



INDAGINE SUL MERCATO FONDIARIO IN ITALIA

Rapporti regionali, 2011

a cura di Andrea Povellato, Davide Bortolozzo



Indagine sul mercato fondiario in Italia Rapporto regionale 2011

a cura di
Andrea Povellato, Davide Bortolozzo

Dicembre 2012

Indice

Introduzione	1
<i>L'indagine sul mercato fondiario</i>	1
<i>Una sintesi dell'andamento del mercato fondiario nel 2011</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	31
Toscana	34
Umbria	39
Marche	42
Lazio	46
Abruzzo	50
Molise	55
Campania	59
Puglia	62
Basilicata	66
Calabria	69
Sicilia	72
Sardegna	76
Bibliografia	80

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 2011

Quotazioni stabili e attività di compravendita ridotta hanno continuato a caratterizzare il mercato fondiario anche nel 2011, secondo gli operatori del settore intervistati durante la consueta Indagine annuale realizzata dall'INEA. A condizionare il mercato è stata la crisi economica generale, amplificata dalla scarsa disponibilità di liquidità degli agricoltori e dalle difficoltà di accesso al credito. Il timido aumento del prezzo medio della terra (+0,6% rispetto al 2010) non si discosta molto dagli aumenti registrati negli ultimi anni, che sono risultati sostanzialmente al di sotto del tasso di inflazione. In sostanza, da sette anni a questa parte il patrimonio fondiario è stato eroso dall'aumento generale dei prezzi al consumo con riduzioni

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

medie in termini reali attorno all'1%. Rispetto al 2000 il prezzo della terra è aumentato del 22,5%, ma al netto dell'inflazione si rileva una riduzione del 3,4%.

Il valore della terra cresce soprattutto nelle regioni del Nord e del Centro, accentuando il divario rispetto alle regioni meridionali che registrano in genere aumenti molto modesti (tabb. 1 e 2). Calabria, Campania e Abruzzo hanno evidenziato una diminuzione del prezzo della terra anche in termini correnti, ma si registrano arretramenti dei valori fondiari anche in Toscana, Veneto e Lombardia. In ogni caso si tratta di diminuzioni al di sotto del -1%, più che altro relative a particolari aree o categorie di fondi rustici che hanno evidenziato una sempre più bassa attrattività nei potenziali investitori.

La prudenza degli investitori e le attese dei potenziali venditori per prezzi in linea con le quotazioni che si registravano negli anni scorsi sembrano essere i motivi ricorrenti che giustificano da un lato l'attività di scambio sempre più ridotta e dall'altro lato un livello dei prezzi sostanzialmente invariato. Va rilevato che in molte aree l'offerta di terreni sembra essere in crescita rispetto a qualche anno fa, quando la domanda di fondi rustici dominava le contrattazioni generando consistenti rialzi delle quotazioni. Come già rilevato negli anni scorsi, malgrado gli aumenti degli ultimi due decenni abbiano portato il prezzo della terra a livelli non sempre compatibili con la effettiva redditività dell'attività agricola, non sembra profilarsi all'orizzonte nessuna bolla speculativa, data la natura di bene rifugio che caratterizza il patrimonio fondiario.

Il valore medio nazionale, ormai prossimo ai 20.000 euro/ha, nasconde una profonda divaricazione tra il Nord Italia, dove spicca il valore medio di oltre 40.000 euro/ha delle regioni orientali, e le regioni dell'Italia Centrale e del Mezzogiorno, caratterizzate da valori intorno ai 9-12.000 euro/ha (tab. 1). I terreni di pianura spuntano prezzi più elevati non soltanto per effetto della maggiore redditività dell'attività agricola ma anche a causa della maggiore pressione esistente in queste aree per destinazioni d'uso alternative in ambito urbano e infrastrutturale. Più recentemente alcune tensioni sul mercato fondiario erano state determinate anche dallo sviluppo di impianti per la produzione di energia rinnovabile, ma la riforma del sistema degli incentivi dovrebbe aver ridotto l'interesse degli operatori extragricoli.

In prospettiva la stabilità dei valori fondiari dovrebbe aiutare gli operatori che desiderano investire nello sviluppo delle proprie imprese, aumentando le dimensioni e recuperando economie di scala. D'altra parte la crescente volatilità dei mercati agricoli e la conseguente variabilità dei redditi aziendali non lascia molto spazio per operazioni finanziarie molto costose. Soltanto un rinnovato interesse da parte del sistema creditizio per questa tipologia di investimento potrà consentire una ripresa delle attività di scambio.

Appendice statistica

Tabella 1 - Valori fondiari medi nel 2011 (migliaia di euro, SAU)

Regioni	Zona altimetrica					Totale
	Montagna interna	Montagna litoranea	Collina interna	Collina litoranea	Pianura	
Piemonte	1,9	-	19,9	-	23,7	16,3
Valle d'Aosta	11,6	-	-	-	-	11,6
Lombardia	8,4	-	38,3	-	42,3	35,1
Trentino Alto Adige	40,4	-	-	-	-	40,4
Veneto	14,4	-	94,1	-	60,4	59,5
Friuli Venezia Giulia	4,3	-	27,4	31,5	37,2	32,0
Liguria	7,3	26,0	23,3	78,0	-	30,3
Emilia Romagna	5,2	-	21,9	31,3	36,6	30,4
Toscana	11,1	10,3	9,8	10,4	13,2	10,4
Umbria	7,2	-	12,1	-	-	10,8
Marche	5,7	-	11,9	20,9	-	14,5
Lazio	6,8	-	12,7	17,4	23,8	13,9
Abruzzo	5,7	-	14,4	21,2	-	11,6
Molise	9,4	-	15,0	22,9	-	14,0
Campania	8,1	-	16,2	29,6	50,2	18,0
Puglia	5,5	-	7,9	7,6	11,2	9,7
Basilicata	4,9	3,6	8,4	-	13,6	7,6
Calabria	7,4	10,9	10,2	15,3	18,9	12,5
Sicilia	6,6	8,8	9,5	13,6	15,6	10,6
Sardegna	4,7	-	5,8	6,8	14,6	7,7
Totale	11,4	9,8	14,2	15,3	32,2	19,4

Fonte: INEA, Banca dati dei valori fondiari.

Tabella 2 - Variazione percentuale dei valori fondiari medi (2011/10, SAU)

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

Fonte: INEA, Banca dati dei valori fondiari.

Piemonte

Ilaria Borri

1. Quadro generale

L'analisi dei dati provvisori del 6° Censimento dell'Agricoltura del 2010 mostrano una riduzione del 37,5% del numero di aziende agricole rispetto al 2000, mentre la Superficie Agricola Totale (SAT) è diminuita in misura più contenuta (-6,7%). L'indagine censuaria mostra inoltre un cambiamento della tipologia di possesso della terra. La SAT in proprietà infatti è diminuita di 27 punti percentuali, mentre quella in affitto è aumentata di circa il 33%. In termini di superficie si è passati da oltre un milione di ettari in proprietà a poco più di 744.000 ettari, mentre per l'affitto la superficie è passata da poco meno di 400.000 a quasi 530.000 ettari, ai quali devono essere aggiunti anche quasi 90.000 ettari in uso gratuito.

In termini di mercato dei terreni i testimoni privilegiati confermano anche per il 2011 il perdurare della situazione di stallo che ha caratterizzato gli anni recenti, acuita ulteriormente dalla crisi mondiale iniziata nel 2008 e dal crollo dei prezzi agricoli. I prezzi di compravendita dei terreni sono aumentati in media del 2,5% soprattutto per alcune tipologie colturali che hanno movimentato leggermente il mercato di alcune zone della regione. In particolare tale andamento risulta comunque circoscritto alle aree agricole maggiormente vocate di pianura e collina, mentre le richieste continuano a rimanere estremamente contenute nelle zone montane e marginali dove si registrano anche casi di diminuzione dei prezzi rispetto all'anno precedente.

2. Tendenze a livello territoriale

Il numero delle compravendite dei seminativi nelle aree vocate della pianura torinese (pianura del Po tra Carmagnola e Carignano) è stato sostanzialmente in equilibrio. I prezzi vengono segnalati in leggero aumento rispetto al 2010 per quanto riguarda seminativi e prati irrigui, seminativi e prati asciutti, frutteti e orticole. Nella zona di pianura tra Carmagnola e Carignano i seminativi irrigui vengono valutati tra 35.000 e 55.000 euro; sempre nella pianura carmagnolese i terreni destinati alla coltura del famoso peperone² sono quotati tra 45.000 e 55.000 euro/ha. In queste zone il peperone viene coltivato quasi esclusivamente sotto tunnel per evitare la maggior parte delle avversità climatiche e parassitarie. Per quanto riguarda i frutteti del cavourese le quotazioni oscillano tra 30.000 e 50.000 euro/ha, è inoltre da segnalare una leggera ripresa dei prezzi (nell'ordine del +5%) nelle zone del canavese dopo alcuni anni in cui la situazione è stata pressoché cristallizzata.

In termini "macro" il mercato risulta tendenzialmente invariato rispetto al 2010, in una situazione in cui prevale l'offerta. Come nel recente passato, le principali motivazioni che spingono all'acquisto di terra sono legate alle sue caratteristiche di bene-rifugio, alle aspettative di cambiamento di destinazione d'uso (soprattutto nelle zone agricole periurbane), 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 dove peraltro, per le zone adiacenti il capoluogo, 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 2010 e una prevalenza di domanda rispetto all'offerta sebbene alcune

² La Provincia di Torino ha costituito un "Consorzio di tutela e valorizzazione del Peperone di Carmagnola" e realizzato un marchio che ha ottenuto il riconoscimento europeo IGP.

aziende poco strutturate e condotte da imprenditori anziani rinuncino alla coltivazione dei terreni (stante le difficoltà economiche) e cedano i medesimi ad aziende meglio strutturate e condotte da imprenditori più giovani. I seminativi a risaia nella zona di Casale Monferrato sono quotati tra 15.000 e 25.000 euro/ha, con valori più o meno analoghi per i seminativi irrigui della pianura alessandrina (15.000-30.000 euro/ha).

Nel cuneese i testimoni privilegiati riportano una situazione tendenzialmente invariata in termini di scambi rispetto al 2010, con la prevalenza della domanda sull'offerta. Anche nelle zone sottoposte a direttiva nitrati la situazione si è pressoché stabilizzata visto che con il 31/12/2010 le aziende hanno dovuto porre definitivamente in essere i piani di adeguamento per la direttiva nitrati 10R. Parzialmente ancora attivo il mercato influenzato dall'interesse per le energie rinnovabili che porta ancora a una discreta ricerca di terreni utilizzabili per l'installazione di impianti fotovoltaici sebbene sia in via di saturazione.

Le aree vocate a produzioni di rilievo mantengono i valori degli anni precedenti, mentre per le altre in alcuni casi si parla addirittura di riduzioni. Le quotazioni dei seminativi irrigui nella pianura tra Fossano e Cuneo hanno prezzi tra 35.000 e 80.000 euro/ha, l'orticoltura del braidese tra 35.000 e 85.000 euro/ha, mentre il valore medio dei frutteti nella regione agraria della pianura di Saluzzo si attesta a poco oltre i 65.000 euro/ha.

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 è proseguito anche l'anno successivo. Per contro il mercato dei terreni da Moscato continua a godere di una certa attrattività, tant'è che i diritti di reimpianto del Moscato hanno raggiunto valori anche di 5 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. I terreni da Moscato sono quotati tra 40.000 e 65.000 euro/ha.

In generale il vigneto DOCG continua a essere la qualità di coltura che presenta i più elevati valori di compravendita. Per quanto riguarda i terreni a vigneto nelle aree di pregio di produzione del Barolo DOCG e del Barbaresco DOCG della Bassa Langa Cuneese è pressoché impossibile fornire una valutazione dei prezzi dato che un vero e proprio mercato non esiste: chi possiede i terreni non vende e chi vorrebbe comprare si trova di fronte un'offerta praticamente inesistente (la superficie interessata da vigneti di Nebbiolo destinati alla produzione di Barolo è di soli 1.900 ettari e interessa il territorio di 11 Comuni). I testimoni privilegiati riferiscono di una forbice che può andare dai 40.000 euro/ha a oltre il milione di euro l'ettaro, per quanto un vero e proprio limite superiore in realtà non esista. Dare un dato medio nelle zone del Barolo è quasi impensabile: troppi i fattori che possono incidere (esposizione, quota, contesto, appezzamenti limitrofi, *etc.*). 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.

Nel comprensorio risicolo (pianura a sud di Vercelli, zona delle Baraggie, pianura a sud di Novara e casalese) il livello degli scambi è risultato in equilibrio con l'anno passato, con la ormai consueta preminenza della 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. I terreni a risaia nella zona delle Baraggie oscillano fra 16.000 e 30.000 euro/ha, mentre nella pianura a sud di Vercelli tra 21.000 e 36.000 euro/ha. Anche nel 2011 le quotazioni dei terreni adatti alla floricoltura nella riviera occidentale del Lago Maggiore (provincia del Verbano-Cusio-

Ossola) hanno tenuto il mercato mantenendo valori piuttosto elevati (poco meno di 40.000 euro/ha) a causa della scarsità di superficie e dell'aumento della redditività delle aziende floricole.

3. Rapporto domanda/offerta

In linea del tutto generale, anche per il 2011 si osserva una situazione di sostanziale equilibrio in un mercato che continua da apparire in “*stand-by*”. Il panorama di “domanda/offerta” è piuttosto variegato: nelle aree maggiormente vocate all'agricoltura la domanda supera l'offerta, mentre una situazione opposta interessa le aree dove gli imprenditori agricoli non riescono a far fronte alle spese e tentano quindi di vendere. La domanda rimane assai contenuta nelle aree montane della regione, come da parecchi anni a questa parte.

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 cedono l'azienda in mancanza di eredi disposti a continuare l'attività, oppure da piccole aziende che non riescono più a far fronte alle spese crescenti e ai diminuiti ricavi e si vedono quindi costrette a vendere le proprietà e cessare l'attività agricola. 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 aziende di medio-grandi dimensioni (per arrotondamenti aziendali), grandi industrie di trasformazione operanti nel settore vitivinicolo (per integrazione a monte) e operatori extragricoli che considerano quello vitivinicolo un settore in 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 necessaria per ottemperare alla direttiva nitrati. Si tratta soprattutto di suinicoltori e di allevatori di bovini da carne. Gli agricoltori preferiscono interrompere l'attività zootecnica (più impegnativa) e orientare l'azienda esclusivamente alle produzioni vegetali.

In tutto il Piemonte, ma soprattutto in alcune province (cuneese, torinese, alessandrino e astigiano), un nuovo tipo di operatore continua a mostrare un discreto 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 coinvolto negli scambi di

superfici destinate a impianti per le energie rinnovabili. Questo tipo di destinazione d'uso si è caratterizzato pressoché come unico “traino” del mercato nel quadriennio 2008-2011, pesantemente condizionato dagli effetti della crisi economica mondiale, sebbene nel corso del 2011 paia essersi affievolito. 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 DOCG 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 2012 da parte degli operatori confermano che la crisi finanziaria ha ridotto sensibilmente la disponibilità economica delle aziende agricole e aumentato i costi di produzione generando una fase di ulteriore stallo del mercato e di fortissima incertezza. 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 per i terreni destinabili a impianti ad energie rinnovabili, sebbene sembri diminuito l'interesse per questo tipo di destinazione d'uso. 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. Altro motivo di incertezza è legato a questioni finanziarie con le ipotesi di tassazione anche sui terreni agricoli.

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 regionale 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 estremamente limitato. In generale, gli agricoltori acquisiscono terreni (essenzialmente superfici foraggere) tramite contratti di affitto, piuttosto che attraverso l'acquisto.

2 Tendenze a livello territoriale

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 *maven*³ i valori minimi e massimi oscillano tra 25 e 50.000 euro/ha (valori ritenuti congrui per tutto il territorio regionale si aggirerebbero intorno ai 27-30.000 euro/ha), mentre per un buon pascolo ("pascolo fertile"

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

secondo la classificazione utilizzata a fini amministrativi in Valle d'Aosta), facilmente accessibile e per il quale sia possibile eseguire senza particolari difficoltà la fertirrigazione, i prezzi sono compresi tra 15 e 25.000 euro/ha. Valori di molto inferiori, compresi tra 6.000 e 10.000 euro/ha sono invece attribuibili al cosiddetto "pascolo magro" (assimilabile all'incolto produttivo) le cui potenzialità di utilizzazione sono estremamente variabili, in considerazione dell'esposizione e della quota, oltre che della accessibilità da parte delle mandrie.

I valori citati sono indicativi del potenziale prezzo di scambio delle superfici foraggere in tutta la regione, senza particolari distinzioni a livello territoriale. Per quanto concerne i prati permanenti, le quotazioni più basse si riferiscono ai prati non irrigui o difficilmente irrigabili, nonché a quelli localizzati in aree esondabili, sia della valle centrale che delle valli laterali; 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 40 e 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 2011 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. Il numero degli scambi di terreni agricoli è stato come sempre molto contenuto⁴, 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, infatti, è rappresentata dal ricorso all'affitto, oppure dagli ancora assai diffusi accordi verbali.

Nel corso del 2011 ha subito uno arresto l'azione dell'Amministrazione regionale intesa a sostenere attraverso il finanziamento pubblico la ricomposizione fondiaria⁵, pur risultando attivi in Valle d'Aosta 51 piani di riordino fondiario, per una superficie complessiva di 2.057,42 ettari. Si tratta per lo più di piani avviati da tempo (fin dal 1989) e non ancora 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 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

⁴ Si stima che le compravendite siano rimaste invariate rispetto all'anno precedente; infatti, nel 2011 il numero dei rimborsi delle spese notarili (146 domande) in caso di accorpamento dei terreni concesso ai sensi della L.R. n. 32/2007 è rimasto invariato rispetto all'anno precedente.

⁵ Così come alcune altre Regioni italiane (per esempio il Friuli Venezia Giulia e la Sardegna) l'Amministrazione della Valle d'Aosta attribuisce particolare rilevanza agli interventi di ricomposizione fondiaria, finalizzati a porre rimedio ai largamente diffusi fenomeni di patologia fondiaria (polverizzazione, frammentazione) che generano elevati costi di produzione alle aziende agricole.

realizzati in passato nel territorio di Arvier (Alta Valle) dove viene prodotto il pregiato *Enfer d'Arvier* "Vallée d'Aoste" DOC.

Come sopra ricordato, nel 2011 non si è svolta attività in ordine ai piani di ricomposizione fondiaria in assenza di una specifica normativa che è stata nel frattempo approntata e che attualmente (primavera 2012) è in discussione presso il Consiglio regionale. Entro l'anno in corso ci si attende che tale normativa sia approvata e le relative procedure possano essere testate e che, successivamente, l'attività di ricomposizione fondiaria possa proseguire e trovino ultimazione numerosi piani di riordino da tempo avviati e ancora non conclusi.

Nuovi criteri per l'erogazione di contributi alla ricomposizione fondiaria sono stati invece approvati già a fine 2011 con DGR n. 2944 del 9/12/2011. Segnatamente, essi concernono una semplificazione delle procedure di concessione degli aiuti a copertura delle spese notarili per gli acquisti di terreni agricoli (ex L.R. n. 32/2007, Art. 52 "Ricomposizione fondiaria"). Dei suddetti aiuti possono beneficiare i proprietari di terreni agricoli residenti in Valle d'Aosta ed iscritti all'anagrafe delle aziende agricole; sono concessi contributi in conto capitale nella percentuale del 70% della spesa ritenuta ammissibile, e tale percentuale è maggiorabile del 20% nel caso di aziende agricole di dimensione pari ad almeno 40 giornate lavorative e del 10% nel caso di fusione di tutte le particelle interessate dall'intervento.

Tra gli obblighi dei beneficiari è l'impegno a rimettere a coltura eventuali terreni incolti accorpati entro tre anni dalla data di acquisto, a non alienarli o frazionarli, a mantenere la destinazione agricola degli stessi e coltivarli, direttamente o tramite terzi, per almeno 15 anni dalla data di acquisto.

4. Aspettative future del mercato

Non ci si attendono particolari variazioni né per l'anno in corso, né per il futuro in relazione alla domanda e all'offerta di terreni agricoli in Valle d'Aosta. Sussiste qualche timore per la possibile influenza dell'applicazione dell'Imposta Municipale Unificata (IMU) sui prezzi di scambio dei fondi rustici anche se, nel momento in cui si scrive, sembra che i terreni agricoli in zona montana (tutto il territorio regionale della Valle d'Aosta è tale) possano ritenersi esclusi dall'applicazione dell'IMU.

Nella primavera 2012 si osserva una forte attesa in Valle per l'approvazione della nuova normativa regionale sulla ricomposizione fondiaria che consentirà la ripresa e la conclusione dei piani di riordino fondiario. Come già notato in passato, proseguirà la tendenza (ben evidenziata dall'ultimo Censimento agricolo) alla concentrazione delle superfici nelle aziende più efficienti ma è assai verosimile che ciò avverrà soprattutto attraverso l'affitto.

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 benché nel 2011 la quantità delle transazioni si sia ulteriormente ridotta.

Il mercato dei fondi rustici ha risentito, ancora, della crisi internazionale e delle mutate scelte d'investimento. 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 dimensione. Questi, tradizionalmente funzionali all'arrotondamento della proprietà fondiaria, sono oggi spesso legati ad altre opportunità di reddito, come, ad esempio l'esercizio della multifunzionalità (agriturismo e turismo rurale, *etc.*) o l'insediamento di strutture destinate alla produzione di energia da rinnovabili. Quest'ultimi insediamenti, infatti, necessitano di modeste superfici (impianti di biogas, 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 parte legate 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, Bre.Be.Mi e interconnessione Bre.Be.Mi-Pedemontana). Queste attraversano la regione nella fascia dell'alta pianura e della collina prealpina. Per tali opere sono stati avviati i cantieri, mentre per la TAV si prevede l'inizio dei lavori nel 2012. Gli intervistati segnalano la costanza dei prezzi con qualche aumento, specie nell'abbiatense e nel lodigiano, mentre si rileva la modesta riduzione dei valori che coinvolge la pianura bresciana ed anche, limitatamente al vigneto, l'Oltrepo pavese. Ma gli stessi intervistati ammettono che queste valutazioni sono suggerite più dall'incertezza e dalla scarsità dei contratti, vengono infatti definite “percezioni di mercato”, piuttosto che da dati elementari (contratti, preliminari, *etc.*) capaci di supportare le stime di valore.

La PAC continua ad avere un'influenza molto modesta sul mercato fondiario, mentre è più consistente sul mercato degli affitti dei terreni, specie quelli dotati di titoli. La ricerca di superfici 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 sugli affitti. Vi concorre la diffusione degli impianti da biogas alimentati da fonti di energia rinnovabile (FER). Sono 172 quelli in funzione, mentre oltre 200 impianti sono programmati o in istruttoria: Cremona, Brescia e Mantova sono le province a maggior diffusione numerica di questi impianti, l'aumento dei quali è però condizionato dalle tariffe previste dal quinto conto energia.

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.

La domanda continua a essere molto modesta o inesistente in montagna ove le quotazioni dei pochi terreni compravenduti si sono mantenute stabili. Qui, gli scambi interessano solo modesti appezzamenti di fondovalle, prossimi alle strade e ai centri urbani. Nel 2011 la nuova PAC, analogamente all'anno precedente, ha confermato la lievitazione dei

valori fondiari riscontrata l'anno precedente 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 maggiori 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, ove è diffusa la cooperazione lattiero-casearia, l'attesa per gli elevati valori del latte conferito nel 2011, simili a quelli dell'anno precedente, ha confermato la lievitazione del mercato fondiario. Appare comunque presente qualche caso di contrazione dei prezzi che intacca moderatamente i valori in alcune province. 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.

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 più ridotto rispetto al precedente anno, mentre è pressoché assente in montagna. Qui si mantengono i prezzi degli anni precedenti. 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 e interconnessione tra Bre.Be.Mi e Pedemontana) con sottrazione di suolo agricolo per il tracciato stradale e i cantieri, per le cave di prestito e le opere accessorie. 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 prevalentemente ad acquisti per arrotondamenti. La "percezione" dell'andamento dei prezzi e il rilievo diretto confermano i valori degli ultimi anni per montagna e collina. In collina è soprattutto la viticoltura a mantenere il livello (elevato) dei prezzi ma si stanno rarefacendo gli investitori esterni al sistema agricolo. In pianura il giudizio è assai diversificato ma tale da confermare un ulteriore leggero cedimento dei valori fondiari, per tutti gli ordinamenti (-2%) con la sola eccezione delle zone prospicienti le infrastrutture (grandi opere) che, invece, vedono confermare i valori.

Le province di *Como* e *Lecco* mantengono una modesta dimensione degli scambi, per scarsa domanda e offerta. I prezzi sono stabili in ogni zona altimetrica delle provincie.

A *Cremona* il mercato ristagna. Prevale la domanda per arrotondamento o accorpamento della proprietà, infatti le poche compravendite riguardano soprattutto piccoli e medi appezzamenti. Ma i prezzi non sono diminuiti.

Nella provincia di *Lodi* si registra, anche per il 2011, il generale aumento dei valori fondiari (+3%) pur in una ridotta presenza di transazioni. Sono soprattutto i coltivatori ad alimentare il mercato sia dal lato della domanda, per arrotondare le proprietà, sia dal lato dell'offerta, per realizzare liquidità. Mancano gli investitori extragricoli. 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 quella di un mercato con qualche caso di dinamicità. Ad esempio nel viadanese, comprensorio di piccole aziende ad ordinamenti orticoli, si sono notate compravendite, fra agricoltori, di appezzamenti per l'arrotondamento della proprietà. I valori si mostrano stabili. 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 e orticoltura e la replicazione dell'esperienza nel comune maremmano di Scansano.

Le quotazioni del mercato fondiario nella provincia di *Milano* sono stabili nonostante le attese di possibili diminuzioni per carenza di domanda. L'eccezione è l'abbiatese: qui i privati investono in attività complementari quali ad esempio l'agriturismo, la produzione di fieno per piccoli roditori, l'allevamento di cavalli e ora anche la produzione di energia da biomasse alimentando così il mercato fondiario e contribuendo all'aumento dei prezzi (+3%).

In provincia di *Pavia* la domanda è diminuita ma i prezzi si sono mantenuti stabili. L'Oltrepo è invariato quanto a quotazioni per tutti gli ordinamenti ma con qualche 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. 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 fermo e i prezzi delle aree agricole, in collina e pianura, hanno mostrato stabilità. Qualche compravendita è alimentata dai terreni appartenenti alle piccole aziende destinate alla vendita diretta di ortaggi, piccoli frutti, insalate, *etc.* In queste aziende la prima scelta è l'investimento in strutture e miglioramenti, l'ampliamento delle superfici è una seconda scelta.

3. Rapporto domanda/offerta

Il mercato fondiario lombardo ha mostrato una significativa riduzione degli atti di compravendita. 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. Si conferma così l'attenzione per la produzione alimentare. L'incertezza caratterizza ancora 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

La domanda è espressa dagli agricoltori che intendono ampliare la dimensione aziendale originaria, mentre gli investitori extragricoli si stanno rarefacendo o intervengono tramite la costituzione di "società agricole", equiparate fiscalmente ai coltivatori diretti, idonee a conseguire i benefici fiscali propri di questi ultimi. È meno consistente, rispetto al passato, il numero di allevatori di suini che acquistano terra, mentre gli allevatori di vacche da latte 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 agricole, costituite da imprenditori agricoli e altri operatori.

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 specie nelle zone con ordinamenti di pregio (ad es. vigneti collinari o zone di pianura a orticoltura o in presenza di aziende zootecniche ben strutturate) e per determinate colture (il melone nella pianura mantovana, il florovivaismo nei distretti lombardi, *etc.*). 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 significativamente i valori fondiari. 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 disattesa. La Regione Lombardia alimenta il dibattito sul *“consumo dei suoli”* ed interviene sollecitando l'applicazione del *“Fondo regionale aree verdi”*, uno strumento di regolazione e compensazione per disincentivare i processi di trasformazione dei suoli agricoli verso gli usi urbani e produttivi.

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 rimasti stabili rispetto allo scorso anno. In Trentino la stabilità dei valori fondiari ha riguardato tutte le tipologie colturali, mentre in Alto Adige solo le colture erbacee hanno mostrato lievi incrementi (+0,4/+1,6%). Anche nel 2011 il numero degli scambi nella regione è calato. In Trentino le compravendite sono diminuite in media del 10%. 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 sempre per motivi finanziari legati alla scarsa propensione al credito delle banche. Per la frutticoltura i prezzi alla produzione delle mele sono cresciuti mediamente di un +5/+8%, con valori più alti nelle aree di pregio (Val Venosta), o per le varietà più gradite al mercato (ad es. Pink Lady).

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. Nel 2011 sono stati registrati segnali di ripresa per la viticoltura altoatesina che, pur in presenza di un calo produttivo (-5/-10%) ha registrato una qualità decisamente buona. Il lavoro sulla qualità del prodotto (disciplinari rigidi per i livelli produttivi e la gestione della coltivazione associata con l'identificazione territoriale) dovrebbe dare risultati positivi nel medio periodo.

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. La prudenza degli operatori ha guidato le compravendite e alla fine, nel mercato, ha prevalso l'offerta di terra. 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 stabile per le mele (-1%) e in calo per l'uva (-6%). I prezzi dei terreni sono rimasti stabili per le maggiori tipologie colturali. 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 probabile 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 dei vigneti varia in media tra 280.000 (Trento nord) e 225.000 euro/ha (Trento sud).

I prezzi delle mele sono in calo del 10-15% 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 stabili rispetto a quelli del 2010 con quotazioni medie di 250.000 euro/ha in Val di Non e di 120.000 euro/ha in Valsugana.

Un segnale positivo per il comparto zootecnico riguarda il prezzo del latte arrivato a 0,47 euro/litro. Da parecchi anni gli allevatori devono scontare le difficoltà economiche legate alla crisi del mercato dei prodotti lattiero-caseari e alla conseguente scarsa redditività delle imprese. Nel 2011 la redditività è leggermente aumentata rispetto all'anno precedente. Il PSR 2007-2013 ha destinato al comparto 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. 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, mentre nelle altre regioni agrarie prevale l'equilibrio con contratti in regresso.

La produzione di mele è cresciuta di circa l'8% con prezzi medi di 0,42-0,44 euro/Kg. Alcune varietà come la Pink Lady, più apprezzate dal mercato, hanno prezzi più alti arrivando a 0,68-0,72 euro/Kg. La migliore qualità del prodotto della Val Venosta (Laces, Silandro, *etc.*) consente di ottenere prezzi medi di 0,45-0,50 euro/Kg (+11/+12%). Complessivamente si può dire che rispetto al 2010 i prezzi sono aumentati di un 5÷8%. Le maggiori difficoltà riguardano la commercializzazione del prodotto e sono dovute all'elevata concorrenza dei paesi dell'Est Europa che ora competono anche in termini di qualità. Tuttavia le cooperative si sono consorziate per affrontare unite la sfida della globalizzazione, dei costi crescenti e di una più ampia offerta varietale. Buona la qualità dell'uva prodotta anche se la produzione è calata di un 5-10% rispetto al 2010. 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 euro. 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 dell'offerta e una domanda che si presenta prudente e in calo. 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 a 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.

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 2012 potrebbe rivelarsi un anno di stabilità generale sia per gli scambi che per i valori dei terreni. Questo vale anche per zone solitamente appetibili e all'avanguardia per i livelli produttivi.

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 i 70 e gli 85 euro/q con punte di 113 euro/q per il Pinot grigio prodotto nelle zone collinari.

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 2012, 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. Le aziende frutticole hanno visto crescere la loro PLV e per tutte i costi di produzione sono risultati coperti in un momento economico molto delicato. L'aiuto alla zootecnia dovrebbe coinvolgere il settore turistico proponendo agli ospiti prodotti locali di qualità a Km zero. In definitiva anche per l'Alto Adige le previsioni per il 2012 sono per una stabilità sia dei prezzi che nel numero delle transazioni. Se la domanda, a causa della situazione economica generale dovesse ulteriormente contrarsi, è prevedibile una flessione nel valore della terra.

Veneto

Luigi Gambarin

1. Quadro generale

Il mercato fondiario Veneto nel 2011 ha registrato una sostanziale stabilità rispetto al 2010 (-0,4%). Nelle singole province c'è stata una maggiore variabilità dei prezzi che hanno oscillato tra la stabilità di Verona, Belluno, Treviso e Rovigo, la moderata crescita di Padova e Venezia (+1,1% e +1,7% rispettivamente) e il netto calo di Vicenza (-5,5%). Dalle interviste agli operatori emerge, per il 2011, l'incremento dei prezzi dei principali prodotti agricoli registrato per gran parte dell'anno. Il valore della produzione dell'agricoltura veneta è cresciuto nel 2011 sebbene non tutti i comparti abbiano contribuito in modo positivo a questo risultato. I redditi degli agricoltori perciò sono migliorati anche se persistono, in alcuni settori, costi di produzione in crescita. La non facile situazione economica generale del momento e le prospettive incerte, portano gli operatori ad essere prudenti nelle loro scelte strutturali con un riflesso negativo sul livello generale degli scambi di superficie agricola. Quasi ovunque le difficoltà di finanziamento incidono sulla domanda che pur presente è sensibilmente diminuita rispetto allo scorso anno. Non aiutano gli operatori nemmeno le notizie che riguardano le spese per i pagamenti diretti PAC e le misure di mercato che risultano in calo rispetto all'attuale programmazione, rendendo meno interessante l'acquisto di nuova terra.

2. Tendenze a livello territoriale

La variazione dei prezzi dei terreni su base annua ha oscillato tra il calo di Vicenza (-5,5%) e la leggera crescita di Padova e Venezia. All'interno di questo intervallo si sono collocate le altre province su livelli di stabilità.

Nella provincia di *Padova* i valori sono rimasti stabili per tutte le colture con la sola eccezione della zona sud orientale (Este, Montagnana, Vescovana, *etc.*). 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. Gli scambi sono rimasti invariati rispetto all'anno precedente ma le domande per l'acquisto di terra a condizioni agevolate sono cresciute di circa il 12%. Nella zona nord occidentale della provincia (Cittadella, Galliera, Massanzago), caratterizzata dalla presenza di seminativi e prati irrigui, i valori unitari oscillano mediamente tra 70.000 e 80.000 euro/ha. 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 rimasti stabili. Tuttavia il divario tra i prezzi minimi e massimi dei seminativi e dei prati è andato restringendosi con un calo di circa 1-1,5 euro/mq per i valori massimi. Un seminativo oscilla tra 70 e 120.000 euro/ha. Nelle colline del Soligo (Conegliano, Valdobbiadene, Vittorio Veneto, *etc.*) le quotazioni sia dei vigneti che dei seminativi rimangono stabili. Nella pianura nord-orientale invece, i seminativi hanno incrementato le loro quotazioni di circa il 3%, mentre i vigneti sono scesi del 5%. 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 rimasti stabili sui livelli del 2010. In generale il loro valore diminuisce andando da Mogliano verso il Piave. In questa zona i vigneti, con

valori stabili rispetto al 2010, quotano mediamente 100.000 euro/ha. Anche nella pianura occidentale i prezzi di mercato non hanno subito variazioni con i seminativi che oscillano tra gli 80 e i 120.000 euro/ha.

Nel *bellunese* anche nel 2011 i prezzi sono rimasti stabili. Gli scambi invece sono cresciuti probabilmente per la presenza di operatori extragricoli che hanno fatto crescere la domanda di terra da sempre sostenuta dai locali, interessati a piccole superfici vicino all'azienda. 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 sono scesi per il terzo anno consecutivo (-5,5%) con scambi in diminuzione o sui livelli del 2010. Nella pianura di Vicenza, dove la concorrenza con le attività industriali è molto forte, i prezzi dei seminativi, in calo del 15%, oscillano tra i 90 e i 100.000 euro/ha per arrivare a valori di 130-155.000 euro/ha in prossimità dei centri urbani. Questa diminuzione è prevalentemente da imputare alle difficoltà del settore zootecnico che negli scorsi anni movimentava il mercato. Poco attivo anche il mercato dei vigneti, appesantito dai bassi redditi dei viticoltori. Attualmente un ettaro spunta prezzi tra 75 e 100.000 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 in diminuzione e limitati alle piccole superfici. I valori oscillano dai 15 ai 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/-15%) degli scambi. I prezzi sono in linea con quelli dello scorso anno ma, in funzione della zona, le variazioni possono essere più ampie. Nella pianura veronese Alpone-Guà i prezzi sono scesi del 10% con valori compresi tra 45 e 53.000 euro/ha per le colture erbacee. Nella pianura veronese (centro ovest della provincia) i frutteti e i vigneti sono in calo del 5% con valori medi di 100.000 euro/ha. Identica diminuzione per i seminativi, con valori medi nell'ordine dei 90.000 euro/ha. In aumento le colture erbacee della pianura del Tartaro con valori compresi tra 50 e 80.000 euro/ha (+5%). Nella zona di Legnago l'aumento dei valori è stato più significativo (+15%) per le colture erbacee rispetto ai frutteti (+5%).

Nel *veneziano* gli scambi sono legati alla zona e hanno mostrato una certa difformità. I valori dei terreni sono cresciuti nelle zone prettamente agricole, (+3/+8%), mentre sono rimasti stabili nelle aree centrali più urbanizzate della provincia. Nelle aree agricole la quotazione media dei seminativi oscilla tra 43.000 e 48.000 euro/ha (+8%). I valori medi dei terreni sono più alti nell'immediata periferia di Mestre e in tutte le zone interessate da opere pubbliche a causa delle aspettative di cambiamento di destinazione d'uso dei terreni (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 e con prezzi medi che nell'ultimo anno sono crollati a 10-12 euro/mq (-50%). A Marcon, zona caratterizzata da buone prospettive turistiche e commerciali (100.000 euro/ha), la domanda è stabile. I progetti per la costruzione di una metropolitana di superficie come supporto a un nuovo polo turistico/alberghiero sono fermi, con un crollo dei prezzi dei terreni edificabili (-60% rispetto a 4-5 anni fa).

In provincia di *Rovigo* i valori fondiari sono leggermente calati (-0,6%) con scambi in linea con quelli del 2010 ed è confermato un differenziale di prezzo del 20% tra il Medio/Alto Polesine e il Basso Polesine. I seminativi vengono scambiati con valori compresi tra 30 e 45.000 euro/ha nel Basso Polesine in funzione della loro dimensione, mentre nel resto della Regione i valori medi oscillano tra 42 e 48.000 euro/ha. Le orticole raggiungono prezzi più interessanti tra 50 e 60.000 euro/ha in funzione della dimensione della superficie e i frutteti a

inizio produzione nella zona di Lendinara e Badia Polesine spuntano prezzi intorno agli 80-100.000 euro/ha. La forte richiesta di superficie per impianti fotovoltaici che aveva caratterizzato il 2010 è totalmente rientrata e l'eventuale costruzione di impianti è limitata ai tetti delle strutture produttive. Inoltre con il 2011 l'incentivo statale è diminuito e di conseguenza l'economicità di una simile attività.

3. Rapporto domanda/offerta

A causa della situazione economica generale gli operatori tendono a selezionare gli investimenti con grande cura. Un po' in tutte le province, la tendenza è quella di un rallentamento della domanda. Rispetto al 2010 aumenta l'offerta di terra sostenuta da piccole aziende che lasciano il mercato per le difficoltà economiche. La domanda, più spesso dello scorso anno, è sostenuta dagli extragricoli che poi affittano il terreno.

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 2011 la domanda in aumento è sostenuta prevalentemente dai viticoltori della DOCG storica che rivolgono la loro attenzione ai terreni in pianura (nuova DOC) o a quelli del Montello (DOCG meno rinomata). Circa un terzo della richiesta riguarda invece operatori extragricoli che vogliono investire in un settore di sicuro interesse. Nel bellunese prevale la domanda con un aumento degli extragricoli in un contesto di agricoltori professionisti.

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 e Vicenza. 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, dopo i cali del 2010, la situazione si è quasi ovunque stabilizzata con una diminuzione solo nella zona sud orientale della provincia (-15%). Nella zona del prosecco di pianura continuano gli acquisti di terra e gli impianti di vitigni nonostante il blocco della rivendicazione della DOC Prosecco fino al 2014. Nel veronese i diritti sono stabili con l'eccezione delle zone di pregio del Valpolicella dove il loro valore è salito a 0,9-1 euro/mq. Anche nella zona dei Colli Euganei il valore dei diritti è cresciuto fino a un +30%, con scambi peraltro molto scarsi.

4. Tipo di operatori

Gli operatori extragricoli hanno avuto un ruolo importante e sono ricomparsi in quasi tutte le province, 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. Il calo degli incentivi al fotovoltaico per il 2011 (-15%) ha provocato un crollo della domanda di superficie nella provincia di Rovigo e nella Bassa padovana. Gli impianti ora vengono attivati sulle coperture di edifici industriali con soddisfazione soprattutto del mondo agricolo.

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. Rispetto al 2010 la situazione economica generale si è aggravata: è diventato più complicato ottenere denaro dalle banche a interessi ragionevoli. Il prezzo di molti prodotti agricoli, elemento importante per decidere se ampliare la superficie aziendale, è calato verso la fine dell'anno, mentre il conto energetico è progressivamente aumentato. A tutto questo si aggiungono le incognite per la nuova PAC che dal 2014 entrerà a regime. Tuttavia anche nel 2012 ci saranno cambiamenti importanti per alcune categorie di agricoltori. 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 e i prezzi dei prodotti agricoli non hanno nel complesso modificato gli scambi tranne che in alcune zone della provincia di Udine (aree collinari orientali e fascia litoranea) e nella zona pedemontana di Pordenone, mentre la situazione è leggermente peggiorata nella pianura centrale friulana dove la mancanza di liquidità e la riluttanza delle banche a elargire prestiti, non hanno favorito i movimenti del mercato.

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. Generalmente su quasi tutto il territorio regionale 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. La domanda viene sostenuta anche da imprenditori di altri settori allo scopo di investire capitali. Per contro l'offerta avviene da parte di piccole strutture (piccole aziende agricole, pensionati e aziende part time) che preferiscono non lavorare più i terreni. In questo contesto i prezzi medi dei terreni sono sensibilmente cresciuti a livello regionale (+1,4%), ma con una certa variabilità a livello provinciale (da -4,0% a +5,2%).

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.

2. Tendenze a livello territoriale

I prezzi sono in crescita nelle province di Gorizia (+5,2%), Udine (4,7%) e Trieste (+2,8%) e mostrano una flessione nella provincia di Pordenone (-4,0%).

Nella zona litoranea della provincia di Udine (dove prevalgono i seminativi) e nella pianura retrostante (Palmanova, Gonars, etc.) il mercato è più attivo che in passato, gli scambi di terreni a seminativo sono aumentati, anche per superfici piuttosto estese, con un'offerta prevalente da parte dei piccoli proprietari. I valori oscillano tra 30 e 45.000 euro/ha per i seminativi, tra 30 e 60.000 euro/ha per i vigneti e tra 30 e 70.000 euro/ha per i frutteti. Nella pianura centrale il livello degli scambi ha registrato una leggera flessione a causa della crisi di liquidità che non ha favorito i movimenti, con una domanda leggermente prevalente che proviene soprattutto da soggetti non agricoli. Una sostanziale immobilità degli scambi e l'equilibrio tra domanda e offerta caratterizza la pianura di Udine. Nella fascia collinare si rileva una maggiore attività 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. Inoltre nella zona dell'Alta Slavia si sta vivacizzando il mercato dei boschi di latifoglie con previsioni di espansione in quanto la legna da ardere ha un mercato in forte ascesa. I prezzi dei diritti d'impianto per i vigneti sono ulteriormente in calo. Gli scambi si attestano tra i 4.000 e i 6.000 euro/ha. La diminuzione dei prezzi è condizionata dalla possibile futura liberalizzazione delle

produzioni che induce gli attuali imprenditori viticoli a sospendere i reimpianti; inoltre, la crisi economica generale sta colpendo anche questo settore, notoriamente redditizio, provocando la chiusura di piccole aziende con il conseguente aumento dell'offerta di terreni e diritti di reimpianto. Eccezionalmente si sono verificate compravendite con valori che raggiungono gli 8.000 euro/ha nei casi di recenti reimpianti di vigneti destinati alla produzione del Prosecco. Nelle zone collinari 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 28%.

In provincia di *Pordenone* gli scambi sono rimasti sostanzialmente invariati con un equilibrio tra domanda e offerta. Solo nella zona pedemontana e nelle aree residenziali, artigianali e industriali, in particolare nei comuni di Brugnera e Sacile, vi è una generale prevalenza della domanda. 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 30-50.000 euro/ha. In alcuni casi i terreni rappresentano un bene rifugio e sono sostenuti dalla forte domanda da parte non necessariamente di imprenditori agricoli, mentre in altri casi è proprio l'alta redditività del settore di nicchia della produzione di barbatelle a innalzare la valutazione dei terreni. Nelle aree di pianura le quotazioni dei vigneti, che si attestano intorno a 55-61.000 euro/ha, sono rimaste sostanzialmente stabili. Questi valori sono influenzati dal mercato fondiario del Veneto dove i terreni vitati destinati alla produzione del Prosecco hanno raggiunto livelli molto alti. Le quotazioni dei diritti d'impianto vanno da un minimo di 4.000 euro/ha a un massimo di 6.500 euro/ha contro i 7.000 euro/ha del 2010.

Il mercato fondiario della provincia di *Trieste* è molto particolare a causa della commistione tra superfici agricole ed edificabili. Anche quelle che attualmente sono superfici agricole presentano, infatti, una forte suscettività edificatoria che fa lievitare i prezzi. Il livello degli scambi è stato più contenuto che nel 2010, da un lato a seguito del "Piano di gestione Carso-Natura 2000" che impone nuovi vincoli ambientali, dall'altro lato 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, oliveti, 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 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 e 86.000 euro/ha.

Nel *goriziano* gli scambi sono rimasti stabili con una prevalenza della domanda. Il 2011 è stato caratterizzato da un aumento dei prezzi a livello provinciale (+5,5%), 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 (+9,0%) raggiungono quotazioni oltre gli 80.000 euro/ha nel Collio e 60-70.000 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 2010 con una prevalenza della domanda su quasi tutto il territorio regionale a esclusione di alcune aree dove la situazione è stabile (tutta l'area montana dove da anni pare esserci una sostanziale immobilità, le colline di San Daniele e la pianura udinese, così come a Trieste). La domanda proviene dalle aziende più strutturate o per imprenditori extragricoli con l'obiettivo di investire i capitali.

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 imprenditori con bilanci in attivo e giovani agricoltori con lo scopo di accorpate le proprietà. 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. Un aumento del mercato si è sviluppato per i terreni a seminativi destinati a produrre biomasse e per i terreni a vigneto per l'impianto del Prosecco. Permane, infine, la tendenza ad acquistare terra come bene rifugio: gli operatori extragricoli privati (Assicurazioni, Banche, altri soggetti) 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 contrazione del numero di 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 0,07 e 0,12 euro/Kg (-20%), mentre in montagna sono attorno a 0,04 euro/Kg (-20%); per contro le quotazioni a Udine si attestano su 0,05 euro/Kg rispetto agli 0,065 euro/Kg del 2010.

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 (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 culturali. Questo inevitabilmente porta a incertezze e rallentamenti nelle compravendite dei terreni che ricadono in queste aree.

6. Aspettative future del mercato

Tutte le province sono interessate da una contrazione del settore agricolo che si evince dalla riduzione del 33% del numero delle aziende negli ultimi dieci anni, come confermato dai dati del 6° Censimento Agricoltura. Il fenomeno riguarda soprattutto le aziende zootecniche (-78%), viticole (-46%) e a seminativo (-32%).

Per i prossimi anni sembra non esserci una grossa aspettativa di svolta del mercato fondiario. La ripresa dei prezzi di alcuni prodotti agricoli (mais e soia) 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.

In generale si conferma un progressivo svincolamento del valore economico del terreno dal suo valore agronomico, come indice del fatto che il terreno viene visto sempre più come investimento finanziario. Non si rileva un'elevata tendenza ad acquistare terreni, quanto piuttosto a effettuare delle conversioni di destinazione d'uso verso colture a maggiore reddito (ad esempio vigneti e frutteti od orticole). Per quanto riguarda i terreni convertiti a vigneti molti optano per l'impianto delle varietà del Prosecco a motivo della sua buona remunerazione.

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 2011 il mercato fondiario ligure si è distinto per il basso numero di compravendite e per il ridotto incremento dei valori fondiari. Aumenti significativi delle quotazioni fondiarie (+1,5%) sono stati osservati solo per le colture di maggior pregio (ortofloricoltura nelle colline litoranee dell'estremo ponente ligure, vigneti e oliveti nelle zone più vocate), per le quali, pur verificandosi una stasi della domanda, esiste ancora un mercato per lo più sostenuto dalle politiche di sviluppo rurale. Per gli oliveti e vigneti nelle zone di collina litoranea delle Province di Imperia e La Spezia il mercato è risultato più attivo.

2 - Tendenze a livello territoriale

I dati del Censimento dell'agricoltura del 2010 mostrano una notevole riduzione della superficie agricola utilizzata totale, pari a circa il 50% in meno rispetto alla rilevazione del 2000. Considerando il dato dal punto di vista del titolo di possesso, si nota una forte riduzione delle superfici in proprietà (quasi -60%) e un parallelo aumento delle superfici con forma di conduzione mista (affitto e proprietà, proprietà, affitto e uso gratuito). La dimensione media delle aziende con solo terreni in proprietà è lievemente diminuita, passando da 1,5 a 1,4 ettari, mentre sono molto aumentate le dimensioni delle aziende con titolo di proprietà misto: in particolare la superficie media delle aziende con proprietà e affitto è cresciuta del 30%. I testimoni contattati sono concordi nel rilevare, per il 2011, una contrazione degli scambi per tutte le tipologie colturali. Si registra un limitato numero di compravendite che interessa piccole superfici a oliveto nella collina litoranea. Le transazioni che interessano le colture orticole e floricole sono state, nel 2011, molto poche e circoscritte alle zone storicamente più vocate e per lo più dettate dalla necessità, da parte dell'agricoltore, di ampliare la superficie aziendale per diversificare le produzioni o per attivare migliori economie di scala.

Gli intervistati affermano 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) sono 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.

A tale proposito, si rileva una certa tendenza, diffusa tra gli agricoltori operanti nelle zone montane dell'entroterra, a dotarsi di superfici da destinare alle colture ortofrutticole. Il fenomeno, benché diffuso su tutto il territorio regionale, è particolarmente evidente nell'entroterra spezzino e nel Savonese. Si tratta di interventi volti alla diversificazione delle produzioni aziendali, a loro volta inseriti in un quadro di valorizzazione dei prodotti tramite l'accorciamento della filiera. Non sono rari, infatti, gli impianti di nuovi frutteti per garantire l'approvvigionamento di agriturismi o spacci aziendali.

In provincia di Imperia fattori di natura macroeconomica, quali la globalizzazione dei mercati e le speculazioni sui derivati del petrolio, hanno indotto una profonda crisi nel settore ortofloricolo. Conseguentemente, la concorrenza dei cambi di destinazione d'uso si è fatta ultimamente più pressante, soprattutto da quando il c.d. "piano casa" regionale (legge regionale n. 49 del 3 novembre 2009) ha permesso interventi in deroga ai piani regolatori comunali.

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.

È stato rilevato un mercato di fondi rustici per attività agrituristiche. Benché tali transazioni si siano registrate in tutta la Regione, nel corso del 2011 sembrano essersi concentrate nel Ponente Ligure, soprattutto lungo la costa. In provincia di La Spezia la domanda è essenzialmente costituita da richieste di tipo hobbistico, riguardanti soprattutto oliveti non certificati.

In Val di Vara, segnatamente nel Comune di Pignone, l'alluvione di fine ottobre ha causato danni di entità tale da costringere i conduttori dei orti irrigui della zona a cedere le loro proprietà. Per questa tipologia di terreno, limitatamente al comune in questione, l'offerta supera quindi la domanda.

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.

Fenomeni minoritari, ma di una certa rilevanza dal punto di vista sociale, riguardano acquisti di terreno effettuati da disoccupati con meno di 40 anni colpiti dalla crisi dell'industria. I testimoni interpellati segnalano alcuni casi nelle province di Genova e La Spezia. Nel Ponente, invece, si sono registrati atti di compravendita da parte di soggetti non agricoli che riguardavano rustici con fondi annessi per attività agrituristiche.

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.

La cementificazione dei terreni agricoli ha assunto le proporzioni di vera e propria emergenza ambientale in Liguria. Per questo, con la legge regionale n. 33 del 16 novembre 2011, "Modifiche alla legge regionale 3 novembre 2009, n.49" in vigore dal 17 novembre 2011, la Regione ha cercato di non incentivare la tendenza al cambio di destinazione d'uso, non recependo le disposizioni statali introdotte dall'articolo 5 del decreto legge n. 70/2011 (così detto "Decreto Sviluppo"), che rivedevano in maniera permissiva il precedente "piano casa" in nome della razionalizzazione urbanistica.

6 - *Aspettative future del mercato*

Prevale tra gli intervistati una certa sfiducia, in relazione al difficile momento economico e alle scelte di politica economica nazionale. Ci si aspetta, nel 2012, un aumento delle vendite a seguito dell'introduzione dell'IMU. I più esposti sono i piccoli proprietari che praticano l'agricoltura per l'autoconsumo o a fini hobbistici. Si tratta quindi di terreni di piccole dimensione ma il cui mantenimento costituisce un presidio fondamentale contro il dissesto idrogeologico. Inoltre, trattandosi spesso di aree contigue, se non addirittura inglobate nei centri urbani, sono suscettibili di cambio d'uso. La cessione di questi terreni comporterebbe quindi un'ulteriore perdita di suolo agricolo

A tale proposito, si segnala che, a seguito degli eventi calamitosi dell'autunno, la Liguria ha deciso di dotarsi di strumenti legislativi più efficaci per contrastare i fenomeni di abbandono delle terre coltivate. La proposta normativa è attualmente al vaglio degli organi tecnici della Regione.

Si prevede inoltre che l'alienazione dei terreni di proprietà dello Stato (circa il 6% della SAU in Liguria), come previsto dall'art. 66 del decreto legge 24 gennaio 2012, n. 1, possa avere un effetto calmierante sui prezzi dei terreni agricoli.

Emilia Romagna

Francesco Marseglia

1. Quadro generale

L'andamento del mercato fondiario nel 2011 in Emilia Romagna è da considerarsi in linea con quello dell'anno precedente e caratterizzato da una sostanziale tenuta degli scambi e da un incremento dei valori fondiari (+2,4%). Il negativo andamento generale dell'economia ha avuto ricadute anche sul settore agricolo determinando scarsa liquidità e difficoltà di accesso al credito a fronte di prezzi dei terreni 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 mezzi tecnici), e il perdurante clima di incertezza che caratterizza il settore agricolo non incentivano gli investimenti di lunga durata. In questo contesto l'allargamento della maglia poderale resta comunque un obiettivo importante per gli imprenditori agricoli.

In tutta la regione il livello delle compravendite è rimasto sostanzialmente invariato. Fanno eccezione la provincia di Ravenna dove gli scambi sono leggermente diminuiti, e le aree di pianura del piacentino e ferrarese, dove si rileva un leggero incremento delle transazioni.

L'offerta è caratterizzata prevalentemente da imprenditori 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 soggetti intenzionati a differenziare gli investimenti (operatori extragricoli) o ampliare la superficie aziendale, nonché da soggetti in procinto di iniziare l'attività agricola grazie alle opportunità offerte dal PSR per i giovani imprenditori e per la multifunzionalità.

I terreni più richiesti sono i seminativi irrigui in buone condizioni agronomiche di pianura e bassa collina e i vigneti: in particolare i seminativi sono ricercati poiché facili da gestire e caratterizzati da un basso livello di rischio. In aumento la richiesta di terreni per lo spandimento delle deiezioni zootecniche e viene segnalata anche una ripresa del mercato per terreni marginali (prati e pascoli); in questo caso si tratta di acquisizioni finalizzate perlopiù all'accesso alle misure agroambientali del PSR.

I valori fondiari sono aumentati in quasi tutte le province, in linea con le annate precedenti. Le variazioni positive più consistenti hanno riguardato le province di Forlì (+8,9%), Rimini (+5,2%) e Piacenza (+4,6%), mentre variazioni poco significative sono state riscontrate nelle altre province. Molti operatori del settore segnalano che nelle zone montane il mercato è praticamente inesistente o limitato a terreni di fondovalle e in prossimità dei centri abitati.

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.

Sul territorio i livelli di variazione dei prezzi sono abbastanza omogenei, pur in presenza di differenze a livello di singola tipologia colturale, e non emergono differenze marcate fra province limitrofe, soprattutto per la sostanziale stazionarietà del mercato rispetto all'anno precedente.

I prezzi dei seminativi irrigui sono risultati generalmente in crescita, anche se modesta, con incrementi che hanno però toccato punte del 10% nella pianura forlivese. Stessa tendenza

per i seminativi non irrigui, con aumenti superiori al 10% nella collina riminese e forlivese e del 6% nella pianura piacentina. I terreni destinati all'orticoltura sono stati caratterizzati in varia misura dalla crescita dei valori fondiari, in particolare nelle province di Piacenza (+8%) e nelle zone più fertili della collina riminese (+7%). Nelle aree più vocate della Romagna è stato segnalato un generalizzato aumento delle quotazioni dei frutteti, con incrementi del 5% a Ferrara (coltivazioni di mele e pere) e Ravenna, ma soprattutto a Forlì dove continua la richiesta di questa tipologia di terreni dopo anni di stagnazione e nonostante il poco favorevole andamento di mercato dei prodotti frutticoli. Sempre in Romagna si segnala il buon andamento degli oliveti che risentono positivamente dei buoni risultati in termini di reddito per l'olio prodotto nell'ambito della DOP "Brisighella" (RA).

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 arrestato il recente calo dei prezzi e i valori si sono attestati sui livelli del 2010. Lieve incremento (+2%) per le quotazioni a Reggio Emilia e aumenti più consistenti nelle aree vocate della collina di Piacenza (+5/8%) e in Romagna (Ravenna +4%, Forlì +6%).

Pressoché analogo a livello territoriale l'andamento delle quotazioni dei vigneti non DOC: incrementi più alti nelle province di Piacenza (+8%), Forlì (+5,3%), Bologna (+3,7%), Rimini (+3,4%) e Ravenna (+3,3%). Altrove i valori fondiari si sono attestati sui livelli dell'anno precedente.

3. Rapporto domanda/offerta

Nel 2011 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). Il livello degli scambi è rimasto invariato in tutte le province fatta eccezione per Piacenza (pianura) e parte del ferrarese, dove si registra un lieve incremento, e Ravenna, dove, al contrario, gli scambi sono in diminuzione. La domanda risulta in aumento per i seminativi irrigui nella pianura piacentina e bolognese, a Ferrara e in parte della pianura forlivese. L'offerta ha prevalso invece nella provincia di Rimini e nella collina ravennate, dove gli intervistati sottolineano l'importanza della crisi che attanaglia il settore e gli effetti negativi sulle compravendite.

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 da prezzi più accessibili e dalla possibilità di accedere ai 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 esercitare il diritto e gli agricoltori che devono adeguarsi ai vincoli posti dalla direttiva nitrati;
- gli imprenditori extragricoli, a fini speculativi o per investimento finanziario.

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, installazione di impianti fotovoltaici) 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 2011 emerge una situazione sostanzialmente stazionaria rispetto all'anno precedente. 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, fra gli intervistati prevale il parere che l'attuale fase di prudenza proseguirà vista l'incertezza dell'economia e l'aumento della tassazione legata all'introduzione dell'IMU. In generale sostengono che il mercato non si discosterà dalla stazionarietà degli ultimi anni anche per la crescente rilevanza del ricorso all'affitto. Opinione condivisa dalla maggioranza degli intervistati è che condizione necessaria alla ripresa del mercato sarà l'aumento dei prezzi all'origine dei prodotti agricoli e il mantenimento di alcune agevolazioni fiscali per gli imprenditori.

In conclusione, nel 2012 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 2011 il mercato fondiario toscano è stato caratterizzato da pochissimi scambi. Le quotazioni medie dei terreni sono leggermente diminuite su base annua (-0,4%), pur mantenendosi su livelli piuttosto elevati. In particolare sono aumentati i valori dei seminativi irrigui della Val di Chiana (Arezzo e Siena) e della Valtiberina (Arezzo), le aree ortofloricole della Versilia, della Val di Nievole, della Pianura di Massa e i vivai della Piana di Pistoia. Da segnalare l'ulteriore crescita delle quotazioni delle superfici boschive in alcune aree, quali Casentino (Arezzo), Chianti e colline di Siena, Mugello (Firenze), Val di Bisenzio (Prato), Amiata, colline metallifere e colline interne di Roccastrada (Grosseto). Nel resto della regione le quotazioni sono diminuite soprattutto per quanto riguarda i seminativi e i vigneti, anche se in misura più modesta rispetto al 2010. I vigneti in particolare, specialmente nelle zone di produzione a D.O.C.G., hanno mostrato diminuzioni nell'ordine del -2/-5%. Infatti, nel 2011 si registra una lieve ripresa del settore vitivinicolo toscano, specialmente per quanto riguarda le esportazioni, e questo segnale si ripercuote sull'andamento del mercato fondiario, dopo anni di risultati negativi. Il mercato dei terreni olivicoli risulta stazionario nelle quotazioni.

L'offerta e la domanda sono in equilibrio, ma con scambi molto modesti. Si continua a rilevare la riduzione della domanda per i seminativi, principalmente dovuta all'instabilità dei prezzi dei cereali. La domanda proviene soprattutto da agricoltori alla ricerca di terreni per arrotondamenti e ampliamenti aziendali e in misura minore rispetto al passato anche da altri operatori che richiedono aziende con fabbricati da ristrutturare. Permane la richiesta - da parte di operatori extragricoli - di aziende dotate di grandi superfici nella Maremma grossetana, nel Valdarno inferiore (Pisa) e nel Mugello (Firenze), da destinare ad attività faunistico-venatorie con concessione di riserva di caccia. Da segnalare la crescente richiesta di terreni da destinare a colture per la produzione di biomasse nelle aree del Valdarno e colline di Arezzo, Pianura di Grosseto e Val di Chiana (Siena).

2. Tendenze a livello territoriale

La variazione dei prezzi a livello provinciale nella maggior parte dei casi è negativa a eccezione di Pistoia, Arezzo, Grosseto e Massa Carrara nelle quali si riscontrano lievi aumenti. Di seguito si analizzano brevemente le tendenze per singola provincia.

In provincia di *Pistoia* i prezzi medi dei terreni sono aumentati del 2,6%. I seminativi irrigui e asciutti sono diminuiti dello 0,3%, mentre i seminativi irrigui della Valdinievole sono aumentati del 3% e i terreni floricoli della Valdinievole del 5,7%. I vivai della Piana di Pistoia sono aumentati del 3% mentre rimangono invariati i vigneti e gli oliveti. Le quotazioni sono nell'ordine di 24-34.000 euro/ha per i seminativi nella Valdinievole e 25-48.000 euro/ha nella Piana di Pistoia. Nella zona dei vivai i terreni sono scambiati a oltre 310.000 euro/ha. Le transazioni sono state molto scarse, con prevalenza di offerta nei seminativi della zona di pianura, nella Valdinievole e Piana di Pistoia e con poca domanda in generale.

In provincia di *Arezzo* i valori sono aumentati mediamente dell'1,8%, con incrementi maggiori nei seminativi (+3%) e nelle zone boschive (+2%). I prezzi sono in diminuzione invece per i vigneti (-3%) e nelle zone vocate all'ortofloricoltura e ai vivai del Valdarno (-1%). Le quotazioni dei terreni variano tra 8-16.000 euro/ha per i seminativi di collina e i 26-28.000 euro/ha per i seminativi irrigui della Val di Chiana e della Valtiberina, mentre i boschi

del Casentino si attestano su 5-8.000 euro/ha. Il mercato è stato meno attivo del 2010 nel Casentino e Alto Tevere, mentre è invariato in tutte le altre zone. Domanda e offerta sono generalmente in equilibrio, con prevalenza della prima per i seminativi nella Val di Chiana e Valtiberina. I terreni più richiesti sono i seminativi nella Valtiberina e le grandi aziende con seminativi per colture dedicate alle produzioni per biomassa utilizzata per la produzione di energia elettrica nel Valdarno e nelle colline di Arezzo.

In provincia di *Grosseto* i prezzi medi dei terreni sono aumentati complessivamente dell'1%. Nel dettaglio, si registra un aumento dei seminativi asciutti nelle colline metallifere, nelle colline interne e litoranee (+3/+5%), mentre nelle colline interne e di Roccastrada una diminuzione (-5%). 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 dedicate alla produzione di energie alternative con biomasse. Nella zona litoranea e nelle colline interne estensive sono ricercati terreni a seminativo; mentre nelle colline interne dell'Ombrone e Roccastrada prosegue l'interesse per le aziende faunistico-venatorie specialmente quelle con cinghiali, nonché quelle con fabbricati da ristrutturare. In queste zone le quotazioni dei seminativi di collina sono pari a 8-13.000 euro/ha, mentre quelle di piano irriguo a 12-19.000 euro/ha. Nella zona litoranea nord e nella piana di Grosseto i terreni a seminativo irriguo si attestano su 16-22.000 euro/ha. Il mercato si presenta invariato rispetto al 2010, con domanda e offerta in equilibrio, a eccezione delle zone viticole di Scansano e Pitigliano dove prevale l'offerta.

A *Massa Carrara* i prezzi medi dei terreni sono aumentati dello 0,5%. Gli aumenti più consistenti hanno interessato i seminativi dell'Alta e Bassa Lunigiana, dei Colli di Luni e delle Apuane (3,5%), mentre i vigneti delle colline della Lunigiana e quelli dei Colli di Luni sono diminuiti del 2%. Nella provincia 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 2010, con prevalenza di domanda sull'offerta. La tipologia più richiesta continua a essere quella dei seminativi anche per le colture floricole. L'acquisto di terreni è finalizzato quasi esclusivamente ad arrotondamenti e ampliamenti soprattutto da parte di giovani agricoltori ed è limitato dalla mancanza di credito da parte delle banche. Gli alti prezzi dei terreni e la scarsità di credito fanno scegliere agli agricoltori di ricercare terreni in affitto in alternativa alla vendita. Le altre categorie professionali non investono a causa della crisi economica generale.

A *Lucca* il prezzo della terra è diminuito mediamente dello 0,7%, con decrementi più consistenti per i seminativi asciutti di pianura e di collina (-2/-3%), per i vigneti delle colline lucchesi e del Montecarlo (-4%) e per i seminativi irrigui della Versilia (-3%), mentre nelle zone floricole della Versilia e della Piana di Lucca le quotazioni aumentano del 3%. Le quotazioni per i terreni irrigui della pianura lucchese e della Versilia si attestano intorno a 58.000 euro/ha, mentre nelle colline della Garfagnana e della Val di Lima i prezzi scendono fino a 8-11.000 euro/ha. I vigneti delle Colline lucchesi e di Montecarlo vengono scambiati a 38-43.000 euro/ha e i terreni della zona floricola della Versilia a 145.000 euro/ha. In termini di scambi il mercato è invariato rispetto all'anno precedente tranne che nella zona floricola dove risulta più attivo. Si rilevano, comunque, pochissime compravendite, con domanda e offerta e in equilibrio, ma con prevalenza di domanda nella zona floricola. Le tipologie di terreni più richieste sono i seminativi nella zona floricola, mentre permane scarsissimo l'interesse per oliveti e vigneti.

La provincia di *Firenze* presenta una diminuzione dei valori fondiari (-1,6%), con flessioni del 5% per i seminativi nella collina del Mugello, del 4% nella Valdelsa e del 3% nelle zone orticole della piana di Firenze. Il valore dei vigneti è diminuito del 5%, mentre quello degli oliveti è rimasto stazionario, a eccezione delle colline della Valdelsa e di Firenze

(+4%). I terreni destinati alle colture orticole vengono scambiati a 67.000 euro/ha nella piana di Firenze. Nelle colline di Firenze e della Valdelsa i seminativi di piano raggiungono quotazioni di 19-25.000 euro/ha, mentre i seminativi di collina si attestano su 9-14.000 euro/ha. I vigneti del Chianti Classico hanno quotazioni tra i 90.000 e i 110.000 euro/ha (compreso il soprassuolo), mentre nelle restanti zone del Chianti e in quelle IGT i valori sono attorno a 40-50.000 euro/ha. Il livello degli scambi è rimasto invariato rispetto al 2010, con poca domanda e offerta, mentre una forte prevalenza dell'offerta si riscontra nelle aziende vitivinicole. Permane ancora l'interesse nel Mugello per le riserve di caccia. Si deve segnalare la scarsa richiesta 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 *Siena* i prezzi medi dei terreni sono diminuiti dell'1,9%. In calo i valori dei vigneti DOCG Chianti Classico (-4,5%), Vernaccia di San Gimignano (-4%), Nobile di Montepulciano (-3,5%), Brunello di Montalcino (-3%). I prezzi dei seminativi, sia irrigui che asciutti, sono diminuiti soprattutto nella Val d'Arbia, nella Val d'Orcia, nella Valdelsa e nelle colline di Siena (-5/-10%), mentre nella Val di Chiana c'è stato un aumento del 14% legato alla ricerca di seminativi per la coltivazione di colture dedicate alla produzione di biomasse adatte alla produzione di energia. I terreni in cui è possibile realizzare nuovi vigneti sono in diminuzione e vengono valutati tra 14 e 24.000 euro/ha. Per i vigneti di pregio i prezzi si attestano attorno ai 350.000 euro/ha (compreso il soprassuolo) per il Brunello di Montalcino e ai 105.000 euro/ha per il Chianti Classico. Nelle altre zone DOCG i valori medi sono di 80.000 euro/ha per il Nobile di Montepulciano e 50-60.000 nelle altre aree (Vernaccia e Chianti). Nella zone DOC Orcia i valori sono di circa 50.000 euro/ha. Il settore vitivinicolo delle zone più pregiate (Brunello di Montalcino, Chianti Classico *etc.*) sta recuperando, facendo registrare solo piccoli decrementi (-2/4%) rispetto alla contrazione registrata nell'anno precedente (-20%).

Il mercato si presenta invariato dal 2010, con pochissimi scambi e con una prevalenza di offerta. Le tipologie più richieste sono le aziende con seminativi nella zona della Valdichiana, nonché aziende con fabbricati da ristrutturare, soprattutto in Val d'Orcia e nella Valdelsa. 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.

A *Pisa* i valori fondiari sono diminuiti del 2,1% rispetto al 2010. Le contrazioni maggiori si rilevano per i seminativi (-3%), con punte più marcate per quelli asciutti della Piana di Pisa (-5%). Risultano più contenute le diminuzioni dei seminativi nel Valdarno inferiore e nelle colline pisane (-2%). Invece, i seminativi delle colline litoranee e del medio Cecina fanno registrare un aumento dell'1%. Le quotazioni per i seminativi nelle colline del Valdarno inferiore, Alto e medio Cecina e Colline Pisane sono tra i 13-17.000 euro/ha, con punte di 29.000 euro/ha per gli irrigui della Piana di Pisa. Il mercato si presenta invariato rispetto al 2010, con pochissimi scambi, con offerta e domanda in equilibrio. Sono ricercate aziende con fabbricati e riserve di caccia nella zona del Valdarno inferiore, nelle Colline pisane e nelle colline litoranee, ma nonostante le richieste, il mercato rimane abbastanza fermo a causa dei prezzi molto elevati.

In provincia di *Livorno* le quotazioni sono diminuite del 2,8%. La contrazione ha riguardato i seminativi irrigui della Val di Cornia e Collesalveti (-4%), i seminativi di piano nella zona litoranea di Castagneto Carducci e Bolgheri (-5%) e i vigneti nella zona della Val di Cornia (-1,5%) e Bolgheri (-6%). Le quotazioni dei seminativi di piano in questa zona sono di 18-22.000 euro/ha e di 25-34.000 euro/ha per i seminativi irrigui. Il livello degli scambi è invariato rispetto al 2010. 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 la richiesta per i terreni nell'area vitivinicola di Bolgheri in conseguenza

del perdurare della crisi del comparto. I seminativi vengono acquistati quasi esclusivamente da agricoltori per arrotondamenti aziendali.

In provincia di *Prato* le quotazioni sono diminuite del 6,1%, con flessioni più consistenti per i seminativi (-9%). Anche i valori dei vigneti di Carmignano sono in diminuzione (-6%) nonché gli oliveti nelle zone del Montalbano (-3%). Le quotazioni si attestano attorno ai 23.000 euro/ha nella piana irrigua e ai 5-8.000 euro/ha nella fascia collinare. Il mercato si presenta invariato rispetto al 2010: gli scambi sono pochissimi, con prevalenza di offerta per i seminativi ma con poca domanda.

3. Rapporto domanda/offerta

Il livello degli scambi è risultato molto contenuto e sostanzialmente invariato rispetto al 2010, con domanda e offerta in equilibrio. La domanda è risultata generalmente debole, salvo che per i terreni florovivaistici e i seminativi in buone zone produttive da destinare alle colture dedicate alla produzione di biomasse. Prosegue anche nel 2011 lo scarso interesse per i seminativi dovuto alla forte incertezza dei prezzi dei cereali.

La carenza di agevolazioni per l'acquisto, le quotazioni elevate e la tendenza a una minore rivalutazione dei terreni nel breve e medio periodo determinano un minore interesse per l'acquisto di terreni.

Non è possibile quantificare il volume della domanda e dell'offerta a causa della mancanza di informazioni relative alla totalità degli scambi ma, a parere anche dei testimoni privilegiati, si può affermare che il mercato risulta stazionario a causa soprattutto della generale crisi finanziaria e dell'andamento del mercato dei prezzi dei prodotti agricoli.

4. Tipo di operatori

L'offerta di terreni proviene soprattutto da agricoltori, che vendono i propri terreni generalmente per cessazione dell'attività per limiti di età e mancanza di successori o per contrazione dei margini di reddito. Pochi i casi di operatori agricoli quali Società, oppure imprenditori di altre attività in alcune zone specifiche.

Gli operatori interessati all'acquisto sono agricoltori 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. 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 quasi esclusivamente da imprenditori locali o di altre regioni, mentre risultano quasi nulli gli investimenti effettuati da stranieri, sia singoli che società. Alcuni operatori economici hanno acquistato superfici da destinare a colture adatte alla produzione di biomasse per energie alternative (pianura di Grosseto, Arezzo e Siena).

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 continuano ad avere ripercussioni negative sul mercato fondiario, anche se per alcuni settori si può prevedere una timida inversione di tendenza, come ad esempio per le aree

vitivinicole di pregio. 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 e di terreni da destinare ad attività connesse, quali ad esempio alla produzione di biomasse per energia elettrica.

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 elevato di indebitamento delle imprese agricole, colpite dal ribasso delle quotazioni dei prodotti agricoli e dalla contrazione della domanda per ragioni congiunturali e strutturali.

In un contesto economico di tale portata, anche il mercato fondiario ha registrato una contrazione dell'attività di scambio. Oltre ad affrontare un mercato sempre più difficile e penalizzante per i bilanci aziendali, le imprese agricole, ma anche gli investitori estranei al mondo rurale, devono confrontarsi con un sistema bancario sempre più restio a concedere credito agrario. Prosegue il trend dei precedenti anni, 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. Le tipologie di terreni oggetto delle limitate compravendite sono i seminativi irrigui in buone condizioni agronomiche di pianura e bassa collina. Accresce, inoltre, la tendenza del mercato a trattative, non sempre portate a termine, riguardanti terreni marginali. Questo fenomeno, ancor più marcato nel 2011, è la diretta conseguenza del regime di pagamento unico e delle politiche di sviluppo rurale. Prosegue, la tendenza del mercato rivolta a trattative e scambi di terreni da destinare alla realizzazione di impianti di produzione di energia rinnovabile (fotovoltaico, biomassa, *etc.*). 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 girasole) che accompagnano la nuova strategia di produzione energetica aziendale. Tale tendenza ha condizionato il rapporto tra le componenti di mercato, determinando un'ulteriore diminuzione degli scambi.

Per quanto concerne le quotazioni dei terreni si segnala un fisiologico livellamento dei prezzi correlati all'andamento dell'inflazione. Questo fenomeno si è manifestato in maniera molto differenziata in base alle diverse circoscrizioni geografiche e zone altimetriche. L'evoluzione in atto, infatti, sembra comportare una lenta ma progressiva divaricazione dei valori fondiari tra le aree marginali, dove il mercato è stagnante e il prezzo della terra si mantiene su valori molto contenuti, e le aree regionali più fertili e dinamiche, dove le quotazioni sono trainate verso l'alto. A livello territoriale sono state riscontrate variazioni in aumento soprattutto per i seminativi irrigui di pianura e bassa collina e lievi aumenti per vigneti e oliveti in zone vocate. Mentre per pascoli e prati, seminativi in zone marginali, e altre tipologie meno rappresentative tale incremento è trascurabile.

3. Rapporto domanda/offerta

L'alto grado di immobilismo del mercato immobiliare umbro non consente una vera e propria analisi del rapporto domanda/offerta, che apparentemente sembra mantenersi in

equilibrio. Queste difficoltà sono da imputare al limitato numero di scambi che si sono verificati per il 2011 e alle differenti motivazioni che hanno indotto gli attori a offrire o domandare il bene “terra”. Per questo, in alcune realtà umbre prevale l’offerta di terreni (comuni tabacchicoli, zone centrali della regione con presenza di allevamenti suinicoli), mentre nelle aree collinari e montane è alto il livello della domanda.

Analogamente al precedente anno, l’offerta è sostenuta principalmente da agricoltori anziani che interrompono l’attività agricola, non avendo la possibilità di un ricambio generazionale. L’effetto della crisi economica e delle variate condizioni della PAC si riscontrano anche su questo fronte, inducendo incertezza e difficoltà anche sugli imprenditori agricoli attivi.

La domanda è rappresentata da diversi soggetti. A sostenere tale equilibrio 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. 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 2010. 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).

5. Tendenze nelle destinazioni d'uso

L’uso preponderante dei fondi rustici è chiaramente quello a scopo produttivo. L’impiego dei terreni per attività collaterali quali l’agriturismo è ormai consolidata in Umbria, che si posiziona tra le principali regioni vocate al turismo rurale ed enogastronomico. Le destinazioni d’uso a scopi agrituristiche risultano spesso molto differenziate nel territorio: anche tra comuni limitrofi si possono registrare sostanziali differenze, in quanto non tutte le zone 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.

Per il 2011, in linea con le previsioni del 2010, è stata riscontrata una intensificazione delle destinazioni d'uso dei terreni per la produzione di energie rinnovabili (in particolare da impianti fotovoltaici e in misura minore da impianti a biomassa). Presumibilmente questo fenomeno è isolato e non troverà continuità per il 2012, viste le recenti modifiche in materia di incentivazioni per la produzione energetica.

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. Il generale stato di incertezza economica e la scarsa disponibilità finanziaria delle aziende, inducono i potenziali venditori ad attendere tempi migliori.

Inoltre si prevedono significativi cambiamenti derivanti dall'impatto delle recenti disposizioni fiscali introdotte con le manovre finanziarie del Governo. Le modifiche sulle norme relative agli incentivi, ad esempio l'abolizione degli aiuti concessi per la realizzazione di impianti fotovoltaici a terra in aree agricole o il nuovo regime di imposte sugli immobili, potrebbero determinare fenomeni di abbandono soprattutto nelle aree a minore redditività, come le zone marginali in genere, che spesso si identificano con aree ad alta fragilità ambientale e di maggiore pregio dal punto di vista produttivo e paesaggistico. Per quanto riguarda l'impatto della PAC nei confronti del mercato fondiario, il nuovo sistema di assegnazione dei titoli di aiuto potrebbe avere nell'immediato conseguenze dirette. Le novità introdotte per garantire un sostegno più mirato e per evitare dispersioni finanziarie verso agricoltori non professionali potrebbe determinare un'ulteriore contrazione del mercato fondiario almeno sino a tutto il 2014.

Marche

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 e gli impegni e 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 2011 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 dei prodotti agricoli ed elevati costi dei mezzi tecnici) che dei rendimenti finanziari. Malgrado questo immobilismo, gli esperti contattati prevedono una tenuta dei prezzi di mercato stante la perdurante situazione di incertezza economica generale.

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 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. Per questi motivi alcune tipologie marginali, di terreni come ad esempio i boschi, non hanno di fatto un preciso valore di mercato in quanto non vengono trattati singolarmente ma inclusi nel complesso degli appezzamenti acquistati.

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 inesistente e generalmente inferiore alla domanda, 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 2010. 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:

- volatilità del mercato dei prodotti agricoli e zootecnici in genere;
- aumento dei costi dei fattori della produzione;
- crisi finanziaria e perdita dei posti di lavoro;
- tendenziale diminuzione dei contributi PAC;
- ritardo nell'erogazione dei contributi all'agricoltura;
- difficoltà di accesso 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 nell'ultimo biennio 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 degli anni precedenti.

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 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 2011, 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 2011 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 della quota 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 2011 non sono stati registrati cambiamenti significativi nell'andamento del mercato fondiario, che mantiene le problematiche degli anni precedenti. Il perdurare della crisi economico finanziaria ha bloccato quasi del tutto l'interesse verso gli investimenti fondiari, nonostante siano considerati da sempre un bene rifugio. I prezzi di riferimento sono rimasti alti e le contrattazioni risultano stabili, essendo già diminuite negli anni precedenti. In alcune aree della regione non si sono rilevate contrattazioni a causa della forte incertezza sia da parte dei potenziali acquirenti che dei potenziali venditori.

Le opportunità offerte dalle normative che condizionano da qualche anno in maniera rilevante il settore agricolo (Riforma PAC, PSR e nuove OCM) hanno avuto un effetto solamente parziale sulla dinamica del mercato fondiario, storicamente rappresentato da soggetti diffidenti a recepire le opportunità di modifica degli assetti aziendali, ma interessati maggiormente ad integrazioni di reddito di più facile e rapida realizzazione.

L'interesse degli operatori nei riguardi della terra ha subito un arresto anche a causa del basso livello dei prezzi dei prodotti agricoli registrato nel corso del 2011. La modesta domanda è stata indirizzata verso tipologie colturali da reddito, quali ortive e colture arboree, e ha interessato comunque superfici di ridotte dimensioni.

Si conferma quindi 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, tramite parametri finanziari, con altri settori economici. Viene confermata anche la tendenza, da parte degli investitori realmente interessati a investimenti agricoli, a rivolgersi a mercati nettamente più favorevoli, soprattutto nei paesi dell'Est europeo, distogliendo le risorse finanziarie eventualmente disponibili per il nostro paese.

I prezzi reperibili sul mercato 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. Nel 2011 si è manifestato un ulteriore allungamento dei tempi di contrattazione e, alle volte, nonostante la disponibilità dei venditori a rivedere in maniera sostanziale il prezzo offerto, non si giunge alla conclusione della trattativa.

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

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 alla esigenza di 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 nocciolieti nella provincia di Viterbo (congiuntura positiva del prezzo delle nocciole). Gli oliveti produttivi in zone vocate mantengono quotazioni elevate poiché oggetto di contrattazioni frequenti legate alla forte diffusione del part-time. In alcune aree delle province di Viterbo (Orte) e Rieti (Sabina reatina) si comincia ad assistere a un calo delle quotazioni di queste tipologie colturali a causa di fenomeni di scarsa cura e anche di abbandono degli arboreti, in quanto spesso condotti da anziani poco interessati a valutare nuove opportunità di mercato.

Altro aspetto da rilevare, già evidenziato negli anni precedenti, è quello legato alle valutazioni dei terreni effettuate dalle società di capitale (alle volte in funzione di esigenze di bilancio e per offrire garanzia agli istituti bancarie con il rischio di sopravvalutazioni).

2. Tendenze a livello territoriale

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

La provincia di Frosinone risulta essere la meno interessata a fenomeni di compravendita e sono stati riscontrati prezzi sostanzialmente stabili rispetto all'annata precedente. I prezzi sono rimasti invariati anche per i terreni irrigui della piana di Latina (compresi i terreni investiti ad actinidia che avevano manifestato la tendenza a una leggera diminuzione a causa dell'aumento dei danni dovuti alle 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 ad 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. 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: per i piccoli appezzamenti (1-5 ettari) si rilevano anche 150.000 euro/ha.

3. Rapporto domanda/offerta

Il rapporto fra domanda e offerta è 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 indagini conoscitive.

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

I pochi scambi avvenuti riguardano operatori che da una parte (l'offerta) hanno necessità di trasformare il capitale fondiario in liquidità e dall'altra (la domanda) vogliono immobilizzare i propri capitali finanziari in beni meno soggetti a oscillazioni economiche repentine o per ampliamenti aziendali finalizzati alla crescita dei redditi agricoli. Questi fenomeni portano all'identificazione di valori puntuali a volte molto differenti anche per tipologie 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 usi abitativi nelle aree periurbane, ha subito un calo sia per la saturazione del settore ma anche a causa della 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 svincolandole da una rigida applicazione degli indici di edificabilità e collegandoli all'effettiva necessità economica del fondo interessato. Tuttavia, la mancanza di chiarezza sull'effettiva applicabilità della norma ha rallentato sensibilmente le contrattazioni dei terreni agricoli con aspettative edificatorie.

Nelle aree vocate si osserva la tendenza a destinare i terreni alle coltivazioni specializzate, più remunerative. Per esempio, in provincia di Latina, nelle aree più fertili di pianura, è comune assistere a continui e repentini passaggi fra coltivazioni erbacee e arboree e tra orticole in pieno campo e serra. Ciò si deve alla vivacità dei mercati agricoli della zona che facilmente si adattano alle esigenze del momento.

La richiesta di terreni per utilizzi alternativi, quali impianti fotovoltaici e produzione di biomasse, osservata negli anni scorsi ha subito un brusco rallentamento a causa delle nuove normative di settore che, ad esempio, impediscono dall'anno 2012 di posizionare i pannelli su terreni agricoli, se non con determinate caratteristiche ancora da definire. Questa situazione ha avuto maggiori riflessi sul mercato degli affitti.

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. Questi ultimi rimangono tuttora pesantemente condizionati da fattori legati alla situazione economica generale e alla crisi finanziaria che hanno pesanti conseguenze anche sul settore primario.

Si può prospettare nel prossimo futuro che le tipologie di terreno più richieste saranno quelle più redditizie (vigneti, frutteti e orticole) poiché la scarsa disponibilità di risorse da investire orienta gli operatori verso colture che garantiscono maggiore remunerazione. 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. Si osserva una discreta attività di impianto di nuovi vigneti o riconversione di vecchie tipologie.

L'attesa della ripresa economica e il consolidamento di regole e prospettive certe sia nel mercato dei prodotti agricoli che in settori complementari come l'agriturismo dovrebbe stimolare i venditori a fissare prezzi più accessibili, mentre la domanda dovrebbe tornare a essere composta prevalentemente da imprenditori agricoli determinati a creare nuove aziende o ad ampliare e rendere più efficienti quelle già esistenti.

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.

Sarà interessante osservare gli eventuali effetti dell'applicazione dell'IMU sui terreni agricoli e soprattutto sui fabbricati rurali ed ex-rurali, spesso inutilizzati ma che costituiscono un elemento indispensabile nell'orientamento sia della domanda che dell'offerta.

Abruzzo

Stefano Palumbo

1. Quadro generale

Nel 2011, così come nel biennio precedente, 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 marginali più vicine alla costa l'offerta risulta leggermente maggiore rispetto alla domanda a causa soprattutto dell'abbandono delle attività agricole. Continua la tendenza registrata negli ultimi anni che vede un livellamento dei valori tra vigneti per uva di qualità e per uva comune in quasi tutte le regioni agrarie. Le quotazioni dei vigneti della collina litoranea continuano a mantenersi più elevate che nel resto della regione. I valori dei seminativi, irrigui e asciutti, non hanno registrato variazioni sostanziali; in alcune zone il valore di mercato dei seminativi irrigui ha registrato cali nell'ordine dell'1-2%. A livello regionale, l'andamento positivo di queste tipologie colturali, iniziato nel 2008, non ha trovato continuità nel triennio seguente.

In provincia dell'Aquila si è registrato un calo dei valori fondiari dell'1-2%; il trend negativo ha riguardato soprattutto le ortofloricole e gli agrumeti. Gli oliveti e i vigneti per uva comune hanno mantenuto pressoché invariate le quotazioni. Anche nel 2011 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 si è confermato esiguo; pare essersi calmato anche il mercato di terreni destinati a impianti fotovoltaici. Nelle zone collinari le quotazioni dei terreni sono leggermente scese rispetto al 2010 eccezion fatta per le coltivazioni arboree principali (olivo e vite) che si sono mantenute stabili. 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 risulta in diminuzione rispetto al 2010.

2. Tendenze a livello territoriale

Nella provincia dell'Aquila le transazioni sono state leggermente inferiori rispetto al 2010, fenomeno legato soprattutto alla crisi economica e finanziaria che ha generato deprezzamenti dei terreni in tutta la provincia. Così come nel 2010, anche nell'anno oggetto di indagine si sono registrati deprezzamenti incisivi nella Montagna di L'Aquila, zona fortemente penalizzata dalle conseguenze del sisma del 2009. In particolare sono scese le quotazioni delle ortofloricole (-2%), dei seminativi irrigui (-2%) e dei vigneti DOC (-4%). In quasi tutte le regioni agrarie si sono evidenziati cali nelle quotazioni dei seminativi irrigui (-2%) e delle ortofloricole (-2/-3%). In particolare nelle zone più interne⁶ quest'ultima tipologia sta rivestendo sempre più un ruolo marginale sia in termini produttivi che di estensione delle superfici. Per quanto riguarda il deprezzamento dei seminativi tale fenomeno può essere

⁶ Tale andamento ha interessato le regioni agrarie Alto Turano e Alto Salto, Altipiani tra Sangro e Gizio, Altipiano di Rocca di Mezzo.

imputabile alla bassa richiesta di terreni. 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 0,7%. Nonostante ciò i prezzi rimangono superiori ai 30.000 euro/ettaro. Le coltivazioni arboree di maggior valore sono presenti nella Valle Peligna; nel 2011 le quotazioni sono rimaste pressoché stabili. In definitiva L'Aquila ha registrato deprezzamenti incisivi soprattutto nella tipologia ortofloricole e in molte regioni agrarie nella tipologia seminativi, rimanendo stabile nelle coltivazioni legnose, nei prati permanenti, nei pascoli e nelle superfici boschive.

In provincia di *Chieti* gli scambi sono rimasti stazionari nell'entroterra e in leggero aumento in prossimità della costa. Il valore fondiario medio è rimasto pressoché invariato rispetto all'anno precedente. Nelle colline litoranee di Ortona e soprattutto di Vasto si sono registrate compravendite di terreni, in particolare di frutteti. Sporadici scambi di terreni destinati a oliveti hanno caratterizzato le colline di Chieti; in questi casi si è trattato di vendita di superfici per cessata attività. La tipologia seminativi, irrigui e non, al contrario della provincia aquilana non ha subito variazioni in termini di valore, così come i prati e i pascoli che hanno mantenuto grossomodo le quotazioni dell'ultimo triennio. 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.

In provincia di *Teramo* il numero delle transazioni è stato esiguo. Continua, anche se in misura più contenuta rispetto al 2010, la richiesta di fondi nei quali sono presenti costruzioni rurali, anche 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 i vigneti per uva da tavola (+0,3%) che tendono ad arrivare alle quotazioni dei vigneti non DOC. Anche se non ci sono stati apprezzamenti incisivi nei vigneti DOC, le colline Teramane si confermano l'area a maggiore vocazione vitivinicola in Abruzzo⁷. Deprezzamenti abbastanza incisivi rispetto al 2010 si sono registrati nei seminativi, in particolare nelle regioni agrarie dell'entroterra, dovuti soprattutto all'esiguità degli scambi e alla poca domanda generatasi nel 2011. Un leggero aumento negli scambi si è registrato in prossimità della costa teramana (colline litoranee di Giulianova) e ha interessato maggiormente i seminativi irrigui e asciutti anche se non si sono registrate variazioni in termini di valore. Anche in provincia di Teramo si è registrato un lieve calo nelle quotazioni delle ortofloricole (-1%) che rimangono comunque la tipologia con il valore fondiario più elevato (oltre 40.000/ha nelle regioni agrarie costiere). 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 è risultata in calo rispetto al biennio 2009/2010 e non ha inciso significativamente sulle quotazioni.

In provincia di *Pescara* il numero delle transazioni si è mantenuto sullo stesso livello del 2010. La tipologia seminativi non irrigui ha registrato un apprezzamento di quasi un punto percentuale ma di contro si è registrato un lieve deprezzamento nelle ortofloricole (0,4%).

⁷ 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'Abruzzo.

Continuano, seppur in modo blando, gli scambi di terreni con fondi rustici annessi: in particolare sono oggetti di compravendite i prati permanenti e i seminativi asciutti caratteristici delle zone dell'entroterra pescarese⁸. Nelle colline di Penne e del medio Pescara gli oliveti continuano a essere la tipologia colturale di riferimento anche se non si sono rilevate oscillazioni incisive nelle quotazioni. Le zone costiere registrano i valori fondiari più elevati ma le quotazioni risentono della vicinanza dei poli urbani e dei distretti commerciali.

3. Rapporto domanda/offerta

Anche nel 2011 il rapporto tra domanda e offerta non è stato in equilibrio: si è infatti assistito alla prevalenza dell'offerta in quasi tutte le provincie. La crisi economica generale e quella del comparto agricolo abruzzese hanno provocato un eccesso di offerta a discapito dei prezzi soprattutto nelle regioni agrarie interne. 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. I venditori, molto spesso agricoltori anziani e prossimi alla cessazione dell'attività, accettano di sottostimare il terreno pur di concludere la compravendita.

Nelle zone costiere il rapporto domanda/offerta risulta più in equilibrio; solitamente i venditori sono piccole aziende che non riescono più a trarre profitto dall'attività agricola, mentre gli acquirenti sono in gran parte aziende di medio-grandi dimensioni che intendono aumentare la SAU, oppure aziende limitrofe che per comodità operative cercano di acquistare porzioni di terreno confinante.

Anche nelle zone più vocate si registra una discreta offerta di terreni. Nella Conca del Fucino continua 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 orticoli 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, caratterizzato però da una maggiore offerta nell'entroterra, specialmente per terreni ubicati nelle zone montuose. 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.

In ambito regionale si sta diffondendo il fenomeno dell'accomodamento aziendale; in pratica gli operatori scambiano i propri terreni in base alla comodità di accesso, di ubicazione e di lavorazione. In molti casi non figurano transazioni monetarie ma veri e propri scambi alla pari di beni fondiari.

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'attività degli operatori extragricoli (società di investimento,

⁸ Tale andamento ha interessato le regioni agrarie Versante orientale del Gran Sasso, Alto Pescara e Versante nord-occidentale della Maiella.

professionisti e piccoli risparmiatori) interessati all'investimento fondiario (soprattutto seminativi) in alternativa a quello finanziario. Questa tipologia di acquirenti è solita affidare la gestione dei fondi ai terzisti.

Nelle province di Chieti, L'Aquila e Teramo è diminuita la concorrenza tra gli operatori immobiliari che hanno come clientela acquirenti esteri. Nell'aquilano, dopo il terremoto, il processo di scambio dei terreni è ricominciato molto lentamente e con molte difficoltà ma pare essersi riaperto un certo interesse degli investitori stranieri per terreni in prossimità di borghi storici o centri culturali.

La concorrenza tra intermediari italiani ed esteri continua a incidere sui valori fondiari, seppur non in modo incisivo come negli anni precedenti, 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. Pare essersi calmata la "corsa al fotovoltaico" che aveva caratterizzato gli anni precedenti e sono pochi i terreni destinati esclusivamente a tale utilizzo.

5. Tendenze nelle destinazioni d'uso

Nel 2011 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 agraria 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.

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.

Anche nelle aree del Medio Pescara l'espansione edilizia sta penalizzando il comparto agricolo; i piccoli centri abitati che in passato si caratterizzavano per una forte vocazione agricola vengono lentamente assorbiti dai poli urbani più grandi trasformandosi in periferie di quest'ultimi. Di conseguenza tutte le aree rurali intermedie vengono impiegate per costruzioni edilizie e/o per vie di collegamento.

Altro elemento da tenere in considerazione è la recente applicazione dell'Imposta Municipale Unica (IMU) dove sono previste agevolazioni per le aree edificabili agricole.

6. Aspettative future del mercato

Il periodo di stasi nelle quotazioni fondiarie con tutta probabilità si ripeterà anche nel 2012; sicuramente aumenterà il volume dell'offerta specialmente nelle aree meno vocate e/o dell'entroterra. Anche il numero delle compravendite dovrebbe rimanere stabile e la provincia aquilana, con tutta probabilità, sarà ancora una volta la più penalizzata in termini di valori fondiari e numero di scambi. Al contrario, lungo la costa e in particolare nel chietino, le compravendite di terreni, soprattutto di coltivazioni legnose, potrebbero registrare variazioni positive. Anche per il 2012 si prospetta un interessamento di due tipi di investitori: gli

imprenditori agricoli di aziende 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.

Recentemente l'ALPA (Associazione Lavoratori Produttori Agroalimentari) e altre associazioni si sono fatte promotrici di una protesta contro il decreto legge del 24 gennaio 2012 "Disposizioni urgenti per la concorrenza, lo sviluppo delle Infrastrutture e la Competitività" (cosiddetto decreto "Cresci Italia") che prevede la vendita dei terreni agricoli demaniali. In particolare le associazioni temono che la vendita dei terreni a prezzi bassi possa favorire le organizzazioni criminali e propongono come alternativa la cessione in affitto dei terreni stessi.

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.

La crescita dei valori fondiari nelle aree di maggior pregio auspicata negli anni passati non ha trovato riscontri nel 2011 e la sensazione è che la stasi durerà almeno per il prossimo biennio. 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 2011 il mercato fondiario molisano ha mostrato tendenze relativamente convergenti, ancorchè con distinguo apprezzabili fra gli ambiti provinciali e/o fra le singole regioni agrarie in ambito provinciale, facendo registrare un incremento del valore fondiario medio della SAU statisticamente trascurabile (+0,5%). Nelle due province i corsi fondiari medi sono risultati tecnicamente quasi immobili (+0,4% per Campobasso; +0,6% per Isernia).

La provincia di Isernia ha pagato i maggiori decrementi relativi delle colture mercantili (ortofloricole e legnose agrarie), solo parzialmente compensate dai modesti apprezzamenti dei pascoli e dei seminativi.

La provincia di Campobasso, il principale bacino agricolo regionale, si è confermata del tutto statica (oltrechè, a livello puntuale, anche ribassisti) nel trend corrente dei corsi fondiari in conseguenza dell'azione combinata e convergente di mai sanati *gap* strutturali e mercantili e della forte accelerazione della crisi economica generale e regionale, che ha portato o sta portando fuori mercato molte aziende fino a pochi anni addietro ancora solide ed economicamente ben condotte.

In generale, la causa preponderante dell'assunto è sicuramente riconducibile all'accentuarsi della crisi economica, nazionale e regionale, che ha allontanato l'interesse degli operatori del mercato fondiario, considerato che l'attività agricola a potenziale ricaduta reddituale e occupazionale sta diventando troppo costosa e/o troppo rischiosa in tempi di crisi. È emblematico che l'anno scorso si sia segnalato un forte aumento dei pignoramenti e delle aste fallimentari di terreni agricoli e fabbricati rurali, soprattutto in provincia di Campobasso, a triste conferma dell'incapacità di non pochi operatori di comparto a far fronte ai *deficit* e debiti accumulati negli ultimi anni di gestione aziendale.

L'effetto sul mercato fondiario delle misure del PSR 2007–2013 è stato limitato, a eccezione degli stock fondiari dei giovani imprenditori del PSR che sono stati integrati o costituiti da terreni non acquistati, ma normalmente presi in affitto.

Né hanno dato risultati apprezzabili l'evoluzione dei prezzi dei principali prodotti agricoli molisani (cereali, foraggere, latte di qualità, orticole, frutticole, uva da vino e da tavola), in prevalenza immodificati, mentre i costi di produzione, con particolare riferimento ai carburanti e fertilizzanti, hanno fatto registrare forti aumenti.

Anche per effetto di quanto riferito, in tutti i distretti agricoli regionali, la domanda di terra agricola si è confermata modesta, se non addirittura trascurabile, alimentando un numero complessivo di transazioni aventi ad oggetto terreni agricoli ancora più limitato degli ultimi anni, e, nonostante tutto, ancora caratterizzato da persistenza di offerta rigida.

2. Tendenze a livello territoriale

In provincia di Isernia le quotazioni fondiarie si sono mantenute praticamente ferme e solo in pochi casi si sono registrati contenuti rialzi.

La regione agraria Alto Molise non ha registrato alcuna variazione apprezzabile rispetto all'anno precedente (+0,3%), con immobilità di tutte le tipologie fondiarie rilevate (incrementi da 0 a +0,8%).

Le regioni agrarie dell'Alto Volturno e della Montagna dell'Alto Trigno e del Sannio Settentrionale, pur con rialzi minimi (rispettivamente +1,7% e +1,0%) hanno manifestato una

maggior variabilità a livello di tipologie colturali.

A detta dei testimoni privilegiati interpellati, la riferita situazione discende sia dalla crescente “morsa” della crisi economica sia alla crisi di liquidità crescente nei bilanci delle aziende agricole, che porta “fisiologicamente” a escludere investimenti onerosi, come quello in maggiore base fondiaria.

In provincia di *Campobasso* per il 2011 viene evidenziata una maggior variabilità di situazioni locali, pur con matrice di fondo leggermente ribassista.

Nell’area montana (Montagna Medio Trigno e Biferno; Montagna di Campobasso; Matese Settentrionale) si confermano, in linea con l’anno precedente, aumenti medi delle quotazioni fondiariae di fatto trascurabili (da +0,4 a +1,4%), con performance migliori per i pascoli (+2,7% Montagna Medio Trigno e Biferno, +2,2% Montagna di Campobasso) e i seminativi asciutti (+1,6% Matese Settentrionale).

Le regioni agrarie collinari (colline del Molise Nord orientale; colline del Molise Sud orientale) segnalano una situazione di stallo sostanziale (-0,1% variazione media), con un evidente quadro di stagnazione dei corsi fondiari, ancorchè con fluttuazioni puntuali maggiormente differenziate, ma prevalentemente in negativo; il dato peggiore (-1,6%) si osserva per i vigneti da tavola nelle Colline del Molise Sud orientale e per i vigneti DOC (-1,1%) nelle Colline del Molise Nord orientale.

Nello specifico, le performance migliori sono associabili ai seminativi irrigui (+2% Medio Biferno), frutteti e ortofloricole (+3% Colline del Molise Sud-orientale) e pascoli (+3% Colline del Molise Sud-orientale).

La regione agraria costiera (Collina litoranea), che si presenta con la vocazione agricola di punta in ambito provinciale, conferma al ribasso la stabilità tendenziale delle quotazioni fondiariae (+0,5%), quale conseguenza dell’immobilità dei prezzi di quasi tutte le tipologie colturali censite.

Anche nel 2011, la provincia di Campobasso, che registra il maggior stock fondiario agrario e la maggior concentrazione di imprese agricole in ambito regionale, ha confermato le pregresse considerazioni di immobilità fondiaria legate all’azione combinata degli alti corsi fondiari e alla carenza di risorse finanziarie destinabili all’acquisto di terra. In questo contesto il mercato risulta sempre più statico e forse (con possibili benefici prospettici) con trend effettivamente decrescenti nelle inaccessibili tipologie di punta, a maggior redditività potenziale.

3. Rapporto domanda/offerta

La novità principale del 2011 risiede sostanzialmente nel significativo aumento della rigidità della domanda di terra agricola, che si contrappone alla nota e strutturale rigidità di offerta. Secondo i testimoni privilegiati interpellati, la crescente morsa della crisi economica ha comportato una significativa perdita di interesse degli imprenditori verso l’acquisto di nuova terra agricola, troppo onerosa da comprare e troppo dispendiosa da coltivare, tendendo a rendere il rapporto tra domanda e offerta meno “sbilanciato” rispetto al recente passato.

Detta circostanza, rilevabile anche dall’innesco e/o dal prolungarsi delle “limature” al ribasso delle quotazioni fondiariae delle tipologie fondiariae di punta negli ambiti regionali di maggior vocazione agronomica ha cominciato a stabilizzarsi anche nelle stesse aspettative dei soggetti promotori della domanda e dell’offerta, benché possa essere attualmente considerato ancora fortemente complementare alla menzionata crisi economica e non elemento portante del riferito allineamento tra domanda e offerta.

La presenza di imprenditori agricoli che non riescono a soddisfare le proprie aspettative di entrare in possesso dei terreni di medio-alta vocazione agronomica, per carenza di risorse finanziarie correnti ha favorito l’immobilità fondiaria per l’accentuazione dell’incapacità della

domanda e dell'offerta di trovare i necessari punti di convergenza.

Si conferma la perdita di interesse dei proprietari di terra agricola, quale elemento di investimento con finalità anti-cicliche (bene rifugio in tempi di crisi), tenuto conto che disporre di un bene, di elevato valore potenziale, ma di fatto non vendibile per carenza di domanda reale, si rileva un pessimo investimento per chi necessita di liquidità immediate.

4. Tipo di operatori

Si conferma la situazione dell'anno precedente, con qualche amplificazione locale legata all'accentuarsi della crisi economica: in tutta l'area montana e alto-collinare regionale, la pur modesta domanda di terra agricola è stata sostenuta prevalentemente dagli imprenditori agricoli con allevamenti zootecnici, con la prevalente finalità di ridurre i costi di produzione e aumentare l'autosufficienza alimentare aziendale. Rimane inoltre non significativo il *plus valore* di mercato associato alle compravendite di terreni serviti da titoli PAC.

Nelle plaghe regionali di migliore vocazione agronomica per condizioni pedoclimatiche e redditività degli ordinamenti colturali, la domanda di terra, tipicamente non soddisfatta a causa degli eccessivi prezzi di accesso pretesi dai proprietari, ha fatto registrare (unico elemento veramente innovativo di mercato) un contestuale irrigidimento della domanda, anche in contesti territoriali con imprenditori con discreto grado strutturale di integrazione alla filiera agro-alimentare. Questa situazione è chiaramente e direttamente collegabile alla riduzione delle liquidità in mano agli operatori agricoli, sempre più soffocati dall'aumento dei costi di produzione e dalla riduzione di circolazione di moneta spendibile che raggiunge i bilanci aziendali.

Peraltro, in controtendenza rispetto all'anno precedente, gli andamenti medi dei prezzi alla produzione sono stati stazionari, mentre i costi dei carburanti e dei fertilizzanti/fitofarmaci sono fortemente aumentati.

5. Tendenze nelle destinazioni d'uso

Il 2011 ha fatto registrare molto probabilmente il record storico pluriennale minimo, in termini di numero di compravendite di terra agricola concluse, confermando e amplificando una tendenza già osservata nel passato, ovvero che l'alto corso medio delle quotazioni fondiarie sta definitivamente "congelando" il mercato, già fortemente colpito nelle sue molteplici criticità strutturali e congiunturali dalla crisi economica generale.

Detta circostanza ha interessato, senza distinguo, tutti gli ambiti regionali di coltivazione, senza risparmiare le aree a migliore vocazione agronomica, quali le Colline del Volturno in provincia di Isernia, le Colline Litoranee e le Colline del Molise Nord-Orientale in provincia di Campobasso, che in passato, sembrava avessero potuto conservare almeno limitate potenzialità "rialziste" dei corsi fondiari puntuali, a fronte della concentrazione *in loco* di strutture produttive attive e collegate alla filiera agro-industriale e agro-alimentare, nonché agli stessi usi alternativi del territorio.

Probabilmente, si è cominciato a manifestare una sorta di effetto "contagio" al contrario, ovvero, anziché influenzare i valori della terra agricola di contesto in senso incrementativo, i carenti e limitati investimenti alternativi sul territorio hanno contagiato al ribasso le aspettative di prezzo dei detentori dei fondi rustici adiacenti e/o contigui gli abitati e centri industriali/commerciali.

In tema di effetti ipotizzabili sul mercato fondiario da operatività nell'anno 2011 del Piano di Sviluppo Rurale del Molise 2007-2013, non risulta, dagli addetti ai lavori interpellati, il riscontro di alcuna apprezzabile domanda di nuova terra agricola di supporto alle domande di finanziamento strutturale, in quanto gli alti e descritti alti corsi fondiari hanno

disincentivato investimenti onerosi e favorito il ricorso alla formula dell'affitto; l'unica eccezione è associabile all'ambito territoriale costiero, agronomicamente vocato e strutturalmente e culturalmente meglio predisposto ad accogliere agricoltura mercantile, dove qualche piccolo effetto sulla domanda di terra, ancorchè a prezzi rigorosamente stabili, sembra essere stato rilevato a livello di micro-aree territoriali.

In ogni caso, sull'intera dorsale alto-collinare e montana regionale, caratterizzata da bassa densità demografica e scarsa presenza di insediamenti produttivi e/o residenziali il mercato fondiario, pur in contesto di pochi scambi e prezzi stazionari, è risultato fondamentalmente condizionato dalla possibilità di aumentare lo *stock* di risorse foraggere finalizzate a ridurre i costi di alimentazione del bestiame.

6. Aspettative future del mercato

La maggior parte dei testimoni intervistati, ha ipotizzato una prevalente stabilità dei corsi fondiari nella pressoché totalità del territorio regionale, ma molti di essi non hanno escluso l'accentuarsi delle riferite e non più oasistiche tendenze ribassiste in presenza di un ulteriore protrarsi della crisi economica, di comparto e di contesto, che stringe duramente la Regione Molise.

Campania

Rossana Spatuzzi

1. Quadro generale

Durante il 2011 il mercato fondiario campano ha mostrato una sostanziale stabilità rispetto all'anno precedente, anche se non mancano situazioni specifiche a livello locale dove si registrano leggere flessioni. 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 e il notevole incremento dei costi di produzione, specie del carburante agricolo, sono tra i fattori che hanno influenzato il contesto, già debole, del settore agricolo campano.

La 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 motivazioni che inducono all'acquisto sono principalmente l'incremento e il miglioramento delle infrastrutture aziendali oltre che l'esclusività della zona di produzione (zona DOC vigneti, DOP oliveti, produzioni orticole sotto serra). A queste si aggiunge il particolare momento economico che spinge anche gli operatori extragricoli a investire nel terreno come bene rifugio.

In generale, si rileva una modesta flessione dei prezzi medi dei seminativi (-0,2/-0,4%) e degli oliveti (-0,2%), mentre cala in maniera più consistente il valore dei frutteti (-1%). Le variazioni positive più significative a livello locale hanno riguardato gli agrumeti e i vigneti DOC della penisola sorrentina (+2%) e i vigneti DOC delle Colline di Montemaggiore nel casertano (+3%). Nel complesso 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. Persiste, anche se in maniera meno accentuata, il fenomeno degli spostamenti degli imprenditori ortofloricoli del napoletano verso altre province. Rispetto al 2010 diminuiscono i prezzi medi delle colture ortofloricole (-0,6%) e dei fondi coltivati a frutteto (-2,6%) specie nelle aree gravate da problemi ambientali. Solo in alcune regioni agrarie si rilevano variazioni positive: come nel caso di agrumeti e vigneti DOC delle colline litoranee della Penisola Sorrentina (+2%).

In provincia di *Caserta* è stata rilevata una lieve diminuzione dei valori fondiari a eccezione dei vigneti di qualità e dei frutteti, ma limitatamente alla regione agraria delle Colline di Montemaggiore. Modeste flessioni hanno interessato i seminativi, sia irrigui che in asciutto (-0,3%) destinati a soddisfare la domanda da parte degli allevatori di bufale. La decrescita dei valori negli ultimi anni è causata dai problemi d'inquinamento dell'area e dal rischio sanitario connesso all'elevata diffusione della brucellosi negli allevamenti bufalini. I valori degli oliveti sono rimasti sostanzialmente invariati. Rallenta nel complesso la crescita

dei terreni destinati alla frutticoltura (-0,3%) che fino allo scorso anno avevano registrato, limitatamente ad alcune aree, un aumento di valore. Si assesta anche il prezzo medio di castagneti e nocioleti ubicati sulle colline di Roccamonfina, mentre aumenta nelle colline di Montemaggiore (+1,5%). In particolare in questa zona la costituzione di un'Organizzazione di Produttori per l'I.G.P. Melannurca Campana 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 2010, salvo un modesto decremento dei prezzi nell'area delle colline interne del medio Sele (-0,5%). Continua a diminuire il prezzo dei seminativi non irrigui specie nelle aree di collina interna tra Alto Sele e Platano (-1,5%) Gli oliveti hanno registrato nel complesso quotazioni piuttosto stabili, a eccezione del calo rilevato nelle aree dei Monti Picentini (-1,5%) e delle colline litoranee di Salerno (-1,5%). Una situazione di stabilità si osserva per i terreni destinati all'orticoltura. In calo, invece, i terreni destinati a vini DOC nel Cilento(-2%) e nelle colline interne del medio Calore (-2%).

Nel *Beneventano* il mercato si presenta meno attivo rispetto all'anno precedente con prezzi pressoché invariati, a eccezione degli oliveti che registrano una leggera flessione (-0,4%).

Le quotazioni dei terreni in provincia di *Avellino* sono rimaste stabili per quasi tutte le tipologie colturali tranne per i seminativi non irrigui che risultano in calo (-0,8%). Il crollo del prezzo dei prodotti agroalimentari, tra cui cereali e latte, associato all'aumento del costo dei fattori di produzione (gasolio, mangimi, concimi), ha avuto una ricaduta negativa sullo scambio dei terreni. Anche il settore vitivinicolo di qualità, fino allo scorso anno trainante per l'economia locale, ha subito una battuta di arresto, con prezzi medi dei terreni invariati rispetto al 2010.

3. Rapporto domanda/offerta

Nel 2011 il rapporto tra domanda e offerta si mostra differenziato a livello territoriale. Nel beneventano si registra una prevalenza di domanda per i terreni ubicati in aree di produzione riconosciute da denominazioni di origine e ben collegati alle reti stradali. 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 nocioleti e castagneti delle colline di Roccamonfina e per nocioleti e meleti delle colline di Montemaggiore.

L'offerta prevale nel napoletano, a causa della crisi del settore agricolo, dei problemi ambientali e in genere per i terreni marginali. La domanda prevale per i terreni della penisola sorrentina, in particolare per gli agrumeti.

Nel salernitano, a eccezione di alcune aree, si riscontra una generalizzata prevalenza dell'offerta, mentre i seminativi risultano tra i terreni più richiesti.

Anche in provincia di Avellino prevale l'offerta, mentre i terreni più richiesti continuano a essere quelli destinati a vigneti DOCG. In calo le richieste dei castagneti nelle due regioni agrarie dell'Alto Sabato e delle Colline avellinesi anche a causa dei problemi fitosanitari della coltura sempre più infestata dal cinipide galligeno. I nocioleti al contrario continuano ad essere tra i più richiesti.

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. Nell'ultimo anno, infatti, per effetto della crisi è cresciuto ulteriormente l'interesse da parte degli operatori estranei all'agricoltura.

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 2011, il mercato fondiario regionale non ha mostrato evoluzioni apprezzabili rispetto all'anno precedente. I prezzi medi di compravendita dei terreni risultano sostanzialmente invariati. Il livello degli scambi, invece, è leggermente diminuito a causa delle difficoltà di accesso al credito e alla crisi di liquidità che si è intensificata soprattutto nella seconda metà dell'anno. Il rapporto fra domanda e offerta si è spostato verso un aumento dell'offerta, soprattutto in quelle aree regionali caratterizzate da un'agricoltura estensiva.

Le compravendite registrate nel 2011 confermano il processo di concentrazione del settore agricolo da parte di agricoltori desiderosi di ampliare la base produttiva attraverso l'acquisto 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.

Nel 2011 le aree dove il mercato fondiario è stato più attivo sono quelle caratterizzate da un'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, si è assistito a un aumento della domanda di terreni con un incremento dei valori fondiari del 2% per i seminativi irrigui del nord foggiano e del 5% per i vigneti da tavola e da vino del nord barese. Da registrare una diminuzione del valore dei terreni ricadenti in aree sottoposte a vincolo oppure coltivate ad olivo da olio (-2%) a causa delle difficoltà a ottenere le autorizzazioni necessarie a effettuare i miglioramenti programmati. Nelle aree ad agricoltura più debole, poco diversificata e meno redditizia il livello degli scambi si è ulteriormente abbassato, riducendo così il livello delle compravendite. Ancora in crescita il fenomeno delle vendite dei suoli agricoli in forma di asta giudiziaria.

La difficoltà a ottenere le autorizzazioni necessarie alla realizzazione di impianti fotovoltaici su tutto il territorio pugliese, ha determinato il blocco delle compravendite di terreni con conseguente riduzione della domanda di acquisto nelle aree marginali della Puglia.

2. Tendenze a livello territoriale

Nel corso del 2011 la provincia di *Foggia* ha registrato un aumento degli scambi e dei relativi valori fondiari soprattutto per i seminativi irrigui. La ripresa delle contrattazioni si è avuta nella prima metà dell'anno quando è stato registrato un incremento del 2% del valore fondiario e una maggiore intensità negli scambi.

Per le altre tipologie di terreno si confermano le quotazioni e i volumi di scambio del 2010. Ancora in ripresa il mercato fondiario dell'area sud del foggiano (area ofantina) dove il volume e il valore delle compravendite è in leggero aumento. Si registra, inoltre, un aumento della domanda di terreni vocati all'agricoltura intensiva con leggera prevalenza della domanda sull'offerta.

A frenare le compravendite è la difficoltà con i quali i potenziali compratori riescono ad

accedere al credito e agli elevati tassi di interesse applicati dagli Istituti di Credito. Si riscontrano incrementi in valore del 5% per vigneti da uva da vino e uva da tavola e una sostanziale tenuta del valore per gli oliveti da olio. Anche i seminativi irrigui del sud foggiano, soprattutto se serviti da impianto di irrigazione collettiva, hanno aumentato del 3% il loro valore.

La provincia di *Bari* continua a essere la più dinamica a livello regionale sia in termini di compravendite che di valori fondiari. Nelle aree vocate alla produzione di frutta (zona nord e sud-orientale della provincia) si è assistito a un aumento della domanda e del valore dei terreni destinati alla frutticoltura e viticoltura. Nel corso del 2011 è stato osservato un incremento del 5% del valore dei terreni a vite da vino e da tavola del nord barese. Questo incremento è avvenuto a carico degli appezzamenti di terreno aventi una superficie superiore ai 5 ettari, mentre per le superfici di dimensione inferiore all'ettaro è stato registrato un minore interesse degli acquirenti con conseguente riduzione del valore. 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. Per quel che riguarda il rapporto domanda/offerta vi è una domanda leggermente superiore all'offerta nelle aree intensive del nord barese, mentre nel resto della provincia vi è un sostanziale equilibrio.

Nella provincia di *Taranto* il mercato fondiario è risultato nel complesso stabile, con prevalenza dell'offerta. Si sono assestate le riduzioni delle quotazioni che, soprattutto nell'area orientale, hanno caratterizzato in precedenza i vigneti da vino a causa 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 o leggermente in calo i valori fondiari degli agrumeti e dei vigneti per uva da tavola; gli effetti negativi della crisi che hanno caratterizzato i due comparti negli ultimi anni hanno ricominciato a influenzare anche il mercato fondiario.

Nella provincia di *Brindisi* il mercato si è mantenuto sugli stessi livelli del 2010. Nonostante permanga lo stato di forte crisi dai principali comparti produttivi (ortaggi, vite da vino e olivo da olio), si è raggiunto nel complesso un equilibrio tra domanda e offerta. Si è del tutto esaurito 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.

Da segnalare l'arrivo di nuovi compratori dell'area sud barese che hanno cominciato ad acquistare grandi appezzamenti destinati alla produzione di uva da tavola e/o da vino, localizzati soprattutto nell'area a confine tra le province di Brindisi e Lecce (Cellino, San Marco, Francavilla Fontana, *etc.*). Questi operatori provengono anche da settori extragricoli e hanno cominciato ad acquistare e impiantare nuovi vigneti nelle aree vocate alla viticoltura di pregio, facilmente raggiungibili e servite da servizi all'azienda come irrigazione collettiva, elettricità, buona viabilità *etc.*

Nel *Leccese*, zona generalmente caratterizzata da un mercato fondiario poco dinamico, le quotazioni e il volume degli scambi hanno subito ancora una variazione al ribasso rispetto al 2010. Continua, anche nel 2011, la svalutazione a carico dei seminativi non irrigui (-2%), inoltre si segnala un aumento dell'offerta di terreni coltivati a vigneto da vino e oliveto con conseguente ribasso dei prezzi di vendita (rispettivamente -2% e -4%). Il valore fondiario dei vigneti da vino DOC 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.

Nell'area settentrionale si sta assistendo all'arrivo di compratori dell'area del barese. I

terreni di maggior interesse sono quelli vocati alla viticoltura da mensa. Difatti le buone caratteristiche agronomiche dei terreni disponibili in queste aree, associate alla possibilità di anticipare la raccolta e al costo più basso della manodopera, sta spostando l'interesse di diverse grandi aziende verso questo areale di coltivazione

3. Rapporto domanda/offerta

Salvo situazioni particolari, il rapporto tra domanda e offerta è in sostanziale equilibrio. Nel 2011 si è assistito a un leggera ripresa dei prezzi dell'uva da vino e del pomodoro da industria. Questi eventi hanno determinato un incremento dell'interesse di una parte degli operatori all'acquisto di terreni. Il fenomeno ha avuto inizio nella prima metà dell'anno ma non si è concretizzato con un sostanziale incremento del valore dei terreni e del volume delle compravendite perché nella seconda metà del 2011 la stretta creditizia ha reso difficile la concessione di prestiti o mutui per l'acquisto di fondi agricoli.

Nelle aree marginali o dove si concentra la coltivazione di colture estensive a basso reddito, come il frumento duro e l'oliveto da olio, 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 terreni dall'altro. 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 2011 si conferma l'interesse per la superficie destinata alla produzione di frutta (pesco e albicocco) anche se, a seguito del positivo andamento del mercato dell'uva da vino, si è riavviato il reimpianto dei vigneti. Questo aumento è evidente soprattutto nella parte

settentrionale della regione dove si stanno creando vere e proprie aree di specializzazione produttiva. Continua a rallentare la realizzazione di nuovi impianti di uva da tavola a causa del calo dei prezzi di vendita e dell'incremento degli investimenti necessari alla loro realizzazione. 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. Si conferma il fenomeno, già rilevato nel corso del 2010, 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 2012 si ritiene che il mercato fondiario possa risentire della fase di crisi economica e creditizia 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. Gli operatori mostrano preoccupazione per l'impatto che avrà la nuova IMU sul valore dei terreni e prevedono un aumento dell'offerta di terreni "marginali" detenuti da soggetti poco dinamici (agricoltori anziani oppure operatori extragricoli) non più interessati a proseguire la coltivazione dei fondi e gravati da questa nuova imposta. Grande preoccupazione stanno creando le proposte di modifica della PAC che potrebbe ulteriormente ridurre il valore dei titoli che per molte colture rappresentano il "vero" reddito "prodotto". Anche in questo caso si prevede un abbandono delle coltivazioni e un incremento delle offerte di terreni coltivati.

Basilicata

Carmela De Vivo

1. Quadro generale

In Basilicata, durante il 2011, è stato osservato un andamento stazionario del mercato fondiario, simile a quello dell'anno precedente con poche compravendite a causa dei prezzi elevati e della scarsa redditività dell'agricoltura dovuta agli elevati costi di produzione, alla diminuzione dei consumi dei prodotti alimentari e alla notevole diminuzione dei prezzi di vendita alla produzione, nonché della crisi dell'economia italiana.

L'offerta è principalmente avanzata da agricoltori anziani che decidono di ritirarsi dall'attività, o i cui eredi si dedicano ad altri lavori, e da piccoli proprietari terrieri per i quali la ridotta dimensione aziendale non consente sufficienti 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 o che intendono investire in attività quali l'agriturismo.

I VAM (aggiornati nel 2011) continuano ad essere i valori di riferimento per le compravendite e gli espropri. Gli intervistati della provincia di Potenza (circa il 50% del totale) hanno affermato che i prezzi dei seminativi hanno subito variazioni positive o nulle rispetto al 2010 a causa dell'andamento dei prezzi dei cereali nel corso dell'anno. Gli intervistati riferiscono di un piccolo aumento del valore dei terreni irrigui in quanto gli agricoltori hanno mirato alla coltivazione del pomodoro da industria per fronteggiare la scarsa redditività dei cereali. Tendenzialmente stabili risultano le quotazioni di vigneti e oliveti nelle Colline dell'Alto Bradano e di un leggero aumento del valore dei vigneti DOC delle Colline del Vulture dovuto al riconoscimento dell'Aglianico del Vulture come vino DOCG. In queste stesse aree i seminativi hanno visto una diminuzione dei prezzi di scambio rispetto all'anno precedente. In provincia di Matera la quasi totalità dei testimoni ritiene che non ci siano state sostanziali variazioni dei prezzi rispetto al 2010, se si escludono leggere diminuzioni dei seminativi e dei frutteti in genere.

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, 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 (LR 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 agli anni precedenti. Le compravendite sono diminuite nella colline dell'Alto Bradano poiché i proprietari attendono,

ormai da qualche anno, l'attivazione della diga di Acerenza prima di vendere. Tale opera renderà irrigui 800 ettari di terreno nei comprensori di Acerenza e Oppido Lucano. Secondo i responsabili del Consorzio di Bonifica dell'Alto Bradano, la diga di Acerenza servirà una superficie di 10mila ettari e causerà quantomeno il raddoppio del valore dei terreni.

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.*).

La dismissione del patrimonio immobiliare della Regione Basilicata (comprendente beni agricoli ed extragricoli) della Riforma fondiaria è stata attuata nei primi anni del 2000 tramite l'ALSIA (Agenzia Lucana di Sviluppo e di Innovazione in Agricoltura). 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. Il perdurare, da circa sei anni, di una situazione di incertezza sul futuro e sulla mission dell'Agenzia, ha di fatto bloccato il processo di alienazione degli ulteriori beni, tra i quali anche lotti di terreni agricoli e di beni strutturali (case coloniche, fossi, strade, *etc.*) nonché 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 2010, il volume dell'offerta risulta superiore rispetto a quello 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 (il 10% del totale investimenti previsti da un piano di miglioramento aziendale del PSR 2007/13 può essere utilizzato per l'acquisto del terreno) 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 PSR 2007-2013 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 e dell'Alto Basento 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 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, di Tito e di Picerno dove l'area urbana ingloba, anno dopo anno, seminativi e pascoli.

6. Aspettative future per il mercato

Tra i testimoni intervistati si riscontra pessimismo per il breve periodo. Il disaccoppiamento degli aiuti PAC, con i possibili aggiustamenti nel tempo, continuerà a condizionare il mercato fondiario. Nel breve periodo il mercato rimarrà stabile anche perché il settore agricolo lucano soffre di una mancanza di liquidità e di scarsa possibilità di accesso al credito presso le banche. Il calo del prezzo dei prodotti 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.

La disponibilità dell'invaso di Acerenza per l'area dell'Alto Bradano e per le zone limitrofe determinerà, a regime, una maggiore dinamicità del mercato locale poiché molti terreni ora asciutti diventeranno irrigui e quindi maggiormente richiesti dal mercato.

Calabria

Franco Gaudio

1. Quadro generale

I prezzi dei terreni non hanno subito variazioni rispetto al 2010. 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, ma anche alla crisi economica in atto che riduce la domanda di terra. 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 si è fermato anche nella Piana di Sibari e nella Piana di Gioia (le migliori zone agricole della regione) a causa della crisi corrente.

2. Tendenze a livello territoriale

Il mercato fondiario calabrese risulta in decrescita in tutte le aree e per tutti i tipi di terreno. Nel 2011 si ferma anche la richiesta di terra da parte dei giovani imprenditori per mancanza di liquidità e per il difficile ricorso al credito che in Calabria assume un problema per tutto il comparto agricolo; si riscontra una prevalenza dell'offerta che non trova riscontro nella domanda.

In provincia di *Reggio Calabria*, e in particolare nella piana di Gioia Tauro si segnala una diminuzione dei valori degli agrumeti, degli oliveti e dei seminativi intorno al 10%.

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

Anche nella provincia di *Cosenza* i valori dei terreni sono stabili, a eccezione dei terreni lungo la costa tirrenica dove l'aumento (2%) è legato all'edificabilità dei suoli.

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 su cifre che variano tra 16 e 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

L'offerta nel 2011 prevale sulla domanda su tutto il territorio regionale. Questo grazie alla mancanza di liquidità e alla difficile possibilità di accesso al credito. Lo stesso rallentamento dell'attuazione del PSR non stimola la domanda. 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 poche 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. E' opinione diffusa che la nuova PAC influenzerà il mercato fondiario. Il *greening*, stante le informazioni ad oggi disponibili sulla nuova proposta e sulla presenza di aziende specializzate in colture arboree, potrà essere oggetto di dinamicità del mercato. Gli agricoltori potrebbero infatti avere la necessità di ricorrere all'acquisto o all'affitto di terra per realizzare le rotazioni richieste. Questa possibilità è valida per l'area di Gioia Tauro (olivicoltura specializzata), ma anche per tante altre aree e riguarda le medio-grandi aziende.

Sicilia

Ida Agosta, Teresa Cirivello

1. Quadro generale

I mutamenti del quadro legislativo comunitario hanno, nel corso del tempo, determinato un diffuso senso d'incertezza nel mondo agricolo siciliano. Gli agricoltori dell'Isola, abituati a confidare sugli aiuti e sui sostegni esterni, si sono sentiti in pericolo quando con la Riforma Fischler hanno visto smantellare il sistema di sostegno alle produzioni ormai noto e collaudato e hanno manifestato una forte ostilità nei confronti della politica intrapresa dall'Unione Europea. Le ulteriori revisioni della PAC, che mirano a un'agricoltura sempre più multifunzionale, rispettosa dell'ambiente, attenta alla qualità e competitiva sul mercato, insieme all'aggravarsi della crisi economica e alle difficoltà di accesso al credito bancario, hanno contribuito ad accrescere il senso di disorientamento, determinando nel 2011 un ulteriore decremento del volume degli scambi. Va detto però che, nonostante il contesto negativo, dovuto essenzialmente alla volatilità dei prezzi dei prodotti agricoli, con conseguenze dirette sui redditi degli agricoltori, resta forte il sentimento di attaccamento alla terra, rinsaldato dalla constatazione che anche gli altri settori economici vivono situazioni di disagio. Continuano inoltre a suscitare interesse le opportunità offerte dall'applicazione del PSR 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.

Anche i terreni investiti a vigneto per la produzione di uva da vino, che avevano in qualche modo animato il mercato fondiario di alcune aree, sembrano aver perso appetibilità. L'entusiasmo quasi tangibile, che aleggiava attorno alle aziende vitivinicole siciliane, e che aveva attirato anche investitori extraregionali e stranieri, sembra essere scemato e persino nelle zone più vocate alla viticoltura si assiste a un continuo andamento decrescente delle quotazioni dei terreni. Infatti, nelle ultime annate i produttori di uva da vino (soprattutto di uve nere) hanno incontrato non poche difficoltà nella collocazione del prodotto, anche di buona qualità, probabilmente a causa del notevole incremento dell'offerta verificatosi sul mercato regionale.

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. A tal proposito, va segnalato un incremento di attività di investimento per la diversificazione aziendale, quali agriturismo, fattorie didattiche, produzione di energia rinnovabile (fotovoltaico).

Continua un cauto interesse da parte delle nuove leve per i terreni di un certo pregio: affiora timidamente la voglia dei giovani di fare agricoltura di qualità, testimoniata dalla buona adesione alla misura del PSR per il primo insediamento dei giovani in agricoltura.

2. Tendenze a livello territoriale

Nel corso del 2011 il numero complessivo delle compravendite è stato piuttosto limitato, soprattutto per gli appezzamenti siti nelle aree più marginali.

A causa del perdurare dello stato di crisi generale dell'economia, il livello degli scambi, rispetto all'anno precedente, ha mantenuto un andamento costante nelle aree specializzate, mentre ha subito una frenata, con tendenza al ribasso, nelle aree marginali.

L'andamento negativo dei prezzi dei prodotti agricoli ha ridotto il reddito delle aziende e, di conseguenza, i capitali da investire nell'acquisto di fondi rustici da parte dei piccoli imprenditori. La combinazione fra la dinamica negativa dei prezzi di molti prodotti agricoli, le condizioni di scarsa sicurezza nelle campagne (furti di mezzi di produzione) e l'età piuttosto avanzata dei proprietari imprenditori 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. Nelle isole minori l'interesse turistico è stato affiancato da quello agricolo per produzioni di qualità e/o di nicchia (passito, malvasia, capperi, lenticchie).

Nonostante la forte crisi dei mercati agricoli, continuano a mantenere discrete quotazioni i terreni irrigui adatti alle produzioni orticole di pregio e i terreni suscettibili di utilizzazioni non agricole (ad es. per la produzione di energia solare); in leggero decremento appaiono le quotazioni dei vivai del messinese.

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. Anche il 2011 si è distinto per le buone quotazioni dei terreni di qualità. I valori fondiari più significativi sono da attribuire ai terreni irrigui, richiesti in appezzamenti di piccole e piccolissime dimensioni per colture orticole e per vivai. Continua la tendenza al ribasso delle quotazioni dei vigneti, a eccezione dei vigneti DOC ubicati sulle pendici dell'Etna, e per gli agrumeti. Sempre più frequentemente si assiste a casi di abbandono di terreni coltivati ad agrumi. In leggero calo anche le quotazioni degli agrumeti della Piana di Catania e del siracusano e dei terreni frutticoli di varie aree del territorio siciliano (ad es. a Bivona in provincia di Agrigento).

Va segnalato il recente interesse per i terreni a nocciolo, grazie alle risorse finanziarie che il PSR destina alla coltura.

Infine, un cenno meritano gli eventi calamitosi che nell'inverno tra il 2009 e il 2010 hanno investito la Sicilia. La regione è stata flagellata da un continuo susseguirsi di perturbazioni con precipitazioni straordinariamente abbondanti e violente, che hanno generato frane e smottamenti, soprattutto in alcune zone del messinese, particolarmente vulnerabili dal punto di vista idrogeologico. Tutto ciò ha avuto ripercussioni negative sulle quotazioni dei terreni colpiti, determinandone una notevole svalutazione.

3. Rapporto domanda/offerta

In generale il mercato fondiario, anche nel 2011, 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. Ai problemi economici si aggiungono quelli di accesso al credito bancario, per cui in certi casi gli imprenditori sono stati costretti a vendere (o svendere) 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, non si segnalano variazioni significative rispetto al recente passato e si conferma una situazione di notevole staticità. Va evidenziato, tra l'altro, il consistente incremento del costo di registrazione dei contratti di compravendita, passato dai 100 euro del 2006 agli oltre 500 del 2011.

Tuttavia, in un clima di forte stagnazione del mercato, continua l'interesse nei confronti

del settore delle energie rinnovabili che sta determinando una crescente richiesta di terreni da destinare all'installazione di impianti 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 continuano a essere rappresentati soprattutto da agricoltori a tempo pieno, dotati di una certa disponibilità finanziaria che investono con il principale obiettivo di ampliare la propria base aziendale. A tal proposito va segnalato quanto emerge dai dati provvisori del 6° Censimento Generale dell'Agricoltura a proposito della dimensione media dell'azienda agricola siciliana che nel 2010 raggiunge i 6,32 ettari di SAU contro i 3,67 ettari del 2000.

Si conferma, anche se in misura inferiore rispetto agli anni precedenti, 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. Resiste ancora l'interesse da parte di alcuni imprenditori nei confronti di terreni dotati di antichi caseggiati da ristrutturare, grazie al rinnovato appeal dell'ecoturismo. È 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, non sono più in grado di ricorrere al lavoro dei salariati e non disponendo di manodopera familiare sufficiente decidono di vendere l'azienda ormai poco competitiva. È il caso, ad esempio, di molte piccole e medie aziende zootecniche e di alcune aziende frutticole con notevoli difficoltà di commercializzazione del prodotto. È da segnalare, infine, la presenza tra i venditori di imprenditori part-time che operano in settori extragricoli e che non potendo seguire direttamente l'azienda finiscono col produrre in passivo.

5. Tendenze nelle destinazioni d'uso

L'attenzione per gli appezzamenti irrigui della Sicilia orientale e delle zone costiere continua a mantenersi alta, sebbene la crisi economica generale ne abbia frenato le compravendite. Di contro, tende a scomparire l'interesse per i terreni a seminativo da destinare all'impianto di arboreti da frutto e/o di vigneti per la produzione di uve da vino.

Seppur a ritmi ridotti rispetto al recente passato, continua a crescere l'interesse per il fotovoltaico. Infatti, sono in aumento, le aziende che hanno commissionato e /o realizzato impianti fotovoltaici al fine di integrare il proprio reddito agricolo.

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 l'agricoltura da reddito appare sempre più competitiva, agganciata alla qualità e attenta all'evoluzione dei mercati; dall'altro le produzioni di massa diventano sempre più marginali e dipendenti dal mercato

globale. Nell'ultimo decennio il divario tra le due realtà si è acuito notevolmente, facendo crescere l'interesse degli investitori per i terreni "ricchi" e rendendo sempre meno appetibili quelli marginali. Il sopraggiungere della crisi economica internazionale ha raffreddato gli entusiasmi, ridotto i capitali circolanti e irrigidito il mercato fondiario regionale, che peraltro non ha mai brillato per particolare vivacità.

In un periodo di crisi come quello attuale, le vendite di fondi rustici, che rappresentano comunque beni non deperibili e a basso rischio di svalutazione, sono per lo più limitate ai casi di effettiva difficoltà economica. Persiste l'interesse suscitato da piccoli fondi rustici, localizzati in siti ameni e muniti di fabbricati di pregio, da sfruttare per attività turistiche rurali e/o come luoghi alternativi di villeggiatura, svago e relax.

Va sottolineato che in un contesto economico generale particolarmente problematico, il settore primario avverte pesantemente gli effetti della volatilità dei prezzi agricoli. Nelle ultime annate agrarie la maggior parte degli agricoltori ha dovuto confrontarsi duramente con la riduzione dei prezzi di vendita delle produzioni e con l'aumento dei costi dei mezzi tecnici. Emblematici dell'attuale stato di disagio in cui versa l'imprenditoria agricola regionale sono i casi di alcune aziende beneficiarie del PSR, che non sono state in grado di rispettare l'impegno al cofinanziamento della spesa ammessa a contributo.

Quanto detto ha contribuito a mantenere basse le quotazioni fondiarie, mentre non sono mancati casi in cui l'agricoltore, soffocato da forti indebitamenti, è stato costretto a "svendere" appezzamenti di terreno più o meno consistenti.

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

Si cercano anche nuovi sbocchi di mercato per le produzioni regionali, spesso penalizzate dalla concorrenza straniera. Un cauto ottimismo sembra giungere dai "Farmer's Markets", i mercati "senza mercanti", che, accorciando la filiera con l'incontro diretto tra produttori e consumatori, permettono di ottenere margini di guadagno più elevati. Il successo nell'isola dei mercati del contadino è testimoniato dal numero, in continua crescita, degli agricoltori che vi partecipano.

Sardegna

Federica Floris

1. Quadro generale

Il quadro che emerge nel 2011 è quello di un mercato fondiario regionale poco dinamico che non mostra evoluzioni apprezzabili rispetto all'anno precedente. I valori fondiari risultano in aumento dello 0,9%. Il livello degli scambi è rimasto immutato e il rapporto fra domanda e offerta è pressoché in equilibrio, con l'eccezione di alcune aree nelle quali è stato meno attivo con una leggera prevalenza dell'offerta.

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 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. Nell'ultimo biennio si riscontra la difficoltà di accesso ai mutui; le banche, in assenza di solvibilità, non sono disponibili a supportare i finanziamenti alle aziende agricole che risultano le più penalizzate. Tutto questo comporta inevitabilmente una ricaduta sull'investimento dei PSR che richiede un cofinanziamento dei progetti da parte degli agricoltori. La stretta creditizia si avverte anche sull'indebitamento a breve termine del quale le imprese si avvalgono per coprire i buchi di gestione.

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 attraverso l'intervento dell'ISMEA 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 absoluta" 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.

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, dovuto all'andamento del mercato del sughero che da qualche anno risente della crisi economica generalizzata.

Provincia di Cagliari. In linea generale l'andamento appare stabile; sono stati riscontrati degli incrementi per i seminativi irrigui (+2,1%), mentre si registra un calo per agrumeti (-1,9%) e boschi (-1,5%).

Provincia di Carbonia-Iglesias. Si riscontrano diverse tipologie di terreni che hanno subito decrementi di valore, se pur di poco, come i frutteti (-0,3%), gli agrumeti (-0,3%) e gli oliveti (-0,2%); sono invece aumentate le quotazioni di seminativi irrigui (+2,4%), seminativi asciutti (+5,4%) e pascoli (+3,2%).

Provincia del Medio Campidano. In quasi tutta la provincia si registra un andamento negativo delle colture arboree, con flessioni più consistenti per agrumeti (-4,3%), frutteti (-1,9%) e oliveti (-1,0%). Tra le colture erbacee aumentano i prezzi per seminativi irrigui (+2,3%) e non irrigui (+1,4%), mentre diminuiscono solo per le ortofloricole (-0,3%).

Provincia di Nuoro. Si evidenzia un andamento stazionario per tutte le tipologie colturali, con l'eccezione dei pascoli che mostrano una flessione (-1,2%).

Provincia dell'Ogliastra. Situazione pressoché immutata rispetto all'anno precedente: qualche leggera variazione negativa dei prezzi è stata riscontrata per i seminativi non irrigui (-0,3%).

Provincia di Oristano. Si registra un leggero decremento delle quotazioni dei seminativi non irrigui (-0,7%), mentre aumenti sono stati registrati per seminativi irrigui (+3,5%), ortofloricole (+3,9%) e pascoli (+1,1%).

Provincia di Sassari. Gli incrementi più rilevanti sono quelli di seminativi irrigui (+3,3%) e non irrigui (+1,4%), oliveti (+4,2%), vigneti DOC (+1,1%) e vigneti non DOC (+1,9%).

Provincia di Olbia-Tempio. Il mercato si presenta sostanzialmente stabile. Le uniche note degne di rilievo riguardano i decrementi dei valori fondiari dei seminativi non irrigui (-2,8 e dei pascoli (-2,5%).

3. Rapporto domanda/offerta

Alcuni fattori congiunturali tendono ad accentuare la tradizionale staticità del mercato fondiario della Sardegna. In linea generale sia il livello degli scambi che il rapporto tra la domanda e l'offerta sono rimasti sostanzialmente stabili, a eccezione di alcune aree dove ha prevalso la seconda. 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 dall'attesa della definizione della nuova PAC per il periodo 2014–2020; inoltre, l'attuale piano paesaggistico regionale e l'approvazione dei piani urbanistici dei Comuni hanno di fatto bloccato il mercato fondiario nelle aree costiere e in quelle a esse limitrofe.

Anche le condizioni meteorologiche hanno in qualche modo influito sul rapporto tra domanda e offerta. Il protrarsi delle piogge 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 Sassari, Cagliari e Medio Campidano, mentre il resto del territorio regionale ha mostrato una sostanziale stabilità. L'offerta risulta prevalente nelle province di Sassari e Medio Campidano. 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, nuovi imprenditori agricoli e imprese agricole consolidate nel mercato, con sufficiente liquidità da consentire l'ampliamento della propria base aziendale, sulla quale realizzare impianti innovativi per la produzione di energia da fonti rinnovabili. Gli imprenditori cercano nella multifunzionalità una fonte alternativa di reddito, soprattutto in quei settori maggiormente in crisi, ossia il cerealicolo e l'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 a uso privato, con l'intenzione di aumentare la volumetria, soprattutto nelle zone costiere caratterizzate da indici volumetrici contenuti.

5. Tendenze nelle destinazioni d'uso

Da tempo il mercato fondiario è oggetto d'interesse da parte di imprenditori turistici e/o edili, che causano un forte aumento dei prezzi per i fondi situati in aree costiere e sub-costiere entrando in concorrenza con gli agricoltori. 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 a usi edilizi o comunque extragricoli esercita una pressione considerevole, causando una distorsione del mercato e la lievitazione dei prezzi.

Infatti, diversi testimoni privilegiati hanno riferito che in alcune zone, soprattutto in quelle costiere e limitrofe, ci sono state richieste di superfici agricole a uso urbanistico, non solo residenziale, ma anche turistico e ricreativo.

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) doveva rivelarsi, secondo le aspettative, lo strumento per il rilancio del settore agricolo regionale anche se sino ad ora non ha sortito gli effetti sperati. 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; il clima di incertezza e di attesa concernente la nuova programmazione 2014-2020, non stimola nuove transazioni, anzi tenderebbe a stabilizzarle, così come il valore della terra. Sebbene la nuova riforma preveda di uniformare i pagamenti per ettaro e non più sui valori dei titoli riferiti alla produzione, gli operatori del settore tendono a rimanere cauti e conservatori rispetto all'acquisto dei terreni.

Secondo gli addetti ai lavori sarebbe opportuna una rivisitazione della struttura amministrativa, per esempio defiscalizzando gli utili e/o abbattendo i costi soprattutto quelli previdenziali, implementando i servizi alle imprese, in particolar modo su quelle strutture che si occupano di credito in agricoltura. Il rilancio dei comparti orticolo e agrumicolo e la futura riforma del settore vitivinicolo potrebbero ravvivare il mercato fondiario. Il settore vitivinicolo negli ultimi anni ha puntato all'alta qualità e non risente della sovrapproduzione; questo potrebbe consentire un'ulteriore richiesta di terreni e di conseguenza di 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. A tal proposito la Regione Sardegna ha istituito un fondo di garanzia per le imprese agricole che scelgono di investire in questo settore.

Bibliografia

- Bortolozzo D. (2012) *Sale la prudenza degli investitori e i prezzi si mantengono stabili*, Terra e Vita, n. 44.
- Povellato A. a cura di (1997) *Il mercato fondiario in Italia*, Istituto Nazionale di Economia Agraria, Roma.
- Povellato A. (2012) *Prezzi stabili e scambi ridotti sul mercato fondiario*, L'Informatore Agrario n. 41.
- Povellato A., Bortolozzo D., Longhitano D. (2012) *Cap. VIII - Il mercato fondiario*, in "Annuario dell'agricoltura italiana", vol. LXV, INEA, Roma.