanda e dell'offerta a causa della mancanza di informazioni relative alla totalità degli scambi ma, a parere anche dei testimoni privilegiati, si può affermare che 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, società finanziarie e altri operatori non agricoli. 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 altri operatori non agricoli sono invece attratti dalle possibilità d'investimento "sicuro" offerte dalla terra e dal desiderio di intraprendere una nuova attività. Gli acquisti di terreni vengono effettuati non soltanto da imprenditori locali, ma anche da società finanziarie e privati di altre regioni o stranieri. Alcuni operatori economici hanno acquistato terreni per la produzione di biomasse nelle zone boschive (Casentino, Chianti, Valdelsa senese e colline interne e litoranee), mentre altri operatori richiedono superfici da destinare a colture adatte alla produzione di biomasse per energie alternative (pianura di Grosseto e Arezzo).

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 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 una ulteriore contrazione del livello degli scambi e delle quotazioni dei terreni. Si prevede, tuttavia, un aumento della richiesta di terreni da destinare alle produzioni florovivaistiche, di aziende con fabbricati da ristrutturare e di terreni da destinare ad attività connesse.

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 agro-alimentari ha portato a un livello abnorme di indebitamento delle imprese agricole, colpite conseguentemente 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. Oltre ad affrontare un mercato sempre più difficile e penalizzante per i bilanci aziendali, le imprese agricole, ma anche investitori estranei al mondo rurale, devono confrontarsi con un sistema bancario sempre più restio a concedere credito agrario.

Nel 2010 è proseguito l'andamento dell'anno precedente, con uno stallo dell'attività del mercato fondiario e una riduzione di flussi finanziari derivanti dalle compravendite. Il livello dei prezzi si è mantenuto costante, rispetto all'anno precedente, per tutte le tipologie colturali.

2. Tendenze a livello territoriale

Le due province presentano andamenti generali simili, pur in presenza di profonde differenze a livello di singola tipologia colturale. I terreni più richiesti sono i seminativi irrigui in buone condizioni agronomiche di pianura e bassa collina, anche se si conferma la ripresa del mercato per terreni marginali con maggiori limitazioni agronomiche (risultato derivante dai requisiti richiesti dalla politiche di incentivazione agro ambientale).

Inoltre si è intensificata, anche se su modesti livelli, la richiesta di terreni idonei, per posizione (vicinanza alla rete elettrica nazionale) e 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. Infine si segnala la crescente diffusione di colture *no food*, ovvero coltivazioni a destinazione non alimentare (principalmente colture a girasole) che accompagnano la nuova strategia di produzione energetica aziendale. Tale tendenza ha condizionato il rapporto tra le componenti di mercato, determinando una ulteriore diminuzione degli scambi.

3. Rapporto domanda/offerta

La domanda di beni fondiari prevale sull'offerta anche per il 2010. L'offerta è sostenuta principalmente da agricoltori anziani che interrompono l'attività agricola, non avendo la possibilità di un ricambio generazionale.

La domanda è rappresentata da diversi soggetti. A sostenere tale disequilibrio e gli alti livelli di quotazione di 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 a essere svincolati dalla redditività agronomica del fondo e sembrano maggiormente influenzati dalle potenzialità d'investimento di "bene di rifugio".

La tendenza registrata negli anni precedenti riguardante la propensione degli operatori verso l'acquisto di 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 in tempi brevi. 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

I protagonisti del mercato fondiario non cambiano, rispetto al 2009. La domanda è composta sia da operatori 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 agrituristici risultano spesso molto differenziate nel territorio: anche tra comuni limitrofi si possono 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, *etc.*), 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 dell'energie rinnovabili e per gli usi alternativi del terreno, come ad esempio impianti fotovoltaici e colture *no food*.

6. Aspettative future del mercato

Secondo gli operatori del settore la fase di indebolimento e immobilità del mercato fondiario umbro, sin qui registrata, dovrebbe arrestarsi nel breve periodo e riavviarsi, sia in termini di volumi che di prezzi. Tuttavia l'evoluzione del mercato fondiario sembra legata

all'andamento del quadro economico generale: l'eventuale prolungamento della crisi economica potrebbe orientare gli agricoltori al ricorso all'affitto di terreni per aumentare la dimensione aziendale. Inoltre, il generale stato di incertezza economica e la scarsa disponibilità finanziaria delle aziende, inducono i potenziali venditori ad attendere tempi migliori.

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 2010 risulta pertanto non difforme da quella del biennio precedente, semmai appaiono diverse le motivazioni che ostacolano l'incontro tra offerta e domanda. Infatti, mentre negli anni precedenti molti scambi erano inibiti dal differenziale tra il prezzo atteso dal venditore e quello offerto dall'acquirente, nell'ultimo periodo è stata registrata una maggiore propensione da parte del venditore a mantenere la terra come patrimonio (bene rifugio) in un contesto 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 di vendita e costi dei mezzi tecnici elevati) che dei rendimenti finanziari. In 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 extragricole) 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 sono state costrette a cessare l'attività con conseguenti licenziamenti di personale. In determinate zone, in particolare dell'alta provincia anconetana e maceratese (Fabriano e Matelica), molte maestranze poste in mobilità o licenziate, sono tornate a dedicarsi a tempo pieno alla propria azienda agricola che secondo alcuni testimoni privilegiati, svolge una funzione di vero e proprio ammortizzatore sociale. A riscontro di quanto affermato, in dette zone, confermando

la tendenza 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 2009. 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:

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

La domanda di terreni da parte di soggetti extragricoli (industriali, commercianti, artigiani e professionisti), pur risultando elevata negli anni passati, ha subito una costante flessione nel biennio 2008-2009 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 2010, 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.

Si riscontra inoltre un aumentato interesse da parte di investitori siano essi agricoltori od operatori extragricoli che intendono aumentare la propria maglia poderale acquistando nuovi terreni, al fine di destinarli, almeno parzialmente, alla produzione di energia da impianti fotovoltaici. Tuttavia l'ente pubblico preposto a rilasciare i permessi non è più disponibile a concedere autorizzazioni per l'installazione di pannelli fotovoltaici a terra; inoltre una norma regionale ha imposto alcuni vincoli a questa destinazione d'uso.

Questa situazione ha prodotto, già dalla seconda metà del 2009, una notevole riduzione di questo tipo di domanda, in quanto eventuali acquisti di terreno sono condizionati al rilascio delle autorizzazioni per la realizzazione degli impianti.

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 2010 evidenzia una situazione sostanzialmente stazionaria rispetto all'anno precedente e non si intravedono al momento elementi che possano modificare l'attuale situazione sia in termini di equilibrio fra domanda e offerta che in termini di valori, che rimangono tuttora pesantemente condizionati da fattori legati alla situazione finanziaria, economica e sociale generale ma anche alla particolare depressione del settore. Probabilmente la tendenza alla maggiore richiesta di terreni destinati alle colture più redditizie rimarrà in atto in quanto la disponibilità a investire si orienta verso tipologie che possano garantire una maggiore remunerazione. In effetti a livello regionale si riscontra un deciso incremento del valore delle produzioni orticole, anche se in termini di superfici la cerealicoltura copre circa la metà dei terreni coltivati nelle Marche.

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 2010 non sono stati registrati cambiamenti significativi nell'andamento del mercato fondiario, che mantiene le problematiche degli anni precedenti. In teoria il perdurare della crisi economico finanziaria avrebbe dovuto rivitalizzare l'interesse verso gli investimenti fondiari, considerati da sempre un bene rifugio ma, al contrario, i prezzi sono rimasti alti e il numero delle contrattazioni è risultato 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, PSR e nuove OCM) ha avuto un effetto solamente parziale sulla dinamica del mercato fondiario, storicamente caratterizzato da soggetti poco inclini a recepire le opportunità di modifica degli assetti aziendali. 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 2010. Le poche domande di acquisto sono eventualmente indirizzate verso tipologie appartenenti alle colture da reddito quali ortive e arboree.

Si conferma una dinamica delle contrattazioni caratterizzata quasi unicamente da compravendite occasionali, spesso di terreni con suscettività extragricole o con dotazioni di fabbricati esuberanti alle esigenze strettamente produttive, la cui rappresentatività rispetto alla situazione generale è di difficile valutazione. I soggetti che sostengono la domanda hanno prospettive incerte non potendosi orientare su ipotesi a lungo termine, condizione indispensabile per investimenti confrontabili con altri settori economici attraverso parametri finanziari. Viene confermata anche la tendenza, da parte degli investitori, 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 a 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 ad actinidia, che hanno subito una leggera diminuzione a causa dell'aumento dei danni dovuti a infezioni da batteriosi, e per quelli della piana di Rieti. Dopo l'aumento di due anni fa (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 a essa. I piani regolatori di alcuni comuni consentono ancora, a differenza del Comune 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). Tali valori sono riferiti generalmente a lotti di superfici ridotte (1-5 ettari).

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

I pochi scambi avvenuti riguardano operatori che da una parte (offerta) hanno necessità di trasformare il capitale fondiario in liquidità e dall'altra (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 e arboree e tra orticole in pieno campo e serra. Ciò si deve alla vivacità dei mercati agricoli della zona che facilmente si adattano alle esigenze del momento.

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 2010 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 degli ultimi tre anni ha condizionato negativamente il mercato fondiario in Abruzzo. Tale fenomeno si è riflesso soprattutto nella diminuzione delle compravendite tra operatori in tutte le province. Inoltre, continuano le ripercussioni negative sul mercato fondiario e su quello degli affitti causate dal grave sisma che nell'aprile del 2009 ha colpito L'Aquila e il territorio circostante. Anche nel 2010 il mercato fondiario è stato caratterizzato da pochi scambi e da un leggero decremento del prezzo di alcune tipologie di terreno. 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 anche se, a causa dell'abbandono delle attività agricole, si sta delineando una prevalenza dell'offerta.

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 (+1% circa), specie nelle aree viticole più importanti. Le quotazioni dei vigneti della collina litoranea continuano a mantenersi più elevate che nel resto della regione. I valori dei seminativi, irrigui e non, hanno delineato un trend negativo in quasi tutta la regione a eccezione del pescarese dove si è registrato un leggero apprezzamento. A livello regionale, l'andamento positivo di queste tipologie colturali, iniziato nel 2008, non ha trovato continuità nel biennio seguente.

In provincia dell'Aquila si è registrato un calo generale dei valori fondiari nell'ordine del 2% e solo gli oliveti hanno mantenuto pressoché invariate le quotazioni del 2009. A livello regionale questa provincia è quella che ha risentito maggiormente della crisi generale. Anche nel 2010 la Conca del Fucino ha evidenziato i valori medi dei terreni più elevati rispetto alle altre regioni agrarie; la coltivazione delle ortive rende questo territorio uno dei centri nevralgici dell'economia agricola abruzzese. Le provincie di Pescara, Chieti e Teramo, caratterizzate da una orografia simile, hanno evidenziato le difficoltà già presentatesi nel 2008 e nel 2009 sia in termini di scambi di terreni che di apprezzamenti dei fondi agricoli.

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 sono leggermente scese rispetto al 2009 eccezion fatta per le coltivazioni arboree principali (olivo e vite) che hanno registrato un lieve incremento in particolar modo nel chietino.

Continua la tendenza da parte delle imprese più grandi ad assorbire quelle più piccole, con la conseguente diminuzione del numero complessivo di aziende agricole. Il volume degli investimenti finalizzati all'avvio di attività agrituristiche nelle aree collinari e montane di maggior pregio ambientale e paesaggistico rimane stabile rispetto al 2009. È invece aumentato il volume degli investimenti finalizzati all'installazione di impianti fotovoltaici, fenomeno che riguarda in particolar modo i terreni a seminativo e le aziende agrituristiche.

2. Tendenze a livello territoriale

Nella provincia dell'Aquila le transazioni sono state sostanzialmente stabili rispetto al 2009. In generale c'è stato un decremento dei valori fondiari legato soprattutto alla crisi

economica e finanziaria. Deprezamenti consistenti si registrano nella Montagna di L'Aquila che comprende anche la città capoluogo. 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 meno colpite 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 ulteriore deprezzamento del 3,5% rispetto al 2009; lo stesso trend negativo è stato registrato anche per altre tipologie colturali anche se in percentuali minori (1%). In alcune regioni agrarie sono state registrate flessioni nei valori dei seminativi nell'ordine del 2% dovute principalmente alla bassa richiesta di terreni⁵. Le quotazioni delle coltivazioni legnose hanno avuto un calo, rispetto all'anno precedente di 2-3 punti percentuali. L'unica regione agraria caratterizzata da una discreta quantità di scambi è la Conca del Fucino che comunque ha risentito della crisi del comparto. Infatti, anche in questa zona si è alzato notevolmente il livello dell'offerta con inevitabili effetti negativi sui prezzi. Mediamente, a livello provinciale, il valore dei terreni orticoli (tipologia dominante nella Marsica) ha registrato una flessione dello 0,5%. Nonostante ciò i prezzi rimangono superiori ai 40.000 euro/ettaro. Le coltivazioni arboree di maggior valore sono presenti nella Valle Peligna; nel 2010 sono stati riscontrati leggeri deprezzamenti, in controtendenza con quanto rilevato l'anno precedente. Tale fenomeno è riconducibile allo scarso rendimento del comparto, principalmente nei dintorni di Sulmona dove, a causa di condizioni climatiche avverse, numerose aziende hanno chiuso negativamente i propri bilanci. A seguito di ciò si è verificato un abbandono dell'attività e un incremento di offerta fondiaria. In definitiva L'Aquila è la provincia che ha registrato i deprezzamenti più incisivi, quasi tutte le tipologie esaminate hanno mostrato trend negativi a eccezione dei pascoli e degli oliveti che hanno mantenuto i valori del 2009.

In provincia di *Chieti* gli scambi sono rimasti stazionari rispetto al 2009 e sono risultati pressoché nulli nelle aree più interne e meridionali. Il valore fondiario medio è rimasto pressoché invariato rispetto all'anno precedente; leggeri aumenti sono stati registrati per vigneti (DOC e non DOC entrambi +0,5%) e ortofloricole (+0,4%). 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 stabili. I vigneti DOC rappresentano la tipologia colturale di maggior pregio con quotazioni massime superiori ai 40.000 euro/ha confermando la provincia teatina, e in particolare le colline ortonesi e chietine, zona di eccellenza per queste produzioni. La tipologia seminativo irriguo nelle colline di Ortona registra valori massimi superiori ai 40.000 euro/ha.

Anche nella provincia di *Teramo* il numero delle transazioni è stato esiguo. Negli anni passati gli operatori esteri erano molto attivi nelle aree montane (Monti della Laga), mentre nel 2010 si è confermata una stasi anche per questi investitori. Continua la richiesta di fondi nei quali sono presenti costruzioni rurali, eventualmente da ristrutturare. A livello provinciale si è registrato un leggero apprezzamento per alcune tipologie fondiarie, in particolare nelle aree della collina litoranea. Un aumento delle quotazioni ha interessato sia i vigneti non DOC

⁵ Tale andamento ha interessato le regioni agrarie Altipiani di Navelli e di Prata d'Ansidonia, Alto Turano e Alto Salto, Valle Roveto, Valle del Sagittario, Alto Sangro.

che DOC (+0,3%) anche se rispetto al biennio 2008/2009 l'incremento è stato meno incisivo. Secondo uno studio dell'Università di Teramo l'area delle "Colline Teramane" è quella a maggiore vocazione vitivinicola d'Abruzzo. Grazie al progetto, denominato "Agroscopeampelos", i ricercatori hanno evidenziato le potenzialità di questa storica sottozona che dal 2003, unica in tutta la regione, ha ottenuto il prestigioso riconoscimento della Denominazione di Origine Controllata e Garantita per il Montepulciano d'Abruzzo⁶. Un leggero aumento negli scambi si è registrato in prossimità della costa teramana⁷ (colline litoranee di Giulianova) e ha interessato maggiormente i seminativi e le ortofloricole (+0,5%). 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. La diffusione e l'installazione di impianti fotovoltaici non ha inciso significativamente sulle quotazioni; nelle zone confinanti con le Marche si sono verificate compravendite di terreni da destinare a tale utilizzo ma esclusivamente per il fabbisogno aziendale (principalmente per le aziende agrituristiche).

In provincia di *Pescara* il numero delle transazioni si è mantenuto sullo stesso livello del 2009. Data l'esiguità degli scambi non si è verificato un evidente apprezzamento del prezzo della terra; le ortofloricole hanno registrato l'incremento più alto rispetto su base annua (+0,7%) seguite dai seminativi (+0,6%). Anche nel 2010 nell'Alto Pescara⁸ i seminativi hanno registrato un apprezzamento anche se su livelli inferiori a quelli del 2009 (+1%): tale andamento è legato soprattutto allo sviluppo urbano e commerciale che da decenni interessa la Val Pescara. Incrementi modesti, sono stati registrati anche nei vigneti DOC e non DOC (+0,3/+0,5%). In queste zone molti imprenditori stanno intraprendendo l'attività della viticoltura a discapito dei seminativi, per la maggiore redditività garantita da queste produzioni. Nelle colline di Penne e del medio Pescara gli oliveti continuano a essere la tipologia colturale di riferimento anche se non si sono rilevati apprezzamenti sostanziali; 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 (circa 19.000 euro/ettaro). Nel comprensorio costiero (Città Sant'Angelo e Pescara) i seminativi irrigui non hanno fatto registrare incrementi significativi. In queste regioni agrarie è comunque forte l'influenza della vicinanza dei centri abitati sui valori dei terreni.

3. Rapporto domanda/offerta

A livello regionale il rapporto tra domanda e offerta non è stato in equilibrio: nel 2010 si è infatti assistito alla prevalenza dell'offerta in quasi tutte le provincie. Purtroppo la crisi economica generale e quella del comparto agricolo abruzzese hanno provocato un eccesso di offerta a discapito dei prezzi. In provincia de L'Aquila, e in particolare nelle zone prettamente montane, i terreni destinati a pascoli vengono scambiati a prezzi di mercato ben inferiori agli anni passati. Occorre inoltre analizzare anche la situazione nelle aree agricole più vocate. Nella Conca del Fucino è aumentata in modo sostanziale l'offerta di terreni ortofloricoli; questo è un dato molto significativo se si considera l'importanza economica e commerciale di questa zona. Gli elevati costi di produzione e le scelte commerciali di importare prodotti dall'estero stanno penalizzando un comparto da sempre fiore all'occhiello dell'agricoltura abruzzese. Molti agricoltori preferiscono cedere i terreni e quindi abbandonare l'attività agricola e investire nell'edilizia. Nel chietino il rapporto domanda/offerta è rimasto sostanzialmente in equilibrio. L'offerta è risultata maggiore per i piccoli apprezzamenti,

⁶ Fonte: www.italiasquisita.net

⁷ In particolare nei comuni di Giulianova, Pineto e Alba Adriatica.

⁸ E in particolare nei comuni di Popoli, Tocco da Casauria, Torre de Passeri e Manoppello.

mentre per fondi di grandi dimensioni il livello della domanda è risultato stabile. Le tipologie colturali più scambiate in provincia di Chieti sono stati i vigneti.

Pare superato il blocco degli investitori registrato nel 2009 (causa terremoto), anche se le richieste di fondi riguardano maggiormente le zone collinari più vicine alla costa.

Rimangono stabili le transazioni di aziende nella loro interezza, eccezion fatta per il caso della provincia de L'Aquila dove gli scambi sono esigui.

4. Tipo di operatori

Gli scambi tra operatori agricoli rappresentano ancora la maggioranza delle transazioni. In genere gli acquirenti sono giovani imprenditori interessati ad ampliare la propria azienda. Nelle aree interne rivestono un ruolo importante gli imprenditori zootecnici. Gli investimenti da parte degli operatori agrituristici sono stabili dopo un triennio di incrementi. Risulta in calo, rispetto agli anni passati, 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 terzi.

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 scarsa redditività aziendale. Si prospettava un'ingente presenza di acquirenti intenzionati a investire nel fotovoltaico ma le attese non sono state rispettate e sono ancora pochi i terreni destinati esclusivamente a tale utilizzo.

5. Tendenze nelle destinazioni d'uso

Nel 2010 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. Nei comprensori 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

Nel 2011 si ipotizza una stasi dei valori fondiari; in alcune zone, soprattutto

nell'aquilano, continuerà probabilmente la tendenza negativa iniziata nel 2008/2009. Infatti il permanere della situazione di crisi attuale nelle colture estensive erbacee e nelle colture arboree si ripercuoterà negativamente sulle quotazioni e sul numero di compravendite.

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 intendono 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 e gli investitori sono nella maggior parte dei casi stranieri.

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.

Non si prevedono incrementi di scambi fondiari legati all'imprenditoria agrituristica, considerata la stasi negli investimenti del settore.

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 2010 il mercato fondiario molisano ha confermato il già segnalato “dualismo” tendenziale fra ambiti provinciali regionali, ancorché con valori di incremento unitario delle quotazioni oggettivamente inferiori. Mentre nella provincia di Campobasso i corsi fondiari medi sono risultati tecnicamente invariati (aumento medio dello +0,9%), in provincia di Isernia le quotazioni hanno mostrato un maggiore incremento (+2,0%).

La provincia di Campobasso, il principale bacino agricolo regionale, si è connotata come tendenzialmente “statica” nei corsi fondiari in conseguenza dell’azione combinata, e sovente contrastante, di fenomeni interni all’ambito regionale o di importazione esterna. Più in particolare, l’operatività delle misure PSR Molise 2007-2013 non ha sortito alcuna significativa influenza nelle compravendite agricole, probabilmente in conseguenza dei lunghi tempi di istruttoria della macchina amministrativa e tecnica regionale, nonché della possibilità di inserire acquisti di terra agricola in domanda di finanziamento nel tetto modesto del 10% del totale dell’idea progettuale sottoposta (Misura 1.2.1. – Ammodernamento delle Aziende Agricole).

D’altro canto, soprattutto nel secondo semestre dell’anno, per taluni prodotti agricoli di buona diffusione in ambito regionale (cereali, foraggere, latte di qualità, orticole, frutticole, uva da vino e da tavola) si sono registrati accettabili aumenti medi dei prezzi di mercato (+4/+7%), che hanno contribuito – dopo anni di tendenze ribassiste – a “stabilizzare” bilanci aziendali, fortemente erosi dagli alti costi di produzione.

In ogni caso, in tutti i distretti agricoli regionali, la domanda di terra agricola si è confermata modesta su tutto il territorio, pur con risposte puntuali di mercato asimmetriche all’interno degli stessi ambiti provinciali; del pari, anche il numero complessivo di transazioni aventi ad oggetto terreni agricoli si è mantenuto circoscritto, a causa sia dell’effetto delle alte aspettative di prezzo dei proprietari e detentori della terra che per l’inaccessibilità “concreta” alla terra da parte degli stessi imprenditori agricoli, stante la prevalente indisponibilità delle risorse finanziarie necessarie allo scopo.

In effetti, a detta di molti interlocutori privilegiati interpellati, risulta che larga parte delle quotazioni fondiarie vigenti relative ai terreni di maggiori potenzialità agronomiche e mercantili (seminativi irrigui per ortofloricole, legnose agrarie di pregio, vigneti DOC) si mantengono a livelli di fatto non accessibili all’imprenditore agricolo “ordinario” regionale.

2. Tendenze a livello territoriale

In provincia di *Isernia* le quotazioni fondiarie si sono mosse in leggero rialzo e solo in pochi casi si sono mantenute stabili. Nelle regioni agrarie montane⁹ i maggiori apprezzamenti di valore hanno interessato i seminativi non irrigui (+2/+3%, nella Montagna dell’Alto Trigno), le ortofloricole (+3/+3,5%), i pascoli (+3/+3,5%) e talune legnose agrarie (frutteti: +1/+3; vigneti: +1/+3%), mentre gli oliveti sono risultati di fatto stabili. Nelle Colline del Volturno, area a maggiore vocazione agronomica provinciale, sono stati rilevati incrementi del valore fondiario medio non superiori al 2,9%, con punte massime per i seminativi irrigui (+4%), i pascoli (+3%) e i vigneti (+2/+3 %).

⁹ Alto Molise, Alto Volturno, Montagna dell’Alto Trigno e del Sannio Settentrionale.

La novità principale rispetto all'anno precedente risiede nel rallentamento del trend rialzista (aumenti medi al +2,0 %). Si può ritenere che il contenuto aumento dei valori fondiari sia imputabile all'azione combinata dei seguenti aspetti principali: 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; aumento delle quotazioni medie unitarie di alcune produzioni agricole tipiche e diffuse nell'area (cereali, foraggi, latte di qualità); concentrazione delle compravendite su lotti agricoli di piccola dimensione spaziale, che scontano prezzi di mercato maggiori, a parità di collocazione spaziale e di vocazione agronomica.

In provincia di *Campobasso* sono stati registrati incrementi medi quasi insignificanti e, comunque, inferiori all'1% (in media +0,9%), pur con qualche distinguo fra regioni agrarie. Nell'area montana¹⁰ si osservano aumenti medi delle quotazioni fondiarie di fatto nulli (+0,2/+0,9%), con performance migliori per i pascoli (+2,9% nella Montagna del Medio Trigno e Biferno e nel Matese Settentrionale), frutteti (+2,3% nella Montagna di Campobasso) e vigneti di pregio (+2,8% nel Matese Settentrionale). Nelle regioni agrarie delle Colline del Molise Nord orientale e Sud orientale si segnalano aumenti medi non superiori all'1%, più consistenti nel Medio Biferno (+1,5%). Nello specifico, le performance migliori sono associabili ai seminativi irrigui (+2,4% Medio Biferno), frutteti ed ortofloricole (+2,6% Colline del Molise Sud-orientale) e pascoli (+2,9% Colline del Molise Sud-orientale). Le aree costiere (Collina litoranea), che presentano la vocazione agricola di punta in ambito provinciale, si segnalano poiché la maggior parte delle quotazioni fondiarie è rimasta "stabile" o, comunque, con variazioni non superiori al +1,2%, con l'unica eccezione dei vigneti non DOC e dei seminativi non irrigui (+1,5%).

La provincia di Campobasso, che registra il maggiore stock fondiario e la maggiore concentrazione di imprese agricole in ambito regionale, conferma la persistenza delle difficoltà di fondo del settore agricolo regionale, oggettivamente "bloccato" dagli alti costi di produzione e dalle difficoltà di accesso al credito di esercizio e di investimento indispensabile al rilancio dell'attività agricola.

3. Rapporto domanda/offerta

Il rapporto tra domanda e offerta si è connotato per la prevalenza della domanda, accentuando la rigidità storica delle compravendite e determinando prevalenti situazioni di stallo. Peraltro la carenza di risorse da parte degli imprenditori agricoli è risultata rafforzata dalla perdurante crisi strutturale dell'agricoltura molisana. Tale situazione ha favorito l'immobilità fondiaria per l'accentuazione dell'incapacità della domanda di trovare diffusi punti di convergenza con l'offerta; conseguentemente, la domanda di terra agricola è risultata sovente "compressa" dall'impossibilità di soddisfare le pretese di prezzo dei venditori e dalla complementare incapacità di chi necessita di superfici agricole di restituire economicità ai processi produttivi effettuati.

Inoltre nel 2010 si è di fatto "congelato" l'interesse dei proprietari verso la domanda di terra agricola con finalità anti-cicliche (bene rifugio in tempi di crisi), riducendo gli incrementi delle quotazioni di tutte le principali tipologie colturali.

4. Tipo di operatori

Nell'area montana e alto-collinare regionale, la modesta domanda di terra agricola è stata sostenuta in misura significativa dagli imprenditori agricoli con carichi zootecnici aziendali, nonché, in casi ancora limitati, da segnali di mercato finalmente incoraggianti sul

¹⁰ (Montagna Medio Trigno e Biferno; Montagna di Campobasso; Matese Settentrionale).

fronte dei prezzi agricoli. È da considerare del tutto esaurito l'effetto dei titoli PAC sul valore dei terreni.

Nelle plaghe regionali di migliore vocazione agronomica per condizioni pedoclimatiche e di redditività degli ordinamenti colturali adottabili, la domanda di terra agricola - dove ancora supportata da operatori di comparto integrati al mercato e alla filiera agro-industriale, motivati a potenziare e/o migliorare i collegamenti di filiera e/o aumentare la competitività aziendale - si presenta tipicamente insoddisfatta, a causa dell'inaccessibilità prevalente della terra per l'effetto combinato degli alti corsi fondiari e delle difficoltà di bilancio delle aziende agricole. Anche nei suddetti contesti, un elemento di novità può essere individuato nei ridotti, ma significativi, aumenti delle quotazioni unitarie di alcune produzioni agricole locali (cereali, foraggere, ortofrutticoli; *etc.*), pur con influenze ancora trascurabili sui corsi fondiari, in quanto la funzione di breve periodo degli imprenditori agricoli risulta ancora prioritariamente segnata dagli effetti tangibili della crisi, ovvero aumento della competitività e riduzione dei costi di produzione per ritornare al profitto.

Persistono infine, in pressoché tutti i principali ambiti agricoli a medio-alta vocazione agricola, le alte aspettative di prezzo dei pochi venditori disponibili sul mercato.

5. Tendenze nelle destinazioni d'uso

Il numero di acquirenti potenziali in tutte i principali distretti agricoli regionali è ridotto a causa della modesta capacità del sistema agricolo di concentrare e capitalizzare "ricchezza", in conseguenza delle pluriennali difficoltà strutturali e di mercato. Solo nelle aree realmente suscettibili di apprezzabili performance agricole (Colline del Volturno in provincia di Isernia; Colline Litoranee e Colline del Molise Nord-Orientale, in provincia di Campobasso) si può parlare di potenzialità "rialziste" dei corsi fondiari, in conseguenza di un trend sostenuto di concentrazione in loco di usi alternativi del territorio di forte appetibilità per gli investitori (centri commerciali; poli produttivi, *etc.*).

La lentezza di trasferimento delle risorse pubbliche non ha favorito alcuna apprezzabile domanda di nuova terra agricola a supporto delle domande di finanziamento strutturale del PSR. Prosegue invece l'effetto rialzista indotto dalla presenza o dalla previsione di insediamento di impianti eolici e fotovoltaici, che sono in grado di alimentare una rendita annuale a beneficio dei proprietari dell'area sicuramente superiore al reddito netto ottenibile da una coltura locale a basso livello di integrazione agro-alimentare.

I suddetti e contrastanti fenomeni economici sui corsi fondiari non sono significativamente apprezzabili sulla dorsale alto-collinare e montana, caratterizzata da bassa densità demografica e scarsa presenza di insediamenti produttivi e/o residenziali. In queste aree il valore della terra risulta condizionato ai fini delle compravendite dalla possibilità di trarre risorse foraggere per i residui carichi zootecnici ancora presenti o di venire in possesso di limitati lotti fondiari complementari e/o contigui alle unità produttive agricole condotte.

6. Aspettative future del mercato

La maggior parte degli interlocutori intervistati, ha confermato aspettative di sostanziale stabilità dei corsi fondiari nella pressoché totalità delle regioni agrarie molisane, pur a fronte di limitati differenziali puntuali, a causa del tenuto persistere della crisi economica.

Taluni operatori del settore hanno posto l'accento sulla possibilità di limitati aumenti delle quotazioni medie dei terreni, limitatamente alle tipologie fondiarie più appetibili, per effetto dell'ulteriore ridursi dell'offerta. Tale andamento risulta peraltro limitato alle aree dove maggiore è la tensione sugli usi del territorio fra agricoltura e funzioni infrastrutturali e del terziario (Colline del Volturno, Colline Litoranee, Colline del Molise Nord-Orientale).

Campania

Rossella Ugati

1. Quadro generale

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

La nuova programmazione per lo Sviluppo Rurale 2007-2013 non ha avuto le auspicate ricadute sul mercato fondiario. 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).

In generale, si rileva un modesto incremento (+0,3%) dei prezzi medi dei seminativi irrigui; cresce, invece, in maniera più consistente (+1,4%) il valore dei vigneti nelle zone a "Denominazione di origine". 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 si presenta ancor meno attivo rispetto all'anno precedente e ciò viene attribuito soprattutto alla crisi economica generale che si ripercuote anche sul settore agricolo. Rispetto al 2009 diminuiscono i prezzi medi dei seminativi (-0,7%) e dei fondi coltivati a frutteto (-0,2%). A livello di regioni agrarie si rilevano variazioni positive per gli agrumeti delle colline litoranee della Penisola Sorrentina (+2%) e per i terreni destinati all'orticoltura nelle zone pianeggianti di Nola e Pompei.

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 (+0,6 e +0,3% rispettivamente), che sono destinati a soddisfare la domanda da parte degli allevatori di bufale. La crescita dei valori, tuttavia, è sempre minore negli 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 del 2%, e delle aree di produzione dell'olio DOP, dove le quotazioni degli oliveti sono aumentate del 2%. I terreni destinati alla frutticoltura hanno registrato, limitatamente ad alcune aree e per talune tipologie

colturali, un aumento di valore; in particolare cresce del 3% il prezzo medio di castagneti e nocciolieti ubicati sulle colline di Roccamonfina e aumenta del 2% il valore dei meleti delle colline di Montemaggiore. Proprio in questa zona è da segnalare la recente costituzione di un'Organizzazione di Produttori per l'I.G.P. Melannurca Campana, che ha reso i meleti particolarmente interessanti per i frutticoltori napoletani che vogliono investire nel settore agricolo e per gli agricoltori di zone ormai devastate dai rifiuti.

Il mercato fondiario nella provincia di *Salerno* è sostanzialmente stabile rispetto all'anno precedente, con lievi diminuzioni per alcune tipologie colturali. Il valore dei seminativi irrigui è invariato rispetto al 2009, salvo un modesto decremento dei prezzi nella colline litoranee del Cilento (-1%); continua invece a diminuire il prezzo dei seminativi non irrigui (-1%). Gli oliveti hanno registrato quotazioni stabili o in lieve calo (-1%) in alcune zone; una situazione analoga si osserva per i terreni destinati all'orticoltura con quotazioni invariate in tutta la provincia.

Nel *Beneventano* aumentano solamente i valori fondiari dei vigneti e in particolare per quelli localizzati nelle zone a denominazione di origine (+1%).

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. Gli unici aumenti (+3%) si concentrano nelle zone vitate delle colline di Avellino e dell'Irpinia centrale, laddove il settore vitivinicolo è trainante per l'economia locale.

3. Rapporto domanda/offerta

Nel 2010 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, limitatamente a quelli ubicati in aree di produzione riconosciute da denominazioni di origine. In provincia di Caserta si riscontra una prevalenza di domanda per i terreni destinati alla coltivazione di seminativi, per le orticole nelle zone litoranee, per i castagneti delle colline di Roccamonfina e per i meleti delle colline di Montemaggiore.

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 movimenterà, quanto si sperava, il livello degli scambi del mercato dei terreni.

Puglia

Vincenzo Ricco

1. Quadro generale

Nel corso 2010, il mercato fondiario regionale non ha mostrato 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 mentre il rapporto fra domanda e offerta si sta spostando verso un aumento dell'offerta, soprattutto in quelle aree regionali caratterizzate da un'agricoltura estensiva.

Le ragioni all'origine di questa staticità vanno ricercate nella prolungata crisi che interessa quasi tutti i settori agricoli pugliesi. In particolare, il generalizzato calo dei prezzi di tutti i prodotti agricoli regionali e le difficoltà di accesso al credito da parte delle aziende agricole ha creato una crisi di liquidità, che ha reso meno conveniente l'investimento fondiario.

Le compravendite registrate confermano 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 degli operatori a valle della filiera agroalimentare a potenziare la struttura produttiva delle loro imprese al fine di garantirsi una maggiore quantità di prodotto da trasformare.

Anche nel 2010 le aree dove il mercato fondiario è stato più attivo sono quelle caratterizzate da una agricoltura intensiva e da una buona disponibilità di capitali (zona pianeggiante e irrigua del foggiano e aree settentrionali, litoranee e sud-orientali della provincia di Bari). In queste zone, pur con un leggero calo, 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 che rispetto allo scorso anno si è ulteriormente aggravata.

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

A livello normativo si evidenzia come il ritardo nell'approvazione della proroga degli sgravi fiscali previsti per la piccola proprietà contadina e le variazioni apportate al testo del Decreto "Milleproroghe" convertito in Legge solo a marzo 2010, ha generato un clima di incertezza che, soprattutto nei primi mesi dell'anno, ha rallentato le compravendite di terreni. In particolare, l'esclusione dai benefici fiscali dei soggetti diversi dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali (IAP) ha di fatto reso poco conveniente l'acquisto di terreni da parte di tutti quei soggetti che, pur operando in campo agricolo, non hanno i requisiti previsti dalla normativa.

Il 26 marzo 2010, inoltre, la Corte Costituzionale ha dichiarato illegittima la procedura semplificata adottata in Puglia per costruire impianti fotovoltaici (e non solo), anche di

elevata potenza, sulla base della sola Dichiarazione Inizio Attività. Questo pronunciamento ha di fatto reso più complicata la realizzazione di impianti di energia rinnovabile su tutto il territorio pugliese, determinando il blocco delle compravendite di terreni che, soprattutto nelle aree marginali della regione, avevano attivato e vivacizzato il mercato fondiario.

Infine, pochi effetti sul mercato fondiario ha avuto l'avvio delle misure di finanziamento del PSR Puglia 2007-2013 nel corso del 2010 (primo insediamento per giovani agricoltori e Progetti Integrati di Filiera). Difatti, la limitata percentuale dell'investimento destinabile all'acquisto di nuovi terreni (massimo 10% del investimento totale) non consente di inserire nei progetti di miglioramento l'acquisto di terreno sul quale realizzare gli interventi. In questo contesto le aziende agricole hanno preferito molto spesso l'affitto di fondi rustici.

2. Tendenze a livello territoriale

Nel corso del 2010 la provincia di *Foggia* ha registrato una contrazione degli scambi e dei relativi valori fondiari, soprattutto per i seminativi irrigui che da sempre rappresentano la tipologia colturale più ricercata. Per le altre tipologie di terreno si confermano le quotazioni e i volumi di scambio del 2009. In calo anche la domanda di terreni marginali destinati alla produzione di energia da fonti rinnovabili, a causa della variazione della normativa per i nuovi impianti. In ambito provinciale si segnala la ripresa del mercato fondiario, soprattutto nell'area sud del foggiano (area ofantina), ovvero in quella parte della provincia dove si concentrano le colture di pregio. In quest'area, infatti, il volume e il valore delle compravendite è in leggero aumento anche se vi è ancora un sostanziale equilibrio tra domanda ed offerta.

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 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.

L'area più a nord della provincia, così come la parte del sud foggiano, è caratterizzata da un certo dinamismo del mercato fondiario, soprattutto per le aree vocate del litorale e per l'area ofantina dove sono diffuse le coltivazioni di frutta, vite da vino e da tavola, ortaggi ed olive da olio e da mensa. In quest'area la domanda è leggermente superiore all'offerta, soprattutto per appezzamenti rientranti nei limiti dei comprensori irrigui, dove la presenza di impianti di irrigazione collettiva permette di programmare miglioramenti fondiari, realizzati con capitali propri oppure ricorrendo al credito che in quest'area supporta le imprese agricole.

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 stabili 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 2009. 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. Va esauendosi l'interesse verso i suoli per un utilizzo extragricolo in alcune specifiche aree della parte alta del Salento a causa dell'impossibilità di realizzare nuovi impianti di produzione di energia alternativa.

Nel *Leccese*, zona generalmente caratterizzata da un mercato fondiario poco dinamico, le quotazioni e il volume degli scambi hanno subito una lieve variazione al ribasso rispetto al 2009. Continua, anche nel 2010 la svalutazione a carico dei seminativi irrigui, inoltre si segnala un aumento dell'offerta di terreni coltivati a vigneto da vino e oliveto con conseguente ribasso dei prezzi di vendita. L'incertezza della destinazione produttiva da attribuire ai suoli che precedentemente venivano coltivati a tabacco continua a incidere negativamente sul valore dei seminativi irrigui, mentre per i vigneti e gli oliveti si evidenzia una riduzione del valore causato dalle difficoltà dei due settori. Il valore fondiario dei vigneti da vino risulta stabile solo nelle aree vocate. Anche per la provincia di Lecce si è assistito a un rallentamento del mercato dei terreni marginali destinati alla realizzazione di impianti fotovoltaici. 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. Nel corso del 2010 il calo dei prezzi di vendita dei principali prodotti agricoli pugliesi e la conseguente riduzione dei redditi per le imprese ha provocato un incremento dell'offerta di terreni nelle aree marginali dove il mercato era già meno attivo e dove l'offerta tendeva già a prevalere sulla domanda. Il protrarsi della crisi economica continua ad avere 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 con procedure giudiziarie) una parte dei terreni di loro proprietà per compensare la forte esposizione debitoria aziendale.

Nelle aree dove prevale la coltivazione di prodotti soggetti a sostegno comunitario è condizione determinante per la vendita, 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.

Da evidenziare come nelle aree dove il mercato fondiario è maggiormente dinamico, spesso gli acquirenti sono giovani imprenditori interessati ad acquistare terreni da destinare alla produzione di colture di pregio.

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

Nel corso del 2010 si registra un sensibile incremento delle superfici destinate alla produzione di frutta (pesco e albicocco) a scapito della realizzazione di nuovi impianti di uva da vino o di uva da tavola. Questa tendenza è in forte aumento soprattutto nella parte settentrionale della regione dove si stanno creando vere e proprie aree di specializzazione produttiva. A spingere verso queste colture concorrono anche le misure del PSR Puglia 2007-2013 che con la Misura 121 finanzia nuovi impianti di frutta (diversi dalle ciliegie).

Rallenta invece la realizzazione di nuovi impianti di uva da tavola in quanto il calo dei prezzi di vendita e l'incremento degli investimenti necessari alla realizzazione di nuovi impianti stanno determinando un blocco di nuovi investimenti. Attualmente la realizzazione di nuovi vigneti di uva da tavola viene effettuata prevalentemente da commercianti operanti nel comparto ortofrutticolo che devono integrare a monte la produzione e dispongono dei capitali necessari ai miglioramenti fondiari. Per l'uva da vino si registra una forte diminuzione delle superfici investite, soprattutto nelle aree dove prevale la coltivazione di uva da vino comune. Anche i finanziamenti previsti dal Piano Regionale di Ristrutturazione dei vigneti da vino 2009/2010 continuano a sostenere solo investimenti in aree vocate alla produzione di vino DOP o IGP. Complessivamente, però si assiste a un rallentamento nella realizzazione di nuovi impianti.

Si conferma il fenomeno, già rilevato nel corso del 2009, dell'acquisto di terra per usi non prettamente agricoli (residenze estive, turismo rurale, fattorie didattiche) nelle aree più vocate della regione e in particolare, nelle zone più interne della provincia di Bari, nelle colline litoranee di Ostuni (BR) e nel Salento.

6. Aspettative future del mercato

Nel corso del 2011 si ritiene che il mercato fondiario possa risentire della fase di crisi economica che continua a caratterizzare l'intero sistema produttivo. 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

Giovanni Biancone

1. Quadro generale

In Basilicata, durante il 2010, è stato osservato un andamento stazionario del mercato fondiario, simile a quello dell'anno precedente. Il mercato è stato caratterizzato da 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 produzione.

L'offerta è principalmente composta da agricoltori anziani che decidono di ritirarsi dall'attività o i cui eredi si dedicano ad altri lavori e da piccoli proprietari terrieri in quanto la ridotta dimensione aziendale non consente margini di guadagno. La domanda è essenzialmente costituita da imprenditori agricoli mediamente più grandi che intendono ampliare la superficie aziendale, oppure da professionisti di altre categorie che cercano di diversificare i propri investimenti e vedono dunque la terra come un bene rifugio in tempi di crisi economica.

I VAM (aggiornati nel 2010) continuano a essere i valori di riferimento per le compravendite e gli espropri. Gli intervistati della provincia di Potenza hanno affermato che i prezzi dei seminativi hanno subito variazioni positive o nulle rispetto al 2009 a causa dell'andamento dei prezzi dei cereali nel corso dell'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. Modesti aumenti delle quotazioni di vigneti (+1/+2%) e oliveti (+0,9%) sono stati registrati nelle Colline dell'Alto Bradano, mentre nelle Colline del Vulture l'aspettativa del riconoscimento DOCG all'Aglianico del Vulture ha favorito l'incremento delle quotazioni dei vigneti (+1,6%). In provincia di Matera la quasi totalità dei testimoni ritiene che non ci siano state sostanziali variazioni dei prezzi rispetto al 2009, se si escludono leggeri aumenti per frutteti e agrumeti (circa +1%).

2. Tendenza a livello territoriale

Le transazioni, sia in termini di numero 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 nell'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 alla coltivazione del pomodoro da industria.

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

Anche nel *potentino* si è assistito a un ritorno sul mercato degli operatori extragricoli, anche se gli scambi non hanno subito sostanziali variazioni rispetto al 2009. 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 2009, 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. Un altro fattore che può alterare il mercato sono i terreni agricoli pianeggianti da destinarsi alla produzione di energia solare, come inizia a manifestarsi nelle campagne dell'Alto Bradano in provincia di Potenza e nel Metapontino nella provincia di Matera.

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.

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, Tito e Picerno dove l'area urbana ingloba progressivamente seminativi e pascoli.

6. Aspettative future per il mercato

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

Nel 2010 le movimentazioni saranno dovute soprattutto alla vendita di terreni da parte dei proprietari di aziende indebitate e da operatori anziani. Solo nella Val d'Agri (regioni agrarie dell'Alto Agri e dell'Alto Sinni della provincia di Potenza) sono previste possibili variazioni legate all'istituzione del Parco Nazionale, che sarà fonte di nuove opportunità per l'agricoltura dell'area. La disponibilità dell'invaso di Acerenza per l'area dell'Alto Bradano e per le zone limitrofe determinerà una maggiore dinamicità del mercato locale poiché molti terreni ora asciutti diventeranno irrigui e quindi maggiormente richiesti dal mercato.

Inoltre, l'avvio dei bandi del PSR 2007/2013 avvenuti 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 2009. I valori medi dei terreni sono di circa 2.700 euro/ha per i pascoli, 46.000 euro/ha per gli agrumeti e 26.000 euro/ha per i frutteti. I seminativi irrigui presentano valori medi pari a circa 10.000 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 2010 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* 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* sono presenti aree dove l'aumento dei valori dei terreni è legato all'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 non supera i 2.200 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 19.000 e 62.000 euro/ettaro. I seminativi irrigui delle province di Cosenza e Catanzaro vengono quotati intorno ai 9.700-9.900 euro/ha, mentre sono caratterizzati da valori più bassi a Reggio Calabria (5.700 euro/ha). I seminativi asciutti presentano valori pari a circa la metà di quelli degli irrigui su tutto il territorio regionale.

3. Rapporto domanda/offerta

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 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 2010, 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 2010 il numero complessivo delle compravendite è stato piuttosto limitato, soprattutto per gli appezzamenti siti nelle aree più marginali. Rispetto all'anno precedente il livello degli scambi ha mantenuto un andamento costante, 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 noccioleti, 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 e i vivai, 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 2010 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 mantenuti su buoni livelli i prezzi dei terreni irrigui, richiesti in appezzamenti di piccole e piccolissime dimensioni per colture orticole e per vivai. Continua la tendenza al ribasso delle quotazioni per i vigneti e gli 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. Al contrario, gli agrumi della Piana di Catania riescono a mantenere discrete quotazioni.

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. 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. Tutto ciò, purtroppo, nel corso del 2010, ha avuto ripercussioni significative sulle quotazioni dei terreni agricoli, in particolare nell'area del messinese, determinandone una notevole svalutazione.

3. Rapporto domanda/offerta

In generale il mercato fondiario, anche nel 2010, 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 di attuazione del PSR. 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 del 2006 agli oltre 400 del 2010.

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. Infatti, nell'area costiera del sud dell'isola sono stati venduti appezzamenti di terreni destinati agli impianti per un valore medio di 50.000 euro/ha.

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 e i vigneti non DOC 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. Uno spiraglio potrebbe giungere dall'applicazione della misura del PSR “Pacchetto Giovani”, che prevede finanziamenti ai giovani, di età compresa tra 18 e 39 anni, per l'acquisto di terreni agricoli previa presentazione di progetti di investimento riguardanti le altre misure del PSR.

Sardegna

Federica Floris

1. Quadro generale

Il quadro che emerge nel 2010 è quello di un mercato fondiario regionale poco dinamico che non mostra evoluzioni apprezzabili rispetto all'anno precedente. I prezzi medi di compravendita dei terreni risultano in leggera diminuzione. Il livello degli scambi è rimasto immutato e il rapporto fra domanda e offerta è nettamente favorevole per quest'ultima.

Le ragioni all'origine di questa staticità vanno ricercate nella prolungata crisi che interessa il settore agricolo isolano. In particolare il calo del prezzo dei cereali e del latte ovino e bovino ha accentuato la crisi di liquidità già manifestatasi nell'anno precedente, aumentando in tal modo le posizioni debitorie pregresse con conseguente diminuzione degli 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, inoltre le aziende di una certa dimensione strutturale hanno perso nel tempo gran parte del loro potere contrattuale. In questo clima di incertezza anche il rincaro delle materie prime e dei mezzi tecnici, quali mangimi, concimi e sementi, costituisce un freno notevole agli investimenti basati sull'acquisto di terra. L'attuale assenza delle agevolazioni per l'acquisto di terra, disponibili con la misura 4.19 del POR Sardegna inerente il riordino fondiario, ha contribuito in qualche modo al blocco delle contrattazioni. Infine 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.

2. Tendenze a livello territoriale

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

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

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

Provincia di Cagliari. In linea generale l'andamento appare stabile; sono stati riscontrati dei cali per i seminativi irrigui (-1,7%) e i seminativi non irrigui (-0,8). Si registra

invece un leggero incremento per ortofloricole, frutteti e agrumeti (+0,3%) e vigneti per uva da tavola (+0,5%).

Provincia di Carbonia-Iglesias. Si riscontrano diverse tipologie di terreni che hanno subito decrementi di valore, quali i seminativi irrigui (-1,9%), i seminativi asciutti (-0,9%) e i prati permanenti (-2,2%); di poco inferiore risulta la diminuzione dei pascoli (-0,6%) e delle orticole e vivai (-0,4%), mentre sono aumentate, se pur di poco, le quotazioni di frutteti (+0,2%), oliveti (+0,4%) e altre colture permanenti (+0,7%). Restano invariati i vigneti per uva da tavola, i vigneti DOC, i vigneti non DOC e gli agrumeti.

Provincia del Medio Campidano. In quasi tutta la provincia si registra un andamento negativo delle colture erbacee, con flessioni più consistenti per i pascoli (-3,1%) e i seminativi irrigui (-1,9%). Tra le colture arboree aumentano i prezzi per oliveti (+1,2%), frutteti e agrumeti (+0,2%), restano invariate le restanti tipologie.

Provincia di Nuoro. Si evidenzia un andamento pressoché stazionario; da segnalare un leggero decremento per gli oliveti (-1,7%) e, in minor misura, per agrumeti e pascoli (-0,6%) e seminativi non irrigui (-0,5%).

Provincia dell'Ogliastra. Situazione pressoché immutata rispetto all'anno precedente: qualche leggera variazione negativa è stata riscontrata per agrumeti (-1,5%), oliveti (-0,4%) e seminativi non irrigui (-0,3%).

Provincia di Oristano. Si registra un significativo decremento dei seminativi irrigui (-4,5%), mentre flessioni più contenute sono state registrate per seminativi asciutti (-0,8%), orticole (-1,1%) e agrumeti (-1,2%). I vigneti DOC sono l'unica tipologia tra le colture arboree che ha avuto un leggero incremento delle quotazioni (+0,6%).

Provincia di Sassari. Gli incrementi più rilevanti sono quelli dei seminativi irrigui (+0,9%) e degli oliveti (+2,1%). Di contro si sono verificati abbassamenti di valore per seminativi non irrigui (-1,9%), prati permanenti (-1,7%) e pascoli (-1,8%). Nella stessa zona è stato riscontrato un calo di valore per i vigneti DOC (-2,7%), frutteti (-1,3%). Da segnalare un decremento del 2% per i boschi.

Provincia di Olbia-Tempio. Il mercato si presenta sostanzialmente stabile. Le uniche note degne di rilievo riguardano i seminativi non irrigui (-2,6%), i prati permanenti (-1,7%) e i pascoli (-1,1%). Si constata anche un decremento dei boschi (-1,6%).

3. Rapporto domanda/offerta

Alcuni fattori congiunturali tendono ad accentuare la tradizionale staticità del mercato fondiario della Sardegna. In linea generale il livello degli scambi è rimasto sostanzialmente stabile, mentre è variato il volume tra la domanda e l'offerta. Nell'ultimo biennio si osserva un orientamento maggiore verso l'offerta, legato alla crisi ormai cronica in cui versa l'agricoltura, che frena la propensione all'acquisto di terra e agli investimenti fondiari da parte degli imprenditori agricoli. 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.

A cinque anni dalla cessazione dell'industria saccarifera di Villasor (CA), non ha ancora visto la luce il progetto di riconversione dell'ex zuccherificio, unico stabilimento in Sardegna per la trasformazione della barbabietola da zucchero. Questo ha causato un'ulteriore incertezza nel mercato e svanito quelle poche speranze che nutrivano gli agricoltori nel poter

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

È stata osservata una diminuzione del volume degli scambi nelle province di Cagliari, Carbonia-Iglesias e Sassari, mentre il resto del territorio regionale ha mostrato una sostanziale stabilità. L'offerta risulta prevalente nel cagliaritano e nelle province di Oristano, Medio Campidano e Sassari. 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, i quali cercano nella multifunzionalità una fonte alternativa di reddito. Soprattutto in quei settori maggiormente in crisi, cerealicolo e ovicaprino. Risultano inoltre attivi allevatori delle aree interne, attenti a ridurre i costi di produzione e ampliare la superficie aziendale per poter usufruire dei benefici previsti dal Piano di Sviluppo Rurale. 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 coinvolgono tutta la filiera.

Tuttavia è comune il timore tra i testimoni privilegiati che la situazione di ristagno, a cui è andata incontro la compravendita dei fondi, possa proseguire fino alla fine dell'attuale regime PAC, malgrado sia previsto un piano per la rimodulazione della struttura amministrativa e dei servizi alle imprese, in particolare delle 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. Il settore vitivinicolo, negli ultimi anni punta all'alta qualità e non risente della sovrapproduzione, questo potrebbe consentire un'ulteriore richiesta di terreni e di conseguenza di diritti di impianto, valorizzando maggiormente quelle zone a stretta vocazione viticola.

Un capitolo interessante, che potrebbe avere ripercussioni economiche, riguarda il settore *no food*. Nel progetto di riqualificazione dell'ex zuccherificio è previsto un impianto per la produzione di energia alimentato da biomassa e biogas e la realizzazione di una filiera relativa alla produzione del biodiesel. Ciò potrebbe, non solo consentire coltivazioni lignocellulosiche e olivegetali in quelle zone nelle quali prima veniva coltivata la barbabietola, vedi Campidano e Nurra, ma soprattutto vivacizzare il mercato delle compravendite. 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. (2011) Gli agricoltori professionali trainano la domanda di terreni, *Terra e Vita*, n. 42.
- Povellato A. a cura di (1997) *Il mercato fondiario in Italia*, Istituto Nazionale di Economia Agraria, Roma.
- Povellato A. (2011) Modesti aumenti dei valori fondiari nel 2010, *L'Informatore Agrario* n. 43.
- Povellato A., Bortolozzo D., Longhitano D. (2011) *Cap. VIII - Il mercato fondiario*, in "Annuario dell'agricoltura italiana", vol. LXIV, INEA, Edizioni Scientifiche Italiane, Napoli.
- Sali G., Provolo G., Riva E. (2009) Rendita fondiaria e consumo di suolo agricolo, *Rivista di Economia Agraria*, n. 3-4.