



INDAGINE SUL MERCATO FONDIARIO IN ITALIA

Rapporti regionali, 2012

a cura di Andrea Povellato, Davide Bortolozzo



Indagine sul mercato fondiario in Italia Rapporto regionale 2012

a cura di
Andrea Povellato, Davide Bortolozzo

Dicembre 2013

Indice

Introduzione	1
<i>L'indagine sul mercato fondiario</i>	1
<i>Una sintesi dell'andamento del mercato fondiario nel 2012</i>	1
<i>Appendice statistica</i>	3
Piemonte	5
Valle d'Aosta	9
Lombardia	13
Trentino Alto Adige	17
Veneto	21
Friuli Venezia Giulia	26
Liguria	31
Emilia Romagna	34
Toscana	37
Umbria	42
Marche	45
Lazio	49
Abruzzo	54
Molise	59
Campania	64
Puglia	67
Basilicata	71
Calabria	74
Sicilia	77
Sardegna	81
Bibliografia	86

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 (Povellato, Bortolozzo, Longhiano, 2013). Da quasi vent'anni i risultati dell'indagine vengono ripresi annualmente in forma estesa dalle principali testate agricole italiane.

L'Indagine è curata a livello regionale dalle 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 (www.inea.it/mercato-fondiario).

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

Una sintesi dell'andamento del mercato fondiario nel 2012

Il mercato fondiario italiano ha registrato nel 2012 un altro anno di rallentamento, sia per quanto riguarda l'attività di compravendita sia in termini di quotazioni. Gli operatori del settore, intervistati nel corso dell'annuale indagine svolta dalle sedi regionali dell'INEA, sono concordi nell'affermare che gli scambi si sono ulteriormente ridotti rispetto agli anni precedenti. La riduzione del volume delle compravendite si è riflessa anche sulle quotazioni che hanno registrato il segno negativo come media nazionale, caso abbastanza raro da vent'anni a questa parte. Il prezzo della terra è diminuito in modo impercettibile (-0,1%) in

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

termini nominali, ma se si tiene conto del tasso di inflazione la contrazione è piuttosto rilevante (-3,1%) e va ad aggiungersi alle riduzioni in termini reali registrate dal 2008. Considerando l'incremento generale dei prezzi, il patrimonio fondiario italiano, in media, vale il 93% di quanto valeva nel 2008.

La diminuzione del prezzo medio, per quanto debole, è il risultato di andamenti territoriali parzialmente inaspettati. Sotto il profilo geografico si conferma la graduale divaricazione dei valori fondiari tra le regioni settentrionali e quelle centrali e meridionali, ma mentre negli anni precedenti la crescita dei valori al Nord riusciva a compensare la stasi delle quotazioni nel Mezzogiorno, nel 2012 si evidenzia un cedimento delle quotazioni anche in regioni come Lombardia, Veneto e Trentino Alto Adige, dove i valori fondiari sono generalmente più elevati e la domanda più sostenuta. In secondo luogo il prezzo della terra diminuisce in misura relativamente più elevata nelle zone di pianura, malgrado tali aree siano più ricche di terreni fertili e dotati di buone infrastrutture dove si concentra la maggior parte dell'attività di compravendita.

Una prima ipotesi che potrebbe spiegare l'andamento in flessione riguarda il graduale processo di aggiustamento dei prezzi a cui si sta assistendo, in conseguenza della crisi economica e dei nuovi scenari che hanno caratterizzato l'agricoltura europea nell'ultimo decennio. La difficoltà di accesso al credito rimane uno dei fattori che limita le potenzialità della domanda degli agricoltori professionali che sono ancora interessati a consolidare la struttura aziendale per aumentare le economie di scala. D'altra parte gli acquirenti extragricoli sono frenati dalla mancanza di liquidità e dalle prospettive incerte per la redditività del settore, anche se non manca l'interesse di investitori, anche stranieri, per acquisizione di aziende intere o per corpi fondiari di una certa rilevanza situati in zone particolarmente pregiate.

Oltre alla crisi economica, l'agricoltura italiana risente anche delle mutate condizioni di mercato e degli sviluppi della politica agricola sempre più orientata verso una riduzione del sostegno ai redditi. È probabile che, in un contesto caratterizzato da elevata volatilità dei prezzi e da prospettive di ulteriori contrazioni degli aiuti al reddito, gli agricoltori anziani e quelli meno professionali abbandonino il settore anche attraverso la vendita del fondo. Sembra venuto meno anche l'effetto sulla domanda degli incentivi per le fonti energetiche rinnovabili che in contesti locali avevano portato il valore dei terreni a livelli particolarmente elevati. Inoltre l'introduzione dell'IMU per i terreni agricoli ha ridotto ulteriormente le aspettative degli investitori.

A fronte di prezzi della terra che nell'ultimo decennio sono stati ritenuti in molti casi non compatibili con la normale redditività agricola, la flessione delle quotazioni potrebbe continuare anche nel prossimo futuro. Va aggiunto che non sembra possibile generalizzare questa prospettiva, considerato l'andamento differenziato che caratterizza il mercato fondiario a livello territoriale. Inoltre il riallineamento tra valori fondiari e redditività potrebbe rimettere nuovamente in gioco gli agricoltori che sono interessati a investire nella propria impresa.

Appendice statistica

Tabella 1 - Valori fondiari medi nel 2012 (migliaia di euro, SAU)

Regioni	Zona altimetrica					Totale
	Montagna interna	Montagna litoranea	Collina interna	Collina litoranea	Pianura	
Piemonte	2,0	-	20,4	-	24,4	16,8
Valle d'Aosta	11,9	-	-	-	-	11,9
Lombardia	8,4	-	38,4	-	41,3	34,4
Trentino Alto Adige	39,4	-	-	-	-	39,4
Veneto	14,4	-	93,8	-	59,5	58,7
Friuli Venezia Giulia	4,8	-	29,3	34,6	37,9	33,0
Liguria	7,3	26,1	23,6	78,5	-	30,5
Emilia Romagna	5,3	-	22,5	32,5	37,8	31,4
Toscana	11,9	13,0	14,2	11,7	16,9	13,8
Umbria	7,2	-	12,3	-	-	11,0
Marche	5,7	-	12,0	21,0	-	14,5
Lazio	6,8	-	12,6	16,9	23,8	13,9
Abruzzo	5,7	-	14,4	21,3	-	11,6
Molise	9,5	-	14,9	22,8	-	14,0
Campania	8,1	-	16,1	29,5	50,0	18,0
Puglia	8,3	-	12,5	13,0	14,7	13,7
Basilicata	5,0	3,6	8,3	-	13,5	7,5
Calabria	7,4	10,9	10,2	15,3	18,9	12,5
Sicilia	6,6	8,8	9,5	13,7	15,7	10,7
Sardegna	4,7	-	5,8	6,8	14,3	7,7
Totale	11,3	9,9	15,2	16,0	32,8	20,0

Fonte: INEA, Banca dati dei valori fondiari.

Tabella 2 - Variazione percentuale dei valori fondiari medi (2012/11, SAU)

Regioni	Zona altimetrica					Totale
	Montagna interna	Montagna litoranea	Collina interna	Collina litoranea	Pianura	
Piemonte	2,0	-	2,5	-	2,9	2,7
Valle d'Aosta	3,0	-	-	-	-	3,0
Lombardia	0,0	-	0,3	-	-2,1	-1,8
Trentino Alto Adige	-2,5	-	-	-	-	-2,5
Veneto	0,0	-	-0,3	-	-1,6	-1,3
Friuli Venezia Giulia	12,4	-	6,8	9,7	2,0	2,9
Liguria	0,7	0,4	1,2	0,6	-	0,7
Emilia Romagna	1,8	-	2,8	3,8	3,0	3,0
Toscana	-0,5	0,0	-3,5	0,0	-0,8	-2,4
Umbria	0,8	-	1,6	-	-	1,4
Marche	0,1	-	0,4	0,5	-	0,4
Lazio	0,0	-	-0,4	-2,8	0,0	-0,4
Abruzzo	-0,1	-	-0,3	0,1	-	0,0
Molise	0,2	-	-0,9	0,0	-	-0,3
Campania	-0,2	-	-0,2	-0,5	-0,4	-0,3
Puglia	0,0	-	-0,7	-0,2	-0,4	-0,5
Basilicata	0,5	0,0	-1,2	-	-0,7	-0,7
Calabria	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Sicilia	0,7	0,5	0,6	0,5	0,4	0,5
Sardegna	0,7	-	-0,1	-0,7	-1,7	-0,8
Totale	-1,0	0,2	0,1	0,1	-0,1	-0,1

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 mostra 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 circa 90.000 ettari in uso gratuito.

In termini di mercato fondiario i testimoni privilegiati confermano anche per il 2012 il perdurare della situazione di stallo che ha caratterizzato gli anni recenti, acuita ulteriormente dalla crisi mondiale iniziata nel 2008 e dall'incertezza relativa alle strategie della nuova Politica Agricola Comune (PAC 2014-2020). La realtà del mercato fondiario sembra dunque cristallizzata in una "fotografia" che non presenta pressoché alcuna novità rispetto all'anno precedente. In termini generali i prezzi di compravendita dei terreni sono aumentati a livello medio regionale del 2,7%. Questo dato è da intendersi come indice di una discreta tenuta dei valori fondiari rispetto al livello generale dell'inflazione: la terra, dunque, costituisce ancora quello che forse è considerato il "bene rifugio" per eccellenza. 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 di seminativi nelle aree vocate della pianura torinese (pianura del Po tra Carmagnola e Carignano) è stato sostanzialmente in equilibrio. I prezzi vengono segnalati tendenzialmente invariati rispetto al 2011 per quanto riguarda la totalità delle tipologie produttive. Nella zona di pianura tra Carmagnola e Carignano i seminativi irrigui vengono valutati tra 35.000 e 55.000 euro/ha; 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. In termini "macro" il mercato risulta tendenzialmente invariato rispetto al 2011. 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.

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, tendenzialmente invariato rispetto all'anno scorso, rimane in sostanziale equilibrio relativamente al volume di domanda e 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 leggermente più vitale rispetto al 2011 per le zone del monregalese, cebano, braidese e fossanese, stabili invece le zone di saluzzese, saviglianese e Cuneo. Anche nelle zone sottoposte a direttiva nitrati la situazione si va stabilizzando visto che con il 31/12/2010 le aziende hanno dovuto porre definitivamente in essere i piani di adeguamento per la direttiva nitrati 10R. L'unico fattore di una certa rilevanza che è riuscito a movimentare un po' il mercato è l'interesse per le energie rinnovabili che porta a una discreta ricerca di terreni utilizzabili per l'installazione di impianti fotovoltaici e la coltivazione di biomassa. Le aree vocate a produzioni di rilievo vedono crescere 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 sono leggermente aumentate e hanno prezzi tra 40.000 e 95.000 euro/ha, mentre i terreni orticoli del braidese si attestano tra 55.000 e 95.000 euro/ha.

Per 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 perdura ancora in questo stato di immobilità. Per contro il mercato dei vigneti Moscato continua a godere di una certa attrattività, tant'è che i diritti di reimpianto di questa varietà hanno raggiunto valori anche di 5 euro/mq, paragonabili a quelli del vigneto in produzione, e risultano 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 70.000 euro/ha.

In generale il vigneto DOCG rimane 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.

Il comprensorio risicolo (pianura a sud di Vercelli, zona delle Baraggie, pianura a sud di Novara e casalese) risente della crisi del mercato del riso e dell'estrema incertezza dovuta alle prospettive della futura PAC che, allo stato attuale, sembra non andare verso gli interessi dei risicoltori. Il livello degli scambi risulta invariato rispetto all'anno passato, in una sorta di sostanziale equilibrio tra domanda e offerta. La situazione di incertezza è predominante e i prezzi sono rimasti stabili. Gli acquisti sono stati effettuati in parte da imprenditori agricoli, allo scopo di ampliare la maglia poderale, ma anche da investitori provenienti da settori extragricoli (in genere per superfici estese) 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 40.000 euro/ha. Anche nel 2012 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 (inclusi tra 30.000 euro/ha e 70.000 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 2012 si osserva una situazione di sostanziale equilibrio in un mercato che continua ad apparire “fermo”. Il panorama di “domanda/offerta” è piuttosto variegato: sebbene nelle aree maggiormente vocate all'agricoltura la domanda superi in genere l'offerta, sono aumentate le situazioni di equilibrio (la volontà di acquisto pare essere frenata anche dall'inasprimento della pressione fiscale). 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.

Nelle zone interessate dagli allevamenti i testimoni privilegiati segnalano ancora 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), le società partecipate (come, ad esempio, Eni, Snam, *etc.*) mostrano ancora un discreto interesse nei confronti del mercato fondiario regionale: si tratta di società 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 interessato dagli 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 quinquennio 2008-2012, pesantemente condizionato dagli effetti della crisi economica mondiale, sebbene nel corso dell'ultimo anno sembra essersi ulteriormente affievolito visto anche il progressivo saturarsi delle zone disponibili. L'interesse e l'impatto di questo nuovo utilizzo del territorio ha generato situazioni di disordine e veri e propri abusi da parte dei Comuni nell'utilizzo di superfici agricole, tant'è che con la legge regionale 18/2010 la Regione Piemonte aveva disposto la sospensione delle procedure autorizzative relative a impianti fotovoltaici non integrati da realizzare su terreni compresi nelle aree di esclusione evidenziate al paragrafo 3.3 dell'allegato alla Deliberazione della Giunta regionale 28 settembre 2009, n. 30-12221.

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

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

6. Aspettative future del mercato

Le “sensazioni” e le ipotesi circa l'evolvere del mercato dei fondi rustici per il 2013 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 della versione definitiva della PAC e delle relative implicazioni sul territorio.

Un aumento dei prezzi è ipotizzato per i terreni destinabili a impianti a 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 e all'aumento della pressione fiscale anche sui terreni agricoli.

I prezzi 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 foraggiere, 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 foraggiere) 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 *mayer*³ i valori minimi e massimi oscillano tra 25.000 e 50.000 euro/ha e valori ritenuti congrui si aggirerebbero intorno ai 27-30.000 euro/ha.

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

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 prezzi di compravendita dei pascoli sono estremamente variabili a seconda della tipologia⁴, dell'esposizione e della quota, nonché dell'accessibilità. I terreni classificati come "pascolo" nei fondovalle e nei *mayen* possono spuntare quotazioni piuttosto elevate (15.000 – 20.000 euro/ha), ma nel caso dei pascoli d'alpe si ritengono congrui valori compresi tra 7.000 e 10.000 euro/ha. A questo proposito si precisa che, alla luce della contestata validità dei VAM a fini di esproprio⁵, l'Ufficio Espropriazioni e patrimonio della Regione Autonoma Valle d'Aosta ha individuato quali importi massimi per la procedura di esproprio valori di 0,3-0,4 euro/mq per i "pascoli magri" e 0,9 euro/mq per i "pascoli fertili".

I testimoni privilegiati affermano che il vigneto in produzione non è, di fatto, oggetto di compravendite; i terreni agricoli destinati o destinabili a vigneto in Valle d'Aosta sono quasi tutti utilizzati: l'offerta è pressoché inesistente e i prezzi sono estremamente elevati. Un valore fondiario ritenuto equo oscilla tra 40.000 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 2012 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 contenuto⁶, 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.

Da molto tempo l'Amministrazione regionale ha avviato una significativa azione intesa a sostenere attraverso il finanziamento pubblico la ricomposizione fondiaria; attualmente risultano attivi in Valle d'Aosta 51 piani di riordino fondiario, per una superficie complessiva di oltre 2.000 ettari. Si tratta di piani avviati da tempo (fin dal 1987) 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.

Nel luglio 2012 è stata emanata la legge regionale n. 20 "*Disposizioni in materia di*

⁴ In Valle d'Aosta è in uso a fini amministrativi la distinzione tra "pascolo fertile" e "pascolo magro" (assimilabile, quest'ultimo, all'incolto produttivo).

⁵ Cfr. la sentenza n. 181 del 07/06/2011 - pubblicata in G.U il 15/06/2011 - con la quale la Corte Costituzionale ha dichiarato l'incostituzionalità delle norme che disciplinano il criterio di calcolo dell'indennizzo ancorato al Valore Agricolo Medio.

⁶ Si stima che le compravendite siano rimaste invariate rispetto all'anno precedente; infatti, nel 2012 il numero dei rimborsi delle spese notarili (153 domande) in caso di accorpamento dei terreni concesso ai sensi della L.R. n. 32/2007 è rimasto pressoché invariato rispetto all'anno precedente.

riordino fondiario” con la quale la Regione Valle d’Aosta acquisisce un importante strumento volto a un più razionale utilizzo del suolo per fini agricoli, al contrasto della frammentazione delle proprietà e a favorire, in tal modo, uno sviluppo equilibrato delle zone rurali. Tale norma disciplina, tra l’altro, le modalità di attuazione delle fasi conclusive del piano di riordino consentendo, dunque, di ultimare i numerosi piani ancora non conclusi⁷. Le disposizioni applicative della suddetta legge regionale sono state approvate solamente nella primavera 2013 (cfr. par. 6); dopo i test sulle procedure applicative, l’attività di ricomposizione fondiaria potrà proseguire e i numerosi piani di riordino da tempo avviati potranno finalmente essere ultimati.

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, da 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 realizzati in passato nel territorio di Arvier (Alta Valle) dove viene prodotto il pregiato *Enfer d’Arvier* “Vallée d’Aoste” DOC.

4 Tipo di operatori

Nella stragrande maggioranza dei casi la compravendita di terreni riguarda imprenditori agricoli (in veste di acquirenti) ed ex agricoltori o loro familiari ed eredi (come venditori). Le superfici oggetto di scambio sono di limitata estensione nei fondovalle e nei *mayen*, mentre possono riguardare appezzamenti anche piuttosto ampi in quota⁸.

Un caso assai particolare evidenziato nel corso dell’indagine riguarda l’acquisto da parte del Comune di Chambave di un accorpamento realizzato attraverso il riordino per disporre di un’area da destinare agli sport tradizionali locali (tsan, palet).

Gli acquisti di terreni e fondi rustici da parte di operatori extra-agricoli a fini speculativi sono piuttosto rari in Valle d’Aosta; si è avuto notizia di sporadiche transazioni condotte in anni recenti da professionisti locali riguardanti piccole porzioni di terreno destinato a vigneto a seguito di accorpamento e riordino fondiario.

5 Tendenze nelle destinazioni d’uso

In Valle d’Aosta è da tempo in corso l’adeguamento dei Piani Regolatori Generali Comunali al Piano Territoriale Paesistico, approvato dal Consiglio Regionale della Valle d’Aosta con legge regionale 10 aprile 1998, n. 13 “*Approvazione del Piano Territoriale Paesistico della Valle d’Aosta (PTP)*”. Le norme imposte dall’Amministrazione regionale sono piuttosto severe e sussistono pochi spazi per gli Enti sub-regionali nel derogare alle medesime.

6. Aspettative future del mercato

Non si attendono particolari variazioni né per l’anno in corso, né per il futuro in

⁷ In particolare, per quanto riguarda: a) il deposito del piano presso i Comuni nei cui territori insistono i terreni oggetto del riordino fondiario; b) la pubblicazione dell’esito del deposito del piano sul BUR; c) la dichiarazione di pubblica utilità, a seguito della quale il Presidente della Regione emana il decreto di riordino fondiario per il trasferimento coattivo delle proprietà; d) le procedure da adottarsi nei confronti dell’Agenzia del Territorio, della Conservatoria dei Registri immobiliari e dell’Agenzia delle Entrate con l’obiettivo di non aggravare le relative procedure e di utilizzare tutte le semplificazioni previste dalla normativa.

⁸ Si è avuto notizia dell’acquisto nel 2012 di un’estesa area a pascolo (circa 6 ettari) in prossimità di un alpeggio a 2000 m s.l.m. il cui valore è stato stimato in 0,7 euro/mq.

relazione alla domanda e all'offerta di terreni agricoli in Valle d'Aosta e i prezzi si manterranno presumibilmente sui livelli attuali.

Nella primavera 2013 è stata promulgata la D.G.R. n. 715 del 26/04/2013 "*Approvazione dei criteri applicativi per la gestione sostenibile del territorio agricolo, attraverso lo strumento del riordino fondiario, ai sensi della Legge regionale 18 luglio 2012, n. 20 e dei relativi aiuti di cui alla legge regionale 12 dicembre 2007, n. 32*" con la quale potranno finalmente trovare compimento i piani di riordino avviati negli anni passati e ancora non conclusi.

Lombardia

Maurizio Castelli

1. Quadro generale

La mobilità fondiaria lombarda si è ulteriormente ridotta nel 2012 rispetto all'anno precedente. L'interesse degli operatori, e conseguentemente delle compravendite, si concentra quasi esclusivamente nelle aree ove si presentano sistemi di imprese agricole capaci di produrre elevati redditi o dove le grandi opere infrastrutturali incidono sul sistema agricolo generando liquidità a seguito di espropri o cessioni volontarie. Di norma i redditi d'impresa o le indennità d'esproprio sono reimpiegate nel medesimo sistema agricolo.

Le compravendite di aziende intere, ampie e ben strutturate sono limitate a pochi casi: infatti il mercato ha riguardato, quasi esclusivamente, gli appezzamenti di media e piccola dimensione. Questi, tradizionalmente funzionali all'arrotondamento della proprietà fondiaria, sono oggi spesso legati ad altre opportunità di reddito come, 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, l'ulteriore riduzione degli atti di compravendita che interessano le aziende di media e grande dimensione (e solo in parte gli appezzamenti) e la conseguente difficoltà di valutazione.

Il maggior numero di transazioni avviene nella pianura, specialmente ove si realizzano opere infrastrutturali. Queste sono le grandi opere (Pedemontana, Bre.Be.Mi e interconnessione Bre.Be.Mi-Pedemontana oltre alla TAV) e le opere locali ma di rilevante interesse territoriale come è il caso della viabilità nell'hinterland di Bergamo e delle valli bergamasche. In queste realtà la mobilità fondiaria è la conseguenza delle transazioni legate agli espropri, quasi esclusivamente praticati per cessione volontaria⁹.

Altri esempi di mobilità fondiaria si manifestano nei comprensori ove si ottengono produzioni ad elevata redditività. Vi sono coinvolti, ad esempio, i piccoli appezzamenti a vivaio in prossimità di Lecco, la zona di produzione del Lugana, a sud del Lago di Garda, in provincia di Brescia, l'Oltrepo mantovano in Sinistra Secchia per gli elevati redditi della trasformazione cooperativa del latte in Parmigiano Reggiano. Le situazioni descritte determinano una maggior mobilità e una, sia pur modesta, lievitazione dei valori (a parte l'Oltrepo mantovano). Anche altre situazioni favoriscono, quanto meno, il mantenimento dei valori fondiari correnti. Fra queste è da segnalare l'Oltrepo pavese per la presenza di numerose imprese agricole ad ordinamento faunistico-venatorio che generano reddito dall'esercizio, appunto, della caccia e la collina mantovana, sempre a Sud del lago di Garda, con la ricca presenza di agriturismi.

Gli intervistati ammettono che molte valutazioni, specie quando si confermano i valori correnti dello scorso anno, sono suggerite dall'incertezza e dalla scarsità dei contratti piuttosto che dalla conoscenza dei prezzi. I valori proposti sono infatti definiti come la risultante di "percezioni di mercato".

Infine emerge la riduzione dei valori fondiari. Sono citati casi singoli ma è anche esplicitamente accolta la diffusa riduzione di valore, nella dimensione territoriale, specie nei comprensori ove i valori fondiari sono ancora molto elevati. Si tratta di una dinamica non necessariamente legata alle aree meno produttive o disagiate ma che investe vasti

⁹ Si veda il DPR 327/2001, artt. 37, 40 e 45 o il protocollo d'intesa del 6 ottobre 2009 per il collegamento Milano-Brescia.

comprensori; fra questi è esemplare il caso della pianura irrigua bresciana e, sia pure in modo meno consistente, la provincia lodigiana.

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. È una dinamica che si mantiene per gli impianti esistenti mentre per i nuovi si prospetta il nuovo orientamento di politica energetica inteso a favorire gli impianti di minor taglia, alimentati più con sottoprodotti e sostanze organiche reimpiegate piuttosto che con le produzioni dedicate a un più appropriato uso alimentare.

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 inesistente in *montagna* ove le quotazioni dei pochissimi terreni compravenduti si sono mantenute stabili. Qui, gli scambi interessano solo modesti appezzamenti di fondovalle, prossimi alle strade e ai centri urbani.

In *collina* le quotazioni si mantengono elevate nelle aree ricche ove gli ordinamenti specializzati (vigneti, oliveti e orticole da pieno campo o da IV gamma) assicurano redditi maggiori. Ma si evidenziano flessioni dei prezzi massimi anche per lo spostamento in altre regioni degli ordinamenti orticoli da IV gamma. 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, più modesti rispetto alla collina ricca. Anche qui il giudizio di valore è motivato soprattutto dalla scarsa numerosità degli scambi.

In *pianura* alla ridotta, o in qualche caso assente, mobilità fondiaria legata alle grandi aziende, particolarmente evidente nel milanese, fa riscontro la mobilità propria di altre province, alimentata soprattutto dagli appezzamenti; in tali contesti le superfici compravendute si sono circa dimezzate rispetto agli scorsi anni. È documentato il caso della provincia di Mantova dove nel 2012 è stata compravenduta circa lo 0,6% della superficie agricola provinciale contro l'oltre 1% del 2008, anno nel quale si è registrato, nel breve periodo, il massimo numero di compravendite fondiarie.

2. Tendenze a livello territoriale

Il mercato fondiario nella provincia di *Bergamo* è poco attivo e ancora più ridotto rispetto al precedente anno quanto a volume degli scambi in pianura e collina, 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 e anche qui, così come in pianura, buona parte delle compravendite sono determinate dalle cessioni volontarie per l'esecuzione delle opere infrastrutturali con sottrazione di suolo agricolo per il tracciato stradale e i cantieri, per le cave di prestito e le opere accessorie. I prezzi medi non hanno subito flessioni anche se si accentua la divaricazione (-10%) fra il valore dei suoli prossimi al confine meridionale della provincia (bassa bergamasca) e la media pianura.

Il mercato fondiario in provincia di *Brescia* registra pochi movimenti confermando la scarsa attività, già rilevata nello scorso anno. Le aste per la vendita dei patrimoni fondiari degli Enti sono, di norma, andate deserte, mentre si segnala una domanda di suoli per usi alternativi, come ad esempio per i progetti di costruzione di campi da golf. Gli scambi avvenuti si riferiscono prevalentemente ad acquisti per arrotondamenti. La "percezione" dell'andamento dei prezzi e i rilievi diretti confermano i valori degli ultimi anni per la

montagna e la collina. In collina è soprattutto la viticoltura a mantenere il livello (elevato) dei prezzi ma si stanno rarefacendo gli investitori esterni al sistema agricolo e crescono i segnali di sofferenza. In pianura il giudizio è consolidato attorno a una significativa riduzione dei valori (in media -10%) con episodi di riduzione assai più rilevante verso i territori a confine delle vicine province di Cremona e Mantova. Fanno eccezione a questa riduzione le zone prospicienti le infrastrutture (grandi opere) che, invece, vedono confermare i valori correnti.

Le province di *Como* e *Lecco* mantengono una modesta dimensione degli scambi, limitati alle pertinenze e agli aggiustamenti delle superfici aziendali. I prezzi sono stabili in ogni zona altimetrica delle province.

A *Cremona* il mercato ristagna. Pochissime le aziende vendute per realizzare liquidità o perché legate al ricambio generazionale e all'abbandono dell'attività o della proprietà agricola. I valori, nelle diverse aree provinciali, si sono omogeneizzati a conseguenza della diffusa presenza di impianti energetici da biomasse: Cremona è infatti "leader" in Lombardia per la presenza di questi impianti. I prezzi medi non sono diminuiti pur in presenza di segnali di cedimento, non oltre il 5%, in alcune compravendite.

Nella provincia di *Lodi* la stagnazione del mercato ha determinato la riduzione dei valori, resa evidente sul finire dell'anno. La stima è di una diminuzione media annua del 5% come diretta conseguenza delle difficoltà dell'allevamento zootecnico, un ordinamento quasi "monocolturale" in provincia. 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. Sui 302 contratti di compravendita esaminati nel 2012, solo 13 (4%) sono le aziende con oltre 20 ettari, per il 29% della superficie compravenduta in provincia (oltre 1.100 ettari). Anche i due comprensori più dinamici e a più alto valore, la collina gardesana e l'Oltrepo in Sinistra Secchia, hanno mostrato contrazioni per i valori più elevati, in modo più vistoso nell'Oltrepo (-5%). Nel viadanese, comprensorio di piccole aziende a ordinamenti orticoli, si sono notate compravendite, fra agricoltori, di appezzamenti per l'arrotondamento della proprietà e anche la compravendita di pioppeti. In questa regione agraria i valori hanno mostrato, per tutti gli ordinamenti, qualche aumento (+5%). Prosegue lo sviluppo e la presenza del gruppo GAT (Gruppo d'Acquisto Terreni), esteso nel 2012 alle altre regioni padane e alle Marche e Toscana.

Le quotazioni del mercato fondiario nella provincia di *Milano* sono stabili, con scarsità degli scambi, che risultano del tutto assenti per le aziende. "Non si muove foglia" è il commento di un intervistato. Anche l'abbiatese, ove l'agriturismo si è sviluppato negli scorsi anni alimentando il mercato fondiario, è in posizione di attesa.

In provincia di *Pavia* la domanda è diminuita ma i prezzi si sono mantenuti sui valori correnti. L'Oltrepo è invariato quanto a quotazioni ma con qualche lievitazione per gli appezzamenti vitati di nuovo impianto, specie in presenza di varietà Moscato o Pinot (+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. Anche gli indennizzi derivanti dalle opere infrastrutturali

sono dirottati più sulle attrezzature che sull'investimento fondiario, anche se in questo caso l'impatto sul sistema agricolo è piuttosto modesto.

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 e solo marginalmente le aziende. La domanda di terra si esprime, più spesso, ricorrendo all'affitto. L'incertezza caratterizza ancora il mercato e i proprietari preferiscono trattenere il patrimonio in attesa di opportunità future, specie se non costretti a realizzare liquidità.

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. 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'omogeneizzazione del mercato fondiario fra comprensori diversi.

5. Tendenze nelle destinazioni d'uso

Nei comprensori regionali a elevata urbanizzazione i valori fondiari medi risentono, ancora, 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. Ma sembrano più probabili riduzioni dei valori, anche significative, come è avvenuto quest'anno nella pianura bresciana e in quella lodigiana.

La discussione sulla diminuzione dei valori fondiari, tradizionalmente ritenuta un evento improbabile, spesso esorcizzato dagli operatori con affermazioni del tipo “*i valori fondiari non possono diminuire*” o “*la terra non tradisce mai*” ha fatto breccia. La riduzione dei valori, nella dimensione territoriale, è ora ritenuta un evento possibile e generalizzato nel 2013.

Trentino Alto Adige

Luigi Gambarin

1. Quadro generale

La situazione del mercato fondiario del Trentino Alto Adige è da sempre diversa da quella delle regioni limitrofe a causa dello status di regione autonoma, delle caratteristiche climatiche del territorio e della peculiarità delle produzioni. Nella regione i valori dei terreni sono diminuiti del 2,5% rispetto allo scorso anno; ma mentre in Trentino il calo dei valori fondiari è stato molto marcato (-6,8%) e ha riguardato in modo omogeneo tutte le principali tipologie colturali, in Alto Adige le quotazioni sono rimaste stabili sui livelli dell'anno precedente. Nel 2012 il numero degli scambi nella regione è rimasto stabile in entrambe le province ma, con una tendenza, soprattutto a Bolzano, ad un rallentamento per la diffusa difficoltà di accesso al credito degli agricoltori. Nel Trentino già dal 2009 sono cessate le agevolazioni per l'acquisto di terra. Tuttavia chi avesse già contratto un mutuo agevolato due anni fa, può chiedere che la banca congeli per due anni la riscossione del capitale e la Provincia lo sostiene nella restituzione della quota interessi.

Per la frutticoltura altoatesina i prezzi medi alla produzione delle mele sono cresciuti mediamente di circa il 7%, con valori più alti nelle aree di pregio (Val Venosta) o per le varietà più gradite al mercato (ad es. Pink Lady) e in calo nella Bassa Atesina. Nel 2012 sono stati registrati segnali di ripresa per la viticoltura altoatesina che, pur in presenza di un calo produttivo (-3,9%) 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 invariati. La prudenza degli operatori ha guidato le compravendite e alla fine, nel mercato, ha prevalso l'equilibrio. La mancanza di agevolazioni e di liquidità per l'acquisto di terra ha influito negativamente sulle transazioni. La produzione (punto di riferimento per gli scambi fondiari) è risultata globalmente in calo per le mele (-15%) e per l'uva, in particolare per le varietà a bacca bianca. Anche i prezzi dei terreni sono scesi per le maggiori tipologie colturali (-5/-10%). I diritti di reimpianto di nuovi vitigni sono rimasti stabili sia per il numero di compravendite che per il prezzo medio realizzato (0,35 euro/mq con punte a 0,5 euro/mq) per pezzature che non hanno mediamente superato i 2000 mq. 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, stabili nel primo periodo dell'anno, sono cresciuti nel secondo semestre di circa il 15%. 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 in calo rispetto a quelli del 2011 con quotazioni medie di 250.000 euro/ha in Val di Non (-5%) e di 120.000

euro/ha in Valsugana (-5/-10%).

Un segnale di stabilità arriva per il comparto zootecnico e riguarda il prezzo del latte rimasto fermo sui livelli dello scorso anno (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 bassa redditività delle imprese. Nel 2012 tuttavia la redditività è rimasta sui livelli dell'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 dei terreni 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 diminuita di circa il 15-20% a causa delle gelate tardive e i prezzi medi si sono attestati su 0,45-0,47 euro/Kg. La migliore qualità del prodotto della Val Venosta (*Laces, Silandro, etc.*) consente di ottenere prezzi medi di 0,48-0,52 euro/Kg. Complessivamente si può dire che rispetto al 2011 i prezzi sono aumentati di circa il 7%. 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. 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 soprattutto dai vitigni a bacca bianca anche se la produzione è calata di un 4% rispetto al 2011. 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 permuta - a razionalizzare e migliorare la struttura aziendale. La logica che li guida è di meccanizzare il più possibile l'azienda e nel contempo di ridurre i tragitti effettuati con le macchine tra i diversi appezzamenti.

3. Rapporto domanda/offerta

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

In provincia di *Trento* si è registrato un equilibrio tra le due componenti del prezzo con una domanda molto prudente e disposta ad aspettare. 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, per convertirle a frutteto. Il mercato dei diritti d'impianto riguarda piccole superfici (2.500-3.500 mq) i cui titoli vengono venduti per 1,5-1,6 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. La crisi economica degli ultimi anni ha accentuato le difficoltà delle piccole aziende che vendono parte del loro capitale fondiario per onorare i debiti contratti. Per quanto riguarda l'acquisto sono i coltivatori diretti e 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. Risulta molto alta l'offerta di infrastrutture extragricole (capannoni) che, a causa della recessione, vengono vendute a prezzi molto bassi. 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 è stato influenzato dall'andamento climatico sfavorevole. L'aumento dei prezzi alla produzione ha contribuito ad aumentare il reddito degli agricoltori e in alcune zone a recuperare sui costi di produzione. Non bisogna comunque dimenticare che questi risultati si inseriscono in un quadro di difficoltà economico-finanziaria globale dove l'accesso al credito è diventato un problema rilevante per l'agricoltore. Inoltre cresce sempre di più la concorrenza quantitativa e qualitativa con i paesi dell'Est Europa nella commercializzazione delle mele. Il 2013 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.

Nel settore viticolo si dovrà puntare sulla qualità e sui vini bianchi con una speciale attenzione per le varietà autoctone per tentare di rilanciare il comparto esportando il prodotto nei mercati statunitense e asiatico. 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 2013, si dovrà potenziare

ulteriormente la fase 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. 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 2013 sono per una stabilità sia dei prezzi della terra che del 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 2012 ha registrato un moderato arretramento rispetto all'anno precedente (-1,3% del valore fondiario medio). Nelle singole province c'è stata una maggiore variabilità dei prezzi che hanno oscillato tra la stabilità di Belluno e Venezia (0 e +0,6% rispettivamente), la moderata crescita di Rovigo (+1,7%) e il calo di Verona, Vicenza, Treviso e Padova. Quest'ultima ha segnato un -5,4%, mentre per le altre il calo è stato attorno all'1%. Dalle interviste degli operatori del settore emerge un 2012 difficile sia per il sinergismo tra siccità e aflatoxine che ha colpito prevalentemente la coltura del mais nella Pianura Padana sud-orientale sia per la scarsa liquidità di denaro che ha drasticamente ridotto le possibilità di investimento degli agricoltori. Le produzioni delle principali colture sono in calo e l'unico motivo per cui il valore del fatturato è in leggero aumento risiede nell'aumento dei prezzi dei prodotti, osservato soprattutto nel secondo semestre dell'anno. La non facile situazione economica generale del momento e le prospettive incerte, portano gli operatori a essere prudenti nelle 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, trova nei prezzi proposti dai venditori un motivo di rinuncia in un contesto economico di questo genere. C'è incertezza anche per l'applicazione della nuova PAC e sui riflessi che la stessa potrà avere sul valore definitivo dei titoli e sulla loro assegnazione. Questo aspetto potrebbe avere delle conseguenze significative anche sul mercato degli affitti.

2. Tendenze a livello territoriale

La variazione dei prezzi dei terreni su base annua ha oscillato tra il calo di Padova (-5,4%) e la leggera crescita di Rovigo. All'interno di questo intervallo si sono collocate le altre province su livelli prossimi alla stabilità.

Nella provincia di *Padova* i valori sono calati per tutte le tipologie colturali con la sola eccezione della zona sud orientale (Este, Montagnana, Vescovana, *etc.*). Tra gli operatori è aumentato il numero degli extragricoli, attirati dalle superfici di maggiore dimensione, mentre sono rimasti costanti gli agricoltori professionali interessati ad aumentare le dimensioni aziendali. Gli scambi sono diminuiti quasi ovunque (tranne nella zona di Este) rispetto all'anno precedente e anche le domande per l'acquisto di terra a condizioni agevolate sono calate di circa il 20%. 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 76.000 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 90.000. Sono diminuiti anche i terreni a vivaio nella zona di Saonara, che vengono scambiati intorno agli 80-90.000 euro/ha. Infine, i frutteti nella zona a sud della provincia valgono intorno ai 78.000 euro/ha.

Nella provincia di *Treviso* i prezzi sono leggermente calati (-0,9%). Un seminativo in media oscilla tra 70.000 e 120.000 euro/ha. Nelle colline del Soligo (Conegliano, Valdobbiadene, Vittorio Veneto, *etc.*) le quotazioni dei vigneti e dei seminativi rimangono stabili. Nella pianura nord-orientale invece, i seminativi sono diminuiti di circa il 5%, mentre i vigneti sono scesi dell'8%. 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 2011. In generale il loro valore diminuisce andando da Mogliano verso il Piave. In questa zona i vigneti, con valori stabili rispetto al 2011, quotano mediamente dai 100.000 ai 130.000 euro/ha in funzione del vitigno. Anche nella pianura occidentale i prezzi di mercato non hanno subito variazioni con i seminativi che oscillano tra 80 e 120.000 euro/ha.

Nel *bellunese* anche nel 2012 i prezzi sono rimasti stabili come pure gli scambi. Si registra invece un calo degli operatori extragricoli che lascia il sostegno della domanda ai locali, interessati a piccole superfici prossime 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 quarto anno consecutivo (-1,3%) con scambi in diminuzione o sui livelli del 2011. Nella pianura di Vicenza, dove la concorrenza con le attività industriali è molto forte, i prezzi dei seminativi, in calo del 12%, oscillano tra 80.000 e 90.000 euro/ha per arrivare a valori di 100-110.000 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. 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). Solo i prati irrigui e gli oliveti hanno subito una riduzione del 5%. Le quotazioni sono rimaste inalterate per tutte le colture erbacee anche nell'altopiano di Asiago, con scambi stabili e limitati alle piccole superfici. I valori oscillano dai 15.000 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 degli scambi. I prezzi sono in leggero regresso rispetto allo scorso anno (-1,3%) 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 42.000 e 48.000 euro/ha per le colture erbacee. In calo anche le colture erbacee della Pianura del Tartaro con valori compresi tra 47.000 e 73.000 euro/ha (-7%) e con scambi in diminuzione del 15%. Nella zona di Legnago i valori sono cresciuti in modo omogeneo per tutte le colture (+5%) con valori tra 36.000 e 47.000 euro/ha per i seminativi e tra 63.000 e 73.000 euro/ha per i frutteti.

Nel *veneziano* gli scambi sono in generale calo o tutt'al più stabili. I valori dei terreni sono cresciuti nella zona settentrionale della provincia (+9,5%), mentre sono in significativo calo nelle zone prossime al passante a ovest della provincia (Martellago, Salzano, Scorzè - 20%). Nelle aree a totale sviluppo agricolo la quotazione media dei seminativi, invariata rispetto al 2011, oscilla tra 43.000 e 48.000 euro/ha. I valori medi dei terreni nell'immediata periferia di Mestre sono in netto calo rispetto allo scorso anno e attualmente valgono dai 60.000 ai 75.000 euro/ha. Anche il progetto riguardante l'ampliamento dell'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 6-8 euro/mq (-35%). A Marcon, zona caratterizzata da buone prospettive turistiche e commerciali, i prezzi sono scesi del 25% e gli scambi avvengono su valori di 7-8 euro/mq. 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. Nella zona del Basso Piave (S. Donà di Piave, Noventa di Piave *etc.*) i prezzi sono rimasti stabili e si attestano su 50-60.000 euro/ha per un seminativo e 70-80.000 euro/ha per i terreni con l'impianto a vigneto.

In provincia di *Rovigo* i valori fondiari sono cresciuti dell'1,7% con scambi in linea con

quelli del 2011. Viene inoltre confermato un differenziale di prezzo di circa il 20% tra il Medio/Alto Polesine e il Basso Polesine. I seminativi vengono scambiati con valori compresi tra 30.000 e 45.000 euro/ha nel Basso Polesine in funzione della loro dimensione, mentre nel resto della provincia i valori medi oscillano tra 42.000 e 48.000 euro/ha. Le orticole raggiungono prezzi più interessanti tra 50.000 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 questa 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 equilibrio tra le componenti del prezzo ma sempre più spesso si riscontrano situazioni in cui il ritiro della domanda sempre più incerta lascia sul mercato, anche per molto tempo, terreni in vendita. Rispetto al 2011 aumenta l'offerta di terra sostenuta da piccole aziende che lasciano il mercato per le difficoltà economiche. Solo in provincia di Padova la domanda ha prevalso nettamente ma la mancanza di liquidità e di credito hanno giocato un ruolo importante nel determinare un calo degli scambi e un abbassamento dei valori fondiari (-5,4%).

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 2012 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). In pianura gli acquisti sono fatti, oltre che dai viticoltori della DOCG storica, anche da operatori extrasettore anche se in misura minore rispetto al passato. Nel bellunese prevale l'equilibrio con un calo 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 stabili o in crescita rispetto all'anno precedente, soprattutto nelle province di Treviso e Venezia. 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, i valori dei diritti sono aumentati con la sola eccezione della Pianura di Treviso (-7%). 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. Questo fatto ha spostato l'interesse verso il Pinot Grigio che mantiene buone quotazioni. In questo caso i diritti si scambiano a 0,6-0,65 euro/mq. Inoltre la forte domanda di terreni DOCG nella zona delle colline del Montello e di Asolo da parte dei viticoltori di Valdobbiadene, ha fatto raddoppiare il prezzo del diritto a 1-1,1 euro/mq. Nella zona dei Colli Euganei il valore dei diritti è rimasto stabile anche a causa del calo del prezzo del Prosecco (-40% circa).

4. Tipo di operatori

Gli operatori extragricoli, che avevano movimentato l'acquisto di terreni per investimento nel 2011, hanno ridotto la loro presenza probabilmente per l'accentuata crisi di liquidità rispetto all'anno passato. In alcune province sono presenti come soci di società agricole. In genere si concentrano su superfici medio-grandi o per tipologie culturali di

qualità. La domanda per superfici di medie e piccole dimensioni è ancora principalmente composta dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli interessati ad ampliamenti delle superfici aziendali. Nelle province di Venezia e Rovigo si segnala la presenza di zootecnici alla ricerca di seminativi per alimentare, con il raccolto, gli impianti di biogas.

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

5. Tendenze nelle destinazioni d'uso

È sempre difficile valutare un terreno esclusivamente per le sue suscettività agricole. La continua richiesta di superfici edificabili rende ogni anno più indefinito il confine tra terreni edificabili e agricoli.

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 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. Infine l'aumento nel numero di impianti a biogas crea una forte richiesta di terreni dedicati alla produzione di mais insilato, sorgo, triticale, medica, *etc.* necessari per rifornire i digestori insieme alle deiezioni degli animali in allevamento. Per gli allevatori la produzione di energia elettrica rappresenta una preziosa fonte di integrazione al reddito ma lascia aperta una serie di interrogativi sia di ordine tecnico (utilizzo di risorse destinabili all'alimentazione animale) che economico (aumento consistente dei prezzi di affitto dei terreni).

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, 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. L'andamento meteorologico negativo verificatosi da marzo a maggio 2013, con piogge abbondanti e temperature massime sotto la media di riferimento, ha provocato un ritardo nelle operazioni di semina, in particolare di mais, bietola e soia. Le conseguenze saranno la diminuzione della superficie investita con calo del reddito aziendale. La minore produzione delle colture citate, dovrebbe però favorire l'aumento del prezzo dei prodotti così com'è accaduto verso la fine del 2012 per gran parte dei prodotti agricoli. Rispetto al 2011 la situazione economica generale si è aggravata: è diventato più complicato ottenere denaro dalle banche per destinarlo a investimenti fondiari.

Per il 2013 gli operatori intervistati continuano a prevedere la mancanza di liquidità e una maggiore offerta di terra soprattutto da parte delle piccole aziende, che con redditi sempre

più bassi sono costrette ad alienare parte del loro capitale fondiario per non chiudere l'attività. Le ricadute di tutto ciò sul mercato fondiario sono per una diffusa stabilità delle compravendite con prezzi stabili o in discesa. Anche nelle aree economicamente più dinamiche e con colture di pregio è prevista una sostanziale stabilità dei prezzi e degli scambi.

Friuli Venezia Giulia

Greta Zilli

1. Quadro generale

La morfologia territoriale e la diversificazione degli impieghi dei terreni destinati ad uso agricolo rendono il mercato fondiario regionale piuttosto eterogeneo con situazioni diverse nelle quattro province.

Il perdurare della crisi economica generale ha parzialmente bloccato il mercato dei fondi. L'incertezza della situazione politica nazionale, le basse rese e i prezzi dei prodotti agricoli hanno scoraggiato molti imprenditori.

Vi è prevalenza di domanda nella zona di San Daniele e nelle provincie di Gorizia e Pordenone, mentre la situazione è leggermente peggiorata nella pianura centrale friulana, ma anche nelle aree di Budoia e Sacile (PN) 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. La domanda, in seguito alla riduzione del potere di acquisto, è rivolta verso superfici limitate e 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. Infatti, visti i nuovi requisiti necessari per lo svolgimento di alcune pratiche agronomiche (registrazioni delle operazioni in campo, nuove modalità sul corretto utilizzo degli agrofarmaci, nuove disposizioni per la tenuta del patentino fitofarmaci, futuro obbligo della lotta integrata, *etc.*) i titolari di piccole aziende preferiscono vendere o dare in affitto i terreni perché non si sentono in grado di rispettare i vincoli sopra elencati.

In questo contesto i prezzi medi dei terreni sono sensibilmente cresciuti a livello regionale (+2,9%), ma con una certa variabilità a livello provinciale (da +1,7% a +9,7%).

2. Tendenze a livello territoriale

I prezzi sono in crescita in tutte e quattro le provincie: a Pordenone dell'1,7%, a Gorizia del 2%, a Udine del 3,2% e a Trieste del 9,7%.

Nella zona litoranea della provincia di Udine (dove prevalgono i seminativi) e nella pianura retrostante (Palmanova, Gonars, *etc.*) il mercato, nei primi sei mesi dell'anno, è stato più attivo che in passato. C'è stata infatti l'ultima corsa all'impianto di vigneti di Prosecco, alla quale è seguita una situazione di blocco. Gli scambi di terreni, che hanno riguardato soprattutto vigneti e in parte seminativi, sono aumentati, 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 50.000 euro/ha per i frutteti e tra 40 e 70.000 euro/ha per i vigneti; per quest'ultima tipologia colturale è stato registrato un incremento del valore di circa il 20% collegato proprio alle ultime fasi d'impianto del Prosecco. 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 un'offerta leggermente prevalente che proviene soprattutto da piccole aziende non strutturate che in passato delegavano le lavorazioni ai contoterzisti. Una sostanziale immobilità degli scambi e l'equilibrio tra domanda e offerta caratterizzano la pianura di Udine. Anche in aree

come la fascia collinare nella zona più orientale della provincia (Cividale, Nimis, Faedis *etc.*), dove in passato si rilevava una maggiore attività rispetto agli altri territori, si è registrata stagnazione del mercato e una sensibile prevalenza dell'offerta.

La domanda delle aziende cerealicole interessate ad ampliare la maglia poderale supera l'offerta nelle colline di San Daniele e ha contribuito al significativo incremento del prezzo dei seminativi (+10%).

In tutte le regioni agrarie montane della provincia di Udine 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 si sono stabilizzati sui valori del 2011. Gli scambi si attestano tra 4.000 e 6.000 euro/ha (5.000-6.000 euro/ha nei Colli Orientali del Friuli). 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 di diritti di reimpianto.

In provincia di *Pordenone* il mercato è stato abbastanza eterogeneo. Nelle aree residenziali, artigianali e industriali, in particolare nei comuni di Brugnera e Sacile, si è registrata una situazione stagnante. Nelle aree di montagna e collina ha prevalso la domanda soprattutto di seminativi e prati da parte delle aziende zootecniche per aumentare le superfici aziendali, i terreni a foraggiare e i premi comunitari; ciò ha indotto un incremento dei prezzi del 10% dei seminativi. A differenza di altre zone qui pare che permanga l'intento dei piccoli agricoltori o dei proprietari non agricoli a mantenere la terra concedendola in affitto o comodato, piuttosto che venderla come invece accade in altre realtà regionali. I prezzi dei seminativi e dei vivai viticoli (Rauscedo) nelle aree di pianura si attestano intorno a 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 prezzi dei terreni vitati destinati alla produzione del Prosecco hanno raggiunto livelli molto alti. Nelle aree confinanti con il Veneto permane ancora una domanda prevalente rivolta soprattutto a seminativi con l'intenzione di impiantare vigneti di Prosecco. Nel 2012 infatti c'è stata "l'ultima corsa" (raggiungimento del plafond regionale, in termini di ettari disponibili per il Prosecco) a questi nuovi impianti, e sono stati acquistati diritti provenienti anche da altre regioni e in particolare dalla Sicilia. Le quotazioni dei diritti d'impianto vanno da un minimo di 4.500 euro/ha a un massimo di 6.500 euro/ha in collina.

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 minimo nel 2012, 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 80.000 e 190.000 euro/ha; in effetti si tratta di piccoli appezzamenti cittadini il cui valore di commercializzazione rapportato all'ettaro raggiunge tali quotazioni.

Nel *goriziano* gli scambi sono rimasti stabili con una prevalenza della domanda. Il 2012 è stato caratterizzato da un aumento dei prezzi a livello provinciale (+2%). La domanda è stata spesso sostenuta da investitori extragricoli (Assicurazioni), 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. L'offerta, tipicamente sostenuta dalle cessioni da parte di conduttori anziani che non hanno possibilità di subentro, vede un aumento anche da parte di conduttori attivi che, scoraggiati dalle scarse prospettive di reddito, abbandonano l'attività. I prezzi dei seminativi si aggirano mediamente intorno ai 30.000 euro/ha, mentre per i vigneti si raggiungono quotazioni di oltre 95.000 euro/ha nel Collio e di 60-70.000 euro/ha nella zona della DOC Isonzo. I diritti di impianto attualmente sono quotati su valori di 4.000-8.000 euro/ha.

3. Rapporto domanda/offerta

Gli scambi risentono della situazione economica generale e delle difficoltà di reddito del settore agricolo, perciò, nel quadro regionale, le componenti del mercato hanno mantenuto le posizioni del 2011 con una prevalenza della domanda su alcune regioni agrarie soprattutto nella provincia di Pordenone, mentre in diverse altre aree si registra una lieve prevalenza dell'offerta o situazioni di equilibrio.

La tipologia di terreno maggiormente richiesta è quella dei seminativi e proviene da aziende specializzate in cerealicoltura. L'incremento dei prezzi di mercato degli ultimi anni, in particolare del mais, ha rilanciato il settore permettendo di realizzare buone entrate per i produttori. Anche nel 2012, pur manifestandosi il grave problema delle aflatossine che hanno fortemente danneggiato diverse partite di granoturco, in Friuli Venezia Giulia, soprattutto nelle aree del Medio Alto Friuli (colline di San Daniele, pianura di Udine, pianura centrale udinese, *etc.*), le produzioni sono risultate idonee e valutate a prezzi di mercato molto elevati con punte di 22-23 euro/q.le, soprattutto per i primi raccolti di fine agosto e inizio settembre.

Un aumento della domanda ha caratterizzato i boschi nelle aree montane, questo è un sensibile segnale di sblocco del mercato in aree dove da anni c'è stata una sostanziale immobilità.

In generale la domanda proviene dalle aziende più strutturate, da imprese agricole di elevate dimensioni e con un consistente parco macchine che svolgono anche attività di contoterzismo, oltre che da imprenditori extragricoli con l'obiettivo di investire i capitali.

In alcune aree si è registrato un sensibile incremento dell'offerta (colline di San Daniele ma anche pianura di Udine) da parte dei titolari di piccole aziende agricole che non riescono a gestire tutte le nuove normative relative all'uso degli agrofarmaci.

4. Tipo di operatori

In tutte le province la domanda è composta principalmente da proprietari di aziende medio-grandi dotati di liquidità e interessati ad ampliare la loro dotazione di terra. Nella pianura udinese e pordenonese i maggiori acquirenti sono imprenditori con bilanci in attivo e giovani agricoltori con lo scopo di accorpare le proprietà. Le 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 seminativo (non in riordino

fondiario, poiché più economici) destinati a produrre biomasse e per i terreni a vigneto per l'impianto del Prosecco. Ma si è sviluppata anche la domanda di boschi nelle aree montane. Permane, infine, la tendenza ad acquistare terra come bene rifugio: gli operatori extragricoli privati (Assicurazioni, Banche, altri soggetti) attivi in tutte le 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 o a fine carriera ma anche da aziende indebitate che necessitano di liquidità per far fronte alle proprie insolvenze e aziende attive che non riescono più a realizzare redditi adeguati. Sono poi presenti, oltre a soggetti privati come gli eredi non interessati 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 0,10 euro/Kg (-16%), mentre in montagna tra 0,05 e 0,08 euro/Kg per gli acquisti e 0,02-0,025 euro/kg per gli affitti; per contro le quotazioni a Udine si attestano su 0,04-0,05 euro/Kg rispetto agli 0,05-0,06 euro/Kg del 2011. 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 dei prezzi 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.

I terreni delle zone non irrigue potrebbero essere suscettibili di vendita ad aziende più strutturate, in grado di effettuare investimenti per l'irrigazione. Per le piccole aziende vitivinicole si configura l'opzione di vendita dei terreni vitati ad aziende maggiormente competitive.

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

Va segnalata infine l'influenza sul mercato fondiario delle Zone di protezione speciale individuate dall'Unione Europea. Si tratta di aree tutelate dove sono consentiti pochi interventi colturali. Questo inevitabilmente porta a incertezze e rallentamenti nelle compravendite dei terreni che ricadono in queste 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 non sembrano esserci grandi aspettative di svolta del mercato fondiario e, considerato il perdurare della crisi, si presume permanga una situazione stagnante. Le prime possibili evoluzioni sono attese in seguito all'entrata in vigore della nuova PAC 2014-2020.

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, pur registrando comunque una domanda che su quasi tutto il territorio si rivolge a terreni a seminativo. 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 dalle sue potenzialità agronomiche, 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. Visto il raggiungimento del plafond regionale, in termini di ettari disponibili per il Prosecco ci si attende, per il 2013, una normalizzazione del livello degli scambi.

Nelle zone montane, il mercato potrebbe essere rivitalizzato dall'applicazione della legge regionale in materia di ricomposizione fondiaria. Nella zona collinare di Pordenone è possibile un aumento della richiesta di terreni.

Liguria

Alberto Sturla

1 - Quadro generale

In continuità con quanto rilevato l'anno passato, anche nel 2012 il mercato fondiario ligure si è distinto per il basso numero di compravendite e per il ridotto incremento dei valori fondiari. Esiste un mercato attivo solo per le colture di maggiore pregio, come vigneti e oliveti di qualità nella collina litoranea, con particolare riferimento alle province di La Spezia e di Savona, ma sono state segnalate alcune compravendite anche in provincia di Genova. In questi casi i valori fondiari sono incrementati del 2% rispetto al 2011, ad indicare un mercato tutto sommato attivo.

Il mercato dei terreni per colture ortofloricole è invece completamente fermo, a causa soprattutto delle gravi difficoltà in cui versa il settore, fortemente penalizzato dalla difficile congiuntura economica e dalla fiscalità nazionale. La situazione economica costringe gli agricoltori ad abbandonare l'attività, generando la prevalenza dell'offerta sulla domanda. Il PSR continua ad alimentare la domanda di terreni, soprattutto per colture arboree, prati e prati-pascoli. Si tratta di acquisti di piccole porzioni fondiarie che vanno ad integrare le dotazioni pre-esistenti al fine di raggiungere i limiti di Unità Lavorative ad ettaro necessarie per poter accedere ad alcune misure dell'Asse I. Esiste ancora una certa attività di compravendita nelle zone agrarie della collina litoranea e della montagna litoranea, per lo più dovuta a cambi di destinazione d'uso, piccole acquisizioni da parte di agricoltori professionali e non, accorpamenti a terreni già coltivati.

2 - Tendenze a livello territoriale

In tutto il Ponente Ligure, nell'area interessata da Distretto Florovivaistico, si assiste a una prevalenza dell'offerta sulla domanda di terreni per colture ortofloricole. Si tratta di una situazione senza precedenti generata dalla serie di eventi che hanno riguardato direttamente la floricoltura negli ultimi anni. Nel corso del 2012, oltre all'aggravamento della congiuntura economica, che ha avuto un effetto diretto sul consumo di beni voluttuari quali fiori e piante ornamentali, il settore è stato particolarmente penalizzato dall'applicazione delle aliquote IMU sui terreni agricoli. In alcuni Comuni del Ponente (Sanremo, Camposso, Villanova d'Albenga) sono state applicate le aliquote massime, pari al 10,6 per mille. Si tratta di valori fortemente penalizzanti, soprattutto se si considera che le coltivazioni floricole sono tra le poche in Liguria a trovarsi in zone urbane e che quindi non possono essere esentate dal pagamento dell'imposta.

La crisi economica ha ridotto anche l'incidenza dei cambi di destinazione d'uso. Nel Ponente Ligure, però, si registrano acquisti di piccole porzioni di terreno attigue a fabbricati per aumentarne le volumetrie ai fini agrituristici. Allo stesso tempo, sono stati segnalati casi di compravendita di terreni limitrofi a fabbricati poi adibiti all'accoglienza turistica.

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. I terreni interessati da questo tipo di compravendita si trovano soprattutto nelle province di Genova e La Spezia, dove è più alta la presenza di imprenditori provenienti da settori esterni all'agricoltura. Sono oggetto di scambio soprattutto gli oliveti e i vigneti, ovvero le colture che possono essere immediatamente produttive.

3 - Rapporto domanda/offerta

Il sostanziale equilibrio tra domanda e offerta, che ha sempre caratterizzato il mercato fondiario ligure, nel corso del 2012 è andato sbilanciandosi a favore dell'offerta, con la sola eccezione delle colture arboree di pregio (vite e olivo) per le quali si ha ancora una situazione di sostanziale equilibrio. Queste colture storicamente interessano una platea di acquirenti che va oltre gli agricoltori professionali, includendo anche hobbisti e ristoratori.

La nuova fiscalità dei terreni agricoli ha convinto molti proprietari, soprattutto quelli per cui l'attività agricola non è la fonte di reddito principale, a disfarsi dei terreni. Si ha quindi una prevalenza dell'offerta, soprattutto nei comuni ricadenti nella zona A del PSR (poli urbani), dove le aliquote IMU sono molto elevate.

È stato rilevato un mercato di fondi rustici per attività agrituristiche. Nel corso del 2012 tali transazioni si sono registrate in tutta la Regione.

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. Si sono poi 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

I testimoni contattati sono concordi nel prevedere, per il 2013, il perdurare della situazione registrata nel 2012: prevalenza dell'offerta sulla domanda con un ridotto numero di transazioni stimulate dalle politiche di sviluppo rurale, dai cambi di destinazione d'uso e dagli acquisti da parte di agricoltori non professionali.

C'è molta attesa per la Legge Regionale sulla ricomposizione fondiaria che al momento è in discussione presso il Consiglio Regionale. È uno strumento innovativo che prevede la costituzione di una Fondazione, denominata "*banca della terra*" che avrà il compito di fare da soggetto terzo garante tra chi vuole cedere il terreno e chi vuole acquistarlo. La legge si pone l'obiettivo di ricomporre la proprietà fondiaria, che in Liguria risulta molto frammentata e quindi non in grado di assicurare la corretta manutenzione del territorio.

Tra gli operatori del settore prevale peraltro un certo scetticismo sull'efficacia della nuova legge, che nasce dall'osservare come lo strumento normativo attualmente in vigore (L.R. 18/96) preveda la riassegnazione delle terre incolte a chi ne faccia richiesta ma abbia interessato solo pochi casi di trasferimento di terreni limitrofi a fondi già utilizzati.

Un ulteriore elemento di novità è rappresentato dal nuovo Piano Territoriale Regionale, la cui adozione è prevista per il 2013. Il Piano introduce il principio del "costruire sul costruito" ed è quindi in grado di sottrarre alla concorrenza della destinazione d'uso i terreni agricoli in area urbana. Nei prossimi mesi sarà possibile verificare se tale innovazione determinerà anche un abbassamento dei valori di compravendita.

Si segnala poi che, con deliberazione di Giunta regionale n. 1319 del 9 novembre 2012 sono stati approvati dalla Regione criteri e procedure per la gestione dei diritti di nuovo impianto e di reimpianto dei vigneti, che prevedono la riduzione del 50% della tariffa del diritto di impianto assegnato dalla Riserva Regionale. L'obiettivo di una tale modifica è quello di rivitalizzare l'interesse per nuovi impianti, che negli ultimi anni è andato via via scemando. Nel corso dell'anno sarà possibile valutare se ci saranno conseguenze anche per il mercato fondiario.

Emilia Romagna

Francesco Marseglia

1. Quadro generale

L'andamento del mercato fondiario nel 2012 in Emilia Romagna è da considerarsi in linea con quello dell'anno precedente e caratterizzato da una sostanziale tenuta degli scambi e dall'incremento dei prezzi di compravendita (+3%). 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 hanno incentivato gli investimenti di lunga durata. In questo contesto l'allargamento della maglia poderale resta comunque un obiettivo importante per gli imprenditori agricoli.

Altro fattore che ha notevolmente inciso a livello locale è stato il sisma del maggio 2012 che ha interessato la pianura tra Reggio Emilia, Modena, Bologna e Ferrara. Le numerose aziende agricole che hanno subito danni alle strutture produttive esistenti (abitazioni, stalle, magazzini, *etc.*) hanno dato priorità al loro ripristino piuttosto che a nuovi investimenti nell'acquisto di terreni.

In regione il livello delle compravendite è rimasto sostanzialmente invariato. L'offerta è caratterizzata prevalentemente da imprenditori non più in grado di portare avanti la gestione aziendale per anzianità, o perché indotti a vendere per scarsità di altre fonti di reddito, elevata tassazione o a seguito di 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 (+9,3%), Rimini (+8,3%) e Piacenza (+5%), mentre variazioni poco significative sono state riscontrate nelle altre province. Nelle zone montane il mercato è praticamente inesistente oppure limitato a terreni di fondovalle o 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.

I prezzi dei seminativi irrigui sono risultati generalmente in crescita, anche se modesta, con incrementi che hanno però toccato punte del 10% nel riminese. 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 nella pianura di Ravenna (+5%) e Forlì

(+6%) nonché in tutta l'area riminese (+5/+7%). Per i frutteti incrementi in tono minore rispetto allo scorso anno salvo che nelle aree più vocate della Romagna dove si registra un incremento del 10% nella pianura forlivese e cesenate e persiste 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 delle due DOP locali.

La crisi del mercato del vino ha determinato una situazione di sostanziale stabilità per le quotazioni dei vigneti DOC, anche se con andamenti differenti tra le varie zone. Nelle aree vocate di Modena il vigneto, preferibilmente meccanizzato, ha riscontrato aumenti del 5%, mentre a Bologna non vi sono stati scostamenti rispetto al 2011. In crescita (+4% circa) le quotazioni a Reggio Emilia e aumenti più consistenti nelle aree vocate di Romagna (Ravenna +4,3%, Forlì +7%, Rimini +5%).

Pressoché analogo a livello territoriale l'andamento delle quotazioni dei vigneti non DOC: incrementi più alti nelle province di Piacenza (+3,7%), Reggio Emilia (+3,1%), Forlì (+5%), Ravenna (+3,5%), Rimini (+5,9%). Altrove i valori fondiari si sono attestati sui livelli dell'anno precedente.

3. Rapporto domanda/offerta

Nel 2012 la domanda è stata prevalente rispetto all'offerta in gran parte della pianura emiliana e nel riminese, ma l'offerta si è rivelata prevalente in Romagna, per l'arrivo sul mercato di numerosi appezzamenti di piccole dimensioni che gli imprenditori vendono per cessata attività o per l'inasprimento della tassazione (IMU) o perché collocati in contesti poco appetibili (terreni con scarsa accessibilità o poco lavorabili). Il livello degli scambi è rimasto invariato in tutte le province fatta eccezione per Forlì-Cesena (pianura) e parte del ferrarese, dove si registra un lieve incremento, e la collina modenese, dove, al contrario, gli scambi sono in diminuzione.

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, 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 2012 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.

Resta il problema del ricambio generazionale: dai dati del Censimento dell'agricoltura del 2010 risulta infatti che vi sono oltre 30.000 aziende (su un totale complessivo di 73.000) di piccole dimensioni (con SAU media inferiore a 10 ettari). Queste aziende sono collocate prevalentemente in pianura gestiscono oltre un quarto della superficie agricola regionale e sono condotte da agricoltori di età superiore ai 65 anni senza successore. Sarà interessante nei prossimi anni osservare quale sarà l'impatto sul mercato fondiario di questa particolare fascia di aziende.

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 la stagnazione dell'economia e l'incertezza sull'applicazione dell'IMU in agricoltura. 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 2013 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

Lucia Tudini

1. Quadro generale

Nel 2012 il mercato fondiario toscano è stato caratterizzato da pochissimi scambi. Le quotazioni medie dei terreni sono sensibilmente diminuite su base annua (-2,4%), pur mantenendosi su livelli dei prezzi piuttosto elevati. Le diminuzioni dei valori sono avvenute spesso in misura più rilevante rispetto al 2011 e nelle zone delle colline di Firenze, della Val d'Elsa inferiore (Firenze), delle colline della media e dell'alta Val di Chiana (AR) in controtendenza rispetto agli aumenti rilevati nell'anno precedente. Il mercato dei vigneti e degli oliveti è quello che ha subito i ribassi più marcati, mentre i terreni boscati risultano stazionari nelle quotazioni.

L'offerta è spesso maggiore della domanda e gli scambi molto modesti. Si continua a rilevare la riduzione della domanda per i seminativi, principalmente dovuta all'instabilità dei prezzi dei cereali e all'incertezza che genera l'attesa della riforma PAC. Nel 2012 non ci sono state variazioni rilevanti in quanto l'andamento economico non ha compensato i maggiori costi legati all'introduzione delle imposte sul patrimonio (IMU), che hanno spinto i proprietari a mantenere immobile la trattativa. 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, soprattutto stranieri, che richiedono piccole aziende in zone paesaggisticamente interessanti, con fabbricati da ristrutturare. Rallenta, ma non cessa, 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. Permane la richiesta di terreni da destinare a colture per la produzione di biomasse nelle aree soprattutto della pianura, e in particolare della zona litoranea di Livorno, del Valdarno e colline di Arezzo, pianura di Grosseto e Val di Chiana (Siena). Un aumento delle richieste si può rilevare nelle zone ortoflorovivaistiche della provincia di Massa e di Pistoia, per superfici vivaistiche.

2. Tendenze a livello territoriale

Le quotazioni risultano stazionarie nelle province di Pistoia, Massa, Lucca, Livorno, Pisa e Grosseto, mentre nella restante parte del territorio regionale sono stati osservati prezzi in diminuzione. Di seguito si analizzano brevemente le tendenze per singola provincia.

In provincia di *Pistoia* i prezzi medi dei terreni sono rimasti stazionari. Il mercato è praticamente rimasto immobile e nessuna variazione di rilievo è stata evidenziata rispetto al 2011. Il relativamente elevato (rispetto alla media) livello degli scambi per i terreni floricoli della Valdinievole e della Piana di Pistoia non si è tradotto in alcuna sensibile variazione di prezzo. 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.

Anche a *Massa Carrara* i prezzi medi sono rimasti stazionari. Non vi sono stati aumenti che abbiano interessato alcun tipo di terreno. 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 ulteriore diminuzione rispetto al 2011, con appena rilevante prevalenza di domanda sull'offerta, ma soltanto per i seminativi e le colture floricole, che

continuano ad essere la tipologia più richiesta. L'acquisto di terreni è finalizzato quasi esclusivamente ad arrotondamenti e ampliamenti ed è limitato dalla mancanza di credito da parte delle banche. Gli alti prezzi dei terreni e la scarsità di credito inducono gli agricoltori a ricercare terreni in affitto. Le altre categorie professionali non investono a causa della crisi economica generale.

A *Lucca* il prezzo della terra è rimasto invariato. Le quotazioni dei 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 appena più attivo. Si rilevano, comunque, pochissime compravendite, con domanda e offerta in equilibrio, ma con lieve prevalenza di domanda nella zona floricola. Le tipologie di terreni più richieste sono i seminativi nella zona floricola, mentre permane scarsissimo l'interesse per oliveti e vigneti.

In provincia di *Livorno* le quotazioni sono le stesse di quelle rilevate nel 2011. Non è stata evidenziata alcuna contrazione, così come alcun sensibile aumento dei prezzi è stato rilevato sulle diverse tipologie di terreno. Le quotazioni dei seminativi di piano in questa zona sono pari a 18-22.000 euro/ha e raggiungono i 25-34.000 euro/ha per i seminativi irrigui. Il livello degli scambi è invariato rispetto all'anno precedente. Il rapporto tra domanda e offerta è in sostanziale equilibrio, con pochissima domanda e modesta 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 difficile accesso al credito e dell'elevato prezzo dei vigneti di pregio, che sono quelli che ancora riescono a far fronte al perdurare della crisi vitivinicola. I seminativi vengono acquistati quasi esclusivamente da agricoltori per arrotondamenti aziendali.

A *Pisa* i valori fondiari sono stazionari rispetto al 2011. Le quotazioni per i seminativi nelle colline del Valdarno inferiore, Alto e medio Cecina e Colline Pisane sono di 13-17.000 euro/ha, con punte di 29.000 euro/ha per quelli irrigui della Piana di Pisa. Il mercato si presenta invariato rispetto al 2011, con pochissimi scambi e con offerta e domanda in equilibrio. Rispetto all'anno precedente è scemata la ricerca di aziende con fabbricati e riserve di caccia nella zona del Valdarno inferiore, nelle Colline pisane e nelle colline litoranee e il mercato rimane praticamente fermo a causa dei prezzi richiesti molto elevati.

Anche in provincia di *Grosseto* i prezzi medi dei terreni sono rimasti invariati rispetto al 2011. Nella zona della pianura di Grosseto permane la richiesta di terreni pianeggianti di ampie superfici da destinare a colture dedicate alla produzione di biomasse, sebbene anche questo settore stia subendo le ripercussioni della crisi generale e le difficoltà amministrative al livello autorizzativo da parte degli enti deputati al rilascio delle concessioni. Nella zona litoranea e nelle colline interne estensive sono ricercati terreni a seminativo; 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 di 8-13.000 euro/ha, mentre quelle di piano irriguo di 12-19.000 euro/ha. Nella zona litoranea settentrionale 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 2011, con domanda e offerta in equilibrio, a eccezione della prevalenza di offerta nelle zone viticole di Scansano e Pitigliano.

In provincia di *Arezzo* i valori sono diminuiti mediamente dello 0,4%, a causa essenzialmente del deprezzamento dei seminativi non irrigui delle colline della media Val di Chiana (- 5%), mentre nella stessa zona, rimane positivo l'interesse per i seminativi viabili, così come in casentino ed Alto Tevere. Le quotazioni dei terreni variano tra 8-16.000 euro/ha per i seminativi di collina e 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. Rispetto al 2011, il mercato è in ripresa 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 *Prato* i prezzi sono diminuiti del 4%, con punte del -5% per i seminativi. Sono in flessione anche i valori dei vigneti di Carmignano (-5%) e degli oliveti nelle zone del Montalbano (-4,5%). 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 2011: gli scambi sono pochissimi, con prevalenza di offerta per i seminativi, ma con poca domanda.

In provincia di *Siena* i prezzi medi dei terreni sono diminuiti di quasi il 6%. In forte calo risultano i valori dei seminativi (-8%), degli oliveti (-4%), dei vigneti non DOC (-4%) e della DOCG Nobile di Montepulciano. Limitano la diminuzione di valore gli altri vigneti DOCG: Chianti Classico (-2%), Vernaccia di San Gimignano e Brunello di Montalcino (-3%). In diminuzione anche i valori dei frutteti (-3%) e dei pascoli (-2%). La diminuzione dei prezzi dei seminativi, sia irrigui che asciutti, è avvenuta diffusamente in tutta la provincia (-5/-10%) e soprattutto nella zona dell'Amiata (-20%), a causa della forte sofferenza economica che ha avuto ripercussioni maggiori sui terreni più marginali e di difficile coltivazione. Alla stessa motivazione è dovuto il calo dei prezzi dei vigneti. Permane, seppure in forte calo, la ricerca di seminativi per la coltivazione di colture dedicate alla produzione di biomasse adatte alla produzione di energia: questo fatto non ha avuto però sensibili ripercussioni sul livello dei prezzi. I terreni in cui è possibile realizzare nuovi vigneti sono in diminuzione e vengono valutati tra 14.000 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 100.000 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.*), come nel 2011, fa registrare solo piccoli decrementi (-2/-3%) rispetto alla forte contrazione registrata nel 2010 (-20%). Il mercato si presenta invariato dal 2011, con pochissimi scambi e prevalenza dell'offerta. Le tipologie più richieste sono le aziende con seminativi nella zona della Valdichiana, nonché le 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.

La provincia di *Firenze* presenta una forte diminuzione dei valori fondiari, la più importante di tutta la regione (-8,5%), con flessioni di maggior rilievo per gli oliveti nella zona di Fucecchio (-30%), nella Val d'Elsa (-20%) e nel Val d'Arno (-20%). Flessioni importanti sono state inoltre riscontrate per i vigneti DOC del Greve e delle colline interne (-20%) e per i seminativi (mediamente -5/-10%). Il valore dei vigneti è diminuito del 14%, mentre quello degli oliveti del 9%. Anche i seminativi (-4%) e le colture ortoflorovivaistiche (-5%) subiscono sensibili diminuzioni rispetto al 2011. I terreni destinati alle colture orticole vengono scambiati a 58.000 euro/ha nella piana di Firenze. Nelle colline di Firenze e della Valdelsa i seminativi di piano sono quotati a 15-20.000 euro/ha e i seminativi di collina attorno a 8-13.000 euro/ha. I vigneti del Chianti Classico hanno quotazioni tra 90.000 e 100.000 euro/ha (compreso il soprassuolo), mentre nelle restanti zone del Chianti e in quelle IGT i valori sono attorno a 40-50.000 euro/ha. Il livello degli scambi è rimasto invariato rispetto al 2011, con poca domanda e offerta, mentre una forte prevalenza dell'offerta, soprattutto per esigenze di capitalizzazione, si riscontra nelle aziende vitivinicole. Permane

ancora, ma limitatamente rispetto all'anno precedente 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, oltre che all'ancora elevato livello dei prezzi.

3. Rapporto domanda/offerta

Il livello degli scambi è risultato molto contenuto e sostanzialmente invariato rispetto al 2011. L'offerta è generalmente superiore alla domanda, generalmente debole, salvo che per i terreni florovivaistici e i seminativi in buone zone produttive da destinare alla produzione di biomasse o per seminativi in zone paesaggisticamente appetibili, per formazione di riserve di caccia. Prosegue anche nel 2011 lo scarso interesse per i seminativi dovuto alla forte incertezza dei prezzi dei cereali e all'attesa della riforma PAC, che ha immobilizzato il già rigido mercato. 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 raggiunti limiti di età o mancanza di successori, per contrazione dei margini di reddito e conseguente necessità di capitalizzazione.

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 pochissime nuove aziende da parte di giovani agricoltori. Gli altri operatori non agricoli sono generalmente stranieri, attratti dalle possibilità d'investimento "sicuro" offerte dalla terra e dal desiderio di intraprendere una nuova attività, oltre che di vivere in ambienti di elevato valore paesaggistico e naturale. Gli acquisti di terreni vengono effettuati quasi esclusivamente da imprenditori locali o di altre regioni. Alcuni operatori economici, seppure con le difficoltà che sta incontrando il settore per la crisi economica e il rilascio di autorizzazioni, hanno acquistato superfici da destinare a colture adatte alla produzione di biomasse per energie alternative (pianura di Grosseto, Arezzo e Siena, Livorno).

5. Tendenze nelle destinazioni 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 solo per alcuni settori si può prevedere una timida inversione di tendenza, come ad esempio le aree vitivinicole di elevato 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 dovuta all'incertezza che la riforma della politica agricola comunitaria sta generando e alla

non chiara prospettiva che avranno le imposte sul patrimonio (IMU) nel settore agricolo. Non si prevede, tuttavia, un aumento della richiesta di terreni di alcun tipo.

Umbria

David Fongoli

1. Quadro generale

La crisi economica globale e dei mercati finanziari e, più in dettaglio, la riduzione della tutela del mercato dei prodotti agro-alimentari hanno 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 quindi il trend dei precedenti anni, con uno stallo dell'attività del mercato fondiario e una riduzione di flussi finanziari derivanti dalle compravendite.

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. È da segnalare, sebbene con un limitato numero di scambi, la comparsa di trattative di compravendita per coltivazioni specializzate (oliveti e vigneti), legate principalmente al fenomeno dell'abbandono nelle zone meno vocate e produttive.

Frena drasticamente l'attività di scambio immobiliare imputabile agli usi energetici quali il fotovoltaico, essendo nel 2012 entrata in vigore la normativa sul divieto di installazione di impianti a terra. Continua, al contrario, la diffusione di colture *no food*, ovvero di coltivazioni a destinazione non alimentare (principalmente colture a girasole, mais, *etc.*) che accompagnano la nuova strategia di produzione energetica aziendale.

Per quanto concerne le quotazioni dei terreni si segnala un fisiologico livellamento dei prezzi correlati all'andamento dell'inflazione e della recessione economica. 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, mentre l'aumento dell'offerta di vigneti e oliveti ha determinato una lieve diminuzione delle quotazioni di queste tipologie colturali. Per pascoli e prati, seminativi in zone marginali e altre tipologie colturali tipicamente montane non si registra nessun incremento delle quotazioni.

3. Rapporto domanda/offerta

L'alto grado di immobilismo del mercato immobiliare umbro non consente una vera e propria analisi del rapporto tra domanda e offerta, che apparentemente sembra mantenersi in equilibrio. Queste difficoltà sono da imputare al limitato numero di scambi che si sono verificati per il 2012 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.

In questa fase, il ricorso all'acquisto di terra come bene rifugio sembra essere trascurabile. L'unica categoria che ancora si avvicina al mercato fondiario per acquistare terreni sono le imprese agricole in ristrutturazione o in corso di avviamento. Passano pertanto in secondo piano gli investitori extragricoli o altri soggetti estranei al mondo produttivo.

Infine tra gli acquirenti resistono anche i 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 2011. 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'offerta è rappresentata principalmente da società e cooperative agricole, ditte individuali, coltivatori diretti che per ragioni principalmente economiche ridimensionano o interrompono l'attività. In aumento risulta anche l'offerta di terreni agricoli da parte di proprietari non agricoltori, per motivi di liquidità e difficoltà economica.

5. Tendenze nelle destinazioni d'uso

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

L'uso dei terreni a fini agroenergetici interessa principalmente le colture no-food, mentre scompaiono dallo scenario le trattative di terreni da destinare a impianti fotovoltaici.

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 - come 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 paesaggistico. Per quanto riguarda l'impatto della PAC nei confronti del mercato fondiario, il nuovo sistema di assegnazione dei titoli di aiuto avrà 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

L'indagine ha confermato 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 sostanzialmente stabili in termini reali, 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 2012 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 economico incerto. 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.

Da considerare inoltre che i grandi investitori extragricoli, cominciano ad essere attratti dall'offerta a basso costo di terreni in alcuni Paesi dell'Est europeo (ad es. Romania) con i quali si sono istaurati da tempo rapporti commerciali; inoltre l'introduzione nel 2012 delle nuove norme fiscali (IMU) ha creato un clima di preoccupazione e incertezza che ha ulteriormente contratto la domanda di investimento.

Questa sostanziale stagnazione non sembra al momento influenzare le quotazioni: gli esperti contattati prevedono infatti una tenuta dei prezzi di mercato stante la perdurante situazione di crisi generale.

L'offerta, ove presente, è caratterizzata prevalentemente dalle figure del mondo agricolo non più in grado di portare avanti la gestione aziendale perché anziani o perché indotti a vendere per mancanza di reddito o in seguito a divisioni ereditarie. La domanda invece, seppur debole, si è spostata dagli investitori extragricoli agli agricoltori che intendono ampliare la superficie aziendale. La domanda è indirizzata soprattutto verso i terreni coltivabili a seminativi; gli scambi risultano in ogni caso sporadici. 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 o i pascoli, non hanno di fatto un preciso valore di mercato in quanto vengono trattati nel "pacchetto" degli appezzamenti acquistati.

Il perdurante periodo di stagnazione dipende anche da un contesto sociale che sta modificando i rapporti tra gli operatori economici, agricoli ed extragricoli, retaggio di una storia mezzadrile che ha favorito lo sviluppo di molte attività artigianali e industriali, formando la classe imprenditoriale e soprattutto fornendo manodopera. Questo legame con la terra è rimasto per motivi familiari, di integrazione al reddito, di compartecipazione nella gestione con i familiari anziani, per cui molti non hanno del tutto abbandonato l'azienda agricola (lavoro part-time). A causa della crisi economica, molte piccole e medie imprese industriali e artigiane si sono trovate in forte difficoltà e spesso sono state costrette a cessare

l'attività con conseguenti licenziamenti di personale. In determinate zone, in particolare dell'alta provincia anconetana e maceratese (Fabriano e Matelica), molte maestranze poste in mobilità o licenziate sono tornate a dedicarsi a tempo pieno alla propria azienda agricola che, secondo alcuni testimoni privilegiati, svolge una funzione di vero e proprio ammortizzatore sociale. A riscontro di quanto affermato, in dette zone, l'offerta è inesistente e generalmente inferiore alla domanda, ovvero chi ha la terra la coltiva o in ogni caso non la rende disponibile.

Gli istituti di credito risultano ora particolarmente attenti alla valutazione dei terreni in una situazione finanziaria particolarmente critica, ma l'accesso al credito da parte degli agricoltori resta difficile, specie in assenza di garanzie reali.

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 un sostanziale equilibrio tra domanda e offerta, ma con alcune differenziazioni territoriali. Le dinamiche possono modificarsi rapidamente nel corso del tempo. Tutti gli operatori intervistati hanno indicato come stazionaria la situazione dei valori fondiari rispetto al 2011, con una modesta deriva positiva che segue l'andamento inflazionistico. 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 economica e perdita dei posti di lavoro;
- tendenziale diminuzione dei contributi PAC;
- orientamento alle attività di breve periodo e scarsa propensione agli investimenti;
- difficoltà di accesso al credito;
- aumento della fiscalità generale.

La domanda di terreni da parte di soggetti extragricoli (industriali, commercianti, artigiani e professionisti) 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, attenti a contenere i rischi.

I richiedenti extragricoli sono disposti a pagare un differenziale del 10-15% in più rispetto al prezzo corrente di mercato, approfittando anche di alcune agevolazioni fiscali che riguardano il passaggio di proprietà degli immobili fondiari. Va ricordato 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 l'adeguamento del prezzo dei terreni all'andamento del tasso di inflazione, anzi in molti casi le quotazioni restano invariate.

Per quanto riguarda l'influenza dei finanziamenti legati al PSR, l'effetto è ormai irrilevante dato che le misure sono state quasi del tutto completate e le opportunità di accesso agli aiuti sono molto limitate.

3. Rapporto domanda/offerta

Il rapporto fra domanda e offerta è tendenzialmente paritario 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 alcune tipologie colturali sono a volte il frutto della concorrenza tra imprenditori agricoli e altri operatori esterni. Per questi ultimi l’acquisto di terreni è un’opportunità per avviare attività agricole (produzione di vino e olio) o di tipo turistico-ricreativo, i cui ricavi consentono di affrontare investimenti molto consistenti che è invece impossibile sostenere con le sole attività agricole in senso stretto.

4. Tipo di operatori

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. Questo fenomeno non sembra interessare più gli operatori stranieri come in passato.

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*.

Gli acquisti di terreni da destinare, almeno parzialmente, alla produzione di energia da impianti fotovoltaici sono poco frequenti dato che in questi casi solitamente si ricorre all’affitto pluridecennale. Il fenomeno è abbastanza contenuto anche per i vincoli introdotti per l’installazione di pannelli fotovoltaici a terra.

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.

6. Aspettative future

L’analisi del mercato per il 2013 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 di valori, che rimangono tuttora pesantemente condizionati da fattori legati alla situazione economica e sociale generale. Si percepisce un certo clima di attesa per l’avvio del nuovo periodo di

programmazione ma la preoccupazione maggiore che frena il mercato fondiario è originata dagli sviluppi della situazione economica italiana.

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, mantenendo però una certa flessibilità produttiva nel breve periodo.

I terreni agricoli restano un bene rifugio al quale si rinuncia solo se costretti dagli eventi della vita piuttosto che dalle opportunità di mercato. La progressiva frammentazione delle proprietà in seguito ai passaggi ereditari rappresenta però un ulteriore ostacolo per la fluidità del mercato fondiario.

Lazio

Franco Monti

1. Quadro generale

Nel 2012 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. Nei pochi casi in cui sono avvenute transazioni, spesso sono state a conclusione di trattative iniziate molti anni prima, con adeguamento del prezzo di compravendita non sempre dovuto a variazioni nel mercato ma per esigenze contingenti delle parti.

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 a integrazioni di reddito di più facile e rapida realizzazione.

L'interesse degli operatori nei riguardi della terra ha subito un arresto a causa del basso livello dei prezzi dei prodotti agricoli registrato anche nel corso del 2012. 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 eccedenti alle esigenze strettamente produttive, la cui rappresentatività rispetto alla situazione generale è di difficile valutazione. I soggetti che sostengono la domanda hanno prospettive incerte non potendosi orientare su ipotesi a lungo termine, condizione indispensabile per investimenti confrontabili, tramite parametri finanziari, con altri settori economici. 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.

La domanda è caratterizzata sia da investitori provenienti da attività extragricole, che hanno necessità di differenziare il portafoglio investimenti, che da giovani imprenditori in procinto di iniziare l'attività agricola.

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 ha spiegato, in parte, nell'anno precedente l'elevato livello dei prezzi dei vigneti DOC, dei frutteti, degli orti nelle aree vocate (Latina e Roma) e dei nocioleti nella provincia di Viterbo (congiuntura positiva del prezzo delle nocciole). Per l'anno in corso si segnala, al contrario, una tendenza alla diminuzione dei prezzi dei vigneti e degli oliveti nella zona Castelli Romani per assenza quasi totale di domanda.

Per i nocioleti in provincia di Viterbo, dopo gli aumenti degli anni precedenti, si è assistito a una diminuzione dei prezzi a seguito della congiuntura negativa del prezzo delle nocciole da cui si evince una discreta correlazione con il valore dei terreni destinati a tale coltura. Nella zona di Latina si assiste a un aumento dei valori dei terreni destinati ad actinidia nonostante le problematiche legate al diffondersi della batteriosi.

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 conferma il 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.

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 sostanzialmente invariati anche per la provincia di Rieti.

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 in termini sia di rapporto fra domanda e offerta che di valori fondiari. Questi ultimi rimangono tuttora pesantemente condizionati da fattori legati alla situazione economica generale e alla crisi finanziaria che hanno pesanti conseguenze anche sul settore primario.

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

Il nuovo regime dei titoli PAC potrebbe influenzare il mercato fondiario a seguito dei nuovi criteri di assegnazione. È da rilevare, in ogni caso, che nell'anno di indagine si è assistito ancora ad una discreta attività di compravendita di titoli a prezzi quasi uguali agli anni precedenti.

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 effetti derivati dall'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

In continuità con quanto emerso nel 2011, il mercato fondiario è stato caratterizzato da pochi scambi e da un leggero decremento del prezzo di alcune tipologie di terreno. A livello regionale la domanda risulta pressoché inesistente per i terreni ubicati in montagna, mentre nelle zone più vicine alla costa l'offerta risulta leggermente maggiore rispetto alla domanda a causa soprattutto dell'abbandono delle attività agricole. Le quotazioni dei vigneti della collina litoranea continuano a mantenersi più elevate che nel resto della regione. In alcune zone il valore di mercato dei seminativi irrigui ha registrato cali nell'ordine dell'1-2%, in altre si è verificato un lieve apprezzamento (0,2%). A livello regionale, l'andamento positivo di queste tipologie colturali, osservato nel 2008, non ha trovato continuità nel quadriennio seguente.

Continua la diminuzione delle quotazioni di ortofloricole e agrumeti registrata nell'ultimo biennio; al contrario, per gli oliveti si è assistito a un leggero apprezzamento iniziato nel 2010. Per i vigneti, sia di qualità che per uva comune, l'apprezzamento registrato nell'anno in corso (0,2-0,6% a livello regionale) è dovuto al diritto di reimpianto che, in particolare nelle zone costiere, si è attestato mediamente sui 3.500 euro/ha.

In provincia dell'Aquila si è registrato un calo dei valori fondiari dell'1%; il trend negativo ha riguardato soprattutto le ortofloricole, i seminativi asciutti e gli agrumeti. Gli oliveti e i vigneti per uva comune hanno mantenuto pressoché invariate le quotazioni. Anche nel 2012 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 province di Pescara, Chieti e Teramo, caratterizzate da una orografia simile, hanno evidenziato le difficoltà già presentatesi nel recente passato 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; si è calmato anche il mercato di terreni destinati a impianti fotovoltaici. Nelle zone collinari le quotazioni dei terreni sono leggermente scese rispetto al 2011, eccezion fatta per le coltivazioni arboree principali (olivo e vite) che nelle zone più vicine alla costa hanno registrato lievi apprezzamenti. 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 biennio 2010-2011.

2. Tendenze a livello territoriale

Nella provincia dell'Aquila le transazioni sono state leggermente inferiori rispetto al 2011, fenomeno legato soprattutto alla crisi economica e finanziaria che ha generato deprezzamenti dei terreni in quasi tutto il territorio. Anche nell'anno oggetto di indagine sono stati registrati deprezzamenti incisivi nella Montagna di L'Aquila e nella Valle Roveto: la prima è una zona fortemente penalizzata dalle conseguenze del sisma del 2009, mentre la seconda è caratterizzata da un territorio prettamente montuoso e poco vocato. In particolare sono scese le quotazioni delle ortofloricole (-2%), dei seminativi irrigui (-2%) e dei seminativi asciutti (-1%). In molte regioni agrarie sono stati evidenziati cali nelle quotazioni dei

seminativi irrigui (-2%) e delle ortofloricole (-2). In particolare, nelle zone più interne¹⁰ 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 imputabile alla bassa richiesta di terreni e alla scarsa redditività delle colture praticate. L'unica regione agraria caratterizzata da una discreta quantità di scambi è la Conca del Fucino che comunque ha risentito della crisi del comparto orticolo. 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 0,2%. Nonostante ciò i prezzi rimangono superiori ai 30.000 euro/ettaro. Le coltivazioni arboree di maggior valore sono presenti nella Valle Peligna; nel 2012 le quotazioni sono rimaste pressoché stabili. In definitiva L'Aquila ha registrato deprezzamenti incisivi soprattutto nei seminativi e nelle ortofloricole, 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 e vigneti. Sporadici scambi di terreni destinati a oliveti, con leggeri apprezzamenti, hanno caratterizzato le colline di Chieti; in questi casi si è trattato principalmente di vendita di superfici per cessata attività. I seminativi irrigui hanno mantenuto il valore dell'ultimo biennio, mentre quelli asciutti hanno subito un leggero deprezzamento. 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 vigneti DOC rappresentano la tipologia colturale di maggior pregio con quotazioni massime superiori ai 40.000 euro/ha confermando la provincia teramana, e in particolare le colline ortonesi e chietine, zona di eccellenza per queste produzioni. Come accennato in precedenza, l'aumento di valore di tali superfici, seppur esiguo (0,8%), è imputabile ai diritti di reimpianto dei vigneti che hanno interessato particolarmente le zone costiere del basso chietino.

In provincia di *Teramo* il numero delle transazioni è stato esiguo. Continua, anche se in misura più contenuta rispetto al triennio precedente, la richiesta di fondi nei quali sono presenti costruzioni rurali, anche da ristrutturare. A livello provinciale è stato registrato un leggero apprezzamento per alcune tipologie fondiarie, in particolare nelle aree della collina litoranea. Un aumento delle quotazioni ha interessato i vigneti DOC (+0,8%) e da uva comune (+0,3%). Anche se non ci sono stati apprezzamenti incisivi nei vigneti DOC, le colline Teramane si confermano l'area a maggiore vocazione vitivinicola in Abruzzo¹¹. Deprezzamenti rispetto al 2011 si sono registrati per i seminativi asciutti, in particolare nelle regioni agrarie dell'entroterra, dovuti soprattutto all'esiguità degli scambi e alla poca domanda. I seminativi irrigui hanno mantenuto le quotazioni del 2011. Un leggero aumento negli scambi si è registrato in prossimità della costa teramana (colline litoranee di Giulianova) e ha interessato maggiormente i seminativi e le ortofloricole anche se non si sono registrate variazioni sostanziali in termini di valore. Ad ogni modo quest'ultima tipologia rimane quella con il valore fondiario più elevato (oltre 40.000/ha nelle regioni agrarie costiere). Gli oliveti hanno registrato un lieve incremento di valore, soprattutto nelle zone collinari. Il fenomeno dell'assorbimento delle piccole aziende da parte di aziende più grandi è stato riscontrato sia in

¹⁰ Tale andamento ha interessato le regioni agrarie Alto Turano e Alto Salto, Altipiani tra Sangro e Gizio, Altipiano di Rocca di Mezzo.

¹¹ 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.

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 2010/2011 e non ha inciso significativamente sulle quotazioni.

In provincia di *Pescara* il numero delle transazioni si è mantenuto sullo stesso livello degli anni precedenti. I seminativi nel complesso hanno registrato un lievissimo apprezzamento ma di contro si è registrato un lieve deprezzamento delle ortofloricole (-0,1) e dei prati permanenti nelle regioni agrarie più interne (-0,3%). Continuano, seppur in modo blando, gli scambi di terreni con fondi rustici annessi: in particolare sono oggetto di compravendita i prati permanenti e i seminativi asciutti caratteristici delle zone dell'entroterra pescarese¹². Nelle colline di Penne e del medio Pescara gli oliveti continuano a essere la tipologia colturale di riferimento anche se le quotazioni sono in linea con il 2011. 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 2012 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.

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 è presente 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

¹² Tale andamento ha interessato le regioni agrarie Versante orientale del Gran Sasso, Alto Pescara e Versante nord-occidentale della Maiella.

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 anche se in molti casi per l'ampliamento aziendale si ricorre all'affitto (specialmente per i prati pascolo). 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, 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 in passato 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 esaurita 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 2012 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 e industriale 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. Non mancano investitori interessati all'acquisto di terreni, principalmente seminativi, da destinare ad attività commerciali e/o di servizi; in questi casi si è assistito a super valutazioni dei fondi, in particolare di quelli in prossimità dei centri urbani¹³

¹³ In alcune zone delle Colline del Medio Pescara, tra il 2010 e il 2012, si sono verificate diverse compravendite di terreni tra un'azienda che opera nella trasmissione di energia elettrica a livello nazionale e imprenditori agricoli medio/piccoli. La tipologia di terreni interessata da tali compravendite era principalmente a seminativo,

6. *Aspettative future del mercato*

Per il 2013 si potrebbe verificare un aumento dell'offerta di terra specialmente nelle aree meno vocate e/o dell'entroterra; il decremento delle quotazioni continuerà, soprattutto per i seminativi delle zone più lontane dalla costa. 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 2013 si prevede l'attività di due tipi di investitori: gli imprenditori agricoli di aziende medio-grandi che hanno interesse ad ampliare le realtà già esistenti (anche se si ricorre sempre più all'affitto) e quelli piccoli che intendono acquisire beni rifugio in previsione di rivalutazioni future oppure giovani imprenditori che vogliono intraprendere l'attività agricola in mancanza di altri sbocchi lavorativi. La tendenza all'acquisto di piccole proprietà è condizionata anche dalla presenza di fondi rustici da ristrutturare e gli investitori sono nella maggior parte dei casi stranieri.

Gli imprenditori medio-grandi, in maggioranza produttori vitivinicoli, continueranno a investire nelle aree maggiormente vocate della regione, mentre i piccoli imprenditori agricoli in età pensionabile (soprattutto proprietari di aziende olivicole o che praticano colture estensive nelle zone montane) alimenteranno l'offerta di terreni.

La crescita dei valori fondiari nelle aree di maggior pregio auspicata negli anni passati ha trovato pochi riscontri nel 2012 (vigneti e in alcuni casi oliveti) 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 2012 il mercato fondiario del Molise ha accentuato il *trend* ribassista delle quotazioni, peraltro già chiaramente rilevato fin dall'anno precedente, con contenuti distinguo, sia fra ambiti territoriali provinciali che fra le stesse regioni agrarie facenti capo ai suddetti distretti provinciali. Nonostante il valore fondiario medio della SAU delle tipologie fondiarie indagate abbia registrato solo un minimo decremento (-0,3%), i dati riferiti alle tipologie a maggiore rischio di impresa e di mercato (seminativi irrigui, ortofloricole, legnose agrarie) e quelli relativi alle regioni agrarie con i più alti corsi fondiari hanno mostrato flessioni significative (in media -1/-2%) .

In ambedue i distretti provinciali, i corsi fondiari medi sono risultati negativi (-0,3% per Campobasso e -0,6% per Isernia), con accentuazione dei *trend* decrementativi già in vigenza.

Limitando la riflessione all'ultimo triennio, i valori fondiari medi ponderati della provincia di *Campobasso* sono passati dal +0,9% del 2010 al +0,4% dell'anno successivo fino al riferito -0,3% del 2012, evidenziando un inequivocabile e progressivo deterioramento dei prezzi dei terreni agricoli, di pari passo con la crescita delle difficoltà economiche del settore agricolo e dell'intero contesto socio-economico di contesto. L'equivalente osservazione statistica per la provincia di *Isernia* conferma un analogo e anche più accentuato peggioramento delle quotazioni medie dei terreni agricoli, passati dal +2,0% del 2010 al -0,6% dell'ultima indagine.

Il dettaglio degli ambiti provinciali evidenzia una situazione strutturale e congiunturale tecnicamente comparabile; infatti, sia la provincia di *Isernia* che quella di *Campobasso* hanno evidenziato i più marcati decrementi dei corsi fondiari per le colture di maggiore potenzialità e proiezione mercantile; a titolo di esempio nell'isernino le maggiori contrazioni hanno interessato i seminativi irrigui (-1,4%) e le ortofloricole (-0,9%), così come in provincia di *Campobasso* i maggiori effetti ribassisti sulle quotazioni fondiarie hanno interessato le ortofloricole (-1,1%), i fruttiferi (-1,2%), i vigneti DOC e da tavola (-1,4%).

In ambedue i bacini provinciali l'azione depressiva sui corsi fondiari è associabile alle medesime circostanze, sia di carattere generale (crisi economica in fase di apice) che di carattere locale (strutturali e mai superate carenze del comparto agricolo), che hanno agito in maniera negativa sinergica a tutti i livelli della filiera agro-alimentare, con pericolosi effetti deriva anche nei confronti di aziende ritenute floride e ben integrate al territorio, che, nel giro di pochi mesi, si sono venute a trovare in crisi di liquidità persino per le normali spese correnti di gestione.

Volendo schematizzare, le principali causali della constatata contrazione dei corsi fondiari medi regionali sono associabili alla forte accelerazione della crisi economica, nazionale e regionale, che ha "chiuso" i rubinetti del credito agrario, sia di esercizio che di miglioramento, destinato alle aziende agricole e che - congiuntamente al proseguimento della tendenza rialzista dei prezzi di alcuni *input* di processo strategici (carburanti, fertilizzanti, fitofarmaci) e all'aumento dei regimi impositivi da parte degli Enti Locali (IMU) - ha rallentato l'interesse degli operatori del mercato fondiario verso le attività agricole a carattere intensivo e maggiormente collegate al mercato, in quanto diventate eccessivamente onerose per la conduzione ed eccessivamente rischiose in termini di strategia di mercato.

Anche l'andamento medio dei prezzi dei prodotti agricoli locali ha accusato la forte concorrenza, a prezzi calanti, dei medesimi prodotti provenienti dagli adiacenti bacini agricoli extraregionali, favoriti dai minori costi di produzione all'origine.

Peraltro, le difficoltà economiche e le ristrettezze generali imposte dalla crisi hanno contribuito a circoscrivere anche il "paniere" alimentare di spesa dei consumatori dei principali poli urbani regionali (*Isernia e Campobasso*), così come la domanda di alimenti agricoli delle stesse località turistiche costiere (*Termoli*), indebolendo anche dall'interno la domanda di prodotti locali.

Non a caso, a detta unanime degli addetti ai lavori interpellati, nel 2012 si è segnalato un verso e proprio boom dei pignoramenti e delle aste fallimentari di terreni agricoli e fabbricati rurali (peraltro, già in ascesa dall'anno precedente), con particolare interessamento della provincia di Campobasso, ad innegabile e ulteriore conferma della crescente sofferenza che gli operatori accusano nel fare fronte ai debiti di gestione accumulati negli ultimi anni.

Di fatto insignificante sul mercato fondiario è stato l'effetto delle politiche di promozione e sostegno alle attività agricole attivato dalla Regione Molise, che – peraltro – nel corso del 2012 non ha promosso alcun bando specifico per l'agricoltura produttiva, bensì solo bandi di corollario, finalizzati in prevalenza al recupero dei fabbricati rurali (Misure 3.2.2 e 3.2.3. del PSR Molise 2007-2013) e/o all'agricoltura sociale (Misure 3.1.1. e 3.1.2).

Appare evidente, stanti le circostanze riferite, che la domanda di terra agricola si è confermata molto modesta, ai limiti del trascurabile, sostenuta da un numero sempre minore di transazioni aventi ad oggetto terreni agricoli, benché con qualche piccola incrinatura e/o flessione anche nei confronti della tradizionale rigidità di offerta.

2. Tendenze a livello territoriale

In provincia di *Isernia* le quotazioni fondiarie medie hanno avuto un decorso leggermente ribassista (-1%), sia pure con qualche distinguo a livello puntuale.

La regione agraria Alto Molise ha confermato la sostanziale immobilità delle quotazioni fondiarie medie come conseguenza di un andamento appena negativo delle legnose agrarie (frutteti/oliveti -0,5%) e invariato per tutte le colture rilevanti dell'area.

Le regioni agrarie dell'Alto Volturno e della Montagna dell'Alto Trigno e del Sannio Settentrionale, entrambe con variazioni negative su base annuale (-0,1/-0,8%) hanno accusato le conseguenze delle riduzioni di prezzo delle colture di maggiore rappresentatività territoriale (prati, pascoli e seminativi asciutti). Per quest'ultime regioni agrarie dell'isernino, la riferite contrazioni di prezzo sono imputabili a una parziale "incrinatura" della tradizionale rigidità dell'offerta, resasi consapevole delle difficoltà dell'agricoltura locale, a causa dell'assenza concreta di domanda di terra.

La regione agraria delle Colline del Volturno ha fatto registrare la contrazione più marcata (-1,0%) dell'intera provincia di *Isernia*, a causa delle contrazioni di prezzo dei prodotti delle colture a maggiore rischio di impresa dell'area (seminativi irrigui, ortofloricole -1,5%), che rappresentano *il top* dell'offerta agricola locale e delle difficoltà degli operatori a sostenere i relativi costi in condizioni di crescente penuria di liquidità.

Anche in provincia di *Campobasso* è stato osservato un trend generale negativo delle quotazioni fondiarie medie (-0,3%), sempre con vari distinguo a livello delle singole regioni agrarie.

Nell'area montana (Montagna del Medio Trigno e Biferno; Montagna di Campobasso; Matese Settentrionale), uniformata da aumenti medi trascurabili, le performance negative dei seminativi irrigui), delle ortofloricole (-1,5%) e dei vigneti (fino a -1,5%) sono state sostanzialmente compensate dalla stabilità delle quotazioni delle colture tradizionali ed estensive (seminativi asciutti, prati, pascoli), risultando molto più diffuse e rappresentative

delle prime.

La regione agraria del Medio Biferno, che annovera Larino e altri importanti centri agricoli del territorio dei Frentani, ha segnato una variazione negativa media apprezzabile (-1,2%), come conseguenza della contrazione di tutte le principali tipologie fondiarie mercantili dell'area (-0,8% seminativi irrigui; -1,5% seminativi asciutti; -1,5% prati, -1% vigneti; -0,5% vigneti DOC e oliveti) a evidente testimonianza delle gravi difficoltà di competitività e di gestione accusate dagli operatori agricoli, anche per effetto del parziale tracollo del comparto agro-alimentare sulla piazza.

Le regioni agrarie collinari (Colline del Molise Nord orientale; Colline del Molise Sud orientale) confermano un andamento medio negativo (rispettivamente -1% e -0,1%) in conseguenza della riduzione delle quotazioni dei prodotti delle colture mercantili (seminativi irrigui; ortofloricole; legnose agrarie), a causa del crollo della domanda specifica e della stabilità delle quotazioni delle colture tradizionali a minore costo di processo; è significativo rilevare che proprio le Colline del Molise Sud orientale registrano le peggiori variazioni negative dell'intera provincia di Campobasso (-2,4/-2,5%) per le colture mercantili di eccellenza (ortofloricole; vigneti DOC e uva da tavola) .

La regione agraria costiera (Collina litoranea), notoriamente quella con la vocazione agricola di punta del bacino provinciale, fa registrare l'immobilità delle quotazioni fondiarie medie, per l'effetto della contrazione dei prezzi delle tipologie colturali mercantili e rischiose (-1,5% vigneti DOC; -1% vigneti tavola; -1,5% frutteti; -1,3% ortofloricole) e della stabilità o del leggero apprezzamento positivo delle tipologie fondiarie "sicure" e poco rischiose (+0,5% seminativi asciutti e prati), confermando, nei fatti, una "traslazione" dell'interesse degli operatori verso colture *anti-cicliche*, che, pur senza consentire guadagni potenziali elevati, assicurino almeno la copertura dei costi, riducendo l'esposizione all'esterno dell'azienda.

3. Rapporto domanda/offerta

Nel corso del 2012 si conferma l'irrigidimento della domanda di terra agricola e il contestuale indebolimento della tradizionale rigidità dell'offerta, con particolare riferimento alle tipologie fondiarie vocate all'agricoltura intensiva e mercantile.

Il fulcro del cambiamento parte e si sviluppa dall'accentuazione degli effetti della crisi economica generale, che ha stretto in una tenaglia "plurima" le aziende agricole (difficoltà di accesso al credito, aumento del prelievo fiscale e dei costi di produzione), rallentando, peraltro, la stessa domanda di consumo dei prodotti agricoli e spingendo i consumatori a una scelta di acquisto sempre più unilateralmente "condizionata" dal solo prezzo di acquisto, con preferenza per i prodotti, sovente non locali e/o promossi dalla GDO, a condizioni di concorrenza insostenibili per la filiera agricola locale.

Le suddette circostanze, che hanno interessato senza soluzione di continuità l'intero 2012, hanno "bloccato" la domanda di terra agricola rivolta alle tipologie fondiarie di punta negli ambiti regionali di maggiore vocazione agronomica, dove si sono create condizioni puntuali di offerta reale insoddisfatta per *deficit* di domanda, con innesco di un primo ciclo, ancora non accentuato, ma sicuramente rilevabile e significativo, di cali generalizzati delle quotazioni di seminativi irrigui, ortofloricole e legnose agrarie.

Peraltro, un ulteriore contributo alla contrazione generalizzata della domanda di terra agricola è sicuramente pervenuto dai fallimenti che hanno interessato alcune delle strutture agro-alimentari di punta dell'intera regione, con immediate e negative ripercussioni dirette sia sui redditi dei produttori agricoli che sulle aspettative di acquisto di terra agricola.

Anche l'agro di *Pozzilli-Venafro*, nell'isernino, costituitosi, meno di 15/20 anni addietro, come esempio di sviluppo locale bipolare (agricoltura+industria) ha accentuato la dismissione delle attività industriali, alimentando segnali irreversibili di crisi economica e

livello locale, con immediati riflessi su aspettative di *minus valore* degli estesi terreni agricoli adiacenti.

In pratica, il mercato fondiario molisano è stato “interessato” in chiave policentrica da molteplici e convergenti segnali di flessioni nella domanda di terra agricola, causa la penuria di risorse utili allo scopo nelle mani degli operatori, che hanno finalmente fatto “breccia” anche nelle aspettative di prezzo dei proprietari e venditori, da troppo tempo arroccati in una posizione di rendita fondiaria, non compatibile con la situazione reale.

Si conferma, peraltro, la perdita di interesse, come potenzialità emergente del mercato fondiario e limitatamente ai terreni di elezione e/o peri-urbani ai due capoluoghi di provincia, verso la terra quale bene rifugio con finalità anti-cicliche, a causa della difficile convertibilità in moneta degli stessi e degli alti costi fiscali e impositivi che colpiscono le transazioni immobiliari.

4. Tipo di operatori

Non risulta di variazioni significative sulla natura degli operatori partecipi al mercato fondiario regionale, fatta salva l'accennata contrazione dei potenziali acquirenti per manifesta indisponibilità di risorse finanziarie utili allo scopo.

In ogni caso e fatto salvo quanto precede, in tutta l'area montana e alto-collinare regionale, la (minima) domanda di terra agricola è stata sostenuta prevalentemente dagli allevatori di bovini e (marginalmente) ovi-caprini, con la prevalente finalità di ridurre i costi di produzione e aumentare l'autosufficienza alimentare zootecnica aziendale.

Per quanto attiene la presenza di titoli PAC, l'esiguità dei relativi importi unitari e la crescita lentezza dell'AGEA a procedere alle relative liquidazioni ai beneficiari, rende di fatto ininfluenti eventuali *plus valori* sui prezzi di mercato, salvo improbabili situazioni di estesi corpi fondiari, che giustifichino trasferimenti di risorse pubbliche superiori ai 3-4.000 euro/anno.

Per contro, nelle aree regionali di migliore vocazione agronomica, anche dove persistono opportunità di mercato e/o condizioni di filiera stabile, gli alti corsi fondiari e le casse vuote degli operatori agricoli hanno collocato la domanda di terra agricola ai minimi da molti anni a questa parte, con contestuale indebolimento dell'offerta potenziale e immediate ripercussioni ribassiste sui prezzi di scambio.

È evidente, peraltro, che solo pochi imprenditori “elitari” hanno potuto sviluppare politiche fondiarie espansive, anche se – come elemento di novità percepibile – va segnalato che in Basso Molise (segnatamente, nella *Collina interna del Medio Biferno*, nella *Collina litoranea* e nelle *Colline del Molise Nord-orientale*) una parte della domanda potenziale di terra è stata sostenuta da commercianti di prodotti agricoli, anche di provenienza extra-regionale, che hanno inteso estendere la propria capacità di produzione e di offerta.

L'andamento medio dei prezzi agricoli, comprese le colture di punta delle zone a maggiore vocazione agronomica, non ha contribuito a favorire la domanda di terra agricola, viceversa appesantita dagli alti e crescenti costi di coltivazione, a fronte di basi fondiarie aziendali medie ancora troppo circoscritte.

5. Tendenze nelle destinazioni d'uso

Il 2012 ha confermato i minimi storici su base regionale delle compravendite a buon fine di terra agricola, già segnalati nell'indagine dell'anno precedente, amplificando ulteriormente la stagnazione di fondo del mercato fondiario, peraltro mai risolta, da decenni a questa parte, a causa delle note difficoltà di svantaggio strutturale (ridotta dimensione media aziendale, carenze infrastrutturali, difficoltà di filiera, alti costi di produzione, *etc.*), che

penalizzano gli operatori agricoli sulla piazza.

Detta circostanza ha interessato, senza distinguere, tutti gli ambiti regionali di coltivazione, senza risparmiare, ma - anzi - accentuandosi, nelle aree a migliore vocazione agronomica, quali le *Colline del Volturno* in provincia di Isernia, le *Colline Litoranee*, le *Colline del Molise Nord-Orientale* e la *Collina Interna del Medio Biferno* in provincia di Campobasso, che, oltre ad azzerare qualsiasi concreta potenzialità “rialzista” nel breve periodo, hanno scontato, in negativo, l’ulteriore perdita di interesse verso i suoli agricoli nelle stesse aree peri-urbane e peri-industriali, a causa delle gravi difficoltà del comparto edilizio locale (su tutto il territorio molisano), della chiusura di alcuni Centri commerciali (nel basso Molise) e della cessazione di attività di alcuni poli industriali (nel Venafrano), con immediata perdita di qualsiasi aspettativa di *plus valore* a beneficio dei proprietari.

Di fatto non apprezzabile qualsiasi effetto di tendenza sul mercato fondiario delle politiche agricole regionali, sia a causa della modesta entità delle risorse veicolate (peraltro, con forte lentezza) agli imprenditori agricoli, sia, perché gli acquisti di terra agricola sono stati normalmente esclusi (ovvero, circoscritti a quote percentuali trascurabili) all’interno dei piani/progetti di miglioramento sottoposti alle istruttorie dell’Autorità regionale.

La sensazione tangibile che si percepisce dal mercato agricolo locale è quella di attesa di futuri cambiamenti positivi “importabili” dall’esterno, che possano interessare anche il dominio dell’operatore agricolo molisano ordinario, fortemente condizionato dall’assenza di risorse finanziarie, difficoltà di competitività ed elevato carico fiscale.

6. Aspettative future del mercato

In sintonia con la diffusa situazione di difficoltà gestionale e di mercato dichiarata dalla stragrande maggioranza dei testimoni intervistati, viene dedotta un’aspettativa di fondo con prevalenti corsi fondiari ribassisti in tutte le regioni agrarie regionali, causa la previsione di ulteriore protrarsi della crisi economica, ovvero della sua non rapida risoluzione, anche nell’eventualità di inversione di tendenza del vigente ciclo economico sfavorevole, a fronte delle gravi situazioni di “handicap” accumulate presso gli imprenditori agricoli in termini di carenza di risorse disponibili, a maggior ragione giustificabile in presenza di un investimento, tanto strategico quanto oneroso, come quello della terra agricola.

Campania

Rossana Spatuzzi

1. Quadro generale

Durante il 2012 il mercato fondiario campano ha mostrato una sostanziale stabilità rispetto all'anno precedente, alla quale però si associano numerose 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 è stato riscontrato un modesto interessamento, da parte di giovani imprenditori agricoli, all'acquisto di terreni a uso agricolo produttivo, mentre continua la tendenza all'acquisto per motivi extra-agricoli, visto il particolare momento economico che spinge anche gli operatori di altri settori a investire nel terreno come bene rifugio. Per quanto riguarda le produzioni agricole 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).

In generale, si rileva una modesta flessione dei prezzi medi dei seminativi non irrigui (-0,1) delle ortofloricole e vivai (-0,4%) e degli oliveti (-0,4%), mentre cala in maniera più consistente il valore dei frutteti (-0,9%).

Le variazioni positive più significative delle quotazioni a livello locale hanno riguardato i seminativi irrigui della Piana del Sele (+1,5%), i frutteti e i vigneti DOC delle Colline di Montemaggiore (+1,5%) e i vigneti DOC delle Colline di Roccamonfina nel casertano (+1,5%). 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 2011 diminuiscono i prezzi medi dei seminativi irrigui (-0,7%), delle colture ortofloricole (-0,8%), dei vigneti DOC (-0,5%) e dei frutteti (-1,1%) specie nelle aree gravate da problemi ambientali. In provincia di *Caserta* è stata rilevata una lieve diminuzione dei valori fondiari a eccezione dei vigneti di qualità (+0,3%) e dei pascoli (+0,2%). Modeste flessioni hanno interessato i seminativi dell'intera provincia, sia irrigui (-0,2%) che in asciutto (-0,1%), destinati a soddisfare la domanda da parte degli allevatori di bufale. Negli ultimi anni persiste la fase di decrescita dei valori fondiari causata dai problemi d'inquinamento e

dall'indebolimento del comparto bufalino, come conseguenza della diffusione della brucellosi. Anche per l'orticoltura si registra un calo dell'1% legato sia ai problemi agroambientali che all'attuale contrazione dei consumi. I valori degli oliveti hanno subito una leggera flessione (-0,2%). Rallenta nel complesso la crescita dei terreni destinati alla frutticoltura (-0,6%) che fino al 2010 avevano registrato, limitatamente ad alcune aree, un aumento di valore. Si assesta anche il prezzo medio di castagneti e nocciolieti ubicati nelle 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. Si riduce anche il prezzo medio dei castagneti e dei nocciolieti.

Il mercato fondiario nella provincia di *Salerno* è sostanzialmente stabile rispetto all'anno precedente, con lievi diminuzioni per alcune tipologie colturali. In tutte le aree il valore dei seminativi irrigui è invariato rispetto al 2011, salvo un certo incremento dei prezzi nell'area della Piana del Sele (+1,5%). Continua a diminuire il prezzo dei seminativi non irrigui specie nelle aree di collina del Cilento occidentale (-2%). Gli oliveti hanno registrato nel complesso quotazioni in calo rispetto all'anno precedente (-0,5%) con riduzioni più rilevanti nelle aree dell'alto e medio Calore (-1,5%). Una situazione di stabilità si osserva per i terreni destinati all'orticoltura. In calo, invece, i terreni destinati a vigneti DOC nel Cilento (-0,5%) e nelle colline interne del medio Calore (-0,5%).

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 (-0,2%).

Le quotazioni dei terreni in provincia di *Avellino* sono rimaste stabili per quasi tutte le tipologie colturali tranne per i frutteti (-1,4%) che risultano in calo. 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 2011.

3. Rapporto domanda/offerta

Nel 2012 il rapporto tra domanda e offerta si mostra differenziato a livello territoriale. Nel beneventano è stata registrata 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 nocciolieti e castagneti delle colline di Roccamonfina e per nocciolieti 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 forte calo le richieste dei castagneti nelle regioni agrarie dell'Alto Sabato e delle Colline avellinesi specialmente a causa dei problemi fitosanitari della coltura sempre più infestata dal cinipide galligeno. I nocciolieti al contrario mantengono meglio il mercato, in una fase comunque difficile per il comparto.

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. Il prezzo risente sempre più dell'andamento dei mercati agricoli così come aumenta anche l'importanza 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.

Puglia

Donato Carone

1. Quadro generale

Nel 2012 il mercato fondiario regionale non ha mostrato evoluzioni apprezzabili rispetto all'anno precedente. I prezzi medi di compravendita dei terreni risultano sostanzialmente invariati, mentre il livello degli scambi si è ulteriormente ridotto a causa di fattori diversi tra i quali la scarsa redditività dell'agricoltura, la crisi di liquidità, le difficoltà di accesso al credito e l'attesa per le novità della nuova PAC 2014-2020.

L'inasprimento della pressione fiscale anche in agricoltura (IMU, contributi previdenziali, Irpef) si fa sentire soprattutto nelle aree non svantaggiate che non usufruiscono di particolari agevolazioni. A subire tale pressione sono soprattutto gli operatori agricoli non professionali che negli anni passati avevano investito nel mercato fondiario, anche per fini speculativi, e che adesso vanno ad accrescere l'offerta soprattutto di fondi destinati a colture intensive che richiedono notevoli apporti di mezzi tecnici e lavoro. Il rapporto fra domanda e offerta si è spostato verso quest'ultima componente, soprattutto nelle aree regionali caratterizzate da una forte frammentazione fondiaria. In particolare la crisi investe le colture arboree e orticole poco meccanizzabili e con un mercato dei relativi prodotti molto volatile o stagnante su prezzi bassi (olivo e ortaggi). Per gli oliveti si fa sentire anche l'inasprimento dei vincoli che ne impediscono l'espanto incontrollato fino ad arrivare al divieto assoluto nel caso di olivi monumentali e ultrasecolari.

L'unica nota positiva viene dal settore vitivinicolo per il quale un rinato interesse commerciale per vino, succhi d'uva e altri derivati ha avuto riflessi positivi anche sulle quotazioni dei terreni vitati o predisposti ad esserlo. Ne è la prova, dopo anni di svellimenti sovvenzionati, anche la forte rivalutazione che hanno avuto nell'ultimo anno i diritti di reimpianto necessari per la costituzione di nuovi vigneti.

Le compravendite registrate nel 2012 confermano il processo di concentrazione nel settore agricolo da parte di agricoltori professionali desiderosi di ampliare la base produttiva attraverso l'acquisto di superfici che consentono di recuperare redditività anche tramite un utilizzo più razionale del parco macchine posseduto, il cui acquisto è stato spesso finanziato con i fondi del PSR. In questa direzione si sono mossi anche diversi giovani agricoltori per acquisire terreni necessari al raggiungimento della dimensione aziendale minima (domande di primo insediamento). Sempre per i giovani i fondi del PSR hanno finanziato direttamente, ma in piccola misura, anche l'acquisto dei terreni.

Nel 2012 le aree dove il mercato fondiario è stato più attivo sono quelle caratterizzate da un'agricoltura intensiva e da una buona disponibilità di capitali e coincidenti, come detto in precedenza, con i comprensori vocati alla coltivazione della vite da tavola, da vino e di alcune frutticole (Basso Tavoliere, aree litoranee della provincia Barletta-Andria-Trani, sud-est Barese e le aree viticole del Salento). In queste zone si è assistito a un aumento della domanda di terreni e all'incremento dei valori fondiari (+2/+5%). Nelle aree marginali e ad agricoltura estensiva un'ulteriore flessione dei volumi e dei prezzi del mercato fondiario è stata impedita grazie ai contributi della PAC e alle diverse misure della programmazione regionale che sostengono le attività agricole tradizionali e non (biologico, indennità compensativa, investimenti non produttivi, miglioramento boschi, agriturismo, *etc.*).

2. Tendenze a livello territoriale

Nel corso del 2012 la provincia di *Foggia* ha registrato una riduzione degli scambi e dei valori fondiari, soprattutto per i seminativi irrigui e gli oliveti dell'area Garganica. Vivacità per quotazioni e volumi scambiati nelle aree viticole, concentrate soprattutto nel Basso Tavoliere, e per i boschi del Gargano interessati da contributi del PSR per il loro miglioramento. Per le altre tipologie di terreno si confermano le quotazioni e i volumi di scambio del 2011. A frenare le compravendite - oltre alla scarsa liquidità e alla crisi del pomodoro e di altre orticole da industria - si è aggiunto anche l'aumento della pressione fiscale. Il pagamento dell'IMU sui terreni agricoli e fabbricati strumentali interessa infatti quasi tutta l'area del Tavoliere.

La provincia di *Bari* (comprendendo anche i comuni della provincia Barletta-Andria-Trani) 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 (+3/+5%). Questo incremento è avvenuto in particolare per gli appezzamenti di terreno con superficie superiore ai 5 ettari, mentre per quelli di dimensione inferiore all'ettaro è stato registrato un minore interesse degli acquirenti. A causa delle scarse dimensioni aziendali 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 una leggera prevalenza di offerta. Continua l'interesse di operatori del sud-est barese che acquistano 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.).

Nella provincia di *Taranto* il mercato fondiario è risultato nel complesso stabile, con equilibrio tra domanda e offerta. In ripresa come in altre aree le quotazioni dei terreni a vite della pianura tarantina e dell'area orientale. In quest'ultima un tenace lavoro di qualificazione e valorizzazione del vino Primitivo di Manduria inizia ad avere riflessi positivi anche sul mercato fondiario con la ristrutturazione dei vigneti superstiti, incentivato anche dai contributi dell'OCM vino. Si segnalano casi di imprese agromeccaniche che acquistano vigneti semi-abbandonati e dopo averli ristrutturati o reimpiantati li rimettono sul mercato. Le quotazioni dei seminativi zootecnici della Murgia tarantina sono rimaste stabili a causa delle necessità aziendali di auto-provvigionamento foraggero. Nell'area occidentale della provincia risultano stabili i valori fondiari degli agrumeti e dei seminativi irrigui per ortaggi con un mercato interessato da pochissimi scambi.

Nella provincia di *Brindisi* il mercato ha evidenziato una contrazione dei volumi con una netta prevalenza dell'offerta. A parte i vigneti, che hanno subito incrementi nelle quotazioni (+2/+4%) per le ragioni già descritte altrove, i terreni destinati ad altre tipologie colturali hanno avuto quotazioni stabili o in flessione (-2/-3%) malgrado le quotazioni assolute siano, in questa provincia, tra le più basse di tutta la regione.

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 all'anno precedente. Continua, anche nel 2012, la svalutazione a carico di seminativi e oliveti secolari (-2/-3%). In particolare per gli oliveti della fascia adriatica si stanno facendo sempre più seri i problemi legati allo sviluppo della rogna dell'olivo che, oltre a deprimere qualità e quantità delle produzioni, svaluta in maniera significativa il valore di mercato degli stessi oliveti. Come altrove, e soprattutto nelle aree vocate a vigneti di qualità, si evidenzia anche in questa provincia un recupero delle quotazioni dei vigneti (+3/+4%), che in alcuni casi erano

già in stato di abbandono. Nell'area settentrionale si sta assistendo all'arrivo di compratori del barese. I terreni di maggior interesse sono quelli vocati alla viticoltura da mensa. Le buone caratteristiche agronomiche dei terreni disponibili in queste aree, associate alla possibilità di anticipare la raccolta e al costo più basso dei terreni e 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 quasi sempre sbilanciato verso una prevalenza dell'offerta. È doveroso segnalare che in termini di volumi e quotazioni esistono spesso condizioni diametralmente opposte a seconda che si considerino piccoli appezzamenti o grandi fondi. I primi sono generalmente caratterizzati da notevole offerta e da una scarsa domanda orientata più ad acquisire grandi appezzamenti meccanizzabili. Comunque la prevalenza di offerta non si traduce generalmente in un calo significativo delle quotazioni, del resto già abbastanza basse, in quanto i venditori non sono disposti a scendere sotto i livelli attuali e sono di solito nelle condizioni di rimandare la cessione, usufruendo di un minimo di redditività assicurato dai titoli PAC o ricorrendo all'affitto. A causa dei pesanti effetti della crisi, i piccoli imprenditori e gli agricoltori anziani tendono ad abbandonare l'attività alimentando, in tal modo, un'offerta di suoli di basso valore e di scarso interesse da parte di potenziali acquirenti. Il tutto si traduce in un mercato caratterizzato da una riduzione di scambi rispetto all'anno precedente.

Si registrano casi in cui gli imprenditori sono costretti a vendere (di frequente con procedure giudiziarie) una parte dei terreni di loro proprietà per compensare la forte esposizione debitoria aziendale.

4. Tipo di operatori

Le figure che prevalentemente hanno venduto terreni sono riconducibili ad agricoltori anziani privi di eredi intenzionati a proseguire l'attività e da imprenditori in difficoltà economiche. Anche molti operatori extragricoli, entrati in possesso dei terreni interessati da colture intensive a seguito di divisioni ereditarie o acquisti speculativi, hanno alimentato l'offerta. Gli stessi operatori mantengono gli investimenti fatti nelle aree cerealicole dove riescono a realizzare una discreta redditività affidando tutti i lavori a imprese di contoterzismo.

In genere gli acquirenti sono imprenditori agricoli e coltivatori diretti che hanno interesse ad aumentare la propria base produttiva tramite l'accorpamento di fondi limitrofi a quelli già in loro possesso. Si va sempre più accentuando il ruolo degli imprenditori di tipo professionale a scapito degli investitori extragricoli.

Da evidenziare come nelle aree dove il mercato fondiario è maggiormente dinamico, spesso gli acquirenti sono giovani imprenditori o comunque aziende familiari che vedono la presenza di componenti giovani. Interessante, anche se in fase embrionale, il fenomeno di ritorno all'attività agricola da parte di soggetti che avevano scelto di lavorare in altri settori produttivi e che, a seguito della crisi economica, hanno perso il lavoro.

Negli ultimi anni una figura tipica dell'agricoltura Pugliese, quella del bracciante agricolo e piccolo imprenditore, non trova più nell'ordinamento giuridico le condizioni per essere figura attiva del mercato fondiario fino a riscattare il suo ruolo di lavoratore dipendente. Oltre a non usufruire più delle agevolazioni per l'acquisto dei terreni è sottoposto a controlli che gli impediscono la coesistenza della duplice figura di bracciante e imprenditore.

5. Tendenze nelle destinazioni d'uso

Nel 2012 si conferma l'interesse per la superficie destinata alla produzione di frutta (pesco, ciliegio e albicocco) e si consolida l'andamento positivo del mercato dell'uva da vino, da tavola e trasformati, che ha riavviato il reimpianto dei vigneti. Questo aumento è evidente soprattutto nelle aree viticole con impianti intensivi (tendone) per produrre, nel caso dei vigneti da vino, prodotti a prezzi competitivi per i mercati emergenti e per quelli tradizionali interessati dalla crisi economica. Anche se inferiore, l'andamento positivo interessa anche i vigneti di qualità incentivati con premi al reimpianto o ristrutturazione dall'OCM vino.

In leggera contrazione il fenomeno dell'acquisto di terra per usi non prettamente agricoli (seconde case, turismo rurale, orti-frutteti per autoconsumo e mercato immobiliare residenziale in generale) nelle aree più vocate della regione e, in particolare, sulla costa Garganica, nelle zone più interne della provincia di Bari, nelle colline litoranee di Monopoli (BA) e Ostuni-Fasano (BR) e nel Salento. La tendenza regressiva si giustifica, oltre che per la crisi economica generale, per una maggiore azione di tutela del territorio da parte degli enti locali che in diverse aree impediscono la costruzione a soggetti non IATP in zona agricola. Anche l'acquisizione di fondi con fabbricati rurali già esistenti è diventata meno conveniente in quanto perdendo il requisito della ruralità sono soggetti ad IMU al pari delle seconde case.

La riduzione degli incentivi statali e le difficoltà ad ottenere le autorizzazioni necessarie alla realizzazione di impianti fotovoltaici su tutto il territorio pugliese, ha determinato il blocco delle compravendite di terreni con questa finalità. Un certo interesse permane soltanto nel settore del mini-eolico che continua ad avere buone condizioni di crescita in aree marginali e non solo.

6. Aspettative future del mercato

Nel corso del 2013 è prevedibile che il mercato fondiario continui a risentire della fase di crisi economica e creditizia che caratterizza 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. I segnali positivi rilevati nel 2012 per il settore viti-vinicolo si ritiene che si consolideranno nel 2013.

Gli operatori mostrano preoccupazione per l'inasprirsi della pressione fiscale sul settore agricolo e attendono segnali in controtendenza su questo piano. L'imminente riforma della PAC al momento crea timori solo per le aziende del settore olivicolo con valori dei titoli attuali molto elevati, che difficilmente saranno confermati in futuro. Negli altri casi si osserva un generale stato di indifferente attesa, più o meno cosciente, giustificata anche da un quadro di riferimento in continua evoluzione.

Basilicata

Carmela De Vivo

1. Quadro generale

In Basilicata, durante il 2012, per il mercato fondiario è stato osservato un andamento stazionario, simile a quello dell'anno precedente e con poche compravendite. I fattori che hanno determinato questa situazione sono i prezzi elevati dei terreni e la scarsa redditività dell'agricoltura dovuta agli elevati costi di produzione, alla diminuzione dei consumi dei prodotti alimentari e alla notevole diminuzione dei prezzi di vendita dei prodotti 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 in quanto la ridotta dimensione aziendale non consente margini di guadagno. La domanda è essenzialmente costituita da imprenditori agricoli mediamente più grandi che intendono ampliare la superficie aziendale, oppure da professionisti di altre categorie e, nel metapontino, anche di altre regioni 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 a 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 nulle rispetto al 2011 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 del Vulture. 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 2011, 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 crisi economica e 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 10.000 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 sette 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 di 2.700 ettari di boschi. Questa operazione non ha avuto ricadute sul mercato fondiario poiché ad acquistare, o meglio a riscattare, i terreni della Riforma sono gli stessi assegnatari, a un prezzo regolamentato per legge. Tuttavia, i terreni, una volta accorpati e riassegnati, potrebbero tornare sul mercato.

3. Rapporto domanda/offerta

Come per il 2011, il volume dell'offerta risulta superiore rispetto a quella della domanda evidenziando un ulteriore segnale della crisi del settore agricolo dato che ben pochi sono disposti a investire. Chi cerca di vendere richiede spesso prezzi eccessivamente elevati causando così la stagnazione del mercato. Nei pochi scambi avvenuti, la condizione imprescindibile è la cessione dei titoli PAC associati al terreno. I terreni senza titoli, infatti, non hanno mercato. A tale riguardo la riforma della PAC ha favorito un aumento dell'offerta, anche se con prezzi ritenuti fuori mercato. La domanda rimane molto bassa a causa degli scarsi aiuti comunitari (il 10% del totale investimenti previsti da un piano di miglioramento aziendale del PSR 2007-2013 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, ai quali 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 si è manifestato 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.

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

6. Aspettative future per il mercato

Tra i testimoni intervistati si riscontra pessimismo per il breve periodo. Per il prossimo futuro 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.

Nel 2012 le movimentazioni sono dovute soprattutto alla vendita di terreni da parte dei proprietari di aziende indebitate e di operatori anziani.

La disponibilità dell'invaso di Acerenza per l'area dell'Alto Bradano e per le zone limitrofe potrebbe determinare, 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 2011. I valori fondiari medi 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 2012 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 rappresenta un problema per tutto il comparto agricolo; si osserva inoltre 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 agricoli dei terreni sono stabili, ad eccezione dei terreni lungo la costa tirrenica dove le variazioni sono legate 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 per cifre che variano tra 16.000 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 2012 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. Una ulteriore ragione del prevalere dell'offerta sulla domanda viene imputata all'IMU. Anche se non ci sono tipologie di terreno particolarmente richieste, gli acquirenti tendono a preferire i seminativi in pianura (possibilmente irrigui, adatti alle coltivazioni ortive o alla trasformazione in frutteti o

agrumeti), gli oliveti in collina e i pascoli in montagna.

4. Tipo di operatori

Le categorie interessate alle transazioni continuano a essere soprattutto i giovani, che intendono usufruire dei finanziamenti pubblici per accedere all'acquisto di terra, e gli agricoltori che necessitano di ampliare le superfici aziendali per poter accedere ai finanziamenti pubblici che prevedono una dimensione minima.

L'offerta è formata da agricoltori anziani o comunque intenzionati ad abbandonare l'attività. Anche chi non è impegnato a titolo principale nella gestione dell'azienda (e si trova fuori regione) trova conveniente vendere i propri terreni a causa di un mercato del lavoro agricolo difficile che impedisce di effettuare la conduzione del fondo a distanza. Sebbene alcuni compratori provengano da province limitrofe a quella dove è situato il fondo, mancano totalmente gli investitori da fuori regione.

L'ampliamento delle dimensioni aziendali e la necessità di foraggi per gli allevatori sono le motivazioni più frequenti che spingono gli agricoltori all'acquisto, mentre i liberi professionisti considerano la terra come una forma sicura d'investimento. Gli operatori extragricoli sono interessati anche all'acquisizione delle piccole aziende per scopi abitativi, soprattutto nelle aree di pianura e lungo le coste tirreniche. Le politiche comunitarie incidono in maniera diversa sul mercato fondiario a seconda della tipologia produttiva dei terreni e delle aziende. Alcuni allevatori sono alla ricerca di terra (pascoli e terreni marginali) per poter usufruire dei finanziamenti PAC (estensivizzazione). Dall'altra parte, chi è già in possesso di terreni occupati da colture permanenti non vende poiché interessato a ottenere i finanziamenti previsti dal PSR.

5. Tendenze nelle destinazioni d'uso

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

6. Aspettative future del mercato

La misura di ricomposizione fondiaria del POR finalizzata a rendere più dinamico il mercato fondiario, che la regione Calabria ha affidato all'ISMEA, non ha avuto i riscontri sperati. Le domande finanziate sono state 40 per un totale di 6,5 milioni di euro. A queste si aggiungono le 119 domande, per 2.800 ettari complessivi, 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 degli operatori. Valgono le riflessioni esposte nella relazione sul mercato degli affitti. E' opinione diffusa che la nuova PAC influenzerà il mercato fondiario. Il greening, stante ad oggi la nuova proposta e la presenza di aziende specializzate in colture arboree, potrà essere oggetto di dinamicità del mercato. Gli agricoltori hanno necessità di ricorrere all'acquisto o all'affitto di terra per poter 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 successive revisioni della PAC, orientate a favorire 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 2012 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 aveva caratterizzato i primi anni 2000, sembra aver rallentato la sua marcia, riprendendo l'atavica staticità del 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, nel tempo, appetibilità. L'entusiasmo quasi tangibile, che aleggiava attorno alle aziende vitivinicole siciliane e che aveva attirato anche investitori extraregionali e stranieri, è andato via via scemando e persino nelle zone più vocate si è assistito a un continuo decremento delle quotazioni dei terreni. Tuttavia, nel corso del 2012 si è registrata una lieve ripresa delle quotazioni dei terreni viticoli, soprattutto nel trapanese e nell'agrigentino, come conseguenza del leggero aumento del prezzo dell'uva da vino registratosi nella scorsa annata.

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 delle attività di 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 e multifunzionale, testimoniata dalla buona adesione alla misura del PSR per il primo insediamento dei giovani in agricoltura.

2. Tendenze a livello territoriale

Nel corso del 2012 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).

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 (pistacchietti e nocciolotti) rientrano tra le tipologie di terreno maggiormente richieste. Anche per il 2012 i terreni di qualità sono stati valutati positivamente. I valori fondiari più significativi sono da attribuire ai terreni irrigui, richiesti in appezzamenti di piccole e piccolissime dimensioni per colture orticole e per vivai. Buona è stata la tenuta delle quotazioni dei vivai del messinese. Quotazioni elevate hanno mantenuto i vigneti DOC ubicati sulle pendici dell'Etna. In leggera ripresa sono apparsi gli appezzamenti frutticoli di varie aree, soprattutto dell'agrigentino e del catanese. Invece, sempre in crisi sono apparsi gli agrumeti in tutta la regione, nonostante i segnali incoraggianti giunti dalle produzioni di elevato standard qualitativo della Piana di Catania e del siracusano.

Dati interessanti, e al contempo preoccupanti, giungono dal mercato dei diritti di reimpianto dei vigneti, che spesso vengono ceduti a compratori del Nord-Italia, dietro corresponsione di cifre che si aggirano intorno ai 4.000 euro/ha. L'intensa attività di vendita dei diritti ha portato, come conseguenza, alla perdita, nell'isola, di quasi 10.000 ettari di vigneti in 4 anni (2009-2012), con evidente impoverimento del territorio.

3. Rapporto domanda/offerta

In generale il mercato fondiario, anche nel 2012, 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 in sei anni dai 100 euro del 2006 agli oltre 600 del 2012. A causa del ridimensionamento degli incentivi, si è affievolito l'interesse nei confronti del settore delle energie rinnovabili. Ciò nonostante, nell'area costiera del sud dell'isola sono stati venduti piccoli appezzamenti di terreni destinati all'installazione di impianti fotovoltaici al prezzo medio di 55.000 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 del 6° Censimento Generale dell'Agricoltura sulla dimensione media dell'azienda agricola siciliana, che nel 2010 raggiunge i 6,3 ettari di SAU contro i 3,7 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. 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 piccole aziende agrumicole e frutticole con notevoli difficoltà di commercializzazione del prodotto. È da segnalare, infine, la presenza, tra i venditori, di imprenditori part-time che operano in settori extragricoli e che non potendo seguire direttamente l'azienda finiscono col produrre in passivo.

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.

Nel ragusano, si segnala un aumento della richiesta di terreni pascolativi per gli allevamenti zootecnici da latte, sia bovini che bufalini, la cui consistenza appare ultimamente in crescita.

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 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 dello 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 dimensioni più o meno consistenti. A ciò si aggiunge il forte incremento dell'importo dell'IMU per il 2012, che ha ulteriormente scoraggiato gli acquisti e indotto un clima di sfiducia e scoraggiamento tra gli operatori del settore.

Molti operatori, 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 2012 è quello di un mercato fondiario regionale poco dinamico che non mostra evoluzioni apprezzabili rispetto all'anno precedente e con valori fondiari in leggera diminuzione (-0,8%). Il livello degli scambi è risultato meno attivo e nel rapporto fra domanda e offerta ha prevalso quest'ultima a eccezione di alcune aree per le quali si riscontra una leggera prevalenza della domanda.

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, del latte ovino e la crisi del settore isolano bovino da latte e da carne hanno 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.

Le aspettative attese dalla riforma della PAC e l'estensione del pagamento unico ai nuovi settori produttivi non hanno mutato il clima di confusione e preoccupazione che gli imprenditori agricoli vivono negli ultimi anni. 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, l'IMU introdotta anche nel settore agricolo ha determinato un ulteriore freno alle contrattazioni, soprattutto per i terreni e aziende ubicate in zona svantaggiata.

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

Provincia di Cagliari. In linea generale l'andamento si presenta in diminuzione dell'1,9%; si riscontrano diverse tipologie di terreni che hanno subito decrementi di valore, quali orticole e vivai (-4,5%), seminativi irrigui (-2,9%), seminativi non irrigui (-1,3%), oliveti (-1,5%) e boschi (-1,6%).

Provincia di Carbonia-Iglesias. Si riscontrano diverse tipologie di terreni che hanno subito contenuti decrementi di valore, come i pascoli (-0,9%), i frutteti (-0,6%), gli agrumeti e i vigneti per uva da tavola (-0,2%); sono invece aumentate le quotazioni di seminativi irrigui (+1,9%) e oliveti (+2,1%).

Provincia del Medio Campidano. In quasi tutta la provincia si registra un andamento negativo per diverse tipologie colturali, con flessioni più consistenti per ortofloricole e vivai (-5,5%), seminativi irrigui (-1,3%), agrumeti (-2,8%) e oliveti (-1,9%). Tra le colture erbacee aumentano i prezzi solo dei seminativi non irrigui (+1,0%).

Provincia di Nuoro. Si evidenzia un andamento stazionario per tutte le tipologie colturali, con l'eccezione dei seminativi non irrigui (-0,7%), dei frutteti (-0,4%) e dei boschi (-1,8%) che mostrano una flessione. Risultano invece in aumento i seminativi irrigui (+1,3%) e gli oliveti (+0,3%).

Provincia dell'Ogliastra. Situazione pressoché immutata rispetto all'anno precedente: dei pochi scambi effettuati si registra una leggera variazione negativa per i prezzi delle ortofloricole e vivai (-0,4%), mentre variazioni positive si riscontrano per pascoli (+2,7%) e prati permanenti (+2,5%).

Provincia di Oristano. È stato registrato un decremento delle quotazioni delle ortofloricole e vivai (-2,3%) e dei seminativi non irrigui (-2,0%), mentre aumenti sono stati osservati per seminativi irrigui (+1,3%) e vigneti non DOC (+0,8%).

Provincia di Sassari. Gli incrementi più rilevanti sono quelli delle ortofloricole e vivai (+4,3%), mentre flessioni negative si sono avute per seminativi irrigui (-5,2%) e non irrigui (-2,3%).

Provincia di Olbia-Tempio. Il mercato, rispetto all'anno precedente, ha avuto oscillazioni negative soprattutto per frutteti (-4,8%), oliveti (-1,5%), vigneti DOC (-1,3%) e boschi (-1,6%); tra le colture erbacee si segnalano variazioni negative per seminativi irrigui (-3,8%) e non irrigui (-2,8%), pascoli (-2,1%) e ortofloricole e vivai (-1,1%).

3. Rapporto domanda/offerta

Alcuni fattori congiunturali tendono ad accentuare la tradizionale staticità del mercato fondiario della Sardegna. In linea generale il livello degli scambi, rispetto all'anno precedente, è risultato meno attivo; di conseguenza il rapporto tra la domanda e l'offerta tende verso quest'ultima, a eccezione di alcune aree dove hanno prevalso maggiormente le richieste. 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 distanza di 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, Nuoro e Carbonia-Iglesias, mentre il resto del territorio regionale ha mostrato una sostanziale stabilità. L'offerta risulta prevalente nelle province di Sassari, Nuoro e Medio Campidano, mentre nella sola provincia dell'Ogliastra è risultata prevalente la domanda. 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 (PSR). 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 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 PSR 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. A conforto di ciò la Regione, attraverso i "Progetti di filiera e sviluppo locale" (PFSL), prevede il potenziamento delle competenze in campo culturale e turistico, la creazione e lo sviluppo, nel settore agroalimentare, di nuove imprese specializzate in produzioni locali e il miglioramento della capacità commerciale attraverso l'uso dei marchi di origine comunitaria.

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 sarebbero appropriati una serie di interventi atti a migliorare la situazione di stallo, per esempio defiscalizzando gli utili e/o abbattendo i costi, soprattutto quelli previdenziali, implementando i servizi alle imprese, in particolar modo su quelle strutture che si occupano di credito in agricoltura. Si sta operando in tal senso per stanziare contributi a favore delle forme collettive di garanzia fidi e per l'attività di assistenza e consulenza tecnico finanziaria alle imprese agricole.

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 aspetto interessante, che potrebbe avere ripercussioni economiche, riguarda il settore *no food*. Nel progetto di riqualificazione dell'ex zuccherificio di Villasor 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 è stato istituito un fondo di garanzia per le imprese agricole che scelgono di investire in questo settore, in quanto l'amministrazione regionale ritiene che la ricerca e gli investimenti nelle energie rinnovabili siano tra i maggiori motori di sviluppo dell'isola.

Bibliografia

- Povellato A. a cura di (1997) *Il mercato fondiario in Italia*, Istituto Nazionale di Economia Agraria, Roma.
- Povellato A., Bortolozzo D., Longhitano D. (2013) *Cap. VIII - Il mercato fondiario*, in “Annuario dell’agricoltura italiana”, vol. LXVI, INEA, Roma.