



INDAGINE SUL MERCATO FONDIARIO IN ITALIA

RAPPORTO REGIONALE 2020

a cura di Andrea **Povellato** e Davide **Longhitano**

Indagine sul mercato fondiario in Italia

Rapporto regionale 2020

a cura di Andrea **Povellato** e Davide **Longhitano**

Dicembre 2021

Indice

Introduzione.....	1
<i>L'indagine sul mercato fondiario</i>	<i>1</i>
<i>Una sintesi dell'andamento del mercato fondiario nel 2020.....</i>	<i>1</i>
<i>Appendice statistica</i>	<i>3</i>
Piemonte	5
Valle d'Aosta.....	11
Lombardia.....	15
Trentino-Alto Adige	22
Veneto	26
Friuli-Venezia Giulia.....	33
Liguria	40
Emilia-Romagna	44
Toscana.....	49
Umbria.....	55
Marche.....	60
Lazio	65
Abruzzo	71
Molise.....	76
Campania	85
Puglia	90
Basilicata	95
Calabria.....	99
Sicilia	102
Sardegna.....	106

Introduzione

L'indagine sul mercato fondiario

Il CREA 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, Longhitano, 2020). 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 Postazioni regionali del CREA Centro Politiche e Bioeconomia (CREA-PB). 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 (BDVF). 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 794 regioni agrarie. Le banche dati e le analisi sull'andamento del mercato sono disponibili sul sito Internet del CREA-PB alla pagina dedicata all'Indagine sul mercato fondiario (<https://www.crea.gov.it/web/politiche-e-bioeconomia/-/indagine-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 2020

L'esplosione della pandemia nel 2020 ha lasciato il segno anche sul mercato fondiario, con una significativa contrazione dell'attività di compravendita, ma senza particolari conseguenze sul fronte delle quotazioni dei terreni. Secondo gli operatori del settore, intervistati durante l'annuale indagine curata dalle sedi regionali del CREA-PB - e da quest'anno coadiuvati dal Consiglio dell'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali -, gli effetti della pandemia sono stati meno gravi di quanto ci si poteva aspettare, grazie alla ripresa delle attività di

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

compravendita, successiva alla prima ondata pandemica.

In sostanza, nel 2020 il prezzo dei terreni agricoli è rimasto stazionario (-0,1% sul 2019) con flessioni generalizzate soltanto nelle regioni del Nord-Est, dove l'aggiustamento delle quotazioni prosegue ormai da diversi anni (tab. 1). Sono le zone di pianura e in parte collinari a risentire maggiormente della flessione. Oltre a Veneto, Friuli-Venezia Giulia, Emilia-Romagna e Liguria che presentano le riduzioni più vistose, si segnalano contrazioni anche in altre tre regioni (Toscana, Molise e Campania). Il dato medio nazionale nasconde realtà locali molto differenziate, a partire dalle diverse circoscrizioni geografiche che presentano andamenti dei valori fondiari molto diversi (30-40.000 euro/ha al Nord, 15.000 euro/ha al Centro e 8-13.000 euro/ha al Sud), non soltanto in funzione delle condizioni pedo-climatiche, ma anche per effetto delle dinamiche socioeconomiche che interessano anche le aree rurali (tab. 2).

Una nota parzialmente positiva viene dal confronto con il dato sull'inflazione: nel 2020 l'indice generale dei prezzi ha presentato un valore negativo (-0,2%), quindi il patrimonio fondiario medio nazionale, in termini reali, è aumentato lievemente (+0,1%), dopo una serie negativa che continuava dal 2007. Una magra consolazione, dato che un'inflazione con segno negativo segnala una situazione economica generale non certo favorevole.

Secondo le statistiche rese note dal Consiglio Nazionale del Notariato, il numero di atti di compravendita riguardanti terreni agricoli, conclusi nel 2020, è diminuito dell'8,4% rispetto al 2019, invertendo una tendenza positiva che durava dal 2014 (fig. 1). Si riduce in misura ancora più significativa il valore monetario delle transazioni che si ferma a 4,8 miliardi di euro (-21% rispetto al 2019). A risentirne maggiormente sono state le contrattazioni per importi superiori ai 100.000 euro, numericamente esigue (7% del totale) ma prevalenti in termini di valore (64%).

Andamento analogo si è registrato nel caso del credito per l'acquisto di immobili in agricoltura che, secondo Banca d'Italia, ha subito una brusca battuta di arresto dopo il recupero avvenuto dal 2012 in poi. Le erogazioni pari a 319 milioni di euro (-42% sul 2019) riportano i valori quasi ai minimi storici dell'inizio decennio (fig. 1). La contrazione, ben più significativa della riduzione dell'attività di compravendita in generale, riporta in primo piano il tema della difficoltà di accesso al credito, tante volte denunciato dagli operatori del settore.

Gli effetti della pandemia sull'attività di compravendita sono stati decisamente maggiori nel primo semestre del 2020, come attestato dalle statistiche del Notariato (-29% rispetto allo stesso semestre del 2019, mentre nel secondo semestre si è registrato un +12%). A causa delle restrizioni negli spostamenti, gli operatori non hanno potuto incontrarsi e perfezionare gli accordi preliminari e le banche e gli studi notarili sono rimasti chiusi, praticamente fino a giugno. Nella seconda metà dell'anno, la decisa ripresa delle attività mercantili, in un clima quasi di euforia, non è riuscita a compensare pienamente la flessione del primo semestre.

In alcuni casi, a seconda dell'indirizzo produttivo delle aziende, è stata la mancanza di liquidità a rallentare le compravendite (soprattutto per le produzioni più legate agli effetti delle chiusure, come floricoltura, viticoltura, agriturismo). Per converso, si segnala anche un effetto contrario laddove la mancanza di liquidità e situazioni aziendali particolarmente fragili hanno spinto alcuni operatori a vendere per consentire di superare un momento finanziariamente molto difficile. In sostanza, da un lato sembra si sia accelerato il processo di dismissione da parte di operatori a bassa redditività, mentre dall'altro lato gli investitori più dinamici restano in attesa di tempi migliori.

La diffusa percezione di incertezza sull'evoluzione della situazione economica generale non ha impedito agli operatori di esprimere anche un cauto ottimismo sulla capacità del settore di cogliere i segnali di ripresa, che potrebbero riverberarsi anche sul mercato fondiario. Il PNRR potrebbe essere di aiuto in questo senso, mentre permangono dubbi sugli effetti incerti della riforma della PAC.

Appendice statistica

Tabella 1 - Variazione percentuale dei valori fondiari medi (2020/2019)

	Z o n a A l t i m e t r i c a					Totale
	Montagna interna	Montagna litoranea	Collina interna	Collina litoranea	Pianura	
Piemonte	0,0	-	0,7	-	0,2	0,4
Valle d'Aosta	1,3	-	-	-	-	1,3
Lombardia	0,0	-	0,9	-	0,5	0,5
Trentino-Alto Adige	0,0	-	-	-	-	0,0
Veneto	0,0	-	0,0	-	-1,2	-0,9
Friuli-Venezia Giulia	12,1	-	-6,7	-0,3	-3,4	-3,8
Liguria	-0,1	-0,1	0,0	-1,5	-	-1,2
Emilia-Romagna	0,5	-	0,0	-0,5	-0,5	-0,4
Toscana	0,0	0,1	-0,4	0,1	0,7	-0,2
Umbria	0,6	-	0,8	-	-	0,7
Marche	0,0	-	0,0	0,0	-	0,0
Lazio	0,1	-	-0,1	0,2	0,2	0,1
Abruzzo	1,2	-	0,3	0,3	-	0,6
Molise	-0,1	-	-0,3	-0,3	-	-0,3
Campania	-0,1	-	-0,9	-0,5	-0,5	-0,6
Puglia	0,0	-	1,4	-1,1	0,8	0,8
Basilicata	0,6	0,0	0,0	-	1,3	0,3
Calabria	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Sicilia	0,7	1,0	0,9	0,7	0,5	0,8
Sardegna	0,0	-	0,3	-1,0	1,1	0,4
Totale	0,2	0,4	0,1	-0,2	-0,3	-0,1

Fonte: CREA, Banca dati dei valori fondiari.

NB: I dati presenti in questa tabella non sono confrontabili con quelli pubblicati negli anni precedenti a seguito di un aggiornamento della Banca dati dei valori fondiari.

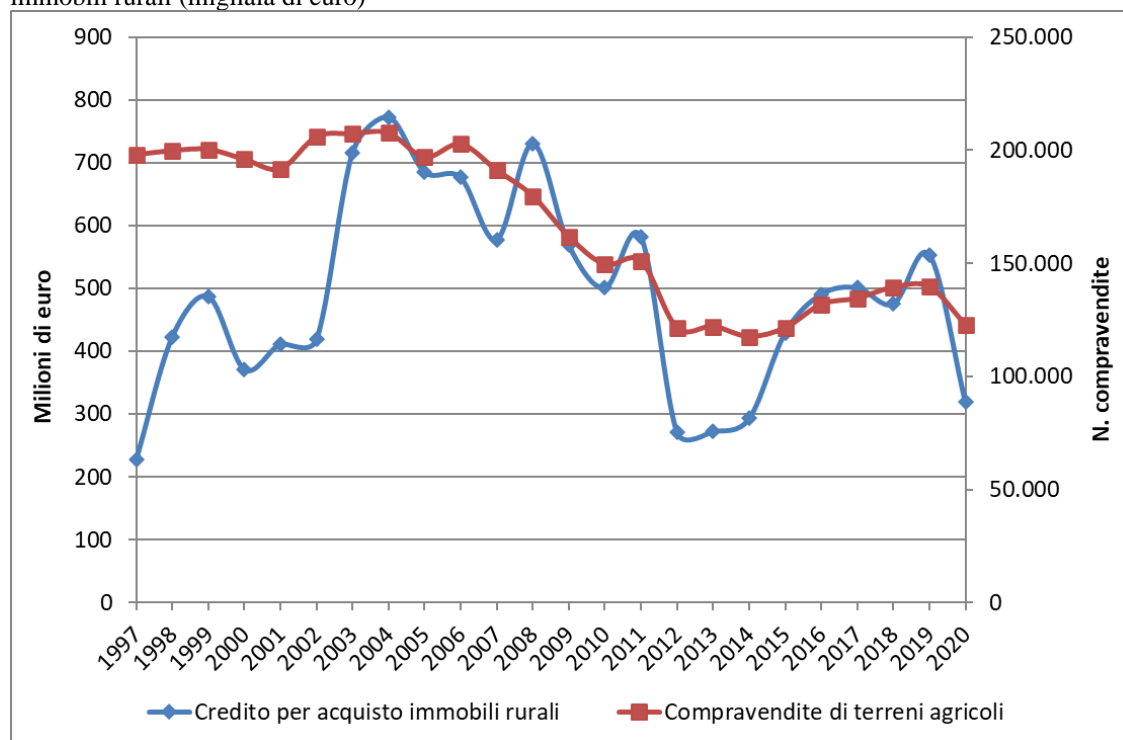
Tabella 2 - Valori fondiari medi nel 2020 (migliaia di euro per ettaro di SAU)

	Zona Altimetrica					Totale
	Montagna interna	Montagna litoranea	Collina interna	Collina litoranea	Pianura	
Piemonte	2,2	-	21,5	-	26,2	19,8
Valle d'Aosta	12,6	-	-	-	-	12,6
Lombardia	9,0	-	44,7	-	43,4	38,2
Trentino-Alto Adige	54,2	-	-	-	-	54,2
Veneto	13,8	-	102,8	-	49,7	52,6
Friuli-Venezia Giulia	6,2	-	24,5	34,2	36,5	32,4
Liguria	8,4	17,6	19,6	98,5	-	37,8
Emilia-Romagna	5,7	-	22,0	28,8	37,8	31,0
Toscana	17,1	24,3	18,8	13,3	18,3	17,7
Umbria	8,1	-	13,8	-	-	12,3
Marche	6,2	-	11,2	18,9	-	13,6
Lazio	6,8	-	12,8	16,0	25,1	14,5
Abruzzo	5,6	-	13,9	20,2	-	11,1
Molise	9,7	-	14,7	21,9	-	14,3
Campania	7,7	-	15,4	25,5	46,2	17,8
Puglia	8,5	-	13,4	13,3	15,5	14,4
Basilicata	4,8	3,6	8,3	-	12,2	7,4
Calabria	7,3	10,7	11,0	15,8	20,0	13,2
Sicilia	6,5	7,3	9,3	12,3	15,6	10,0
Sardegna	4,6	-	5,9	5,4	13,6	7,2
Totale	13,7	9,0	16,1	14,9	32,0	20,7

Fonte: CREA, Banca dati dei valori fondiari.

NB: I dati presenti in questa tabella non sono confrontabili con quelli pubblicati negli anni precedenti a seguito di un aggiornamento della Banca dati dei valori fondiari.

Figura 1– Confronto tra andamenti del numero di compravendite dei terreni agricoli e credito per l'acquisto di immobili rurali (migliaia di euro)



Fonte: ISTAT, Attività notarile; Banca d'Italia, Bollettino statistico.

Piemonte

Ilaria Borri

1. Quadro generale

A livello regionale per i prezzi medi di compravendita non sono state segnalate differenze sostanziali rispetto al 2019 salvo qualche eccezione, motivo per il quale il dato medio regionale risulta in leggero aumento dello 0,4%.

La situazione di poca vitalità del mercato fondiario piemontese, che si protrae ormai da diversi anni, nel 2020 è stata solo in parte intaccata dal clima di incertezza e difficoltà dovuto agli effetti dell'emergenza COVID 19. In alcuni casi le problematiche segnalate sono state meramente "logistiche" e legate all'impossibilità di spostarsi: con le lunghe serrate primaverili e un clima di forte preoccupazione, non si è proceduto con gli incontri e la conclusione delle trattative. In altri casi, a seconda dell'orientamento produttivo delle aziende, è stata una mancanza di liquidità a rallentare le compravendite (soprattutto per le produzioni più legate agli effetti delle chiusure). Nella maggior parte dei casi però, il mondo agricolo non si è fermato, e a detta dei testimoni privilegiati gli effetti negativi dovuti all'emergenza sanitaria sono stati piuttosto contenuti. Anche nel corso del 2020 le zone più dinamiche sono state quelle legate alle produzioni che risultano più redditive (ad esempio, oltre alle classiche zone vitivinicole delle Langhe, Monferrato e Roero, anche le zone vitivinicole DOC del novarese, vercellese, biellese e alessandrino), ma il panorama generale rimane comunque relativamente statico. Tale andamento è dovuto in parte alla volatilità e poca remunerabilità dei prodotti agricoli che in alcuni casi implicano anche una scarsa liquidità da parte delle aziende agricole e in parte al clima di incertezza che quindi limita la propensione all'investimento. Per altri versi, nelle zone vocate dove ci sarebbe maggiore propensione all'acquisto, i prezzi che rimangono elevati e la poca offerta costituiscono motivo di stasi.

Tra il 2019 e il 2020 con l'aggiornamento del regolamento reg. 12/R ("Designazione di ulteriori zone vulnerabili da nitrati di origine agricola ai sensi del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 - Legge regionale 29 dicembre 2000, n. 61) sono stati designati ulteriori 5.000 ettari nelle province di Asti, Biella, Cuneo e Torino. La designazione ha risposto all'addebito sollevato nei confronti del Piemonte dalla Procedura d'Infrazione UE 2018/2249, relativo ad alcuni punti di monitoraggio delle acque non conformi. Attualmente quindi, in Piemonte risultano designati circa 407.000 ha, pari al 44 % della superficie agricola utilizzata (SAU) regionale e al 54% della superficie di pianura. Questo ha incentivato alcuni imprenditori a procedere alla ricerca di nuovi terreni per poter rispettare i limiti imposti.

Secondo i dati forniti da Banca d'Italia per il Piemonte nel 2020 il dato del credito relativo all'erogazione di mutui con destinazioni agrarie ammonta a circa 233 milioni di euro (il 13% del dato nazionale) in aumento di 5 punti percentuali rispetto al 2019; di questi, circa 42 milioni di euro sono destinati all'acquisto di immobili rurali (+35% rispetto al 2019).

2. Tendenze a livello territoriale

Dal punto di vista agricolo, il Torinese risulta essere un territorio piuttosto eterogeneo, ma il mercato fondiario, tranne qualche eccezione, risulta essere mediamente invariato rispetto all'anno precedente e in sostanziale equilibrio tra domanda e offerta. L'agricoltura è un settore abbastanza statico, nel Chivassese, Eporediese e valli limitrofe le zone di pianura sono caratterizzate da pochi allevamenti e la coltivazione di foraggiere, mentre verso le zone montuose è più comune l'abbinata foraggiere più zootecnia. La zona di Caluso, la zona del vino

Erbaluce, è più frizzante con giovani che provano a insediarsi, così come la Val di Susa che presenta una buona varietà di prodotti e gli espropri per il passaggio della TAV (ferrovia Torino-Lione) sembrano non impattare sui terreni destinati all'agricoltura, ma più su quelli forestati. La bassa valle del Pinerolese ricorda in vece più il Carmagnolese con grandi allevamenti, orticole e frutticole. Proprio a proposito del Carmagnolese, la compravendita di seminativi nelle aree vocate della pianura torinese (pianura del Po tra Carmagnola e Carignano) è proprio una di quelle aree che fa eccezione essendo stata più attiva rispetto al 2019 e in linea generale ha prevalso l'offerta. Circa i prezzi vengono segnalati alcuni aumenti, ma in una forbice comunque compresa tra i valori precedenti, i seminativi irrigui sono comunque valutati tra 45.000 e 70.000 euro/ha; sempre nella pianura carmagnolese i terreni destinati alla coltura del peperone² sono quotati tra 50.000 e i 70.000 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, alcuni testimoni riportano quotazioni anche molto elevate, ma le stime prudenziali rientrano nell'intervallo tra i 45.000 e i 70.000 euro/ha.

Proseguono, come in tutta Italia, le chiusure delle piccole aziende dove non c'è avvicendamento dei capo-azienda con famigliari più giovani, mentre viene segnalata una tendenza all'incremento del numero di compravendite, dove sussistono le possibilità di ricambio generazionale con nuovi innesti. Le principali motivazioni che spingono all'acquisto di terra sono legate come di consueto alle sue caratteristiche di bene-rifugio e alla necessità di arrotondamento/accorpamento della superficie aziendale in abbinamento ai titoli PAC.

Nell'Alessandrino, in una situazione di sostanziale equilibrio tra domanda e offerta, e in linea con il 2019. Nella pianura del Casalese i terreni atti a risaia sono valutati in una forbice tra 15.000 e 28.000 euro/ha, con valori più o meno analoghi per i seminativi irrigui della pianura alessandrina (15.000-30.000 euro/ha). Anche nel 2019 vengono segnalati una certa vivacità e un interesse crescente nelle zone delle colline tortonesi relativamente ai terreni utili per i vigneti di Timorasso (Colli Tortonesi Timorasso DOC) oltre alle già consolidate zone vitivinicole di Gavi e Ovada.

Anche nel Cuneese il comparto agricolo si presenta diversificato: nelle zone della pianura dove insistono gli allevamenti intensivi (sia da carne che da latte) non si sono riscontrate variazioni significative. Nelle zone del vino (soprattutto la bassa Langa) sembrava avrebbero accusato pesantemente i danni conseguenti l'emergenza sanitaria, ma in realtà hanno recuperato abbastanza bene. L'agricoltura di montagna continua a patire la concorrenza della pianura e le aziende in zona collinare/montuosa sono presumibilmente quelle che hanno sofferto di più le conseguenze da COVID 19 perché non hanno potuto valorizzare adeguatamente i loro prodotti a causa del blocco degli spostamenti, del turismo e dell'accoglienza.

Per il nocciolo pare essersi risvegliato nuovamente un certo interesse oltre che nelle zone tradizionali (Albese, Monregalese e Cebano), anche in altre zone meno vocate "conquistate" negli anni scorsi grazie soprattutto all'interesse anche incentivato dal colosso Ferrero che ha richiesto nuovi impianti con la proposta di contratti di filiera (zone dell'Alta Langa), con i terreni atti a noccioli quotati tra i 15 e i 30.000 euro/ha. Nonostante i blocchi imposti dall'emergenza pandemica, che soprattutto nel periodo della primavera 2020 aveva di fatto provocato lo stop di tutti i flussi turistici, la nomina a patrimonio dell'Unesco ha influito positivamente soprattutto sul turismo enogastronomico proveniente dall'estero nelle zone di Langa e i terreni a vigneto (soprattutto per produzioni di Barolo e, con aumentato interesse, Barbaresco) mantengono prezzi pressoché inavvicinabili segnalati, in realtà, in ulteriore crescita. A questo proposito continua la crescita nelle zone dell'Alta Langa dedite alla produzione dello spumante omonimo, che sta riscuotendo grande successo, e che offrono terreni

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.

a prezzi ancora accessibili, mentre le aree vocate a produzioni di rilievo mantengono invece i valori degli anni precedenti. Le quotazioni dei seminativi irrigui nella pianura tra Fossano e Cuneo sono confermate sui valori minimi e massimi, con prezzi che oscillano tra i 60.000 e i 120.000 euro/ha, mentre i terreni orticoli del braidese si attestano tra 55.000 e 95.000 euro/ha. Come già accaduto in anni precedenti nonostante non vengano segnalati in provincia eventi particolari che possano aver influenzato il mercato dei terreni, in alcuni casi, probabilmente a mero scopo speculativo, si ha notizia di richieste economiche con prezzi molto elevati.

Come già detto nel dettaglio provinciale, per i terreni adatti alla viticoltura delle aree vocate (Langa astigiana e albese, Monferrato astigiano e alessandrino, ovadese e zona del Gavi, *etc.*) resta elevato l'interesse, sia per chi già lavora in quell'ambito sia per i neofiti che si stanno interessando alle produzioni vitivinicole. Si conferma anche per il 2020 la tendenza positiva dei vitigni a Barbera: i prezzi sono confermati in linea con l'anno scorso o in leggera crescita (28-50.000 euro/ha e nell'Astigiano anche 40.000-70.000 euro/ha), anche a causa del blocco dei diritti di reimpianto (concretizzatasi nei primi mesi del 2020). Grande interesse suscitano i terreni dei vigneti sotto la DOCG Nizza che, a seguito di una revisione del disciplinare, fa da traino a un'ampia platea di vini³ e si prospetta un aumento dei prezzi anche negli anni a venire. Sembrano vivacizzarsi di nuovo dopo il periodo di stasi iniziato già nel 2015, le zone atte a vigneti di Moscato con valori sostanzialmente stabili sui livelli degli anni precedenti, con possibilità anche di ulteriori aumenti (oltre la forbice inclusa tra i 40.000 e 90.000 euro/ha). Si sono però registrate poche vendite causa pandemia e la domanda supera assolutamente l'offerta nonostante, con i cambiamenti climatici in atto, anche le esposizioni est e ovest (e non più solo quelle a sud) siano diventate più appetibili. In generale il vigneto DOCG rimane la qualità di coltura che presenta i più elevati valori di compravendita. 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 200.000 euro/ha a oltre il milione e mezzo 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.*).

Confermato un interesse crescente per le zone vitivinicole vocate del Novarese, Vercellese e Biellese, Consorzio Tutela Nebbioli Alto Piemonte (circa 400 ettari), che presentano sia produzioni DOC che DOCG con un mercato in costante aumento: Gattinara (Docg), Ghemme (Docg), Lessona (Doc), Bramaterra (Doc), Boca (Doc), Sizzano (Doc), Fara (Doc), Valli Ossolane (Doc) e le più recenti Doc Coste della Sesia e Colline Novaresi. Da monitorare anche l'evoluzione dei vigneti più a ovest: Canavese Doc, Carema Doc e il più noto Erbaluce di Caluso Docg che hanno un loro consorzio di riferimento (Il Consorzio di tutela e Valorizzazione Vini DOCG Caluso, Carema e Canavese DOC).

Per quanto riguarda i diritti di reimpianto, come già segnalato in passato, al 31 dicembre

³ La cancellazione della sottozona «Nizza», che di fatto costituiva una qualificazione geografica aggiuntiva ai vini «Barbera d'Asti» DOCG (DOP) e come tale disciplinata in un apposito annesso disciplinare, non comporta, con il passaggio all'autonoma «Nizza» DOCG (DOP), alcuna variazione alla zona di produzione del «Barbera d'Asti» DOCG (DOP). Pertanto, si evidenzia che tale zona di produzione, delimitata all'articolo 3, comprende anche l'area di produzione delimitata nell'ambito del disciplinare del «Nizza» DOCG (DOP), così come comprendeva finora l'area delimitata della sottozona «Nizza». Tutto ciò, in piena conformità alla vigente normativa dell'UE e nazionale sulla protezione delle DOP e IGP che consente la coesistenza su un medesimo territorio di due o più denominazioni, purché siano disciplinate separatamente. In tale contesto, i produttori interessati potranno annualmente, al momento della vendemmia, scegliere per il relativo vigneto quale vino DOP produrre (ovviamente nel rispetto dei parametri tecnico-produttivi stabiliti nello specifico disciplinare).

2015 si è concluso il sistema dei diritti di reimpianto: dal 1° gennaio 2016 infatti i viticoltori che volevano impiantare nuovi vigneti non potevano più acquistare i “diritti” da un altro produttore che espantava, ma dovevano richiedere l’autorizzazione gratuita, sulla base della disponibilità dei singoli Stati. Da quel momento in poi, dunque, i viticoltori che decidevano di espantare un vigneto regolare ricevevano un’autorizzazione all’impianto, non trasferibile; quindi l’impianto del vigneto può avvenire esclusivamente nella propria azienda, senza possibilità di vendita. Gli Stati membri potranno concedere autorizzazioni gratuite a impiantare nuovi vigneti per una quota non superiore all’1% annuo del totale vigneto nazionale (650.000 ettari per l’Italia). Gli Stati membri avranno la facoltà di ridurre questa percentuale e limitarne il rilascio in zone specifiche (vini di qualità), tenendo conto delle raccomandazioni dei Consorzi di Tutela e/o Organizzazione di Produttori.

Per il 2020 Agea ha emanato la Circolare n. 11517 del 13 febbraio 2020, con cui detta le norme per le domande di autorizzazione agli impianti viticoli. Per l’annualità 2020 dunque, la superficie nazionale disponibile per il rilascio di autorizzazioni per nuovi impianti viticoli è di 6.722 ettari, pari all’1% della superficie vitata nazionale riferita alla data del 31 luglio 2019, integrata dalle superfici autorizzate di nuovi impianti ed oggetto di rinuncia nel 2019 (come previsto dal Decreto ministeriale n. 6049 del 14 novembre 2019). Il quadro normativo italiano di riferimento resta quello portato dal D.M. 12272 del 15 dicembre 2015, come in ultimo modificato dal DM 935 del 13 febbraio 2018. La guida (Autorizzazioni impianto vigneti 2020) affronta nuovamente il tema del trasferimento delle autorizzazioni fra Regioni, che è stato oggetto di apposita regolamentazione negli ultimi anni, al fine di evitare abusi, tali da depauperare il potenziale viticolo delle Regioni da cui “emigrano” le autorizzazioni.

Le zone del Novarese e, soprattutto, del Verbano vocate alle produzioni floricole, hanno invece subito danni ingenti dovuti alla pandemia, soprattutto in conseguenza del primo durissimo lockdown primaverile e poi per la mancanza di eventi come congressi, cerimonie, matrimoni, ecc. Inoltre, in particolare nel Verbano dove molte aziende sono specializzate nella coltivazione di piante acidofile come azalee, camelie e rododendri, negli ultimi 2 anni c’erano stati segnali di ripresa, ma con l’emergenza sanitaria questa nicchia nell’economia, che sui fiori tipici del Lago Maggiore ha sviluppato anche un turismo specifico, spaziando dalla mostra delle camelie ai giardini botanici di Villa Taranto alle Isole Borromee, ha visto troncati tutti i possibili sbocchi di vendita e ricavi. Nella seconda parte dell’anno c’è stato un parziale recupero (anche con l’aumento delle attività di giardinaggio svolte da chi era chiuso in casa), ma questa crisi potrebbe avere ripercussioni future.

Il comprensorio risicolo (pianura a sud di Vercelli, zona delle Baragge, pianura a sud di Novara e casalese) è rimasto sostanzialmente stabile con lievi aumenti segnalati nelle pianure a sud di Vercelli e Novara. Un freno alla concorrenza del prodotto proveniente dall’estero (Cambogia, India, Pakistan, Myanmar) era stato dato dall’introduzione dei dazi sulla varietà indica, sebbene il discorso da affrontare sarebbe molto più ampio e complicato sia per la durata temporale dei dazi, che per le eventuali clausole di salvaguardia e le varietà prodotte (visti i limiti sulla varietà indica i paesi esteri esportatori si sono in parte riconvertiti verso la varietà japónica). Alcuni acquisti sono stati effettuati in parte da imprenditori agricoli, allo scopo di ampliare la maglia poderale e di ottimizzare la potenza del parco macchine disponibile, e da investitori provenienti da settori extra-agricoli (in genere per superfici estese), che considerano ancora la terra come bene-rifugio. I terreni a risaia nella zona delle Baragge oscillano fra 16.000 e 35.000 euro/ha, mentre nella pianura a sud di Vercelli tra 25.000 e 48.000 euro/ha.

3. Rapporto domanda/offerta e politiche fondiarie

Come già anticipato, nel corso del 2020 il mercato dei terreni non è stato particolarmente movimentato, fatte salve alcune zone molto limitate e specifiche. Per quanto riguarda il rapporto

domanda/offerta è difficile riuscire ad esprimersi in termini medi, in quanto la situazione appare molto variegata: in molti segnalano un sostanziale equilibrio tra domanda e offerta; spesso poi prevale l'offerta nelle zone più marginali o dove il ricambio generazionale è più indietro, mentre prevale la domanda nelle zone più attive e più interessanti dove vengono praticate le attività che riscuotono maggior interesse.

4. Tipo di operatori

Gli operatori economici coinvolti negli scambi sono stati gli imprenditori agricoli che conducono aziende di 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 extra-agricoli, proprietari non conduttori di fondi rustici, quali, ad esempio, eredi di agricoltori, vengono 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 o perché non in grado (per svariati motivi) di gestire la nuova proprietà agricola.

Gli acquirenti dei vigneti delle zone "nobili" 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 extra-agricoli che considerano quello vitivinicolo un settore in crescita sul quale investire. In alcune occasioni si punta ad acquistare l'azienda vitivinicola in toto, comprensiva quindi di terreni, piantagioni e fabbricati riattandoli anche a uso turistico approfittando dell'interesse che continua a riscuotere il turismo eno-gastronomico (soprattutto da parte degli stranieri). Nella zona del Canellese, per esempio, vengono segnalati in aumento gli acquisti di terreni da parte di cittadini stranieri che sono sicuramente presenti in grande numero proprio perché giunti negli anni passati e recenti come manodopera agricola creando, in alcuni casi, vere e proprie comunità (ad esempio proprio in queste zone, è numerosa la componente macedone).

5. Tendenze nella destinazione d'uso

Non vengono segnalate tendenze particolari.

6. Aspettative future del mercato

Le "sensazioni" e le ipotesi circa l'evolvere del mercato dei fondi rustici per il futuro da parte degli operatori del settore sono caratterizzate ancora da un'estrema incertezza: la ripresa economica, conseguente alla profonda crisi finanziaria degli ultimi anni, sembra aver dato qualche segnale ma ancora non pare presentare grandi effetti concreti; inoltre, la scarsa disponibilità economica delle aziende agricole e l'aumento dei costi di produzione non incentivano la propensione al rischio dell'acquisto. Infine, la volatilità dei prezzi dei prodotti agricoli non consente una pianificazione adeguata degli investimenti.

L'emergenza COVID scoppiata nei primi mesi del 2020 sembra non aver interferito eccessivamente sul mercato dei terreni se non nella mera logistica avendo, per un periodo, impossibilitato gli spostamenti e gli incontri per eventuali trattative e impedito la registrazione dei contratti di compravendita a causa della chiusura degli uffici e degli studi notarili e professionali. Nel 2021 si ipotizza si potrà avere un quadro più chiaro degli effetti

dell'emergenza sanitaria, anche se si ritiene che l'impatto non sarà poi così rilevante se non per quelle aziende le cui produzioni risultano essere più legate ai settori che hanno subito blocchi e chiusure, un esempio su tutti il settore ortoflorovivaistico pesantemente danneggiato.

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 altre 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 regione si caratterizza anche per la coesistenza di attività extra-agricole (soprattutto turistiche) e processi produttivi agricoli propriamente detti. Le prime influenzano in misura significativa il mercato dei fondi rustici, che sovente raggiunge quotazioni molto elevate. Pure la vicinanza ai centri abitati e la relativa classificazione urbanistica influiscono sul valore dei fondi in quanto, pur essendo essi agricoli, spesso non vengono classificati in zona E (ovvero agricola) ma sono gravati da vincoli paesaggistici che tendono a far aumentare il loro valore.

Il numero di compravendite di terreni a uso agricolo in Valle d'Aosta è generalmente limitato in quanto gli agricoltori acquisiscono terreni (essenzialmente superfici foraggere) tramite contratti di affitto, piuttosto che attraverso l'acquisto.

Nel 2020 si registra una lieve diminuzione degli scambi di terreni agricoli rispetto all'anno precedente a ragione, probabilmente, della mancata riapertura dei bandi di talune Misure del PSR 2014-2020 della Valle d'Aosta⁴. È stato tuttavia segnalato un incremento dell'offerta di terreni a fondovalle nella seconda metà dell'anno legato alla pandemia COVID 19 che, creando difficoltà economiche a molte famiglie legate al mondo del turismo, ha reso necessaria la vendita di terreni agricoli per avere liquidità immediata; diversi proprietari intenzionati, in una situazione ordinaria, solo alla locazione del fondo si sono resi disponibili alla vendita.

2. Tendenze a livello territoriale

I valori di scambio sono estremamente variabili per ogni tipologia di coltura: per quanto riguarda il prato permanente di fondovalle e di *mayen*⁵ i valori minimi e massimi oscillano tra 25.000 e 80.000 euro/ha prezzi ancor più elevati (fino a 10,00 euro per mq) sono stati segnalati in caso di acquisto, a fine di arrotondamento, di parcelle a prato irriguo di modestissima entità. I valori citati sono indicativi del potenziale prezzo di scambio delle superfici foraggere in tutta la regione, senza particolari distinzioni a livello territoriale in quanto esso dipende, essenzialmente, dall'esposizione e dalla possibilità di accedere alle strutture irrigue, oltre che, naturalmente, dalla possibilità di provvedere agevolmente con mezzi meccanici alle operazioni di sfalcio e di raccolta dei foraggi. Per quanto concerne i prati permanenti, le quotazioni più basse si riferiscono, dunque, ai prati non irrigui o difficilmente irrigabili, nonché a quelli

⁴ In particolare, dell'intervento 4.1.2 "Sostegno agli investimenti nelle aziende agricole - Giovani agricoltori" che integra il sostegno accordato attraverso la Sottomisura 6.1 "Aiuto all'avviamento d'impresa per i giovani agricoltori".

⁵ Il *mayen* è l'azienda localizzata a quota intermedia tra il fondovalle e l'alpeggio, ad altitudine compresa tra 1000 e 1700 m s.l.m., dotata di fabbricati e di superfici foraggere sfalciate e pascolate.

localizzati in aree esondabili, sia della valle centrale che delle valli laterali.

I valori attribuibili ai pascoli sono anch'essi estremamente variabili a seconda della tipologia⁶, dell'esposizione e della quota, nonché dell'accessibilità. I terreni classificati come "pascolo" nei fondivalle e nei *mayen* possono spuntare quotazioni piuttosto elevate (15.000-25.000 euro/ha), ma nel caso dei pascoli d'alpe si ritengono congrui valori aggirantisi intorno ai 10.000 euro/ha. È bene sottolineare che, in quest'ultimo caso, si tratta di una stima approssimativa in quanto gli alpeggi sono venduti "a corpo" e il loro valore è commisurato non tanto all'estensione, quanto piuttosto al numero di capi bovini adulti che in esso possono essere monticati durante la stagione primaverile-estiva, per un periodo che varia tra i 100 e i 140 giorni a seconda dell'altitudine e delle condizioni di fertilità dei pascoli oltre che, naturalmente, alle condizioni delle strutture (stalle, casera, ecc.).

Sebbene il vigneto in produzione sia di rado oggetto di compravendite, si evidenzia una richiesta sostenuta di terreni adatti alla viticoltura, per i quali un valore fondiario ritenuto equo oscilla tra 40.000 e 90.000 euro/ha, ma il prezzo dei vigneti DOP nelle aree maggiormente vocate, specialmente della media e alta Valle, può superare anche i 150.000 euro per ettaro⁷.

3. Rapporto domanda/offerta e politiche fondiarie

In Valle d'Aosta si registra un'elevata domanda potenziale riferibile, specialmente, alle tipologie "prato irriguo" e "pascolo fertile", ma la domanda reale nel 2020 è stata assai contenuta. Taluni specifici interventi del PSR 2014-2020 si sono rivelati utili nell'incentivare le compravendite di fondi agricoli in Valle d'Aosta. Segnatamente, si tratta delle misure 4.1.1 "Sostegno agli investimenti nelle aziende agricole" e 4.1.2 "Sostegno agli investimenti nelle aziende agricole, giovani agricoltori" attraverso le quali è possibile ottenere aiuti per l'acquisto di terreni, seppure nel limite del 10% del totale delle spese ammissibili relative alla domanda di aiuto considerata e solo se è dimostrato, tramite attestazione di un professionista abilitato e iscritto in un albo professionale, diverso dal consulente che ha redatto il piano di miglioramento delle prestazioni e della sostenibilità aziendale, che il prezzo di acquisto non è superiore al valore di mercato; in caso contrario, l'importo massimo ammissibile è determinato con riferimento a quello di mercato⁸.

Un'altra tipologia di intervento in grado di influenzare, in una certa misura, il mercato fondiario in Valle d'Aosta è l'azione intesa a favorire l'infrastrutturazione rurale e il riordino fondiario, di cui all'art. 8 "Aiuti per la ricomposizione fondiaria dei terreni agricoli" della L.R. n. 17/2016 "Nuova disciplina degli aiuti regionali in materia di agricoltura e di sviluppo rurale".

Così come segnalato nelle precedenti relazioni, le difficoltà maggiori che si incontrano nel portare a compimento i piani di ricomposizione fondiaria avviati e finanziati sono di carattere tecnico-amministrativo; a queste, pertanto, l'Amministrazione regionale ha cercato di porre rimedio attraverso specifici atti normativi⁹. In particolare, per affrontare e risolvere il problema degli "irreperibili" (vale a dire, i proprietari dei terreni dei riordini che risultano sconosciuti o deceduti senza eredi) si stabiliva che detti terreni fossero ricompresi nei piani di

⁶ In Valle d'Aosta è in uso a fini amministrativi la distinzione tra "pascolo fertile" e "pascolo magro" (assimilabile, quest'ultimo, all'incolto produttivo).

⁷ Si è avuto notizia dell'acquisto nel 2020, in prossimità del capoluogo regionale da parte di un'azienda vitivinicola di due piccole porzioni di terreno (in tutto, circa 0,7 ettari) classificate come "seminativo irriguo" e "incolto" sulle quali è stato impiantato il vigneto; in questo caso il valore della transazione supera abbondantemente i 100.000 euro per ettaro.

⁸ Nel 2020 è stato aperto il bando della misura 4.1.1 mentre, come già notato, ciò non è accaduto per la 4.1.2.

⁹ Art. 12 "Disposizioni in materia di riordino fondiario. Modificazioni alla legge regionale 18 luglio 2012, n. 20" della L.R. n. 5 del 24/04/2019 e DGR n. 1143 del 23 agosto 2019 "Approvazione, ai sensi della L.R. 18 luglio 2012, n. 20, dei criteri applicativi in materia di riordino fondiario. Revoca della Deliberazione della Giunta regionale n. 715 in data 26 aprile 2013".

riordino.

Tuttavia, una sentenza della Corte costituzionale¹⁰ ha annullato il disposto della legge regionale in quanto esso viola le disposizioni del Codice civile in base alle quali «in mancanza di altri successibili l'eredità è devoluta allo Stato» (art. 586 cod. civ.) e «i beni immobili che non sono di proprietà di alcuno spettano al patrimonio dello Stato» (art. 827 cod. civ.). Sono, dunque, in corso interlocuzioni tra la Regione Autonoma Valle d'Aosta e i competenti uffici dello Stato per comprendere quale debba essere l'iter da seguire affinché i terreni degli “irreperibili” possano rientrare nella disponibilità dei CMF in modo tale che i piani di ricomposizione fondiaria possano essere ultimati.

Nel 2020 l'attività di riordino è stata fortemente rallentata a ragione delle restrizioni legate alla pandemia COVID 19 e agli impedimenti burocratici sopra richiamati. Si segnala che proprio allo scopo di sostenere, con procedure amministrative più snelle e in tempi rapidi gli enti che agiscono sul territorio, ai quali viene riconosciuto un ruolo rilevante ai fini del mantenimento delle infrastrutture rurali e della stabilità idrogeologica dei terreni agricoli, attraverso l'approvazione di una specifica Delibera della Giunta regionale¹¹ si è inteso facilitare l'accesso ai contributi per spese di gestione sostenute dai CMF nel 2019.

4. Tipo di operatori

La compravendita di terreni nel 2020 ha riguardato specialmente agricoltori in veste di acquirenti e soggetti privati (ex agricoltori, proprietari non più interessati al possesso di beni tassati che non danno reddito e, in alcuni casi, famiglie che hanno ereditato i terreni e che sono state colpite economicamente dalla crisi economica legata alla pandemia COVID 19) in qualità di venditori. Le superfici oggetto di scambio sono di limitata estensione nei fondivalle e nei *mayen*, mentre possono riguardare appezzamenti anche piuttosto ampi in quota dove la compravendita dei pascoli riguarda spesso l'acquisizione da parte degli *arpian* di malghe limitrofe di più ridotte dimensioni.

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 con legge regionale n. 13 del 10 aprile 1998 “*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.

A questo proposito, gli intervistati sottolineano con forza il fatto che al PTP della Valle d'Aosta deve essere attribuito il grande merito di agire su scala regionale e di dare indirizzi chiari per il mantenimento di certi tipi di coltivazione in determinati ambiti territoriali. In tal senso il PTP ha svolto e svolge un'azione calmieratrice dei prezzi dei fondi rustici che, com'è ovvio, non sono sempre e soltanto legati al loro valore agricolo, ma dipendono spesso dall'attesa edificatoria nutrita dai proprietari/venditori.

Inoltre, al rispetto delle norme di attuazione del PTP (per esempio, nella predisposizione dei Piani regolatori comunali o di altri strumenti di pianificazione urbanistico-territoriale locali) viene attribuita la crescente consapevolezza riguardo alla necessità di ridurre lo spreco di suolo agricolo, vale a dire dal progressivo espandersi, anche nelle aree rurali, di edifici, capannoni,

¹⁰ Sentenza n. 187/2020 pubblicata nella G.U n. 32 del 5/08/2020.

¹¹ DGR n. 372 del 15 maggio 2020 “Approvazione dei criteri per la concessione di contributi per le attività di gestione, funzionamento e manutenzione delle opere di miglioramento fondiario, per l'anno 2019, ai Consorzi di Miglioramento Fondiario, Consorterie e Enti gestori di opere irrigue, ai sensi della L.R. 17/2016, in sostituzione di quelli approvati con DGR 1603/2016”.

cantieri, aree pavimentate, etc. Si tratta di un fenomeno temuto (e contrastato) anche in Valle d'Aosta, sebbene sia tra le regioni italiane con la più bassa percentuale di suolo consumato: nel 2019 era pari, infatti, al 2,15% contro una media nazionale del 7,10% (ISPRA, 2020).

6. Aspettative future del mercato

I testimoni privilegiati intervistati nel corso dell'indagine affermano che la crisi economica conseguente alla pandemia ha avuto e potrebbe avere anche in futuro riflessi negativi sulle compravendite dei terreni.

Dal lato dell'offerta la necessità di disporre di liquidità immediata potrebbe incrementare il numero dei fondi immessi sul mercato.

Dal lato della domanda – vale a dire, dei potenziali acquirenti dei terreni – ci si attende il rinvio degli investimenti fondiari da parte delle imprese maggiormente colpite dal *lockdown*, considerandosi che la crisi si è abbattuta in misura diseguale sulle imprese agricole e zootecniche valdostane. La Fontina DOP e le produzioni lattiero-casearie destinate alla distribuzione alimentare hanno visto incrementare le vendite: nel 2020 la Cooperativa Produttori Latte e Fontina (che commercializza oltre la metà del prodotto) ha denunciato un fatturato superiore del 10% rispetto all'anno precedente. Meno favorevole la situazione per gli allevatori che hanno trasformato il latte in alpeggio, le cui produzioni erano destinate al circuito della ristorazione, chiuso a fine anno in corrispondenza della seconda ondata di contagi da COVID 19.

Danni notevoli hanno subito, invece, le cantine cooperative e i *viticulteurs-encaveurs*, impossibilitati anch'essi per il confinamento della popolazione a collocare le proprie produzioni nel circuito Ho.Re.Ca. che, oltre a veder crollare di oltre un terzo il fatturato, a inizio 2021 si sono ritrovati con mezzo milione di bottiglie invendute nei magazzini¹².

Riferimenti bibliografici

ISPRA - Consumo di suolo, dinamiche territoriali e servizi ecosistemici - Edizione 2020

¹² <https://www.lastampa.it/topnews/edizioni-locali/aosta/2021/02/05/news/il-grido-d-allarme-dei-viticoltori-valdostani-sommersi-da-mezzo-milione-di-bottiglie-invendute-1.39860673>

Lombardia

Nicola Balboni¹³

1. Quadro generale

A scala regionale la mobilità fondiaria – intesa nella sua componente del trasferimento della proprietà a titolo oneroso – ha confermato le tendenze già evidenziate negli ultimi anni. Anche nel 2020 ha prevalso l'investimento fondiario finalizzato a massimizzare la redditività agricola. L'effetto della speculazione edilizia sul mercato fondiario e sui prezzi della terra negli ultimi anni appare molto più contenuto rispetto al passato. Il fenomeno, tuttavia, persiste in un certo grado nei territori della regione più densamente urbanizzati, quali le conurbazioni prossime a Milano, la Brianza e in alcune zone delle provincie di Como, Lecco e Varese. Nelle pianure del Bresciano e del Bergamasco vengono evidenziati cospicui investimenti fondiari da parte di imprese del settore della logistica lungo le maggiori aste infrastrutturali.

Nell'indagine 2020 (56 interviste totali in Lombardia), alcuni testimoni segnalano la ripresa degli investimenti a fini protettivi dei patrimoni, in vista di un possibile rialzo dell'inflazione; d'altra parte, da qualche anno i tassi di interesse bancari sono molto bassi e gli investimenti alternativi, come l'edilizia, sono meno remunerativi rispetto al passato. In questo contesto viene evidenziato come la terra torni ad essere considerata un investimento alternativo e sicuro.

La pandemia da virus COVID-19, apparsa concretamente in Italia nel febbraio 2020, ha decisamente influenzato il mercato fondiario lombardo, soprattutto nel 1° semestre dell'anno quando il primo severo lockdown ha paralizzato la vita sociale e tutte le attività economiche. Vale solo la pena ricordare che una delle prime regioni in cui è comparsa la malattia è stata la Lombardia, dove i suoi effetti sono stati particolarmente pesanti. In tale situazione gli operatori del mercato fondiario non hanno potuto incontrarsi, gli accordi preliminari non hanno potuto perfezionarsi, i periti estimatori non hanno lavorato e le banche e gli studi notarili sono rimasti chiusi. A ciò si è aggiunta, nel primo semestre, la crisi di alcuni prezzi agricoli importanti per l'agricoltura lombarda, suini, latte e cereali. E così il mercato della terra è rimasto praticamente fermo. Nella seconda metà dell'anno, invece, alcuni testimoni segnalano una decisa ripresa delle attività mercantili, in un clima quasi di *euforia*, sostenuta, oltre che dall'illusoria e temporanea sospensione estiva del blocco sanitario, anche dalla ripresa di alcuni prezzi agricoli, tra cui i formaggi Grana Padano e Parmigiano Reggiano, cereali, soia e suini. In termini di mobilità fondiaria, a parere di molti, la media del 2020 è stata di sostanziale parità.

La Lombardia è la prima regione agricola d'Italia e la seconda in Europa e l'economia agricola è un parametro molto importante anche per l'osservazione del mercato della terra. Il Valore Aggiunto 2020 del settore agricolo è calato solo del 3% rispetto al 2019; in termini generali si può quindi dire che l'agricoltura lombarda ha retto la crisi provocata dall'epidemia. I mercati dei prodotti agricoli nel 2020 hanno subito la limitazione degli scambi con l'estero, la chiusura di bar e ristoranti, la riduzione del turismo (soprattutto di quello montano invernale), la limitazione delle cerimonie. I prezzi dei prodotti agricoli hanno visto in generale una marcata flessione durante l'anno per poi riprendersi parzialmente verso la fine dell'anno; il calo è stato in media del 4,4% rispetto al 2019 (- 7% quelli dei prodotti zootecnici). Ciononostante, le performance del settore agricolo lombardo sono state sostenute da un aumento generale delle produzioni: + 5,2% di latte, + 7% riso e cereali, + 1,8% carne suina. Per i due formaggi duri Grana Padano e Parmigiano Reggiano la riduzione dei consumi nel canale horeca è stato

¹³ L'autore ringrazia i colleghi dottori agronomi Giovanni Masotto, Gianni Mecenero e Maurizio Castelli che hanno collaborato all'indagine.

compensato dall'aumento dei consumi domestici (nel comprensorio del Parmigiano Reggiano le cooperative stanno ora distribuendo ai soci robusti dividendi). La chiusura di bar e ristoranti ha penalizzato particolarmente il settore vitivinicolo che ha perso circa un quarto del proprio giro d'affari sul mercato interno; la crisi ha colpito soprattutto le cantine impegnate in filiere corte o con vendite dirette mentre le performance di quelle orientate all'export o alla GDO sono state migliori. Le perdite per il lungo stop al consumo fuori casa sono state solo in parte compensate da quello tra le mura domestiche, con l'aumento degli acquisti di vino nella GDO, insieme alla sostanziale tenuta delle esportazioni. La produzione di vini lombarda del 2020 è però cresciuta di ben il 20%, il che pone dubbi sulla futura possibilità di trovare adeguati sbocchi di vendita e distribuzione. Il settore delle agroenergie è vitalizzato dagli incentivi per il biometano. Molto male l'andamento del settore dell'agriturismo e di quello del florovivaismo.

In questo contesto le aziende agricole hanno, tutto sommato, conservato i redditi, in particolare gli allevamenti da latte. Come negli anni scorsi, si mantengono bassi i margini per gli ordinamenti cerealicoli.

L'interesse degli operatori si è concentrato negli ambiti a spiccata e consolidata vocazionalità, dove le imprese agricole sono potenzialmente in grado di conseguire redditi apprezzabili e competitivi, sia negli ordinamenti zootecnici – bovini da latte e suini –, sia vegetali – in particolare viticoli e orticoli –. È opportuno ricordare che in Lombardia circa il 90% della produzione di latte bovino si concentra nelle province di Brescia, Cremona, Mantova, Lodi e Bergamo e, sempre nelle prime tre province, si alleva il 78% del patrimonio suinicolo. In questi ambiti l'offerta dei privati (per cessazione dell'attività agricola e per difficoltà di performance d'impresa) e degli Enti (per i fondi affittati) incontra in tempi relativamente brevi la disponibilità all'acquisto finalizzato a migliorare l'efficienza d'impresa o all'adeguamento a prescrizioni normative di carattere ambientale (*in primis* la normativa nitrati) o fiscale; acquisto talvolta quasi “obbligato” per evitare compromissioni delle economie di scala aziendali nel caso degli affittuari “storici” o per i terreni in comproprietà con soggetti occupati in attività extra-agricole.

In montagna l'abbandono dell'attività agricola crea ogni anno un rilevante stock di offerta e in progressivo aumento, data la mobilità ridotta o addirittura assente in certe zone. Terreni frammentati, di superficie modestissima e comproprietari spesso numerosi e difficilmente reperibili ostacolano la ricomposizione fondiaria e la stipula dei rogiti notarili. Non solo. Sono spesso il preludio all'abbandono e al conseguente insediamento di arbusteti e boschi con progressiva e irrecuperabile perdita di valore fondiario. Stabili le quotazioni e le compravendite solo per i seminativi e i prati di fondovalle. In collina le quotazioni si mantengono elevate solo dove gli ordinamenti specializzati (i vigneti delle aree DOC e DOCG) assicurano redditi maggiori. Sporadici i casi di mobilità fondiaria che hanno interessato le grandi aziende di pianura; anche qui prevalgono in assoluto acquisti di terreni di modesta superficie, soprattutto per ampliamento della base aziendale.

I dati della Banca d'Italia riflettono significativamente la stagnazione del mercato fondiario del 2020 in Lombardia e gli effetti della pandemia COVID. Nel 2020 il 17% del credito concesso al settore agricolo in Italia si è concentrato in Lombardia, con un ammontare complessivamente erogato all'agricoltura lombarda di circa 301 milioni di euro, facendo registrare una riduzione di ben il 29% rispetto al 2019. Ma sono soprattutto le somme erogate per l'acquisto di “*immobili rurali*” a segnare negativamente; infatti, nei confronti dell'anno precedente si assiste ad un crollo del 41% di questi importi: solo 27,3 milioni di euro nel 2020 rispetto ai 46,4 del 2019. L'incidenza del credito fondiario sulle somme complessivamente erogate è passata dal 11% al 9%.

2. Tendenze a livello territoriale

Nella provincia di *Bergamo* nel 2020 il mercato fondiario è stato generalmente meno attivo rispetto al 2019, anche se viene segnalata qualche maggior attività per gli ordinamenti specializzati. Le quotazioni risultano invariate rispetto al 2019. In pianura il livello degli scambi è risultato leggermente più alto nelle zone meridionali della provincia interessate dalla realizzazione di grandi infrastrutture viarie e di centri logistici. Viene segnalata una certa ripresa del mercato nelle colline e nell'alta pianura grazie all'orticoltura di IV gamma. I produttori di questo settore sono in genere interessati all'acquisto di ampie superfici, dove viene consentita una buona marginalità alle innovazioni tecnologiche e agli investimenti necessari. Nel comparto vitivinicolo le imprese legate ai canali distributivi horeca o con filiere corte hanno maggiormente sofferto la pandemia, molto del loro prodotto è rimasto invenduto. Al contrario, le aziende connesse con la GDO non hanno subito particolari problemi. In ogni caso, le compravendite di vigneti si concentrano sempre nelle zone vocate DOC e DOCG. Anche nel settore florovivaistico vi sono imprese in sofferenza a causa dell'epidemia. Nelle aree montane, le aziende convertite alla vendita diretta e/o su prenotazione hanno retto la crisi; in ogni caso in questo areale il livello degli scambi di terre si conferma molto scarso. Quasi inesistente il mercato dei boschi sia perché in gran parte sono di proprietà pubblica – e gli enti appaltano solo il taglio –, sia perché quelli privati sono spesso molto frazionati e con numerosi comproprietari (con difficoltà di giungere al rogito notarile).

A *Brescia* le quotazioni medie sono stagnanti. Si registra un modesto apprezzamento dei seminativi irrigui, sia nelle zone di collina che di pianura, mentre le quotazioni dei vigneti, tranne alcuni piccoli ritocchi, sono rimaste sostanzialmente analoghe al 2019. In generale, in provincia di *Brescia* prevale nettamente la domanda di terra, sia nelle aree collinari, per vigneti e oliveti, sia in quelle di pianura, dove domina il settore zootecnico (latte e carni). Nelle zone DOCG della Franciacorta è sempre particolarmente alta la richiesta di terreni per vigneti da parte delle grandi aziende vitivinicole, con valori costanti a 130.000-150.000 €/ha senza soprassuolo. Queste aziende stanno rivolgendo le loro attenzioni anche verso terreni in quota, per la produzione di *vini d'altura*. Nei territori collinari, tuttavia, si rileva una netta differenza fra le quotazioni dei terreni vocati per la viticoltura nelle aree a denominazione protetta e quelli esterni (- 60%). Tra i principali eventi che hanno interessato localmente il mercato fondiario, sono da segnalare gli espropri per la Tav nella zona del Lugana che trascinano i valori fondiari locali. Ciò nonostante, nel 2020 anche in questa area viene evidenziata una stasi del mercato fondiario, con compravendite molto limitate. Gli scambi in pianura risultano più attivi per i corpi fondiari di medie dimensioni mentre è sempre scarso l'interesse per i piccoli appezzamenti difficilmente accorpabili all'azienda. Nelle zone di pianura nel 2020 alcuni testimoni avvertono dell'ingresso nel mercato fondiario, a tratti aggressivo, di imprese agroenergetiche per la produzione di biometano; le buone disponibilità finanziarie consentono loro di cogliere diverse opportunità. Vendono soprattutto gli eredi che non esercitano attività agricola, aziende prive di ricambio generazionale ed i soggetti in difficoltà finanziaria. Hanno acquistato terra soprattutto gli imprenditori – del settore zootecnico – con prospettive di continuità aziendale per la presenza di giovani, imprese dell'agroenergia, come già detto, e qualche investitore extra agricolo; anche le Fondazioni storicamente presenti nelle zone di pianura hanno acquistato terra.

Per le province di *Como* e *Lecco* si registrano prezzi invariati, con un livello di scambi statico ed una generalizzata prevalenza dell'offerta. La proprietà fondiaria di terreni e boschi è molto polverizzata e ciò penalizza in generale il mercato fondiario, anche per la difficoltà di reperire tutti i comproprietari e per i costi degli atti. È ancora percepito l'effetto della speculazione edilizia sui valori fondiari agricoli, fenomeno molto forte in queste zone negli anni passati (ora in attenuazione grazie alle recenti norme urbanistiche). Nel *Comasco* viene

segnalata una certa ripresa dei valori dei terreni per attività florovivaistiche. I testimoni intervistati evidenziano che i valori fondiari all'interno delle aree protette (parchi) sono minori rispetto alle zone esterne. Spesso gli acquirenti di terreni sono operatori extra-agricoli che investono nella terra con finalità hobbistiche o "agricoltori di ritorno" per attività agricole di nicchia (canapa, ortaggi, piccoli frutti...) o agricoltori e allevatori, ma per appezzamenti – sempre di modesta superficie – limitrofi al centro aziendale. In montagna predomina invece l'acquisto degli agricoltori rispetto alle altre categorie. Sul fronte dell'offerta prevalgono per lo più pensionati che hanno abbandonato l'attività agricola, proprietari (eredi) non agricoltori e imprenditori agricoli con difficoltà finanziarie. I terreni più richiesti sono i seminativi fuori dalle aree Parco in pianura e in collina, e i prati di fondovalle per la montagna.

Molto stabili le dinamiche in provincia di *Cremona*, con pochissime compravendite e con prezzi medi in linea con quelli registrati nel 2019. Qui il mercato fondiario è dominato dagli allevatori e dalle imprese dell'agroenergia, biogas innanzitutto; d'altra parte, gli ordinamenti produttivi cremonesi sono piuttosto uniformi, con preponderanza assoluta dei seminativi irrigui. Le zone del Cremasco hanno valori più elevati rispetto al resto del territorio provinciale, mentre le aree orientali, prossime al Mantovano, hanno valori tendenzialmente inferiori. Nella provincia di Cremona sono privilegiate le compravendite di interi fondi rustici, mentre è più difficile la cessione dei piccoli appezzamenti, a meno che non siano adiacenti al centro aziendale del potenziale acquirente o confinanti con terreni già condotti. Si segnalano anche in questa parte della regione, acquirenti alieni al settore agricolo, interessati alla protezione dei patrimoni; probabilmente l'incertezza causata dall'epidemia ha risvegliato questi interessi. Difficoltà economiche, redditività scarsa e mancanza di ricambio generazionale sono i motivi delle cessioni.

A *Lodi* si conferma un mercato fondiario 2020 generalmente poco attivo, con compravendite limitate e prezzi tutto sommato invariati rispetto al 2019. I territori lodigiani più vicine all'area milanese raggiungono valori più alti. La domanda di terreni è trainata dalle aziende professionali, molto spesso con ordinamenti zootecnici (latte e suini), per ampliamento della superficie aziendale e per attenuare il peso dei vincoli dettati dalla normativa sui nitrati. Particolarmente attive sono le aziende agroenergetiche (biogas). Le vendite avvengono perlopiù da agricoltori anziani che escono dal settore e senza eredi, oppure da aziende cerealicole, senza allevamento e con scarsi redditi.

Il mercato fondiario di *Mantova* può essere osservato con una certa attenzione, grazie anche ad una banca dati che raccoglie tutti gli atti di compravendita registrati nell'anno. Nel 2020 si è vista una sostanziale stasi della mobilità fondiaria: - 5% degli atti stipulati e - 28% di superficie scambiata; i valori sono calati mediamente dello 0,7% rispetto allo scorso anno. I dati medi provinciali riflettono però una certa diversificazione territoriale, con cali dei prezzi in alcune aree e incrementi in altre. Ad esempio, la zona collinare e l'Ostigliese mostrano una ripresa dei valori; così pure l'area a nord di Mantova (Porto Mantovano, Marmirolo, S. Giorgio e Roverbella, aree di prati stabili e di allevamenti vaccini per Grana Padano) e l'Oltrepò in sinistra Secchia (zona di Parmigiano Reggiano), hanno evidenziato incrementi significativi. Diminuzioni dei prezzi, invece, si registrano soprattutto nella zona di Roncoferraro-Castelbelforte (zone cerealicole), e nella regione agraria 5 (Mantova, Bagnolo S/V, Borgo Virgilio, Curtatone, Castellucchio, Rodigo, Gazoldo). Nell'Oltrepò in destra Secchia, zona di Parmigiano Reggiano ma con storici limiti di sviluppo territoriale, i valori sono rimasti stabili e sono i più bassi della provincia. Gli acquisti sono stati effettuati perlopiù da imprenditori agricoli professionali del comparto zootecnico (del latte e, in particolare, dei suini) o di quello orticolo (meloni soprattutto); le aziende cerealicole, invece, difficilmente accedono al mercato fondiario. La redditività delle imprese specializzate e trasformatrici consente di trattenere i giovani in azienda e incentiva gli investimenti fondiari e le innovazioni di processo, anche se le nuove generazioni non vedono più l'acquisto del terreno come un obiettivo

prioritario, ma sono più attente alla redditività complessiva delle aziende e alla qualità intrinseca dei terreni (fertilità, sistemazioni). Comunque, anche se il denominatore comune delle motivazioni di acquisto della terra è sempre l'ampliamento della superficie aziendale (economie di scala), le questioni dei nitrati e fiscali appaiono sempre più determinanti nelle scelte. Tra gli acquirenti vengono segnalati anche operatori extra agricoli, che cercano di proteggere i patrimoni comprando terra. Tra gli operatori più attivi nella provincia vi è l'Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero, che offre sempre prezzi interessanti per nuove acquisizioni. I fondi rustici o, più spesso, piccoli terreni non appoderati, vengono messi in vendita in genere dai proprietari-conduttori con problemi di liquidità, da agricoltori anziani senza ricambio generazionale o da eredi occupati in settori extra agricoli non – o non più – interessati alla conduzione dei terreni – per la scarsa redditività degli ordinamenti cerealicoli – o al mantenimento della proprietà (per l'elevata incidenza delle imposte). Infine, sono apparse alcune esecuzioni immobiliari con prezzi molto modesti.

Nel 2020 il mercato fondiario dell'area di *Milano* è stato meno attivo dell'anno precedente, con compravendite molto scarse e valori sostanzialmente uguali al 2019 (o con leggera tendenza al ribasso). Secondo alcuni intervistati vi è molta terra in vendita. Sebbene si sia fortemente attenuata rispetto agli anni passati, secondo alcuni attenti testimoni l'attività speculativa per l'urbanizzazione trascina ancora i valori fondiari di certe zone del Milanese, soprattutto nelle aree più vicine ai margini del tessuto urbano, nell'hinterland (campagne periurbane e intraurbane) e nelle zone ad Est della città. Sempre a livello locale, i parchi e le aree protette penalizzano i valori fondiari. La domanda di terreni è sostenuta da aziende zootecniche per la questione dei reflui oppure da impianti di biogas. Talvolta sono gli affittuari che riescono ad acquistare i fondi che hanno in gestione. Le cessioni avvengono perlopiù da agricoltori anziani, eredi e aziende cerealicole, senza trasformazione zootecnica, in crisi di liquidità; anche alcuni enti fondiari hanno venduto fondi. Nelle aree più vicine alla città viene avvertita la domanda di fabbricati e di intere cascine da parte di imprese del terzo settore e soggetti privati, meglio se con modeste superfici pertinentziali coltivabili.

Nella provincia di *Monza Brianza* il mercato è stagnante, con scarse compravendite e forbice molto ampia dei valori tra i terreni nella fascia a ridosso della città e quelli nelle aree a Nord della provincia. Questo territorio, uno dei più densamente urbanizzati d'Europa, si connota per la scarsa disponibilità di terreni agricoli e per la carenza di strutture per l'irrigazione. Qui i valori fondiari agricoli sono sostenuti da quelli delle aree urbanizzabili. L'offerta è comunque molto scarsa, gli operatori immobiliari non sono disposti a cedere le proprietà in stock alle quotazioni delle aree non edificabili, preferendo rinviare le negoziazioni nella prospettiva di una modifica della destinazione d'uso.

A *Pavia* il mercato delle terre 2020 è stato in generale meno attivo rispetto al 2019 nelle zone dell'Oltrepò (collina e pianura) e più attivo nella pianura pavese e nella Lomellina; in generale i seminativi confermano le quotazioni del 2019, mentre i vigneti dell'Oltrepò hanno registrato un leggero calo dei valori. In generale non sono facilmente vendibili i prati ed i seminativi nelle zone collinari e montane dell'Oltrepò con difficoltà di accesso o eccessivamente declivi. Nelle zone montane i terreni marginali sono spesso abbandonati. Nonostante le enormi potenzialità i valori dei vigneti dell'Oltrepò sono purtroppo in calo da anni. In questo settore prevale l'offerta, tanto che l'area è stata zona di conquista da parte di produttori di altri distretti (ora il fenomeno pare cessato o in contrazione). Alcuni acquisti sono stati effettuati da soggetti estranei al mondo agricolo. La viticoltura dell'Oltrepò è stata trainata, negli anni passati, dai consumi di massa della metropoli milanese e tutt'ora il settore si caratterizza per difficoltà strutturali, con poche cantine per la trasformazione delle uve. Nel 2020, poi, il settore ha anche sofferto pesantemente la crisi da coronavirus. I vigneti mantengono valori adeguati solo se investiti con vitigni Pinot nero, Buttafuoco o Moscato di Volpara. Nelle zone di pianura a riso sono soprattutto le “grandi” aziende del settore

agroalimentare (nella provincia di Pavia ricade il 35% circa della superficie risicola italiana, oltre l'80% di quella lombarda) – ad acquistare terreni. Il mercato del riso non ha risentito eccessivamente della pandemia, grazie ai consumi familiari e alle vendite attraverso la GDO. Hanno invece sofferto quelle aziende che hanno scelto canali di vendite dirette o gli agriturismi. Nelle zone di pianura sono stati particolarmente attivi gli investimenti nelle agroenergie. Le vendite, come sempre, sono dominate da “piccoli” proprietari in difficoltà, da agricoltori anziani che dismettono l'attività e da eredi occupati in settori extra agricoli.

In provincia di *Sondrio* il mercato della terra è stato meno attivo del 2019 ed i valori sono rimasti inalterati. La mobilità fondiaria è stata molto scarsa, poche le compravendite stipulate e perlopiù per microappezzamenti. Il sistema agroalimentare della Valtellina si regge sulle vendite dirette ed il mercato di riferimento è “Milano”, anche per il turismo del weekend; l'epidemia ha quindi colpito maggiormente le latterie sociali, i prodotti d'alpeggio, le cantine inserite nel canale horeca e gli agriturismi (benché in ripresa nella seconda metà dell'anno). Gli alpeggi sono oggetto di interessi da parte degli allevatori di pianura che vogliono aumentare la superficie a pascolo o per il problema dei nitrati, oppure per raccogliere finanziamenti pubblici. La maggior parte degli alpeggi sono di proprietà delle comunità, pochi quelli privati, e in genere vengono affittati. Predomina la domanda di terra, sostenuta perlopiù da imprese vivaci del settore vitivinicolo o zootecnico (vacche da latte) che vorrebbero ampliare la base aziendale. La terra viene ricercata anche *contadini part time* per sorreggere il reddito familiare o da giovani in 1° insediamento. Molto richiesti sono i vigneti (per la viticoltura *eroica* della Valtellina), prati e pascoli, questi anche per l'opportunità di contributi europei.

Il mercato fondiario della provincia di *Varese* è rimasto praticamente fermo e si confermano, nel complesso, le quotazioni del 2019. Prevale sempre l'offerta in tutte le zone altimetriche mentre la domanda di terra è praticamente assente. Solo le attività florovivaistiche sono dinamiche sul mercato fondiario locale ed i terreni vocati per questa attività raggiungono valori significativi. In provincia di Varese le proprietà sono molto polverizzate e l'attività agricola, nel complesso, è marginale, con terreni non irrigui (anche se qui la piovosità è molto alta), ampie aree boschive e zone di fondovalle molto urbanizzate (regioni agrarie 1, 2 e 3). In queste ultime il mercato fondiario risente delle dinamiche tipiche delle aree edificabili (un testimone sostiene che la legge regionale sul consumo di suolo qui non ha effetto). I boschi, invece, non hanno praticamente domanda, nonostante l'ampia offerta di molte piccole superfici; i loro valori dipendono dall'accessibilità del lotto, ma sono generalmente aree abbandonate. Gli acquirenti dei terreni sono spesso operatori extra agricoli, per speculazioni edilizie o per attività agricole hobbistiche, agroubane o comunque non professionali; frequentemente sono giovani al primo insediamento, che acquistano superfici molto modeste (massimo 1 ettaro) per investimenti in ordinamenti vegetali, quali orti, vivai o, recentemente, canapa (la moda dell'allevamento delle capre, in voga fino a qualche anno fa, pare essere passata). Vendono i piccoli proprietari cittadini o eredi non agricoltori.

3. Rapporto domanda/offerta e politiche fondiarie

Il mercato fondiario lombardo è complessivamente in equilibrio anche se permangono stocks di invenduto dove le quotazioni attese sono troppo alte rispetto al valore agricolo attribuito dai potenziali acquirenti. La domanda è più frequente nei comprensori a più elevata redditività, tipicamente da parte delle imprese con ordinamenti produttivi specializzati nell'allevamento di bovini da latte e di suini, nella vitivinicoltura (limitatamente alle zone DOC e DOCG), nell'orticoltura (protetta e di pieno campo per i meloni) e nel florovivaismo (nei distretti prossimi ai grandi poli urbani). Le imprese agroenergetiche sono particolarmente attive sul mercato fondiario degli areali di pianura. Predomina invece l'offerta per i seminativi non irrigui, per i piccoli appezzamenti di pianura distanti dai corpi fondiari già in conduzione e per

i terreni (seminativi, prati e boschi) in collina e in montagna.

4. Tipo di operatori

Nelle zone di pianura più vocate per l'agricoltura gli operatori che acquistano terreni sono perlopiù imprenditori agricoli professionali di aziende a indirizzo zootecnico (bovini da latte e suini) o orticolo. Le motivazioni per l'acquisto sono l'ampliamento della superficie aziendale per sfruttare economie di scala e nella prospettiva di continuità gestionale per la presenza di giovani. Il problema dell'equilibrio territoriale degli allevamenti è pure spesso una ragione per l'acquisizione di terreni. Molto attivi nel mercato fondiario delle aree di pianura gli impianti di biogas e, recentemente, per biometano. Nelle zone di collina sono le aziende vitivinicole e quelle florovivaistiche le protagoniste del mercato. Vengono avvistati anche operatori extra agricoli per investimenti a protezione di patrimoni.

Nelle zone più urbanizzate della regione, ovvero quelle che gravitano intorno alla grande conurbazione metropolitana milanese, gli acquisti di terreni sono spesso anche a favore di operatori non professionali, part time o hobbistici, e di giovani per il 1° insediamento. Nelle aree vicine ai grandi poli urbani, inoltre, è ancora vivo l'interesse per i terreni agricoli di investitori e speculatori in attesa di cambi di destinazione d'uso per sviluppi immobiliari.

Le cessioni di terreni avvengono spesso da agricoltori anziani senza successori, oppure dagli eredi – occupati in settori extra-agricoli –, da soggetti in difficoltà finanziarie, talvolta anche del settore agricolo (cerealicoltori); sono state segnalate pure alcune esecuzioni immobiliari.

5. Tendenze nelle destinazioni d'uso

Si conferma la sostanziale stabilità nelle destinazioni d'uso (agricole); marginali le richieste di trasformazione dei terreni agricoli – soprattutto se distanti dai grandi centri urbani – in aree edificabili.

6. Aspettative future del mercato

La maggior parte dei testimoni intervistati ha manifestato, seppur con diverso grado, un certo ottimismo per il mercato fondiario del 2021. Altri, più prudenti, hanno invece pronosticato una situazione analoga al 2020 o una generale flessione del mercato in termini di valori e trasferimenti. In ogni caso, per innumerevoli motivi, si percepisce una grande incertezza. Determinanti, secondo l'opinione degli intervistati, sono gli andamenti dei mercati agricoli nel primo trimestre 2021 e i nuovi lockdown causati dalla pandemia COVID-19 (che comunque sono meno severi del primo blocco del 2020).

Nei primi mesi 2021 i prezzi dei principali prodotti agricoli, cereali, soia, latte, Grana Padano e suini, sono stati positivi e ciò farebbe propendere per un cauto ottimismo sui valori della terra, non su quello dei trasferimenti, dal momento che in clima di prezzi positivi le vendite di terreni vengono generalmente rallentate o rimandate. Tuttavia, dati i prezzi delle materie prime, si avanzano timori per la redditività degli ordinamenti zootecnici. Nel caso del latte vaccino, questi timori sono aggravati dal forte aumento delle consegne alle latterie. I dubbi permangono anche per quei segmenti economici particolarmente colpiti dagli effetti dell'epidemia coronavirus, come il settore vitivinicolo dove la chiusura di bar e ristoranti penalizza i consumi con conseguenti giacenze nelle cantine. È possibile che in questo clima di incertezza generale aumenti la domanda di terreni da parte di operatori extra agricoli per proteggere i patrimoni (terra come bene rifugio).

Trentino-Alto Adige

Luciano Fantinato

1. Quadro generale

In Trentino-Alto Adige i valori dei terreni non sono variati rispetto allo scorso anno e i prezzi sono rimasti stabili per tutte le colture; qualche differenza invece, è stata riscontrata nel volume degli scambi in quanto, a fronte di una sostanziale stabilità rilevata da alcuni operatori, molteplici sono state le osservazioni in merito ad una riduzione degli scambi e per lo meno in un rallentamento delle trattative per la chiusura delle contrattazioni. È proprio in tale ambito che sono stati maggiormente evidenziati gli effetti della pandemia di COVID-19 in quanto essa, non sembra invece aver influito sulle quotazioni dei terreni. Le difficoltà incontrate da alcuni settori economici, viticolo in particolare, che gravitano anche sui consumi generati dalla ristorazione e dal settore turistico in generale, particolarmente colpiti dalla restrizioni alla movimentazione delle persone imposte dai provvedimenti normativi nazionali, non sembrano al momento aver influito sulle quotazioni fondiari in quanto verosimilmente solo altri i fattori strutturali che incidono maggiormente sul mercato fondiario (elevata parcellizzazione della maglia fondiaria, bassa offerta ed elevata domanda, richiesta di terreni per opere pubbliche).

2. Tendenze a livello territoriale

In provincia di *Trento* il 2020 non ha registrato variazioni per le quotazioni dei vigneti e dei frutteti e pertanto si riprendono di seguito, le osservazioni riportate nella edizione precedente dell'indagine. Lungo l'asta dell'Adige il prezzo dei vigneti DOC si assesta intorno ai 250.000 euro/ha, in presenza tuttavia di una elevata variabilità in ragione dell'area di riferimento (i vigneti posti a nord di Trento in genere sembrano essere maggiormente apprezzati) e della situazione orografica (i vigneti in piano in genere non superano i 300.000 euro/ha mentre quelli posti in collina riescono a spuntare quotazioni intorno ai 400.000 euro/ha in particolare sempre nell'area a nord di Trento). Quotazioni a parte sono riservate invece ai vigneti della Piana Rotaliana, pianura alluvionale tra il Fiume Adige e il Torrente Noce situata a Nord di Trento, le cui quotazioni medie si aggirano intorno ai 440.000 euro/ha con punte che lambiscono i 600.000 euro/ha. Più diversificata invece la quotazione fondiaria dei terreni con frutteto. Nella Val di Non le quotazioni medie dei terreni più vocati si assestano su un valore medio pari a 280.000 euro/ha, oscillante da valori minimi pari a 250.000 euro/ha a valore massimi che arrivano anche a superare i 430.000 euro/ha. Generalmente le quotazioni più sostenute si trovano nell'area della Val di Noce mentre valori più contenuti sono più frequenti nella Val di Sole. Scendendo verso la Val d'Adige le quotazioni subiscono una sensibile riduzione registrando valori medi pari a 250.000 euro/ha mantenendo, diversamente dal passato, tali valori sia nella parte settentrionale della valle sia nella parte meridionale; più o meno simili invece i valori massimi che si assestano intorno ai 270.000 euro/ha. Quotazioni inferiori invece si rilevano in Valsugana con valori che mediamente oscillano da 120.000 euro/ha a 200.000 euro/ha assestandosi più frequentemente intorno ad un valore pari a 140.000 euro/ha. Sempre di più il mercato per le destinazioni sopra descritte, sembra orientato ad apprezzare fondi ubicati in collina e con situazioni orografiche che garantiscono la meccanizzazione delle operazioni colturali; nei medesimi ambiti territoriali, le elevate pendenze con conseguente difficoltà di utilizzo dei mezzi meccanici porta ad una consistente riduzione dei valori fondiari fino a raggiungere anche valori in percentuale ribassati del 50%. Anche per le altre tipologie colturali i prezzi medi dei terreni sono rimasti stabili. Per quanto riguarda le

colture erbacee, ad esempio, un prato viene scambiato in media intorno ai 33.000 euro/ha e un seminativo intorno ai 55.000 euro/ha.

In provincia di *Bolzano* i prezzi dei terreni sono rimasti stabili. Il mercato delle colture arboree è poco mosso, gli scambi sono scarsi e le superfici trattate di piccole dimensioni. I valori dei frutteti si diversificano significativamente sul territorio provinciale. Nella parte settentrionale più vocata si rilevano valori intorno a 650.000 euro/ha oscillanti da valori minimi pari a 600.000 euro/ha a valori massimi che possono anche raggiungere i 700.000 €/ha. Scendendo verso sud nella Val d'Adige di Merano, il prezzo di 470.000 euro/ha ben rappresenta il valore dei terreni a frutteto caratterizzati da buone performance produttive e più modeste sono le oscillazioni medie in negativo (460.000 euro/ha) e in positivo (480.000 euro/ha), con scostamenti tuttavia in casi particolari ancora più accentuati; ancora più contenuti sono i valori nella parte più meridionale della Provincia (Val d'Adige di Bolzano e di Salorno) dove le quotazioni dei terreni più idonei alla coltura si aggirano sui 410.000 euro/ha con sensibili oscillazioni sia nei valori minimi che nei valori massimi.

Elevate anche le quotazioni dei vigneti nell'area di Termeno, Caldaro, Montagna, Salorno, Ora, Egna (Val d'Adige di Bolzano e di Salorno) e nell'area della Valle Isarco, ove i terreni idonei alla viticoltura sono quotati da 550 a 650.000 euro/ha. I seminativi e gli arativi più vocati in genere hanno valori prevalentemente legati alla giacitura e alla facilità di meccanizzazione. In Val Pusteria i prezzi si assestano intorno ai 100.000 €/ha, con valori superiori anche a 150.000 €/ha per i terreni di fondovalle con giaciture ottimali per le lavorazioni meccaniche mentre scendono a valori inferiori a 80.000 €/ha per i terreni in pendio. Nettamente più contenute le quotazioni dei prati in quota (1300 – 1500 m slm): in Val Venosta, ad esempio, si riscontrano valori oscillanti da 50.000 a 60.000 €/ha che possono tuttavia crescere sensibilmente qualora le operazioni di raccolta siano completamente meccanizzabili. Generalmente fino a quote di 1.000 m s.l.m. le superfici a prato garantiscono una buona redditività in quanto sono possibili anche 3-4 tagli. Anche in tale ambito le quotazioni più elevate sono riferite alle aree ove è possibile la meccanizzazione; la necessità invece di eseguire le lavorazioni manualmente, per la conformazione orografica del fondo, le quotazioni si riducono sensibilmente. Anche le quotazioni dei boschi assumono una elevata variabilità: i valori più comuni oscillano da 8.000 a 15.000 euro/ha ma possono sensibilmente ridimensionarsi (<5.000 euro/ha) per superfici ubicate su versanti soggetti a fenomeni franosi, o, viceversa, raggiungere anche i 20.000 euro/ha per ampie superfici e ben servite dalla viabilità.

3. Rapporto domanda/offerta e politiche fondiarie

In provincia di Bolzano generalmente l'offerta è alquanto limitata per i noti motivi che caratterizzano il mercato provinciale: elevata parcellizzazione e frammentazione della proprietà, scarsità di terreni da destinare all'agricoltura, quasi esclusivamente presenti nei fondovalle ove però convivono anche le esigenze di suolo per la residenza e per le attività produttive del secondario e terziario. In tale contesto non poche sono le situazioni in cui il prezzo di mercato non sempre riflette la redditività del bene; a maggior ragione, qualora sul mercato fondiario agiscono anche i soggetti provenienti dai settori extra-agricoli, spesso operanti nel turismo, che pur di effettuare investimento sul capitale fondiario sono disposti a spostare verso l'alto l'asticella delle quotazioni.

Anche in provincia di *Trento* il 2019 si è caratterizzato per una prevalenza della domanda che vede protagonisti, tra gli altri, i giovani agricoltori che per ottemperare ai vincoli imposti nei bandi di primo insediamento relativi alla necessità di raggiungere entro un definito arco temporale una certa dimensione aziendale, hanno contribuito ad accrescere la domanda sul mercato fondiario. Continua ancora la ridotta presenza del settore extra-agricolo che sembra aver allentato il suo interesse per il settore primario sia per le difficoltà gestionali nell'esercizio

dell'attività agricola sia per i limitati profitti conseguiti a causa soprattutto degli elevati costi di produzione.

4. Tipo di operatori

Gli scambi sono avvenuti in genere tra imprenditori agricoli e coltivatori diretti con lo scopo di aumentare la superficie aziendale. 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 altri investimenti vendono alcuni appezzamenti. Per quanto riguarda l'acquisto sono gli agricoltori professionali e, per i motivi sopra descritti, anche i giovani agricoltori che muovono il mercato; questi ultimi, tuttavia, non sempre riescono a competere per acquisire i terreni più ambiti, come quelli ad esempio in ambito collinare della provincia di Trento, lasciando pertanto il mercato nelle leve delle aziende ben strutturate e da tempo operanti sul settore. Più contenuta, come già detto, è la richiesta di terreni da parte di soggetti extra-agricoli. A vivacizzare il mercato hanno contribuito anche, in territorio altoatesino, le Amministrazioni dei beni ad uso civico che reinvestono gli utili nell'acquisto di superfici boscate poste in quota (boschi di alto fusto) e allocate successivamente sul mercato degli affitti.

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 molto elevati. Spesso il ricavato viene reinvestito dal proprietario nell'acquisto di altri terreni, possibilmente nella stessa zona. Parimenti, i terreni acquisiti da soggetti extra-agricoli a titolo di investimento su un bene rifugio vengono successivamente rimessi nel circuito produttivo mediante la stipula di contratti di affitto

Oltre a queste situazioni particolari permangono in Trentino-Alto Adige le leve per garantire una utilizzazione agro-ambientale dei terreni:

- reddito agricolo: le buona performance produttive raggiungibili, ad esempio, nel settore frutticolo e viticolo è senza dubbio garanzia di permanenza della destinazione agricola dei terreni;
- turismo. Il prato è più importante come oggetto turistico e di svago per il villeggiante che come elemento produttivo. Nelle zone turistiche trentine (Val di Fiemme e di Fassa) il valore dei prati raggiunge per questo motivo valori tra 7 e 10 euro/mq;
- 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 zootecnia (premi per l'alpeggio);
- tradizione. Il Maso evita le problematiche, altrove molto frequenti, della frammentazione del territorio agricolo creando unità produttive ben dimensionate e stabili.

6. Aspettative future del mercato

L'emergenza COVID-19 ha creato incertezza in terra trentina per le difficoltà create alla commercializzazione dei prodotti agricoli verso il settore turistico e ricreativo in generale. Tuttavia, alcuni elementi propendono per una tenuta e, con un certo ottimismo, per una rivitalizzazione delle compravendite accompagnate da una rivisitazione verso l'alto delle quotazioni dei terreni con riferimento particolare alle destinazioni frutticole altoatesine. Nel 2021 infatti i lavori della Commissione estimatrice della Provincia di Bolzano nella

determinazione dei valori minimi e massimi per le diverse tipologie colturali ha valorizzato alcuni frutteti con varietà di pregio e il mercato sta già recependo tali nuovi valori, superiori rispetto alle altre tipologie di frutteti; sempre in territorio altoatesino si stanno inoltre concretizzando alcuni importanti opere pubbliche la cui ricaduta sul mercato fondiario è ormai consolidata per effetto delle cospicue risorse finanziarie acquisite con le procedure di esproprio e che generalmente si riversano nell'acquisto di terreni. Più caute le previsioni in territorio trentino, ove si ritiene che la tenuta del mercato fondiario sia legata in particolar modo alla effettiva ripresa dell'attività turistica che costituisce un volano dell'economia provinciale in grado di ravvivare la propensione all'investimento fondiario.

Veneto

Luciano Fantinato

1. Quadro generale

In Veneto prevale un quadro di stabilità delle quotazioni fondiarie accompagnato tuttavia, da alcune situazioni territoriali che hanno registrato invece una riduzione dei prezzi dei terreni investiti prevalentemente a seminativo. A livello regionale, infatti, i prezzi non sono variati nelle province di Verona, Vicenza, Belluno e Rovigo mentre hanno subito una flessione, anche se con valori alquanto diversi, a Treviso, Venezia e a Padova.

Diversi sono i fattori che concorrono al quadro sopra descritto: la bassa redditività dei seminativi, più incisiva però sui territori caratterizzata da una maglia podereale alquanto frammentata, la ridotta attitudine del mercato a valorizzare i terreni trasformabili a vigneto (seminativi e prati) negli areali dove il quadro normativo sospende temporaneamente l'iscrizione delle superfici vitate allo schedario viticolo veneto ai fini della produzione di alcuni vini DOP e DOC, la percezione del mercato delle difficoltà che permangono in alcuni areali orticoli ove il calo dei prezzi delle produzioni si riflette oramai anche sulla minore domanda dei terreni da destinare a tali colture. Permane inoltre, la minore attenzione da parte di soggetti occupati in attività extra-agricole che talvolta, erano disposti a valutare l'investimento in agricoltura come bene rifugio, seguendo criteri non sempre esclusivamente orientati alla redditività dell'attività primaria. Pertanto, è scarso l'interesse per le tipologie di terreno più marginali che non riescono pertanto a mantenere le quotazioni medie. Inoltre, si rileva la ridotta richiesta di terreni per colture da biomassa nonché l'esaurirsi della domanda per terreni idonei allo spandimento degli effluenti, anche se, in realtà, tale componente non ha mai inciso in modo determinante sul mercato fondiario viste le possibilità alternative offerte dalla normativa di settore in materia di titolarità allo spandimento degli effluenti sui terreni altrui.

Un inciso particolare è necessario per delineare gli effetti della pandemia in corso sul mercato fondiario; in prevalenza gli operatori economici concordano nel ritenere che il COVID-19 sia responsabile di una sensibile riduzione delle contrattazioni sia per le oggettive difficoltà legate alla riduzione della movimentazione delle persone ma soprattutto, per la percezione di una sensazione di incertezza sull'evoluzione della situazione economica generale che di fatto, impedisce di realizzare gli investimenti in un contesto che richiederebbe invece la chiara consapevolezza del quadro economico di riferimento per la valutazione della redditività attesa dei capitali investiti. Pochi invece ritengono che la situazione in corso sia in grado di modificare sostanzialmente il quadro delle quotazioni fondiarie; la tenuta sostanziale dei consumi primari, la capacità delle aziende di adattare, pur con marcate difficoltà, i canali di vendita tradizionali privilegiando in tali periodi la grande distribuzione anche a costo di una temporanea riduzione della redditività, sono elementi che favoriscono, al momento, una tenuta del valore del capitale fondiario.

2. Tendenze a livello territoriale

La variazione dei prezzi dei terreni su base annua ha oscillato tra una sostanziale stabilità nelle province di Belluno, Verona, Vicenza, e Rovigo e un calo nelle province di Treviso (-0,4%), Venezia (-4,1%), e Padova (-1,7%).

Nella provincia di *Padova* i valori sono diminuiti nelle zone della bassa pianura mentre hanno sostanzialmente tenuto nell'area collinare con particolare riferimento ai terreni vitati. Nelle prime pesa sostanzialmente la percezione di una insufficiente redditività dei seminativi

che permane nel lungo periodo, pur di fronte a risultati positivi realizzati ad esempio con le leguminose da granella che non riescono tuttavia a imprimere le condizioni per una propensione agli investimenti in questo settore. Nelle seconde invece, la stabilità delle quotazioni più che alla reale redditività conseguita, sembra essere maggiormente legata alla valenza storico ambientale delle aree collinari; tale aspetto costituisce un elemento di fragilità in quanto, in assenza di interventi di valorizzazione di tali contesti, in grado di evitare fenomeni di marginalizzazione, il mercato intravede una probabile diminuzione delle quotazioni fondiari. In entrambi gli areali la dinamica del mercato fondiario sarà orientata a soddisfare la domanda di una agricoltura specializzata (es viticoltura in collina e attività zootecniche in pianura), la sola in grado di corrispondere all'offerta di terreni generata in prevalenza dalle dismissioni delle aziende familiari di piccole dimensioni non più in grado di competere sul mercato.

Il valore dei seminativi si assesta su un valore pari 47.000 euro/ha; i valori minimi si riscontrano nella bassa pianura padovana (35.000 euro/ha) per piccole pezzature, talvolta prive di irrigazione anche se potenzialmente raggiungibili dal servizio irriguo con piccoli investimenti, generalmente apprezzate solo da aziende interessate agli appezzamenti posti a confine, mentre nell'area della pianura nord-orientale si possono riscontrare valori massimi che possono oltrepassare anche i 65.000 euro/ha. Nella zona dei Colli Euganei i vigneti DOC in produzione valgono intorno agli 80.000 euro/ha con punte di 100.000 euro/ha anche se mediamente la forbice oscilla, verso l'alto, su valori prossimi ai 90.000 €/ha.

Nella provincia di *Treviso* si consolida quanto già osservato nell'indagine dell'anno precedente con particolare riferimento agli effetti sul mercato fondiario dei provvedimenti che sospendono l'iscrizione dei vigneti della varietà Glera allo schedario viticolo ai fini dell'idoneità alla rivendicazione della DOCG "Asolo Prosecco" e della DOCG "Conegliano Valdobbiadene - Prosecco": tutti gli operatori concordano nell'evidenziare una diminuzione dei valori dei seminativi potenzialmente trasformabili a vigneto e, in alcuni areali, il ripristino di quotazioni con criteri non più in grado di incorporare la valorizzazione degli investimenti viticoli. Si aggiunge inoltre la sensazione di una consapevolezza dei più elevati costi di produzione in collina, non da ultimo legati anche ai notevoli condizionamenti generati dalle restrittive norme ambientali vigenti in tali areali, che favoriscono la viticoltura nelle aree pianeggianti e rendono più difficile ai terreni dell'alta collina non sempre meccanizzabili mantenere gli elevati livelli di valori fondiari raggiunti in precedenza.

Rimangono tuttavia sostenute le quotazioni dei terreni vitati. Negli areali a maggiore vocazione delle Colline del Montello e del Grappa la quotazione di un vigneto DOC-Prosecco si aggira intorno a 150-170.000 euro/ha, anche se si sono registrate alcune transazioni su valori inferiori alle quotazioni minime e, più spesso invece, inferiori alle quotazioni massime che si registravano negli anni precedenti; anche per il vigneto DOCG, si sono notate le stesse dinamiche: valori medi stabili (circa 280.000 €/ha), difficoltà a realizzare i valori massimi e sensibile frequenza di contrattazione al disotto dei valori minimi consolidati in precedenza. Valori anche superiori sono stati rilevati in alcuni areali delle Colline del Soligo dove i valori dei vigneti "Conegliano Valdobbiadene Prosecco DOCG" si aggirano intorno a 330-450.000 euro/ha con valori che si posizionano nella parte bassa della forbice più frequentemente nell'area di Coneglianese e del Vittorinese mentre i valori più elevati rappresentano maggiormente le quotazioni nell'area più pregiata che gravita intorno al comune di Valdobbiadene. Anche in questi areali, tuttavia, tendono a diminuire le contrattazioni chiuse sui valori massimi tanto che gli operatori economici concordano nel ritenere che il mercato attualmente si caratterizza per una maggiore stabilità e per l'assenza di una domanda intenzionata a realizzare anche su quotazioni di una certa entità.

Le quotazioni dei seminativi più vocati invece pur oscillando in media tra 65.000 e 90.000 euro/ha hanno subito una contrazione in quanto generalmente non si sono più verificate le contrattazioni sui valori più elevati (110/130.000 €/ha) registrati in passato laddove il

seminativo incorporava anche la sua potenziale trasformazione in vigneto, vista la sostanziale minore appetibilità che attualmente incontrano i nuovi impianti; possono verificarsi invece elevate quotazioni di seminativi ubicate in aree vocate alla vivaistica (area a nord-ovest di Castelfranco veneto) ma anche in tal caso non si raggiungono quasi mai le quotazioni degli anni precedenti. Anche in questi areali sembra che la minore espansione del settore viticolo abbia comportato una generale riduzione dei valori massimi fondiari registrati negli ultimi anni. I valori invece più bassi e talvolta inferiori a 50.000 €/ha sono stati riscontrati nella parte sud-orientale della provincia, ad esempio nei comuni di Chiarano, Cessalto e Meduna.

Nel *Bellunese* si riconferma la stabilità delle quotazioni dei terreni che pertanto si assestano sui medesimi valori registrati nel biennio precedente. Nonostante le difficoltà generate dalla pandemia, il mercato ha visto incrementare l'offerta, dettata dalla necessità di liquidità da parte di soggetti che molto probabilmente risentono degli effetti della crisi economica in atto; in questo contesto la domanda ha reagito positivamente, soprattutto in quelle situazioni aziendali che hanno l'interesse a modesti incrementi della superficie qualora ubicata favorevolmente per non generare fenomeni eccessivi di frammentazione fondiaria. Un fenomeno interessante che si sta delineando nelle aree del Cadore riguarda la domanda di superfici agricole, dotate anche di strutture abitative o agricolo-produttive, da parte di operatori provenienti da altri territori e da altri settori produttivi, intenzionati a stabilizzarsi in aree ritenute particolarmente di pregio per la qualità della vita e disponibili anche, ad avviare piccole attività agricole utili per la gestione e la manutenzione del fondo acquisito. Anche tali situazioni contribuiscono a ravvivare il mercato fondiario in un contesto che si caratterizza solitamente per la difficoltà di realizzare le transazioni di superfici che spesso sono di piccola entità e in proprietà a più soggetti che non sempre riescono a trovare un accordo nella vendita.

Il quadro dei valori fondiari riconferma quanto proposto nelle edizioni precedenti. I seminativi vengono scambiati in media intorno ai 25-27.000 euro/ha, con punte tuttavia che hanno raggiunto anche i 60.000 euro/ha in situazioni specifiche e non certo rappresentative delle quotazioni fondiarie della zona; tuttavia il mercato apprezza, a quotazioni inferiori ma comunque superiori alla media, i terreni a seminato dotati di una pezzatura medio-alta; tali valori subiscono una sensibile riduzione nelle aree acclivi per assestarsi mediamente intorno a valori che oscillano da 13 a 20.000 euro/ha. Medesima dinamica si riscontra per i prati: quelli con giacitura pianeggiante assumono valori medi pari a circa 20.000 euro/ha; per quelli ubicati in pendio, invece, i valori si riducono con una forbice che oscilla da valori minimi pari a 7.000 euro/ha a valori massimi che possono raggiungere tuttavia anche i 20.000 euro/ha. Variabile, inoltre, il valore delle superfici boscate che possono oscillare dai 3.000 ai 10.000 €/ha in relazione della posizione (in assenza di strada di accesso i beni non hanno nessun mercato) e della potenzialità produttiva.

In provincia di *Vicenza* i prezzi sono sostanzialmente stabili pur in presenza di qualche segnalazione di compravendita conclusa su valori inferiori alla media riguardante però terreni marginali o di ridotte pezzature. Nella pianura a nord di Vicenza, dove la concorrenza con le attività industriali è molto forte, i prezzi dei seminativi, oscillano tra 50.000 e 65.000 euro/ha con i valori inferiori riferiti a seminativi privi di irrigazione e che possono ulteriormente scendere fino ad arrivare mediamente a circa 45.000 €/ha con terreni di pezzatura medio-piccola e/o con giaciture non pianeggianti. Nelle aree più vocate di questo areale le quotazioni non riescono più a mantenere i valori del passato e sia ha la sensazione di un lento ribasso soprattutto nei valori massimi che difficilmente riescono oltrepassare i 75.000 €/ha. Più contenute le quotazioni nella parte meridionale della provincia dove i seminativi si assestano su valori medi pari a circa 50.000 €/ha comunque inferiori rispetto alla pianura settentrionale. Stabili invece le quotazioni nell'area del *Bassanese* dove, ad esempio, i prezzi dei terreni orticoli, prevalentemente coltivati ad asparago, si assestano su valori medi di 170.000 euro/ha. Gli orti avvicendati hanno quotazioni simili a quelle dei seminativi irrigui e di poco superiori rispetto

al prato irriguo.

Poco attivi anche gli scambi di vigneti che mantengono tuttavia pressoché invariate le quotazioni in particolare modo nella bassa vicentina grazie alla presenza di un settore viticolo ben strutturato, in grado di cogliere le opportunità provenienti dagli ambiti contermini più consolidati e grazie anche alla presenza di premianti realtà biologiche.

Emergono sul territorio provinciale alcune criticità in grado di influire sui valori fondiari: innanzitutto la crescente marginalizzazione delle aree collinari dove in assenza di interventi di rivitalizzazione del tessuto produttivo è reale il prevalere del fenomeno dell'abbandono, la necessità di riqualificare le superfici vitate con investimenti in grado di accentuare le produzioni di qualità e di strutturare il tessuto produttivo per la commercializzazione del prodotto, la necessità di programmare nel lungo periodo per garantire l'attecchimento di nuovi filoni produttivi in grado di fornire le risorse necessarie per la rivitalizzazione del mercato fondiario.

In provincia di *Verona* le quotazioni non hanno subito variazioni sostanziali. Le quotazioni dei seminativi sono alquanto diversificate: più elevate nella parte settentrionale della pianura (circa 60.000 euro/ha), subiscono una riduzione nell'area della Pianura del Tartaro, assestandosi intorno ai 45.000 euro/ha, per poi abbassarsi ulteriormente nella parte meridionale (Pianura di Legnago) arrivando anche a valori inferiori a 30.000 euro/ha. Tali valori possono variare nelle aree dove la domanda ravvisa la presenza di terreni vocati per l'orticoltura industriale (tessiture leggere, ampie pezzature, corpi unici, presenza di irrigazione); nella Pianura Veronese del Tartaro, ad esempio, il prezzo medio sopra riportato può salire fino a raggiungere anche i 60.000 €/ha nelle condizioni ottimali. Altro fattore determinante risulta essere la dimensione delle compravendite: in presenza di grandi superfici i valori di compravendita possono raggiungere valori superiori alla media, viceversa le piccole proprietà faticano talvolta a mantenere le quotazioni medie. Stabili le quotazioni nell'area collinare. Nelle colline a est (Progno-Alpone) le quotazioni dei vigneti assumono un soddisfacente valore medio di poco inferiori a 200.000 €/ha, grazie anche alla presenza di una efficiente struttura di trasformazione e commercializzazione del prodotto finito in grado di garantire una buona redditività degli investimenti eseguiti. Nel Valpolicella i prezzi salgono con valori che possono raggiungere i 600.000 euro/ha. Interessante notare, sul comparto viticolo, il ruolo indiretto potenzialmente svolto dalle amministrazioni pubbliche sul mercato fondiario allorquando redigono nelle aree collinari, ove sono presenti risorse naturalistiche di pregio (es area natura 2000, rete ecologica comunale), una normativa particolarmente ricca di vincoli che di fatto crea una certa resistenza da parte degli operatori ad investire, orientando invece la domanda verso areali ove condurre con maggiore elasticità le superfici vitate. Anche la mancata trasformazione dei cereseti famigliari, oramai di scarso interesse commerciale, in impianti più specializzati sta di fatto frenando la domanda del settore sul mercato fondiario non più in grado, tra l'altro, di riconoscere un congruo valore agli impianti condotti con tecniche tradizionali.

Nel *Veneziano* sono stati rilevati andamenti alquanto diversificati e non sempre di facile interpretazione. A fronte di una concorde valutazione in merito alla tenuta dei valori fondiari delle superfici vitate, con prospettive di valorizzazione del comparto grazie anche ai buoni risultati produttivi ottenuti sia con le varietà più trainanti sul mercato ma anche con quelle più legate alla tradizione dei luoghi, si assiste invece, ad una ulteriore tendenza al ribasso nel comparto dei seminativi e, seppur in modo più attenuato e diversificato sul territorio, delle orticole meno presenti tuttavia sul mercato per la oramai consolidata struttura aziendale del comparto. In tali ambiti giocano un ruolo determinante le difficoltà a raggiungere soddisfacenti livelli di redditività, sia per l'elevato costo delle materie prime e il calo dei prezzi di alcuni prodotti orticoli, sia la tendenza del mercato a penalizzare le pezzature ridotte o i terreni percepiti marginali. In un quadro ancora in movimento il valore medio di un seminativo si aggira intorno ai 48.000 €/ha con i valori più elevati nella parte centrale e settentrionale della

provincia (da 40.000 a 5.000 €/ha) e i valori più bassi nell'area sud del basso Adige (valori inferiori a 40.000 €/ha). Nel comparto della orticoltura gli scambi sono limitati in quanto le aziende del settore, ormai ben strutturate da tempo, difficilmente sono disponibili ad operazioni di compravendita; tutti gli operatori tuttavia sono concordi nell'attribuire a questa tipologia di terreno un valore superiore, anche se mediamente non di molto, a quello di un seminativo: accanto al valore medio che si assesta infatti di poco superiore a 65.000 €/ha non è escluso tuttavia che in determinati contesti si possa arrivare a valori superiori talvolta oscillanti intorno ai 100.000 €/ha. Nel comparto viticolo le quotazioni medie si assestano sopra i 110.000 €/ha; valori più elevati, anche superiori talvolta ai 150.000 €/ha, sono riservati a vigneti "Prosecco DOC" mentre per altri vitigni il valore medio si assesta intorno agli 80.000 €/ha.

Anche per la provincia di *Rovigo* si assiste ad una stabilità delle quotazioni generata da una domanda molto attenta negli investimenti fondiari, la cui remunerazione risulta essere percepita ancora bassa per le oramai consolidate ragioni tra cui, in particolare, la bassa redditività dei seminativi e che obbliga gli operatori del settore a mettere in atto tutte le strategie per minimizzare i costi razionalizzando la superficie lavorata in termini di dimensione e struttura dei corpi fondiari e stabilizzare le rese con il supporto obbligatorio della pratica irrigua. In questo contesto, il valore medio dei seminativi, rilevato pari a circa 32.000 €/ha, oscilla da valori minimi che si aggirano intorno ai 20.000 €/ha, riscontrato prevalentemente nell'area orientale ove può scendere ancora fino ad arrivare a 18.000 €/ha in alcune aree dei comuni di Porto Viro e Porto Tolle, a valori massimi poco al di sotto dei 35.000 €/ha riscontrati invece nella area centro-occidentale della provincia. Quotazioni ancora più elevate fino ad arrivare a 40.000 €/ha si possono riscontrare in compravendite di ampie superfici dotate delle condizioni ottimali per il raggiungimento di elevate rese a costi contenuti. Le orticole raggiungono prezzi più interessanti, mediamente tra 40.000 e 50.000 euro/ha, in funzione della superficie e i terreni idonei all'impianti frutticoli si stabilizzano mediamente intorno ai 35.000 €/ha; è da precisare tuttavia che sul mercato sono molto limitate le transazioni riguardanti i terreni con tali utilizzi. Interessante inoltre rilevare la particolare attenzione che gli operatori del settore riservano all'andamento degli indicatori economici dei settori extragricoli per la ricaduta sul mercato fondiario derivante dagli utili conseguiti in tali settori e reinvestiti sul capitale terra.

3. Rapporto domanda/offerta e politiche fondiarie

Le indicazioni fornite dai testimoni indicano una prevalenza dell'offerta nelle province di *Vicenza* e *Padova* e più tendente all'equilibrio con la domanda invece nelle restanti province venete. Nelle aree viticole, e nel *Trevigiano* in particolare, si riconferma la situazione di equilibrio già evidenziata nell'edizione precedente dell'indagine e giustificata dall'entrata in vigore dei provvedimenti regionali in materia di iscrizione delle superfici vitate alle denominazioni di qualità che hanno di fatto determinato un calo della domanda nei mesi successivi alla loro entrata in vigore.

La prevalenza dell'offerta, tuttavia, oltre al calo della domanda, in alcuni areali si manifesta anche per la scarsa qualità dei terreni posti sul mercato (piccole pezzature ubicate anche in aree marginali), per la propensione degli operatori a realizzare valori di mercato in linea con le proprie aspettative, per la dismissione del capitale fondiario da parte di operatori extragricoli che necessitano di liquidità o per far fronte ai risvolti negativi della sfavorevole congiuntura economica in atto, o per eseguire altri tipologie di investimenti in settori diversi dal primario o più semplicemente, per la consapevolezza di non riuscire a raggiungere soddisfacenti livelli di redditività se alla conduzione tecnica delle aziende con indirizzi produttivi specializzati (viticolo) non si accompagna anche una studiata strategia commerciale che richiede specifiche competenze e risorse che l'imprenditore non sempre è disposto ad impiegare. Ne consegue pertanto che, nel *Rodigino* e nella *bassa veronese*, ad esempio, le

piccole pezzature e gli appezzamenti non dotati di servizio irriguo destano sempre più scarso interesse così come, anche nella bassa pianura vicentina, piccole pezzature o terreni dotati anche di fabbricati vetusti difficilmente riescono ad essere oggetto di compravendita, così come nel Veneziano il mercato offre anche intere aziende tecnicamente ben strutturate.

Si consolida inoltre il minor interesse per il settore primario da parte di soggetti provenienti da altri settori produttivi (artigianato e industria in particolare ma anche libere professioni) sia per la scarsa redditività degli investimenti in alcuni comparti (es. seminativi) o per la consapevolezza di un rallentamento delle dinamiche di crescita di altri settori, viticolo in particolare. La loro presenza rimane tuttavia importante in alcuni areali (nel vicentino) o nelle operazioni di compravendita di ampie superfici (nel padovano o nel veronese) o negli investimenti orientati alla offerta multifunzionali dell'azienda agricola (es. fattorie didattiche).

Una ultima considerazione riguarda l'analisi condivisa con i testimoni in merito al rallentamento della domanda in specifici contesti ove si è sviluppato una importante attività agrituristica; in genere le aziende dedite a tale attività una volta raggiunta una dimensione ideale per il conseguimento di una soddisfacente redditività mantengono nel tempo tale configurazione e sono meno propense a intravedere nell'investimento fondiario lo strumento per il conseguimento di ulteriori profitti.

4. Tipo di operatori

Non si sono riscontrate sostanziali variazioni in merito alle figure professionali attive sul mercato fondiario e pertanto si ripropone il quadro già delineato nelle edizioni precedenti dell'indagine.

La domanda per superfici di piccole dimensioni è ancora principalmente composta dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli interessati ad ampliamenti delle superfici aziendali e quindi maggiormente attenti alle opportunità di acquisto di superfici poste in prossimità dei confini aziendali. Anche il settore giovanile vivacizza in alcuni contesti il mercato fondiario: nelle colline veronesi, ad esempio, la maggiore propensione all'innovazione e alla meccanizzazione che garantisce buone performance produttive, accompagnata da un più facile accesso al regime dei contributi, facilita la comparsa sul mercato di queste figure professionali così come nel Bellunese, dove le politiche regionali sull'aiuto concesso al primo insediamento di giovani agricoltori, contribuiscono alla vivacizzazione del mercato fondiario. Presente è ancora, seppur in limitati contesti, il contributo della domanda proveniente dal settore zootecnico (nelle province di Verona e Padova) per le conosciute necessità di produzione foraggera e per l'utilizzazione agronomica dei reflui degli allevamenti.

Anche nel 2020, come anticipato nel paragrafo precedente, si sono consolidati i segnali di minore attenzione da parte delle categorie extra-agricole che in passato si erano mostrati molto interessati all'acquisto di superfici di dimensioni medio/grandi da destinare in particolare alla attività viticola. Il persistere di un quadro normativo ed economico poco propenso a garantire nel tempo forti aspettative di crescita, la consapevolezza delle necessità di disporre di competenze necessarie e della scarsa convenienza ad affidarsi esclusivamente al lavoro dei contoterzisti, ed inoltre, una maggiore vivacità del settore extra-agricolo e quindi l'appetibilità di nuovi investimenti anche in altri settori, ha distolto una quota di risorse in passato destinata ad investimento nel primario. Interessanti invece le acquisizioni nel veronese di grandi superfici da parte di agricoltori propensi a costituire nuove forme societarie per gestire le opportunità presenti nel settore dell'agro-industria, orticoltura in particolare,

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. Presenti nel parco delle offerte anche terreni, o talvolta intere aziende, che in passato erano stati acquistati da soggetti extra-agricoli.

5. Tendenze nelle destinazioni d'uso

Gli operatori economici ripropongono ancora il tema riguardante il nuovo quadro normativo ed economico del settore viticolo che, anche in questo contesto costituisce un fattore importante: se gli anni precedenti si sono caratterizzati per una forte propensione alla modifica incisiva degli ordinamenti colturali, con la trasformazione dei seminativi e dei prati in colture viticole nei contesti più vocati, tale tendenza sta subendo fase di rallentamento e sembra non più in grado di costituire un fattore determinante nelle future modifiche alle destinazioni d'uso del suolo. In aggiunta emerge la consapevolezza del ruolo assunto dalle amministrazioni locali che, come sopra già richiamato, nell'approvare norme vincolistiche a tutela delle risorse naturali e paesaggistiche, sono in grado di scoraggiare in alcuni areali gli investimenti viticoli. Permane la capacità del settore zootecnico di condizionare la permanenza degli ordinamenti colturali a seminativo e a foraggiare, anche per l'attitudine di tali destinazioni di accogliere in modo continuativo nel tempo gli effluenti zootecnici prodotti. Interessante, inoltre, la dinamica che si intravede nei territori vocati alle colture a seminativo, come ad esempio il rodigino o la pianura veronese, dove sta emergendo una domanda sempre più selettiva verso le grandi superfici dotate di approvvigionamento idrico lasciando pertanto ai margini le superfici che non rispondono a tali requisiti.

Sarà necessario invece, in futuro, monitorare nel territorio veneziano le prime produzioni dei nuovi impianti di nocchie; se i compensi ricevuti dall'industria di trasformazione saranno soddisfacenti altri soggetti saranno incentivati ad investire nel settore.

6. Aspettative future del mercato

L'incertezza del quadro economico generata anche dalla pandemia si riflette sul mercato fondiario generando un rallentamento delle transazioni, un atteggiamento estremamente prudente della domanda e un'offerta che, nella speranza di concretizzare adeguati compensi, è disposta a ritardare l'alienazione dei terreni. In tale contesto gli operatori non prevedono sostanziali variazioni nell'anno in corso, sensazione tuttavia condizionata certamente anche dalla difficoltà intrinseca di formulare previsioni in materia. Purtuttavia non si può sottacere l'ottimismo che si riscontra tra alcuni operatori economici: molti hanno già evidenziato che nel corso dell'anno il mercato si è ravvivato e sulla scorta della tenuta dei consumi alimentari, le buone quotazioni dei cereali e della soia, la ripresa a breve della movimentazione delle persone la redditività del settore agricolo potrà mantenersi su livelli soddisfacenti ravvivando allo stesso tempo la propensione all'investimento da parte degli operatori agricoli.

Friuli-Venezia Giulia

Greta Zilli

1. Quadro generale

Il mercato fondiario in Friuli-Venezia Giulia nel 2020 è stato tendenzialmente statico con pochi movimenti derivanti prevalentemente dal comparto vitivinicolo del Collio goriziano e dai terreni a prato pascolo e bosco, soprattutto in montagna. Il livello degli scambi è risultato tendenzialmente meno attivo rispetto all'anno precedente, solo in montagna è risultato invariato o per alcune zone più attivo (Carnia Orientale, Canal del Ferro). Il mercato fondiario già da anni era in sofferenza e ad esclusione di sporadici movimenti mostrava una situazione statica.

L'emergenza sanitaria da COVID 19 ha innescato una crisi sociale ed economica i cui effetti negativi hanno generato ripercussioni anche nel settore agricolo. Dalle testimonianze, considerata la situazione del mercato fondiario precrisi sanitaria, emerge che il COVID non è stato particolarmente incisivo sugli scambi di terreni. Tuttavia, i dati della Camera di commercio sul numero di attività dismesse nel settore agricoltura, silvicoltura e pesca, nelle provincie di Udine e Pordenone contano 210 aziende uscite dal mercato nel 2020.

In alcuni contesti territoriali le valutazioni dei terreni hanno risentito della situazione subendo un calo, soprattutto per i terreni vocati a vigneto di pianura destinati a Prosecco e Ribolla Gialla e Glera, tale ribasso è stato acuito da un aumento dell'offerta in assenza della relativa domanda. Rispetto al settore viticolo per l'annualità 2020, la superficie nazionale disponibile per il rilascio di autorizzazioni per nuovi impianti viticoli è di 6.722 ettari, pari all'1% della superficie vitata nazionale. In Friuli-Venezia Giulia il sistema di autorizzazioni, dal 2016, ha permesso un'espansione dei vigneti regionali, e in alcune zone l'agricoltura risulta monocolturale a vite. Con decreto n. 6161 del 31 agosto 2020 sono state rilasciate le autorizzazioni all'impianto di nuovi vigneti a 1.635 aziende beneficiarie per un'ulteriore superficie complessiva di 264 ettari che si aggiungono ai 285 ettari dell'anno precedente.

Per rafforzare il tessuto imprenditoriale agricolo e forestale dei territori montani, la Regione Friuli Venezia Giulia, nel 2019, con la Legge di stabilità 2020 (L.R. n. 24/2019 art.3, commi da 63 a 83), ha previsto la concessione di contributi finalizzati a promuovere la razionale utilizzazione dei territori montani per contrastare la polverizzazione fondiaria e a sviluppare le attività economiche in ambito agricolo e forestale, favorendo la residenzialità dei giovani e cercando di evitare l'abbandono e il conseguente dissesto idrogeologico delle aree montane.

La mancanza di liquidità degli imprenditori agricoli locali e il calante interesse nei confronti di un comparto, quello vitivinicolo, che fino ad alcuni anni fa faceva da traino per l'agroalimentare regionale hanno inciso sull'andamento del mercato fondiario. La situazione economica correlata dall'incertezza degli effetti della pandemia giustifica il calo della richiesta di credito. I finanziamenti all'agricoltura oltre il breve termine per l'acquisto di immobili rurali (fonte: Banca d'Italia) in Friuli-Venezia Giulia, nel 2020, ammontano a 8,5 milioni di euro, valore che ha subito un tracollo rispetto all'anno precedente del 47%. Il dato torna a perdere rispetto all'importo del 2019 che, invece, aveva recuperato (+ 68%) nei confronti del finanziamento del 2018. I finanziamenti per l'acquisto di immobili rurali rappresentano il 25% del totale di quelli destinati all'agricoltura (che comprendono i finanziamenti per l'acquisto di macchine e attrezzature e la costruzione di fabbricati) e incidono rispetto al dato nazionale per il 3%, percentuale più bassa tra le regioni settentrionali. Da questi dati si evince la limitata propensione delle aziende del settore, in regione, a ricorrere al credito, a conferma sia della situazione tendenzialmente statica del mercato fondiario e contestualmente del fatto che l'investimento nel settore agricolo rappresenta la possibilità di impiego di finanziamenti come

bene rifugio.

Gli scambi nel mercato dei fondi agricoli riguardano principalmente l'acquisizione di piccole proprietà da parte di aziende di maggiori dimensioni a cui si aggiungono, raramente, compravendite di terreni con vigneti in unico blocco anche con rustico annesso, spesso sostenuti da investitori non regionali e a volte provenienti da settori diversi da quello agricolo. All'interesse da parte di aziende strutturate nei confronti della possibilità di impiantare vigneti o di rinnovare i vecchi impianti per modernizzare le strutture si aggiunge la domanda proveniente dalle aziende a seminativo, la domanda in questo caso è marginale.

L'offerta proviene in prevalenza da eredi, non interessati all'attività agricola o dalle piccole aziende agricole, condotte da pensionati e agricoltori part time.

La situazione epidemiologica ha inciso sul valore dei terreni diminuendo di un ulteriore 3,8 % il prezzo medio in regione, dato che era già tendenzialmente sceso (-4,5%) nel 2019, con variazioni più o meno evidenti nelle varie province.

2. Tendenze a livello territoriale

In provincia di *Pordenone* il calo medio dei valori dei terreni è del -4,4%, determinato prevalentemente dalla contrazione dei prezzi dei seminativi irrigui (-3,9%) e non irrigui (-4,7%) a causa della contrazione della domanda, che tuttavia riesce ad essere positiva solo in bassa montagna e in collina. Anche per i vigneti calano le quotazioni (-5,6%), per contro risulta in crescita il bosco (+10,1%). Anche in provincia di *Udine* i valori dei terreni sono scesi del 4,2% mentre più contenuto è il calo a Trieste (-0,3%). Variazione positiva in provincia di *Gorizia* (1,5%).

In provincia di *Udine* nella pianura friulana meridionale, nella pianura centrale e nella pianura di Udine gli scambi di terreni sono diminuiti rispetto al passato, con un generale equilibrio tra domanda e offerta, ad esclusione che nella bassa friulana dove l'offerta prevale sulla domanda. I valori oscillano tra 25.000 e 55.000 euro/ha per i seminativi irrigui e tra 35.000 e 48.000 euro/ha per i frutteti. Nelle aree collinari della provincia, sia quelle più orientali sia le colline di San Daniele, il mercato è meno attivo con prevalenza di offerta. L'acquisto di vigneti è appetibile da parte di aziende che sviluppano prodotti di elevata qualità e che hanno conquistato fette di mercato di nicchia anche all'estero. Il prezzo dei seminativi parte da una base di 20.000 euro/ha e raggiunge anche quotazioni pari a 35.000 euro/ha, mentre per i vigneti i valori massimi si attestano sui 90.000 euro/ha. In quasi tutte le regioni agrarie montane della provincia di Udine il mercato è stabile e caratterizzato da pochi scambi. In queste aree si osserva un'offerta molto contenuta anche da parte di piccoli agricoltori anziani che sono fortemente legati alla terra, al territorio e alle tradizioni. Nell'Alta Slavia il mercato ha registrato meno scambi rispetto all'anno precedente ed è caratterizzato dalla prevalenza di domanda. Generalmente tutta la montagna friulana è caratterizzata da un mercato vario e differente dalla pianura, solitamente ci sono piccoli appezzamenti che molte volte devono essere uniti per comporre una superficie utile. La parcellizzazione incide pesantemente sul costo dei contratti che risulta elevato considerata la numerosità dei proprietari.

In tutta la montagna, inoltre, il mercato dei boschi di latifoglie, sviluppatosi come conseguenza della forte ascesa della commercializzazione della legna da ardere, rappresenta un elemento trainante per questi territori marginali e poco interessanti per la conduzione dell'attività agricola tradizionale; per questo motivo, i prezzi dei boschi sono in crescita e mediamente si attestano a 7.000 - 10.000 euro/ha. Inoltre, si registra l'incremento del valore dei prati permanenti che superano anche i 17.000 euro/ha, si sono verificate compravendite eccezionali (50.000 euro/ha) per terreni parcellizzati inferiori all'ettaro limitrofi all'azienda acquirente. Gli scambi avvenuti nelle zone montane da parte di giovani agricoltori sono stati sostenuti da dalla L.R. n. 24/2019 che ha come obiettivo rafforzare il tessuto imprenditoriale

agricolo e forestale dei territori montani.

In provincia di *Pordenone* il mercato è stato meno attivo dell'anno precedente in quasi tutte le regioni agrarie, solo nella Alte Valli del Cellina e Meduno la situazione è invariata. L'offerta prevale in collina e alta pianura, mentre nella parte più a ovest e meridionale della provincia c'è stato equilibrio tra domanda e offerta. Solo nei comuni di Polcenigo e Budoia si è registrata la domanda superiore all'offerta soprattutto per boschi di facile accesso o per seminativi di dimensioni di almeno un ettaro da destinare a vigneti o ad impianti di nocciolo. In ogni caso i testimoni riportano che la corsa alla ricerca di terreni per richiedere ulteriori autorizzazioni viticole, e di conseguenza impiantare nuovi vigneti, ha subito una significativa frenata. In generale c'è anche una scarsa propensione alla vendita, poiché le aziende iniziano ad avere dimensioni soddisfacenti. I prezzi dei seminativi irrigui in pianura si attestano sui 30-55.000 euro/ha e i valori massimi dei seminativi in collina sui 60.000 euro/ha. Sono confermate le elevate valutazioni dei vivai viticoli (Rauscedo) nelle aree di pianura (47-83.000 euro/ha). Le quotazioni dei vigneti raggiungono valori compresi tra 45.000 e 100.000 euro/ha.

Il mercato fondiario della provincia di *Trieste* non presenta alcuna variazione rispetto allo scorso anno mantenendo la sua peculiarità a causa della commistione tra superfici agricole ed edificabili. Anche quelle che attualmente sono superfici agricole presentano, infatti, una forte suscettività edificatoria che ha fatto lievitare i prezzi. Il livello degli scambi è invariato rispetto all'anno precedente. In generale si è osservata una prevalenza di offerta rispetto alla domanda che è rivolta a vigneti, oliveti, orti e pascoli per l'allevamento allo stato brado ed è sostenuta da agricoltori confinanti. Queste coltivazioni costituiscono la più importante realtà agricola della provincia e la principale fonte di reddito per gli agricoltori locali. In alcuni casi la domanda è sostenuta da soggetti in pensione, che decidono di acquistare terreni per avviare l'attività agricola per scopi hobbistici, ma anche da aziende piccole per aumentare la superficie. L'orticoltura trova un particolare sviluppo in questa provincia: gli orti sono localizzati anche nel contesto cittadino e il mercato locale viene utilizzato quale principale fonte di commercializzazione dei prodotti e di guadagno. Per gli orti i valori oscillano tra 80.000 e 180.000 euro/ha, si tratta di piccoli appezzamenti cittadini il cui valore di commercializzazione rapportato all'ettaro raggiunge tali importi. Il valore dei vigneti in media si attesta sugli 85.000 euro/ha e i seminativi sono quotati al massimo 75.000 euro/ha.

Nel *Goriziano* il mercato presenta un livello di scambi inferiore rispetto all'anno precedente. Le testimonianze riportano un effetto negativo del COVID, solo nella provincia di Gorizia. L'incertezza determinata dalla crisi socioeconomica associata alla mancanza di liquidità delle aziende ha di fatto minimizzato gli scambi. La domanda è rivolta a vigneti più pregiati, ed è sostenuta 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 o da eredi, vede un aumento anche da parte di conduttori attivi che, scoraggiati dalle scarse prospettive di reddito soprattutto se indebitati e specializzati in settori diversi da quello viticolo, abbandonano l'attività. L'offerta è caratterizzata da valutazioni in linea con quelle del 2019, questo spesso vanifica la vendita. I prezzi dei vigneti raggiungono massimi di 120.000 euro/ha nel Collio e 80.000 euro/ha nella zona della DOC Isonzo, per i seminativi irrigui le quotazioni si attestano mediamente sui 35.000 euro/ha. Nella zona isontina diverse aziende hanno richiesto seminativi da convertire orti per dedicarsi alla coltivazione della "rosa isontina" variazione tradizionale di radicchio tipica del territorio.

3. Rapporto domanda/offerta e politiche fondiarie

In un contesto generalmente debole per il settore agricolo, il livello degli scambi in regione è tendenzialmente diminuito rispetto all'anno precedente ad esclusione della Carnia

orientale e del Canal del Ferro della provincia di Udine e nei comuni di Budoia e Polcenigo dove è stato più attivo dell'anno precedente, mentre nella bassa montagna e collina di Pordenone è rimasto stabile. L'offerta ha prevalso sulla domanda in buona parte del territorio regionale nella provincia di Gorizia, e a Trieste. C'è equilibrio tra domanda e offerta nella pianura friulana meridionale, nella pianura di Udine e nella parte più a ovest della provincia di Pordenone.

La domanda di terreni ha prevalso sull'offerta nell'Alta Slavia e nei comuni di Pontebba e Tolmezzo. In queste aree i giovani imprenditori locali hanno beneficiato degli aiuti previsti dalla L.R. n. 24/2019 (art.3, commi da 63 a 83). La Regione per sviluppare le attività economiche in ambito agricolo e forestale dei territori montani e favorire così la residenzialità dei giovani, cercando di evitare l'abbandono e il conseguente dissesto idrogeologico delle aree montane, ha previsto la concessione di contributi finalizzati a promuovere la razionale utilizzazione dei territori montani per contrastare la polverizzazione fondiaria. Possono beneficiare dei contributi esclusivamente i giovani residenti in territorio montano o le imprese giovani localizzate in territorio montano. Diversi sono gli interventi realizzabili e oggetto di aiuto, tra questi vi sono: la compravendita di terreni, la costruzione o miglioramento di beni immobili e gli interventi di pianificazione e di gestione forestale. L'intensità del contributo varia dal 100% del costo ammissibile, nel caso di compravendita di terreni, all'80% del costo ammissibile per le restanti categorie di spesa. I contributi sono concessi a titolo "de minimis" ai sensi del regolamento (UE) n. 1408/2013 (per le attività riferite alla produzione agricola) e ai sensi del regolamento (UE) n. 1407/2013 per le restanti attività (settore forestale, attività connesse al settore agricolo primario, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli). Considerata l'emergenza epidemiologica COVID-19, il termine stabilito per la costituzione di una nuova impresa è stato prolungato al 30 giugno 2020 ai sensi dell'articolo 1, comma 1, della legge regionale n. 5/2020 (Ulteriori misure urgenti per far fronte all'emergenza epidemiologica da COVID-19).

Tra le tipologie di terreno maggiormente richieste ci sono i boschi, i prati e pascoli e vigneti di qualità facilmente accessibili all'azienda acquirente o terreni confinanti. In calo invece la richiesta dei seminativi non irrigui, sia da parte di aziende del settore viticolo con l'obiettivo di modificarne la destinazione d'uso puntando alla produzione viticola, sia da parte delle realtà cerealicole. Nei pochi casi di richiesta di seminativi, vengono sempre preferiti quelli irrigui, alla luce delle varie difficoltà produttive legate a periodi di siccità sempre più frequenti e lunghi.

La crescita della domanda di prati e pascoli, sviluppata nel quinquennio, ha determinato un incremento dei prezzi di mercato per questa tipologia che fino ad alcuni anni fa era tendenzialmente contenuto. La richiesta di prati e pascoli proviene in parte dalle aziende a seminativo sia per soddisfare le pratiche del greening previste dalla PAC, sia per i premi ambientali ad essi collegati. Le grandi aziende, per riportare gli ettari a seminativo ai livelli pre-greening, al fine di mantenere lo standard produttivo, acquistano prati, generalmente più economici rispetto ai seminativi, da dichiarare come superfici EFA (Ecological Focus Area).

Gli interventi del PSR influenzano indirettamente la crescita delle quotazioni dei prati. I bandi per le misure a superficie presentano una componente "strategica" che incide sull'assetto dell'agricoltura regionale con un comune denominatore: sviluppo e sostenibilità. Tra gli interventi della misura 10 che favoriscono la sostenibilità ambientale, alcuni sono specifici per i prati (conversione dei seminativi a prato, tutela della biodiversità dei prati e dei prati stabili, *etc.*); inoltre le misure 12 e 13 stabiliscono indennità per i terreni che ricadono in aree protette e zone svantaggiate, all'interno delle quali vi è spesso prevalenza di prati e pascoli, ne consegue che un ettaro di prato in montagna, può generare un'entrata derivante dagli aiuti che raggiunge i 1.000 euro.

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 dotazione di terra. Gli acquirenti sono altre aziende del territorio, tendenzialmente aziende confinanti (15-30 ettari) e aziende gestite da giovani imprenditori che desiderano ampliare la loro proprietà. La costituzione di aziende di medio-grandi dimensioni le rende più competitive sul mercato sia in termini di prezzi che di costi di produzione e l'allargamento della maglia poderale resta comunque un obiettivo importante per gli imprenditori agricoli. Infatti, il limite della dimensione delle aziende che incontrano difficoltà a stare sul mercato è cresciuto negli anni attestandosi su un'estensione superiore ai 5 ettari. Nella pianura udinese, nei Colli Orientali e in alcune zone del Goriziano i maggiori acquirenti sono imprenditori con bilanci in attivo e giovani con lo scopo di accorpare le proprietà. A causa della grave difficoltà economica delle aziende e della conseguente mancanza di liquidità, sempre più spesso negli ultimi anni gli acquirenti non sono aziende locali ma provenienti da altre regioni o dall'estero. Nel 2020, anche se in significativo calo rispetto agli anni scorsi, nel Pordenonese, in provincia di Udine e più marginalmente a Gorizia, gli acquirenti sono imprenditori veneti o austriaci che desiderano migliorare la qualità produttiva e accrescere la propria immagine con l'introduzione di nuove linee di prodotto.

La domanda viene sostenuta anche da imprenditori di altri settori, soprattutto per i grossi acquisti, allo scopo di investire capitali. Le aziende locali sono interessate soprattutto ai terreni confinanti ma sono piuttosto rari questi scambi visto la progressiva carenza di liquidità delle imprese regionali. Il fenomeno degli operatori extra-agricoli privati (liberi professionisti o imprenditori del settore commerciale e industriale) che ricercano superfici con l'obiettivo di investire i capitali è un'operazione attiva nelle aree collinari più pregiate dal punto di vista paesaggistico. Si registrano, infine, compravendite da parte di liberi professionisti (es. avvocati) o imprenditori di altri settori per investimento personale.

In generale l'offerta di terreni a livello regionale è molto diversificata ed è costituita prevalentemente da agricoltori part-time o a fine carriera. Questi piccoli imprenditori preferiscono non lavorare più i terreni, cedendoli e liberandosi conseguentemente degli oneri a essi collegati, soprattutto quelli derivanti da gestioni realizzate con l'ausilio del contoterzismo, che rappresenta un costo insostenibile per le realtà di dimensioni ridotte che hanno una capacità produttiva limitata.

L'offerta proviene 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. Queste realtà sono aziende di non piccole dimensioni che hanno effettuato investimenti e si sono fortemente indebitate, le quali operano in settori poco redditizi quali il cerealicolo o la zootecnia. In questi casi, per far fronte almeno parzialmente alla situazione debitoria, gli imprenditori agricoli sono costretti a vendere terra. Nelle zone collinari dei Colli Orientali (UD) si conferma la tendenza dell'offerta di tutte le tipologie e dimensioni aziendali, in trattativa con investitori veneti e austriaci interessati ad alcune realtà collinari di vigneti in unico blocco con rustico annesso, terreni che presentano quindi valenza e valore turistico-ambientale oltre che economico produttivo. Infine, si aggiungono i soggetti privati come gli eredi non interessati all'attività agricola.

Nei casi di piccole proprietà o piccole aziende che continuano a soffrire e a chiudere, però, spesso l'offerta è troppo frazionata e/o non è rispondente agli obiettivi di razionalizzazione fondiaria dei potenziali acquirenti. Considerata la prevalenza di offerta che caratterizza il mercato regionale, questa situazione, se si protrae negli anni, in alcuni contesti può generare l'abbandono e il degrado dei terreni.

5. Tendenze nelle destinazioni d'uso

Si conferma la tendenza alla formazione di aziende di maggiori dimensioni più adatte ad affrontare la concorrenza. Continua la conversione dei seminativi in vigneti trovando finalmente uno sviluppo anche da parte delle aziende più piccole e non solo delle grandi aziende vitivinicole. Il nuovo mercato dei terreni vitati è molto vincolato e le possibilità di impianto sono limitate. Sono state testimoniate vendite di intere aziende viticole storiche, con problemi finanziari, acquistate da altre imprese.

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 e che presentano prodotti di nicchia, per elevata qualità, con sviluppo di mercato in paesi stranieri. L'ampia differenza tra i prezzi alla produzione e quelli al consumo ha spinto molte aziende a ricorrere alla vendita diretta del prodotto e ad acquistare terreni per ampliare questo aspetto commerciale.

6. Aspettative future del mercato

Per il 2021 la crisi economica causata dall'emergenza sanitaria da COVID 19 potrebbe aggravare ulteriormente i suoi effetti sul mercato, con un ulteriore calo del valore (anche troppo elevato in passato) dei terreni. Se non si avranno maggiori certezze sulla risoluzione della pandemia, non ci saranno sicuramente investimenti e movimenti significativi del mercato e in generale le ripercussioni economiche, sociali e psicologiche si avverteranno anche per gli anni 2021 e 2022. Considerata la situazione statica dell'agricoltura regionale che non mostra particolari sviluppi, la maggior parte dei testimoni prevede per i prossimi anni, un generale blocco del mercato fondiario in attesa della nuova PAC 2020-2027.

Complessivamente permane un clima di paura per le difficoltà, che potrebbero generare ulteriori chiusure. Il trend di chiusura delle imprese proseguirà e si potrebbe acuire, registrando anche un possibile (seppur momentaneo) e pericoloso abbandono della terra senza che nessuno se ne prenda cura, con conseguenze ambientali e di degrado dei territori. Gli indennizzi statali previsti per il 2020 potranno essere un valido aiuto per le aziende ormai stremate.

È previsto un ulteriore aumento dell'offerta, ma questo porterà inevitabilmente ad un abbassamento dei valori dei terreni creando aspettativa nei potenziali acquirenti che cercano l'investimento speculativo. Si prospetta un 2021 di attesa per le aziende che possiedono liquidità e che sono disposte ad investire qualora si presenti un'opportunità vantaggiosa di acquisto a prezzi svalutati. Eventuali nuove scelte politiche regionali volte a favorire riordini fondiari o le permutate di terreni senza eccessivi oneri a carico delle imprese, potrebbero generare una più marcata vivacità del mercato fondiario e favorire la vera imprenditoria agricola di queste aree.

Infine, alcune testimonianze prevedono che il ribasso dei prezzi verificatosi già dal 2019 e nel 2020, contrariamente a quanto sopra esposto, renderà i terreni più appetibili favorendo la compravendita e un rilancio del mercato fondiario.

Una previsione positiva riguarda le aziende biologiche e i loro terreni, soprattutto vitivinicole e/o con prodotti di qualità certificata. Nei prossimi anni queste realtà, in particolare le imprese che avranno già acquisito un buon livello qualitativo del prodotto e con buone competenze imprenditoriali, orientate al mercato estero (Canada, Usa, Australia, Russia, Cina e Giappone), potranno giocare un ruolo da protagoniste, anche nel mercato fondiario. Infatti, considerato il sempre maggiore interesse verso uno stile di consumo sostenibile, che di fatto sta sempre più togliendo quote di mercato al convenzionale, per questa tipologia di aziende sarà possibile la crescita del loro potere di acquisto sul mercato. Si presume inoltre, che, trovandosi

in una situazione privilegiata, difficilmente le imprese biologiche di punta offriranno i propri terreni ritenuti strategici per il futuro e, a conclusione della crisi generata dal coronavirus, saranno le uniche realtà a mantenere ed incrementare il proprio valore.

Liguria

Alberto Sturla

1. Quadro generale

Gli effetti negativi dello stato pandemico che ha interessato la popolazione mondiale a partire dalla primavera del 2020 hanno colpito, in regione, alcuni settori del comparto agricolo più di altri. In particolare, si sono fatti sentire in floricoltura, comparto che durante tutto il 2020 ha risentito della mancata vendita determinata dalla chiusura dei mercati nazionali e internazionali e delle forti limitazioni alle cerimonie civili e religiose. Sul florovivaismo ligure ha pesato soprattutto il lockdown di marzo/aprile 2020, che ha di fatto annullato la domanda proprio all'avvio della stagione delle cerimonie.

In Liguria, la floricoltura riveste una primaria importanza economica e sociale: è infatti responsabile del 60% del valore della produzione dell'intera branca dell'agricoltura. La mancata vendita dovuta alle disposizioni di contenimento del contagio, nella fase acuta della crisi, ha quindi comportato una grave crisi determinata dalla necessaria distruzione di notevoli quantità di prodotto, in media l'80% delle produzioni per il fiore reciso e vaseria fiorita, e la conseguente sospensione delle attività di coltivazione e confezionamento che hanno avuto pesanti ripercussioni che i "ristori" previsti dal governo hanno solo in parte contrastato. Una prima stima, infatti, quantifica in oltre 200 milioni di euro la perdita complessiva di fatturato delle aziende floricole liguri. Il comparto è stato inoltre pesantemente penalizzato dal rallentamento degli scambi con l'estero, a cui circa il 70% della produzione floricola è destinato. Soprattutto, sono state fortemente penalizzate le esportazioni verso la Francia, che con il 30% rappresenta la fetta principale dell'export di ornamentali liguri.

Tra settori più colpiti dalla crisi sanitaria si segnala l'agriturismo, settore che non ha potuto avviare le attività in aprile 2020 e che si è trovato a fronteggiare poi un'altra sospensione dettata dalla necessità di contrastare la recrudescenza della malattia nell'autunno/inverno. Anche il settore vitivinicolo ha affrontato una crisi commerciale, in quanto il principale canale di vendita delle produzioni liguri, la ristorazione, avendo lavorato a regime ridotto non è stata in grado di assorbire il prodotto. Le colture ortive invece sono state solo marginalmente toccate dalle restrizioni imposte dalla pandemia: solo le produzioni di carciofo e basilico sembrano averne risentito, in termini di mancata vendita, nelle primissime fasi emergenziali.

Il mercato fondiario ligure ha risentito dell'incertezza del quadro economico, andando incontro ad una ulteriore contrazione del volume degli scambi con una generale prevalenza dell'offerta sulla domanda, fatte salve alcune categorie di terreni in zona costiera e alcune tipologie di acquirenti. Tra questi ultimi si è notato un aumento degli agricoltori non professionali. Le misure del PSR, in particolare 4.1 e 6.1 sono il principale motore delle compravendite, anche se la progressiva riduzione della dotazione finanziaria a disposizione dei bandi ha comunque rallentato le richieste.

Le conseguenze della crisi sanitaria sul mercato sono ben rappresentate dall'andamento del valore complessivo del credito concesso per gli investimenti in immobili rurali. Secondo Banca d'Italia, in Liguria nel 2020 si è avuta una diminuzione del 44% nel valore complessivo degli investimenti per beni immobili in agricoltura.

2. Tendenze a livello territoriale

In provincia di Imperia l'incertezza diffusa ha generato una generale stagnazione del mercato, che ha interessato soprattutto le colture floricole, con una conseguente contrazione dei

prezzi per gli orti irrigui. I pochi acquisti sono stati dettati dalla necessità di ampliare la superficie aziendale e, in minor misura, per la costituzione ex-novo di aziende agricole e hanno interessato soprattutto i terreni a vigneto e oliveto provvisti di certificazione di qualità. Tuttavia, sulle compravendite di vigneti grava la difficoltà ad acquisire i diritti di impianto secondo la normativa in vigore. Ciò determina un aumento dei prezzi dei terreni vitati con vigneti DOP che possono raggiungere quotazioni anche di 300.000 euro per ettaro.

La maggior parte delle compravendite avviene in ambito extra familiare e si rivolge ai terreni disponibili in seguito all'abbandono dell'attività agricola da parte di ex coltivatori diretti, anche se la scarsa dotazione di risorse disponibili sui bandi del PSR aperti nel 2020 a valere sulla sottomisura 4.1, ha avuto ricadute negative sulla domanda di fondi agricoli.

In *provincia di Savona*, in un quadro di generale contrazione degli scambi causa COVID 19, è stata riscontrata una lieve prevalenza dell'offerta, soprattutto a causa dell'immissione sul mercato, da parte dell'Agenzia Regionale Territoriale per l'edilizia (ARTE), di terreni di diverse dimensioni e vocazione culturale distribuiti soprattutto nei comuni di Finale, Orco Feglino, Rialto e Villanova di Albenga per complessivi 10 ha, più ulteriori 3,6 ha dotati di serre e strutture floricole nel solo comune di Albenga. Invece nella piana Ingauna ha prevalso la domanda per terreni da destinarsi a colture ortive, tipologia culturale che non ha risentito degli effetti depressivi dello stato pandemico. In generale gli acquisti sono dettati dalla necessità di ampliare le dotazioni fondiarie, nell'ambito di un processo di accorpamento che interessa le aziende orto-floricole della Ponente savonese ormai da anni.

I testimoni ribadiscono l'effetto positivo sulle transazioni delle semplificazioni burocratiche introdotte dalla legge L.R. 4/2014 - *Norme per il rilancio dell'agricoltura e della selvicoltura, per la salvaguardia del territorio rurale ed istituzione della banca regionale della terra*. I terrazzamenti a vite e olivo sono particolarmente interessati da questo tipo di misure.

In *provincia di La Spezia* il mercato è caratterizzato da una lieve prevalenza dell'offerta. I pochi acquisti da parte degli imprenditori agricoli interessano piccole porzioni a oliveto e vigneto con certificazione di origine. Il divieto di trasferimento delle autorizzazioni ha comunque ulteriormente depresso le compravendite per questa tipologia di terreno. In particolare, impedisce di soddisfare la domanda da parte delle maggiori aziende vitivinicole, in Liguria concentrate nel Levante. Si è inoltre avuto un aumento delle richieste di fondi rustici per orti familiari non irrigui da parte di agricoltori non professionali, i quali comunque costituiscono una parte rilevante degli acquirenti. Le vendite, scarse, non sono state effettuate in seguito alla cessazione dell'attività agricola, ma sono state piuttosto dettate dalla necessità di liquidità.

I giovani agricoltori, soprattutto provenienti da ambiti lavorativi extra agricoli, trainano la domanda, anche se questa non sempre si incontra con l'offerta in quanto i terreni messi in vendita sono troppo piccoli e frazionati per rispondere adeguatamente alle esigenze dettate dai bandi PSR.

In *provincia di Genova* la maggior parte delle transazioni ha coinvolto i terreni a olivo e vite, limitatamente alla collina litoranea, la richiesta per queste tipologie terreno ha conosciuto un aumento subito dopo il termine del lockdown di marzo /maggio 2020. I principali acquirenti sono soprattutto agricoltori non professionali e molto spesso la transazione coinvolge anche l'abitazione connessa.

3. Rapporto domanda/offerta e politiche fondiarie

Nel corso del 2020, il rapporto tra domanda e offerta è rimasto in sostanziale equilibrio. Le difficoltà di accesso al credito da parte degli agricoltori professionali, acuite dall'emergenza sanitaria, deprimono la domanda in tutta la regione anche se su tutto il territorio si è riscontrata una certa prevalenza di domanda per le colture arboree di pregio (vite e olivo), soprattutto lungo

la fascia costiera. A queste si devono aggiungere, limitatamente alla Piana Ingauna e in quella del fiume Magra, i seminativi irrigui per colture ortive, le uniche a non avere risentito della crisi generata dallo stato pandemico.

La domanda è propiziata quasi esclusivamente dalle Politiche di Sviluppo Rurale, in particolare dalla Misura 4.1, attraverso la quale è possibile beneficiare di un supporto per l'accorpamento fondiario fino al 10% della spesa totale ammessa a contributo. Tuttavia, con la progressiva riduzione degli importi messi a bando, anche l'effetto trainante della misura si è affievolito, al punto che, in provincia di Savona, buona parte delle transazioni nell'ambito dei primi insediamenti ha interessato soggetti di provenienza extra-agricola che non hanno beneficiato del sostegno pubblico. Inoltre, l'eccessiva burocrazia e le difficoltà, anche amministrative, per accedere al credito scoraggiano le acquisizioni fondiarie da parte dei piccoli agricoltori a favore delle aziende di maggiori dimensioni.

Il passaggio dai diritti di impianto alle autorizzazioni per i terreni vitati non ha generato particolari conseguenze sul mercato fondiario ligure, si ravvisa tuttavia un effetto negativo sui terreni a vigneto DOC, specialmente nel Ponente ligure, in quanto la difficoltà ad acquisire i diritti rende difficoltose le vendite e genera un aumento dei prezzi. D'altra parte, mediamente, agli agricoltori si concede il diritto di impianto al 10% della superficie effettivamente richiesta. Questo rischia di generare un ulteriore effetto repressivo sul mercato in quanto i viticoltori possono rifiutare le assegnazioni inferiori al 50% del richiesto.

Su tutto il territorio regionale si è ormai da tempo esaurito l'effetto propulsivo della L. R. 4/2014, che istituisce la Banca della terra e prevede incentivi appositi per il recupero dei terreni incolti. Questo dipende solo in parte dall'effettiva assenza di nuovi bandi, in quanto è soprattutto dovuto al fatto che la Banca della terra, che continua comunque a popolarsi di terreni in offerta, non incontra la domanda. Degli oltre 1.600 ettari attualmente messi a disposizione dalla Banca, infatti, una minima parte interessa superfici con un mercato. Solo 8,3 sono accatastati come uliveto e appena 0,5 come vigneto, per una superficie media di 800 mq e 500 mq rispettivamente. Il resto dei terreni offerti è accatastato come tipologie colturali di scarso interesse per potenziali acquirenti (pascolo, bosco, incolto etc.) ed è oltretutto molto frammentato. Inoltre, è evidente che la domanda e l'offerta di terreni agricoli si incontrano preferenzialmente sui canali "tradizionali" (es: organizzazioni professionali, contatti diretti, etc..) di fatto escludendo l'Ente pubblico come organismo facilitante.

Tuttavia, i testimoni contattati ribadiscono l'utilità dello strumento, in quanto semplifica molto gli adempimenti burocratici a carico di chi intende recuperare un terreno. Per esempio, in provincia di Savona un certo numero di transazioni che ha riguardato terreni terrazzati incolti ne ha beneficiato.

Altre iniziative, come la "Banca nazionale delle terre agricole" di ISMEA e il "mercato della terra" promosso dalla "Confederazione Italiana Agricoltori", non hanno avuto nessun effetto sul mercato fondiario regionale.

4. Tipo di operatori

La maggior parte delle compravendite ha interessato gli agricoltori professionali, soprattutto nel Ponente ligure e in particolare giovani agricoltori. L'acquirente è di frequente spinto dalla necessità di effettuare arrotondamenti e accorpamenti aziendali, in genere tramite l'acquisizione di superfici di modesta entità. In generale, la messa in vendita di terreni non più coltivati intercetta da un lato la domanda degli agricoltori non professionali e dall'altro, per determinati tipi di superfici (pianeggianti, irrigue), la domanda delle aziende agricole vere e proprie. Tuttavia, rispetto agli anni precedenti, nel corso del 2020 si è registrato un aumento degli acquisti da parte di agricoltori non professionali. In particolare, in provincia di Imperia e

Genova alcune di queste transazioni hanno riguardato terreni con annessi fabbricati rurali e in provincia della Spezia appezzamenti da destinarsi a orto familiare.

5. Tendenze nelle destinazioni d'uso

La crisi del mercato immobiliare, acuita dall'emergenza sanitaria, ha notevolmente ridotto le spinte verso il cambio di destinazione d'uso. Oltre a queste cause macroeconomiche, bisogna anche segnalare l'effetto disincentivante della revisione in senso restrittivo delle norme di indirizzo regionale, motivata dallo stato di grave dissesto idrogeologico che caratterizza il territorio e sempre più improntate al recupero dell'esistente, come testimoniato dai recenti sviluppi normativi (es: Legge Regionale 24 dicembre 2019 n. 30 - *Disciplina riutilizzo locali accessori, di pertinenza di fabbricati e di immobili non utilizzati*). Sempre più comuni stanno adottando, all'interno dei rispettivi Piani Urbanistici Comunali (PUC), misure di salvaguardia territoriale che limitano le zone di espansione; mentre laddove la potenzialità edificatoria permane, la valutazione degli impatti introducono misure correttive.

La progressiva riduzione della concorrenza del cambio di destinazione d'uso, osservabile man mano che i Comuni adottano i nuovi PUC, sembra comportare una riduzione dei prezzi dei terreni da destinarsi alle colture ortofloricole.

6. Aspettative future del mercato

Tra gli operatori prevale un certo pessimismo a proposito dell'andamento del mercato fondiario nel 2021. La crisi economica conseguente alla pandemia di COVID-19 fa temere da un lato una ulteriore depressione della domanda da parte degli agricoltori professionali e dall'altro un aumento dell'offerta dovuto all'abbandono dell'attività agricola, specie nei settori più duramente colpiti dall'emergenza, come per esempio viticoltura, floricoltura e, soprattutto, l'agriturismo. Si attende quindi una riduzione dei prezzi di compravendita, soprattutto per terreni della collina e montagna interna, per i quali il mercato è molto ridotto. Laddove esistono terreni interessati dai titoli PAC, si teme che l'aumento dell'importo minimo erogabile possa generare un aumento dell'offerta a causa della difficoltà di raggiungere le superfici minime associate.

Emilia-Romagna

Francesco Marseglia

1. Quadro generale

Il mercato fondiario nel 2020 in Emilia-Romagna è stato tendenzialmente stazionario ricalcando nel complesso l'andamento dell'anno precedente e caratterizzandosi per quotazioni stabili e mediamente elevate, per una bassa mobilità fondiaria e per una sostanziale tenuta degli scambi. A livello regionale la variazione media delle quotazioni è rimasta sostanzialmente invariata (-0,4%, mentre nel 2019 era stata del -0,5%). I testimoni intervistati evidenziano anche un lieve dinamismo del mercato ma limitato ai terreni di pianura (seminativi irrigui, o terreni da destinare a colture ortive)

L'incertezza dell'attuale momento congiunturale continua a manifestare i suoi effetti anche sul settore agricolo determinando scarsa liquidità e difficoltà di accesso al credito. Inoltre, le crisi produttive che hanno colpito negli ultimi anni il comparto frutticolo dovute ad eventi climatici avversi e a problemi fitosanitari (attacchi fungini e invasione di cimice asiatica), in combinazione con la riduzione della redditività aziendale, non hanno incentivato gli investimenti fondiari. La domanda è diventata più selettiva e orientata verso fondi con caratteristiche più definite in termini di dimensioni, accessibilità, irrigabilità e ben accorpati. Il tutto in un contesto generale di attesa di elementi in grado di assicurare una maggiore stabilità reddituale e di una ripresa dell'economia dopo l'emergenza sanitaria da COVID-19. I dati della Banca d'Italia sul credito agrario confermano questa tendenza, e riportano per il 2020 un calo del 20% delle erogazioni per l'acquisto di immobili in agricoltura rispetto al 2019.

Come accennato in precedenza, in regione il livello delle compravendite è rimasto sostanzialmente invariato. L'offerta è caratterizzata prevalentemente da imprenditori anziani senza eredi, o da comunioni ereditarie in cui nessuno è interessato alla gestione aziendale. In alcuni casi le vendite sono effettuate da soggetti che per finanziare altri investimenti vendono alcuni appezzamenti. La domanda invece è caratterizzata da agricoltori intenzionati ad ampliare la superficie aziendale, nonché da soggetti in procinto di iniziare l'attività agricola grazie alle opportunità offerte dal PSR 2014-2020 per i giovani imprenditori e per la multifunzionalità. Si conferma l'interesse da parte di operatori extra-agricoli, alla ricerca non solo di investimenti a bassa volatilità, ma anche di nuovi stili di vita, la cosiddetta "fuga dalla città" anch'essa conseguenza della pandemia.

I valori fondiari, come l'anno scorso, sono da considerarsi sostanzialmente in linea con quelli dell'anno precedente. Risultano stabili o in leggero calo in metà delle province mentre variazioni positive di un certo rilievo hanno riguardato solo Forlì-Cesena (+0,9%). Nelle zone montane il mercato è praticamente inesistente oppure limitato a terreni di fondovalle o in prossimità dei centri abitati. I terreni più richiesti sono i seminativi irrigui di pianura e bassa collina con ridotto carico di fabbricati rurali, anche per coltivazioni estensive; essi sono ricercati poiché facili da gestire e caratterizzati da un basso livello di rischio. Si rileva una leggera diminuzione delle quotazioni dei vigneti sia DOC che non DOC nelle zone maggiormente vocate, a seguito della crisi di mercato che ha colpito il comparto per la riduzione delle vendite al canale HoReCa causa COVID.

La PAC continua ad avere un'influenza abbastanza modesta sul mercato fondiario, mentre l'effetto delle politiche comunitarie è più evidente per quello degli affitti. Il passaggio dai diritti di impianto alle autorizzazioni per i terreni vitati ha comportato una migrazione di molti diritti verso regioni limitrofe dove sono prodotti vini di maggior pregio (Veneto e Toscana).

2. Tendenze a livello territoriale

Il mercato dei terreni conferma in tutto il territorio regionale la situazione di incertezza che condiziona gli operatori del settore, legata come sempre alle prospettive (non solo economiche) del settore agricolo. Le variazioni dei prezzi dei terreni su base annua hanno oscillato tra il -2,1% di Bologna e il +0,9% di Forlì-Cesena. All'interno di questo intervallo si sono collocate tutte le altre province.

A *Piacenza* il mercato è stato piuttosto stabile con una situazione di prevalenza di domanda in pianura e di equilibrio nel resto della provincia. Gli scambi sono stati scarsi e, in linea con gli anni passati, orientati prevalentemente verso seminativi irrigui di pianura idonei a tutti i tipi di coltivazioni, i quali continuano a spuntare quotazioni che superano sempre i 50.000 euro/ha.

A *Parma*, in continuità con l'anno precedente viene segnalata una timida ripresa della domanda di seminativi di pianura. In questa provincia, dove è prevalente l'attività zootecnica, gli imprenditori risentono fortemente degli andamenti di mercato e del costo dei fattori di produzione (ad esempio le fluttuazioni del prezzo del latte per il Parmigiano-Reggiano, i prezzi dei suini da macello al di sotto dei costi di produzione, il costo di foraggi e mangimi) per cui non si investe nell'acquisto di terreni agricoli ma, se necessario, si opta per l'affitto. In montagna la domanda è praticamente inesistente anche a causa delle frane che frequentemente interessano questa fascia di territorio.

A *Reggio-Emilia* dopo i timidi segnali positivi del 2019 si è tornati ad un mercato statico e con un volume di scambi invariato, fattori che hanno determinato sostanziale stabilità nelle quotazioni. Lievi decrementi per i vigneti DOC: nelle aree di pianura le quotazioni si attestano intorno a 66-71.000 euro/ha.

Nella pianura *modenese* è rimasta stabile la richiesta di seminativi da parte di coltivatori diretti, mentre si è affievolita quella degli operatori extra-agricoli per terreni da destinare a colture no food per gli impianti di biogas. In collina quotazioni ancora in leggero calo per le tipologie più pregiate di questa parte di territorio, ovvero i frutteti, valutati ora intorno ai 32.000 euro/ha.

In provincia di *Bologna* vi è un sostanziale equilibrio tra domanda e offerta. Il buon andamento di mercato di alcune produzioni (ad esempio la Patata IGP di Bologna o del latte per il Parmigiano Reggiano) ha contribuito alla stabilità delle quotazioni. Poche le transazioni, con vendite effettuate principalmente da latifondisti, eredi o piccoli proprietari per chiusura dell'attività agricola. Poche le compravendite di vigneti nelle aree vocate di collina, a causa delle difficoltà di accesso al credito fondiario.

A *Ferrara* la percezione è quella di un mercato con una scarsa dinamicità e una generalizzata diminuzione dei valori fondiari dei frutteti (-4,7%). La generale e persistente crisi del settore frutticolo incentrato sulla coltura del Pero sta avendo effetti di depressione sui valori fondiari e le aziende meno strutturate tendono ad estirpare le piante senza ulteriore reinvestimento in altre frutticole. La domanda è sostenuta da imprese orticole e vivaistiche strettamente collegate alla filiera integrata vivaistica e della trasformazione sia locale che extraregionale (realità con sede nel contiguo Veneto) e da imprese legate al settore mangimistico e zootecnico.

Nelle tre province romagnole il mercato è stato piuttosto stabile con una situazione abbastanza omogenea nell'equilibrio tra domanda e offerta. A *Ravenna* i seminativi irrigui di pianura variano fra 30.000 e 44.000 euro/ha, a fronte, però, di limitate disponibilità economiche. I frutteti risentono delle frequenti crisi dei prezzi della frutta estiva e sempre più spesso gli imprenditori ricorrono all'espanto in assenza di acquirenti. Ulteriore incentivo alla vendita o dismissione di frutteti è stata la diffusione della cimice asiatica che ha determinato un notevole

aumento dei costi per la difesa delle produzioni. I testimoni segnalano che per i vigneti, indifferentemente che siano di pianura o di collina, non è più molto giustificata una differenziazione tra DOC o non DOC, dato che oramai il semplice fatto di trovarsi in una determinata area consente la iscrivibilità alla DOC, ed inoltre spesso si riesce ad ottenere maggiore redditività con produzioni ad ettaro più elevate e non rivendicate a Denominazione di origine.

In provincia di *Forlì-Cesena* l'offerta, costituita dalle cessioni da parte di conduttori anziani che non hanno eredi, è incrementata da conduttori attivi che abbandonano l'attività (proprietari di fondi di limitata estensione e scoraggiati dalle scarse prospettive di reddito). Anche in questo caso, per i frutteti, l'offerta è cresciuta a seguito degli attacchi di cimice asiatica e del conseguente incremento dei costi di gestione. La domanda si orienta soprattutto verso terreni per colture orticole e per pezzature superiori ai 20 ettari.

Il mercato della provincia di *Rimini* risente, nella fascia costiera, della commistione tra superfici agricole ed edificabili con il valore dei suoli che assume un andamento sempre più indipendente dalle caratteristiche agronomiche e produttive degli appezzamenti. Il numero delle contrattazioni è stato inferiore all'anno precedente e l'offerta è stata mediamente superiore alla domanda.

3. Rapporto domanda/offerta e politiche fondiarie

Nel 2020 si registra una situazione di sostanziale equilibrio in un mercato in fase riflessiva: la domanda è stata superiore all'offerta solo nel Parmense e nel Ferrarese (ma qui solo per alcune tipologie di seminativo), mentre l'offerta si è rivelata prevalente quasi ovunque soprattutto in Romagna, per la presenza sul mercato di numerosi appezzamenti di piccole dimensioni in vendita per cessata attività dell'imprenditore, o perché collocati in contesti poco appetibili (terreni con scarsa accessibilità o di difficile lavorazione). Il livello degli scambi è rimasto sostanzialmente invariato in tutta la regione con poche eccezioni: le aree di pianura di Parma, Reggio e Forlì-Cesena, dove si registra un lieve incremento delle compravendite, e Rimini dove, al contrario, è stata segnalata una diminuzione. Tra le tipologie di terreno maggiormente richieste ci sono i seminativi irrigui per diversi motivi. Da un lato vi sono le difficoltà produttive legate a periodi di siccità sempre più frequenti che disincentivano l'acquisto di terreni che non abbiano il requisito dell'irrigabilità; dall'altro la chiusura delle attività di ristorazione per l'emergenza sanitaria ha incrementato la vendita diretta degli ortaggi e la contestuale richiesta di terreni per ampliare questo canale commerciale. Infine, vi è richiesta di prati e pascoli da parte delle aziende a seminativo sia per soddisfare il greening, sia per i premi ambientali ad essi collegati.

4. Tipo di operatori

Gli scambi nel mercato dei fondi agricoli riguardano principalmente l'acquisizione di piccole proprietà da parte di aziende di maggiori dimensioni e da figure professionali con aziende strutturate e dotate di liquidità. La domanda per superfici di piccole dimensioni è ancora principalmente composta dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli interessati ad ampliamenti delle superfici aziendali e quindi all'acquisto di terreni posti in prossimità dei confini aziendali e dalla vocazione produttiva simile a quella già in possesso. Si conferma la ripresa di investimenti da parte di operatori esterni al mondo rurale, mentre è sempre vivo l'interesse di imprenditori agricoli di 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.

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 pluriennale. Il fenomeno è inoltre abbastanza contenuto anche per le frequenti variazioni sia della normativa che regola il settore che degli orientamenti in tema di politica energetica nazionale.

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 podere e migliorare l'efficienza d'impresa;
- 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 extra-agricoli, per investimento finanziario anche se le aspettative sono più limitate rispetto agli anni precedenti.

Tra i venditori le categorie interessate sono:

- i coltivatori diretti che cessano l'attività per raggiunti limiti d'età e senza successori disposti a proseguirla;
- i coltivatori diretti che cessano l'attività per contrazione dei margini di reddito e per i crescenti vincoli di condizionalità;
- gli imprenditori extra-agricoli 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, fondazioni, associazioni e cooperative agricole di conduzione che vendono per esigenze di bilancio o per investire in altri settori.

5. Tendenze nelle destinazioni d'uso

Non vengono segnalate tendenze particolari ma le aspettative legate ai possibili cambiamenti nella destinazione d'uso (edificazione a fini residenziali, costruzione di nuove infrastrutture o insediamenti produttivi, installazione di impianti per le energie rinnovabili) influenzano significativamente i valori fondiari e in tal caso gli appezzamenti vengono alienati a prezzi più elevati della media.

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 economica dei prodotti aziendali.

La tendenza alla formazione di aziende di maggiori dimensioni, più adatte ad affrontare la concorrenza, spinge all'acquisto di terreni di cui trasformare l'ordinamento colturale secondo le necessità (seminativi e foraggiere in colture viticole o legnose e viceversa).

6. Aspettative future del mercato

Numerosi sono gli elementi che fanno ipotizzare da parte degli operatori del settore un'evoluzione del mercato per il 2021 non differente da quanto indicato per l'anno precedente. La disponibilità finanziaria delle aziende è sempre bassa e l'accesso al credito difficile. Inoltre, le difficoltà congiunturali di molti comparti agricoli hanno comportato un aumento dei costi di produzione generando una fase di stasi del mercato e di incertezza di cui non si percepiscono sostanziali segnali di ripresa. L'attesa per la nuova PAC 2020-2027 (applicazione slittata al 2022) sta rimandando la definizione di numerose trattative.

Tra gli intervistati prevale il parere che l'attuale fase di prudenza proseguirà visto il contesto economico nazionale, le già citate difficoltà di accesso al credito e l'emergenza

sanitaria da Coronavirus. In generale essi sostengono che il mercato non si discosterà dalla stazionarietà degli ultimi anni anche per la crescente rilevanza del ricorso all'affitto, più flessibile e meno impegnativo finanziariamente. Opinione diffusa fra gli intervistati è che condizione necessaria per la ripresa del mercato fondiario sarà l'aumento e l'assestamento dei prezzi all'origine dei prodotti agricoli.

Per il territorio collinare e montano si prevede una progressiva contrazione del numero delle compravendite e una graduale diminuzione dei valori fondiari per le note difficoltà strutturali e sociali (spopolamento, ridimensionamento dei servizi sociali o servizi in genere e delle attività di supporto all'agricoltura).

In generale, le aspettative per il 2021 non lasciano intravedere evoluzioni importanti dell'attuale situazione sia in termini di equilibrio fra domanda e offerta che di valori fondiari. Il crescente ricorso all'affitto mostra come i prezzi dei terreni agricoli siano ancora considerati alti e come i possibili scenari futuri del settore agricolo non consentano di poter rischiare grandi investimenti. Viceversa, la dinamica del valore dei terreni dell'ultimo decennio mostra come il rendimento dei terreni agricoli in regione sia stato superiore a quello delle attività finanziarie alternative e contribuisca a sostenere la richiesta di terreni agricoli.

Toscana

Eleonora Mugnai

1. Quadro generale

Nel 2020 il mercato fondiario toscano è stato caratterizzato da pochi scambi; le quotazioni medie dei terreni restano pressoché invariate rispetto al 2019 con un, seppur leggero, ribasso (-0,2%). A livello territoriale sono state registrate lievi flessioni dei valori fondiari nella provincia di Arezzo e Siena, soprattutto per quanto riguarda seminativi e oliveti. Una leggera diminuzione delle quotazioni si è registrata anche per quanto riguarda i vigneti nelle zone della Valdichiana aretina e nel Senese (-10%).

Nelle provincie di Livorno e Lucca si denota invece un lieve innalzamento dei prezzi per quanto riguarda seminativi, vigneti in zona DOC e terreni vocati all'ortoflorovivismo. Crescono le quotazioni nella zona di Bolgheri dove si producono vini DOCG di particolare pregio e valore sui mercati internazionali. Per quanto riguarda la provincia di Lucca si registra un leggero incremento dei prezzi per i seminativi in Garfagnana, Val di Lima e nelle pianure di Lucca e Versilia.

L'offerta, seppur molto contenuta, è spesso maggiore della domanda (ad esclusione dei vigneti nelle zone di maggior pregio). L'immobilizzazione della domanda per i seminativi è principalmente dovuta all'instabilità dei prezzi dei cereali e all'abbassamento dei prezzi dei prodotti agricoli in generale; una situazione analoga ha interessato anche gli oliveti di impianto tradizionale, ormai troppo poco remunerativi per essere appetiti sul mercato. Il lento ma progressivo ricambio generazionale in atto nel mondo agricolo sta realizzando una moderata transizione dalla conduzione in proprio alla conduzione con salariati. Tuttavia, la manodopera agricola è sempre più difficilmente reperibile sul mercato del lavoro e questa concomitanza di eventi induce al graduale abbandono della coltivazione con operazioni manuali preponderanti in favore di quella più produttiva dove la meccanizzazione ha un ruolo fondamentale per l'abbattimento dei costi, specialmente per le aziende di maggiore dimensione.

In generale l'andamento economico sfavorevole spinge i proprietari a non avviare le trattative di compravendita, fenomeno ulteriormente accentuato dal perdurare dello stato di emergenza dovuto alla pandemia da COVID-19. La domanda proviene soprattutto da agricoltori, in particolare coltivatori diretti, e da grandi aziende strutturate alla ricerca di terreni per arrotondamenti e ampliamenti aziendali. Grandi produttori vitivinicoli hanno operato pochi mirati investimenti per grandi aziende/appezzamenti vitivinicoli localizzate/i in zone di pregio produttivo e paesaggistico, e in particolare nelle DOC "chiuse" o in aree ad esse limitrofe. In questo caso l'interessamento è esclusivamente verso le superfici vitate. Il motivo dell'aumento di richiesta delle superfici vitate è tutt'ora riconducibile alla difficoltà di reperire nuove autorizzazioni all'impianto; quelle ottenute dalla riserva nazionale sono contingentate e ormai riescono a soddisfare non più del 12/15% di quelle annualmente richieste nella regione. Conseguentemente le aziende viticole più strutturate ed economicamente più forti devono far fronte alla carenza di autorizzazioni cercando sul mercato superfici viticole già in produzione.

Rimane molto bassa la richiesta di terreni nelle zone ortoflorovivaistiche della provincia di Pistoia per seminativi irrigui e superfici vivaistiche; la causa di questo andamento è essenzialmente da ricondursi alla crisi che interessa il mercato floricolo, vivaistico e ornamentale, particolarmente penalizzato nel 2020 anche dai lunghi periodi di chiusura delle attività legate al settore a causa dell'emergenza COVID-19.

La situazione mondiale e le chiusure nazionali imposte dalla pandemia, in particolare quelle dei bar e delle attività di ristorazione, hanno impattato soprattutto sulla

commercializzazione dei vini, in particolare sul mercato nazionale; meno penalizzati ma comunque in sofferenza i produttori vitivinicoli che esportano all'estero.

Nonostante la crisi generale accentuata dalla pandemia, si constata tuttavia che gli investimenti in agricoltura non hanno subito sostanziali ripercussioni, trattandosi di un settore che tendenzialmente ha una visione di medio-lungo periodo, che pertanto non risente nell'immediato dell'andamento nel breve periodo di fenomeni imprevedibili come la crisi dovuta al COVID-19. In alcuni casi si evidenzia addirittura un crescente interesse per le unità fondiarie da parte degli investitori, proprio in conseguenza della situazione di incertezza provocata soprattutto in ambito urbano, dal lock-down.

2. Tendenze a livello territoriale

Nelle province di Arezzo e Siena si riscontrano lievi diminuzioni del prezzo medio dei terreni, mentre nelle province di Livorno e Lucca si registrano alcuni casi di aumenti dei valori fondiari.

In provincia di *Arezzo* i valori fondiari sono sostanzialmente invariati rispetto all'annualità precedente per la quasi totalità dei terreni. Le variazioni sono avvenute nella zona delle colline della media Val di Chiana dove si ha un abbassamento dei prezzi del 10% per vigneti e seminativi. Le quotazioni dei terreni si attestano sui 14.200 euro/ha per i seminativi asciutti e 20.600 euro/ha per i seminativi irrigui in Val di Chiana mentre i seminativi della Valtiberina restano stabili tra i 17.000 euro/ha (asciutti) ed i 27.000 euro/ha (irrigui), così come i boschi del Casentino che si attestano su 3-4.000 euro/ha. In Val di Chiana il valore medio dei vigneti in zona DOC scende a 39.600 euro/ha, mentre i valori dei vigneti non DOC scendono a circa 26.700 euro/ha. I valori medi dei frutteti rimangono stabili a 54.500 euro/ha. Domanda e offerta sono generalmente in equilibrio, con prevalenza della prima per i seminativi irrigui e/o irrigabili ed i terreni vitabili. Si registra un aumentato interesse per le superfici coltivate con metodo biologico certificato, in particolar modo in Val di Chiana.

Nella provincia di *Massa Carrara* i prezzi medi non hanno subito variazioni. Gli oliveti restano stabili con prezzi medi che si attestano sui 19-22.000 euro/ha. Gli scambi rimangono in generale modesti, con appena rilevante prevalenza di domanda sull'offerta, ma soltanto per i seminativi e per le colture floricole. 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 risorse finanziarie inducono gli agricoltori a optare per l'affitto. Le altre categorie professionali non investono a causa della congiuntura economica generale e dei prezzi di mercato dei prodotti ormai ai minimi storici.

A *Lucca* il prezzo della terra è sostanzialmente invariato, ma in leggero aumento per quanto riguarda i seminativi (+ 5 %). Le quotazioni per i terreni irrigui nella piana della Versilia salgono e si attestano intorno a 38.800 euro/ha, così come nelle colline litoranee e della Garfagnana: 19.800 euro/ha nelle zone della Garfagnana centrale; 22.100 euro/ha nelle zone della Montagna litoranea. 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 110.000 euro/ha, mentre le quotazioni per i terreni ortoflorovivaistici della piana di Lucca salgono a 72.800 euro/ha. Le quotazioni degli oliveti, nelle zone montane della Val di Lima e della Versilia, restano invece stabili a prezzi medi di 20.900 euro/ha. L'andamento è in linea con la tendenza riscontrata a livello regionale per cui la richiesta e conseguentemente le quotazioni restano molto basse. In termini di scambi il mercato è invariato rispetto all'anno precedente, si rilevano pochissime compravendite, con domanda e offerta in equilibrio. Le tipologie di terreni più richieste sono i seminativi nella zona floricola, mentre permane scarsissimo l'interesse per oliveti e vigneti. Tendono a vendere prevalentemente soggetti anziani, o persone residenti in ambito urbano che hanno ereditato terreni agricoli ma non hanno interesse alla conduzione. Per il futuro le

prospettive non sono positive: si presume che i prezzi rimarranno relativamente bassi, con offerta superiore alla domanda soprattutto nelle aree svantaggiate.

In provincia di *Livorno* il livello degli scambi è rimasto pressoché invariato rispetto al 2019. La zona dove si rileva un leggero aumento delle quotazioni è quella vocata alla viticoltura, dove i prezzi medi per i vigneti nelle colline litoranee fuori dalla DOC Bolgheri salgono a circa 67.000 euro/ha (+ 15%). I valori fondiari dei seminativi di piano in questa provincia si attestano per quanto riguarda la situazione al 2020 intorno a 12-15.000 euro/ha, mentre per i seminativi irrigui si raggiungono circa 27.000 euro/ha. Il valore dei seminativi della provincia è fortemente influenzato, oltre che dalla natura irrigua degli stessi, anche dalla loro localizzazione: quelli delle zone collinari interne si attestano attorno ai valori minimi, mentre quelli vocati all'orticoltura delle aree litoranee si attestano attorno ai valori più elevati. Anche in questo caso fanno storia a sé i seminativi vocati alla viticoltura ricadenti nella DOC Bolgheri, dove i seminativi più interessanti spuntano prezzi ci 100.000 euro circa sul mercato fondiario. Rimane costante l'interesse per i seminativi irrigui potenzialmente vitabili, così come la richiesta e le quotazioni dei terreni nell'area vitivinicola di Bolgheri (mediamente 300-400.000 euro/ha). La DOC Bolgheri, essendo una DOC "chiusa", tende ormai alla saturazione e i pochi terreni potenzialmente vitabili ancora disponibili negli areali di Bolgheri, Bibbona e nelle zone limitrofe tendono a spuntare prezzi altissimi per la forte richiesta.

A *Pisa* i valori fondiari sono sostanzialmente rimasti invariati rispetto al 2019. Le quotazioni per i seminativi irrigui si attestano sui 21.500 euro/ha nel Valdarno inferiore e 16.600 euro/ha nelle colline tra Era e Fine, mentre i seminativi asciutti sono valutati 10.600 euro/ha. I vigneti DOC nelle zone di collina tra Era e Fine si attestano sui 33.300 euro/ha mentre gli oliveti 17.000 euro/ha circa; nelle zone collinari del Valdarno inferiore gli oliveti raggiungono infine i 14.800 euro/ha (+2%). Restano invariate le quotazioni dei terreni nelle colline dell'Alto Cecina. Il mercato si presenta dunque stabile rispetto all'anno precedente, con pochissimi scambi e con offerta e domanda in equilibrio a causa dei prezzi molto elevati. Le categorie professionali che cedono terreni restano prevalentemente agricoltori anziani per cessazione di attività e/o difficoltà di gestione, mentre gli acquirenti sono anch'essi agricoltori in cerca di piccole superfici per ampliamenti e arrotondamenti fondiari.

In provincia di *Grosseto* sia i prezzi medi dei terreni che la situazione degli scambi non hanno subito variazioni rispetto al 2019. Nelle zone litoranee, nelle colline interne dell'Ombrone e a Roccastarda le quotazioni dei seminativi di collina si attestano su valori di 7-9.000 euro/ha, mentre per quelli irrigui di pianura si attestano su 12-15.000 euro/ha. Nella zona litoranea settentrionale e nella piana di Grosseto i terreni a seminato irriguo si attestano su 15-18.000 euro/ha in media, scendendo in alcuni casi fino 8-10.000 euro/ha nelle colline di Scansano. In Maremma si registrano valori di circa 10-12.000 euro/ha per i seminativi e 16.200 euro/ha per gli oliveti. In questa zona la prevalenza dell'offerta, la crisi economica e l'elevata età media degli agricoltori hanno portato ad un incremento delle vendite, di seminativi e oliveti in particolar modo, per cessazione di attività o successione ereditaria, determinando così prezzi medi relativamente bassi. I prezzi per i vigneti delle colline litoranee si attestano sui 29-30.000 euro/ha per quanto riguarda gli IGT e 40.000 euro/ha per i DOC.

In provincia di *Prato* i prezzi non hanno subito variazioni. Le quotazioni si attestano attorno a 20.000 euro/ha nella piana irrigua e a 8.000 euro/ha nella fascia collinare. Il mercato si presenta invariato rispetto al 2019: gli scambi sono pochissimi, con prevalenza di offerta per i seminativi, ma con poca domanda. Anche nel 2020 continua la tendenza che vede i vivaisti della provincia di Pistoia interessarsi all'acquisto di seminativi di pianura, talvolta anche a valori superiori a quelli medi, visto che comunque il prezzo dei terreni a uso vivaistico nel pistoiese risulta essere molto più alto.

In provincia di *Siena* i prezzi medi dei terreni hanno subito alcune variazioni al ribasso rispetto all'annualità precedente, per quanto riguarda vigneti e oliveti nelle zone di

Montepulciano, Chianti e Val di Chiana. I vigneti in zona DOCG Montepulciano hanno quotazioni medie di 108.000 euro/ha e gli IGT 40.500 euro/ha (-15%). I terreni dove è possibile realizzare nuovi vigneti vengono valutati tra 15.000 e 24.000 euro/ha. I vigneti di pregio hanno invece prezzi medi più alti, attestandosi attorno ai 400.000 euro/ha medi (compreso il soprassuolo) per il Brunello di Montalcino e ai 184.000 euro/ha per le zone DOC della Val d'Arbia; le quotazioni per gli IGT si attestano sui 47.500 euro/ha. Nella zona DOC Orcia i valori restano invariati a circa 50.000 euro/ha; si registra invece una diminuzione dei prezzi per quanto riguarda i vigneti IGT nel Chianti che scendono a 49.500 euro/ha (-10%). Per quanto riguarda gli oliveti nella zona della Valdichiana e del Chianti si riscontra una diminuzione dei prezzi intorno al 10%, con valori medi che scendono rispettivamente a 19.100 euro/ha e 22.500 euro/ha. Il mercato si presenta nel complesso invariato dal 2019, con pochi scambi e con una prevalenza di offerta. Le tipologie più richieste sono le aziende con seminativi e terreni vitabili nella zona della Val di Chiana, nonché i terreni destinati alla coltivazione biologica, in particolar modo in Val di Chiana e a Montepulciano. In linea con l'andamento regionale, ci si attende un aumento di interesse e di domanda verso vigneti e terreni vitabili, mentre i compratori sono principalmente investitori stranieri provenienti da altri settori e medio-grandi aziende. L'anno 2020 è stato caratterizzato da una contrazione delle trattative, a causa della pandemia e della conseguente incertezza del mercato, soprattutto nei primi mesi dell'anno; i mercati si sono quindi congelati e gli unici ad interessarsi ai fondi agricoli sono stati gli speculatori.

In provincia di *Firenze* i prezzi medi dei terreni non hanno subito variazioni rispetto all'anno precedente e le quotazioni rimangono sostanzialmente invariate. I terreni destinati a colture orticole vengono scambiati a 58.000 euro/ha nella piana di Firenze. Nelle colline di Firenze e della Val d'Elsa i seminativi di piano si attestano su 15-20.000 euro/ha ed i seminativi di collina attorno a 8-13.000 euro/ha. I vigneti del Chianti Classico hanno quotazioni tra 110.000 e 160.000 euro/ha (compreso il soprassuolo); mentre nelle altre zone delle colline del Greve e del Pesa, i vigneti DOC si attestano sui 66.600 euro/ha e gli IGT sui 13.800 euro/ha. Nella pianura di Fucecchio per i seminativi irrigui si rilevano valori medi di 17.800 euro/ha, per i seminativi asciutti 7.100 euro/ha, per i vigneti DOC 38.000 euro/ha e i vigneti IGT 19.700 euro/ha; anche gli oliveti restano stabili a 22.500 euro/ha. Il livello degli scambi è rimasto pressoché invariato rispetto al 2019 a causa della crisi economica, con poca domanda e offerta. Comprano prevalentemente imprese e società fortemente strutturate che, per ampliare l'offerta sul mercato mondiale del vino, necessitano di avere la rintracciabilità della produzione legata al territorio di origine; i terreni più richiesti sono ovviamente i vigneti. Tuttavia, la crisi generalizzata, aggravata dalla situazione di pandemia da COVID-19, ha avuto nel 2020 una ricaduta negativa sulla commercializzazione dei vini, per i quali si è registrato una diminuzione importante della richiesta. Questo ha costretto alcune aziende a rivolgersi al mercato: si tratta di pochi casi isolati di aziende intere, comprensive di fabbricati ed attrezzature, che hanno dovuto vendere a prezzi ribassati, nell'ordine del -30% rispetto alla media.

In provincia di *Pistoia* i prezzi medi rimangono invariati. Nella Valdinievole le quotazioni medie sono di circa 23.000 euro/ha per i seminativi irrigui e 11.800 euro/ha per quelli non irrigui, 100.000 euro/ha circa per le superfici ortoflorovivaistiche, 32.000 euro/ha per gli oliveti e 35.000 euro/ha per i vigneti DOC. Nelle colline dell'Ombrone pistoiese le quotazioni sono nell'ordine di 15-25.000 euro/ha per i seminativi e 25-28.000 euro/ha nella piana di Pistoia. Nella zona dei vivai i terreni sono scambiati a 200-270.000 euro/ha. Tra i terreni più richiesti ci sono i seminativi per ortive. Il mercato risulta meno attivo dell'anno precedente, con una prevalenza di offerta. La crisi generale del mercato ortoflorovivaistico continua con la chiusura di piccole aziende, determinando un aumento dell'offerta, mentre la domanda resta stabile. Ulteriori difficoltà per l'intero settore sono poi state registrate a causa della pandemia da COVID-19 e delle restrizioni da essa derivate.

3. Rapporto domanda/offerta e politiche fondiarie

Il livello degli scambi è risultato molto contenuto e sostanzialmente invariato rispetto al 2019, con domanda e offerta in equilibrio. L'offerta è generalmente superiore alla domanda, generalmente debole, salvo che per i seminativi potenzialmente vitabili e i vigneti in buone zone produttive vocate alla viticoltura o i fondi delle zone ad alto valore paesaggistico. In generale è stato confermato lo scarso interesse per gli altri seminativi, dovuto al continuo ribasso dei prezzi dei cereali, 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 dei prezzi dei prodotti agricoli. Si registra un attento interesse ai prossimi bandi PSR di cui si prevede l'uscita nel corso del 2021.

4. Tipo di operatori

L'offerta di terreni proviene soprattutto da agricoltori che vendono generalmente per cessazione dell'attività per limiti di età e mancanza di successori, per contrazione dei margini di reddito e conseguente necessità di capitalizzazione.

I soggetti interessati all'acquisto sono spesso operatori non agricoli, 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 naturalistico. Gli acquisti da parte di agricoltori sono invece in genere finalizzati ad ampliamenti aziendali. Gli acquisti di terreni da parte di agricoltori vengono effettuati quasi esclusivamente da imprenditori locali o da grandi aziende vitivinicole che cercano di far fronte in questo modo alla indisponibilità di quote di impianto di superfici vitate.

Lo stato di emergenza provocato dall'epidemia di COVID-19 ha ridotto notevolmente il consumo di alcuni prodotti agricoli, in particolare di vino, che ha portato le aziende a dover affrontare un periodo di crisi piuttosto pesante. Nel 2020 si sono registrati quasi esclusivamente scambi con grandi investitori che, attirati da un generale calo dei prezzi (soprattutto degli immobili), tentano di speculare acquistando a prezzi più bassi di quelli di mercato.

5. Tendenze nelle destinazioni d'uso

Si riscontra la tendenza a ritenere meritevoli di investimento, talvolta giustificando acquisti a prezzi superiori alla media, i seminativi che per loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche risultano vocati alla viticoltura in zone di pregio. Il nuovo sistema di attribuzione delle autorizzazioni al reimpianto continua a confermare le attese di acquisto di terreni vitabili o vitati da parte dei vitivinicoltori intenzionati a espandere le proprie superfici vitate. Questo è dovuto al progressivo esaurimento delle "autorizzazioni all'impianto vitivinicolo" e l'utilizzo delle stesse sui fondi aziendali ancora in dotazione.

6. Aspettative future del mercato

La crisi economica generale ed il perdurare della stagnazione dei prezzi dei prodotti agricoli continuano ad avere ripercussioni negative sul mercato fondiario ormai da anni. Nel 2020 si è aggiunta allo scenario la pandemia mondiale COVID-19 che, anche se ad oggi non risulta avere avuto importanti ripercussioni sul settore agricolo e fondiario, si prevede porterà

effetti significativi nei mesi e negli anni a venire. Anche se risulta difficile fare previsioni per il futuro, ci si aspetta un crescente interesse per le unità fondiarie: mentre il 2020 è stato un anno di sostanziale immobilità, alcuni segnali incoraggianti si sono visti a partire dal secondo trimestre del 2021.

Si ipotizza un crescente aumento di interesse per le aree vitivinicole di elevato pregio e le DOC chiuse e si attende con cauto ottimismo l'apertura dei nuovi bandi PSR prevista nei prossimi mesi. A tal proposito, si auspica che i fondi stanziati dal progetto PSR, unitamente a quelli provenienti dal PNRR (Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza), generino ricadute positive per le aziende agricole e sulla capacità di investimento.

Resta invece scarso l'interesse verso altre politiche come la Banca della Terra, che hanno generato trascurabili movimenti e soltanto sul mercato degli affitti.

Umbria

Alfredo Battistini

1. Quadro generale

Come nel 2019 il mercato fondiario in Umbria è apparso sostanzialmente stabile con valori medi ad ettaro in leggera diminuzione. Gli operatori agricoli, scoraggiati ad investire a causa di una serie di circostanze ed eventi sfavorevoli post terremoto 2016, che ancora si fanno sentire nei territori interessati, susseguirsi nel corso dell'anno, che hanno rafforzato le difficoltà del settore primario locale.

Nel 2020 si è verificata una buona ripresa delle produzioni agricole rispetto alle annate precedenti ma la situazione risente molto della crisi di settore e in alcuni areali del sisma del 2016, che è ancora lontana dal tornare alla normalità, specialmente dopo la pandemia da Sars COVID-19, che ha colpito il settore agricolo proprio nel momento di maggior impegno economico dell'annata agraria.

I settori più colpiti continuano ad essere sicuramente la zootecnia, dove la produzione di latte è calata del 20% in tre anni, anche per la chiusura di molte stalle, ma le difficoltà non hanno scoraggiato la maggioranza degli agricoltori e allevatori che non hanno abbandonato il territorio ferito e continuano a gestire e a garantire la produzione della maggior parte delle tipicità. Un esempio è dato dal ritorno alla completa coltivazione delle terre dell'altopiano di Castelluccio di Norcia con la famosa raccolta della lenticchia.

Per le imprese agricole umbre non avere garanzie sui tempi di incasso dei contributi costituisce un insostenibile aggravio di costi e quindi una contrazione del reddito aziendale. Gli aiuti del PSR rappresentano da anni una fonte reddituale importante per le imprese e determinano la spinta per i nuovi investimenti con specifiche misure volte a rafforzare l'apparato produttivo esistente e ricostituito delle imprese agricole, zootecniche e quello delle filiere produttive locali. In questo contesto non facile, i testimoni intervistati delle zone interessate dal sisma e limitrofe, hanno evidenziato che il mercato non accenna a riprendersi anche per l'incertezza dei tempi necessari per le ricostruzioni e per il susseguirsi di piccole scosse di assestamento; ad eccezione di sporadici casi che non influenzano l'indagine.

Il 2020 prefigura ancora la tendenza generale delle vendite a non mettere in liquidazione la propria azienda, anche se si osserva sempre di più la fine di attività produttive che prima caratterizzavano la polifunzionalità delle aziende, anche se in difficoltà. I pochi contratti attivi nel 2019 si caratterizzano per il loro basso rischio di investimento, generando un consistente ribasso dei valori generali immobiliari, ancora conseguenza della scarsa redditività delle attività agricole non specializzate; il tutto quasi mai porta a un atto di compravendita. L'offerta è definita in massima parte a seguito di divisioni ereditarie e da imprenditori agricoli senza ricambio generazionale, non in grado di continuare la gestione per anzianità, o da imprenditori obbligati a vendere per gli elevati debiti contratti a seguito di investimenti, quali agriturismo, cantine, mezzi meccanici, *etc.*, divenuti eccessivamente dispendiosi sia dal punto di vista del mantenimento che della restituzione dei finanziamenti.

La domanda, anche nel 2020, proviene essenzialmente da soggetti pronti a iniziare l'attività agricola, conquistati dalle possibilità offerte dal PSR per i giovani imprenditori e per la multifunzionalità (agriturismo, punti vendita, trasformazione, macellerie, forni, *etc.*), e da soggetti extragricoli che continuano ad organizzarsi in società agricole di capitali o di persone ponendovi come amministratore un giovane agricoltore con qualifica IAP, per accedere ad ogni opportunità, a fronte però di una flessione in ribasso del numero totale di imprese presenti sul territorio.

Gli operatori extragricoli sono in diminuzione, allontanati dalla stazionarietà di un mercato privo di slanci, prospettive, dal livello dell'imposta di registro e dai ridotti profitti del settore se non in particolari casi di aziende, in genere emergenti e di ridotte dimensioni, che puntano su prodotti innovativi e di qualità.

Gli intervistati hanno evidenziato che gli appezzamenti più richiesti sono quelli con facilità di accesso o buona viabilità, sia di collina che di pianura, meglio se irrigui, con buone caratteristiche agronomiche. Inoltre, permane la richiesta per terreni a prati e pascoli (marginali) a opera di aziende specializzate a colture ad alto reddito (orticole, tabacco, agroenergie) per il rispetto di misure agroambientali del PSR e per gli obblighi imposti dalla riforma PAC (*greening*).

2. Tendenze a livello territoriale

Nel 2020 il mercato fondiario umbro continua ad essere caratterizzato da alcune contraddizioni, una modesta ripresa degli scambi da un lato, con un incremento del numero delle compravendite e dall'altro lato una moderata contrazione dei prezzi di cessione dei terreni agricoli a fronte di una evidente rivalutazione del valore di molti terreni in diversi areali. Tale flessione è essenzialmente causata dal fatto che gli offerenti, dopo anni di stasi del mercato, si vedono costretti, loro malgrado, a vendere e questo ha generato questa flessione di mercato. Dal punto di vista numerico la variazione può essere indicata come lo 0,7% a livello regionale; in particolare si rileva un dato interessante del 0,7% in provincia di Perugia e dello 0,5% in provincia di Terni.

Nelle colline di *Perugia* i seminativi di piano, pur con oscillazioni in lieve rialzo, si mantengono su valori di 18-28.000 euro/ha, mentre gli oliveti spuntano quotazioni medie di 13-22.000 euro/ha. I vigneti DOC si attestano su valori minimi delle zone dell'Orvietano di 15.000 euro/ha, fino a medie più alte di 18-36.000 euro/ha, con valori ancora più elevati nella zona di Montefalco che possono oscillare tra 40-48.000 euro/ha, anche se sono sempre situazioni particolari.

Nelle colline di *Terni* i seminativi di collina dolce e pianura irrigui sono quotati 17-25.000 euro/ha, mentre in asciutta sono quotati attorno a 9-13.000 euro/ha. Gli oliveti spuntano quotazioni di 10-17.000 euro/ha, mentre i vigneti DOC di 16-30.000 euro/ha ad eccezione di particolari casi, non significativi ai fini dell'indagine.

Nel complesso, a fronte di un'analisi più a lungo raggio, prendendo in esame l'ultimo decennio, si può riscontrare un mercato fondiario caratterizzato da valori in apprezzabile aumento in diversi settori di mercato. Da segnalare sono i valori medi minimi del mercato che risultano essere in leggero aumento rispetto alla media decennale.

3. Rapporto domanda/offerta e politiche fondiarie

L'indagine ha sottolineato che vi è una lieve ripresa delle compravendite e con un rapporto tra domanda e offerta ancora a favore di quest'ultima, anche se per alcune zone si nota una leggera inversione di tendenza. I prezzi medi registrati sono in ribasso in quanto gli operatori agricoli sono in molti casi costretti a vendere per necessità economiche sopraggiunte, cessazione dell'attività in assenza di ricambio generazionale.

La riduzione della redditività aziendale non consente margini di guadagno adeguati per gli imprenditori agricoli, in particolare per le piccole realtà territoriali e li scoraggia a realizzare nuovi investimenti fondiari, anche se le banche sembrano più propense a concedere erogazioni di nuovi mutui per l'acquisto di terreni agricoli e fabbricati rurali alle aziende operanti nel settore agricolo.

Alcuni testimoni hanno segnalato che anche nel 2020, in un'ottica volta alle nuove

politiche 2021-27, le misure agro ambientali 10 e 11 del PSR (agricoltura integrata e biologica) ancora non hanno fatto ripartire il mercato immobiliare, anche se di forte interesse di immagine e di marketing, attribuendo sempre al ritardo dei pagamenti, ed alle limitate disponibilità economiche. Nonostante questo, le aziende del settore del biologico, specialmente se inserite in un sistema di marketing territoriale risultano aver avuto ottime valutazioni e anche a fronte del fortissimo disagio della pandemia da COVID-19. Sotto questo punto di vista si può dire che molte realtà hanno aumentato l'attenzione verso l'ecosostenibilità, in senso esteso che ha sicuramente influenzato, anche se in maniera puntiforme, il mercato fondiario, in positivo, del settore del biologico.

La misura 11 infatti, intende incentivare l'introduzione e il mantenimento del metodo dell'agricoltura biologica di cui al Reg. (CE) 834/2007. La coltivazione biologica mira all'attuazione di una gestione aziendale a basso impatto ambientale in tutti gli ambiti della produzione con un ridotto impiego di prodotti di sintesi, un limitato consumo energetico e una rivalutazione dei principi attivi naturali.

In generale si può dire che l'offerta continua ad essere sostenuta anche nel 2020, da imprenditori anziani non più in grado di condurre la propria azienda o senza un ricambio generazionale, da imprenditori che abbandonano l'attività per gli esigui margini di profitto o per far fronte ad un eccessivo indebitamento, da eredi non interessati all'attività agricola, da istituzioni pubbliche (Comuni, Regione, Provincie, Agenzia del Demanio) ed enti ecclesiastici che hanno esigenza di monetizzare i propri capitali. A queste si aggiungono le vendite giudiziarie causate da procedure esecutive e fallimenti a carico di imprenditori gravati dai debiti.

Le strategie individuate per la ripresa socioeconomica delle aree maggiormente colpite dal sisma del 2016 stanno lentamente partendo, anche se il fenomeno dell'abbandono continua a fronte di fenomeni di accorpamento delle aziende maggiori dei terreni limitrofi alle proprietà esistenti o vicini alle stesse.

La debole domanda è esercitata da giovani agricoltori e da società agricole, stimolati dai finanziamenti concessi per lo sviluppo rurale (PSR) e dalla minor tassazione del settore sugli utili (al momento esigui), o da aziende che cercano di ampliare la superficie aziendale.

I testimoni intervistati hanno evidenziato che gli imprenditori agricoli attivi, per ampliare la superficie coltivabile, preferiscono far ricorso all'affitto e hanno sottolineato che nelle zone montane il mercato è in sostanza inesistente, anche se si registrano vendite per i terreni in prossimità dei centri abitati e per quelli di fondovalle, più fertili e di facile accesso.

Nel 2020 in Umbria la Banca della Terra, gestita da Ismea, ha messo in vendita terreni, con scadenza al 31 maggio 2020. Tali terreni sono situati in tutto il territorio Umbro, il più vasto, aggiudicato, si trova tra Valfabbrica e Gualdo Tadino con 688 ettari tra seminativo, bosco e pascoli venduti a 1.860.666 euro. Il più piccolo a Bettona di poco più di 4 ettari a 89.378 euro è ancora in vendita. Sempre a Bettona un altro da circa 16 ettari a 333.491 euro è stato venduto. Poi ci sono 53 ettari ad Acquasparta a 1.778.260 euro che non ha trovato acquirenti. Nella zona del Lago Trasimeno un terreno di 67 ettari e mezzo a Castiglione del Lago, generalmente zona di interesse, con 1.937.540 euro, non è stato venduto. Due terreni a Città di Castello di 10,7 e 10,3 ettari rispettivamente sono stati venduti a 105.191 euro e 113.634 euro, come anche i terreni a Gubbio di 64,6 ettari a 127.270 euro, a Nocera Umbra di 30,6 a 186.533 euro e a Torgiano di 6,7 ettari a 89.102 euro. I terreni in vendita a Perugia di circa 15 ettari a 159.230 euro e a Umbertide di 23,4 ettari a 144.432 euro risultano ancora invenduti. Nel complesso rispetto all'anno precedente sembra che i lotti posti in vendita nel 2020 abbiano suscitato un interesse tra gli operatori.

4. Tipo di operatori

Il mercato fondiario è caratterizzato dagli stessi attori degli anni precedenti: imprenditori/coltivatori diretti che cessano l'attività per le motivazioni più varie (anzianità, mancanza di un diretto ricambio generazionale, problemi economici, liquidità, *etc.*), eredi non interessati all'attività agricola, istituzioni pubbliche ed enti ecclesiastici che hanno esigenza di monetizzare i propri capitali e giovani agricoltori che iniziano l'attività, sia in forma individuale che associata (società, cooperative).

Nella regione si abbassa l'interesse da parte di operatori stranieri interessati a piccole aziende, di solito ubicate in posizioni dominanti e inserite in contesti paesaggistici di pregio, con fabbricati ristrutturati o da ristrutturare con annesse piccole porzioni di terreno da coltivare o coltivato a olivi e viti. L'area più richiesta, secondo i testimoni intervistati, continua ad essere anche nel 2020 quella tra Orvieto e Todi, Assisi, a seguire il Trasimeno e l'Alta Valle del Tevere. I prezzi più bassi si registrano sempre sull'Appennino in zone interne e a volte difficilmente accessibili, dove ancora si risente del sisma del 2016.

5. Tendenze nelle destinazioni d'uso

La destinazione d'uso prevalente dei fondi rustici immessi nel mercato fondiario anche nel 2020 è essenzialmente a scopo produttivo di carattere agricolo-zootecnico. L'utilizzazione dei terreni per attività connesse quali l'agriturismo, ormai consolidata in Umbria, regione vocata al turismo rurale ed enogastronomico continua a essere presente con forza unite alle crescono le fattorie didattiche, affiancate sempre più da forme di accoglienza attive nel mostrare e fare vivere esperienze pratiche legate alla produzione di prodotti locali. Questo fenomeno, in forte crescita nel 2019 ha fatto riscontrare un arresto di molte attività nel 2020 a causa della pandemia da COVID-19.

Parlando con i testimoni, ma anche con operatori del territorio, si evince che il 2020 è stato l'anno "stop" proprio là dove queste attività stavano trovando il massimo della loro valorizzazione; in particolare 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.

Continua l'offerta di terreno a causa della dismissione di numerose aziende senza ricambio generazionale impegnato nel settore. Gli operatori extra-agricoli anche nel 2020, rinunciano all'acquisto di terreni agricoli per scopi speculativi, anche se si assiste a fenomeni di interesse rinnovato verso le zone di interesse agrituristiche e paesaggistiche, dovute alla buona offerta e alla possibilità di mediare o talvolta trovare offerte vantaggiose per allargare le proprietà già esistenti o di acquistarne di nuove.

6. Aspettative future del mercato

Il 2020 ha evidenziato una certa stabilizzazione dei prezzi per i terreni, anche se si assiste a diverse flessioni in positivo per il valore di determinati terreni nel territorio umbro, con il conseguente aumento del numero delle compravendite più specializzate o particolari. In generale le aspettative per il 2021 sembrano dare avvio a un parziale miglioramento per il mercato dei terreni.

Il ritardo nei pagamenti del PSR continua a essere un elemento discriminante per il comparto, che causa una scarsa liquidità per le imprese e ne diminuisce la propensione all'investimento. Nel novembre del 2018 era stato rinnovato l'impegno dell'apertura di uno specifico sportello Agea presso gli uffici della Giunta regionale per semplificare e accelerare il sistema dei pagamenti dei contributi per le imprese agricole previsti dal Programma di Sviluppo

Rurale sofferente per i ritardi che si ripercuotono su tutta l'economia locale agricola; ma ancora nel 2020 non è entrato in funzione se non con servizi dislocati presso i CCAA esistenti.

Marche

Amleto Fioretti e Antonella Bodini

1. Quadro generale

L'indagine ha confermato anche per l'anno 2020 una fase di stagnazione nelle compravendite che investe la regione ormai da alcuni anni. I prezzi restano fondamentalmente stabili in termini reali; in alcune limitate zone della regione subiscono una riduzione del valore mediamente in termini percentuali molto contenuti, rispecchiando maggiormente le reali capacità reddituali dei terreni.

Si è registrata una minore propensione da parte del venditore a mantenere la terra come patrimonio (bene rifugio) in un contesto economico e sociale molto incerto. Al contempo, dal lato della domanda si segnala un minore interesse per l'investimento fondiario, soprattutto per la bassa redditività delle attività agricole (basso livello dei prezzi di vendita dei prodotti agricoli ed elevati costi dei mezzi tecnici) e per la diminuzione dei contributi pubblici. In ogni caso gli agricoltori (per lo più quelli giovani) che intendono inserirsi come imprenditori agricoli, senza un'azienda di famiglia, lo fanno ricorrendo nella quasi totalità all'affitto dei terreni in mancanza di sufficiente potere d'acquisto.

L'offerta, ove presente, è caratterizzata prevalentemente dalle figure del mondo agricolo non più in grado di portare avanti la gestione aziendale spesso perché anziani o perché indotti a vendere in seguito a divisioni ereditarie. Spesso si evidenzia un mancato cambio generazionale in cui i figli non si occupano più di agricoltura svolgendo altre professioni; nel contempo il terreno rappresenta comunque un costo (imposte e costi di gestione fissi) e per questo tendono a liberarsene. L'offerta riguarda inoltre tutto il corpo aziendale e pertanto risulta comprensiva di tutte le tipologie di colture presenti. Mai vengono offerte singole tipologie colturali con il conseguente smembramento del tessuto produttivo aziendale. L'eventuale vendita è condizionata proprio dall'accettazione da parte della domanda di tutta l'azienda. Soltanto in presenza di una grande estensione podere frammentata spesso anche in comuni diversi, l'offerta è disponibile a vendere a più acquirenti.

Nel corso dell'anno si è consolidata la domanda seppur debole, da parte di agricoltori che intendono ampliare la superficie aziendale. La domanda è indirizzata soprattutto verso i terreni coltivabili a seminativi; si confermano anche per l'anno 2020 scambi sporadici mentre in alcune zone definite dai referenti zone depresse, che si configurano nelle aree del cratere sismico (province di Ascoli Piceno e Macerata), risultano addirittura inesistenti. Analogamente ad altre regioni italiane, negli ultimi anni si è assistito alla costituzione di aziende di medio-grandi dimensioni, più competitive sul mercato sia in termini di prezzi che di costi di produzione. Gli scambi sul mercato fondiario, infatti, riguardano per lo più l'acquisizione di terreni di piccole aziende da parte di realtà di maggiori dimensioni e spesso si tratta di aziende limitrofe che per esigenze operative cercano di acquistare porzioni di terreno confinante. 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 valutati in modo forfettario nell'ambito di un acquisto complessivo di fondi aziendali. Tali valori variano da 3.000 a 5.000 euro/ha in tutta la regione. In particolare, nel caso dei boschi la valutazione dipende dalle essenze e dal turno di taglio al momento della compravendita.

Nel corso dell'anno si sono registrate richieste seppur modeste da parte di acquirenti provenienti da altri settori agricoli ritenendo da più parti una regione in grado di produrre qualità in un ambiente salubre e meno contaminato rispetto ad altre regioni italiane e con prezzi ancora competitivi. Si ritiene infatti che anche se all'attualità i redditi non sono ritenuti interessanti

potrebbero invece esserlo in prospettiva negli anni a venire. Si riscontra ancora in ambito regionale un forte legame con la terra non solo per motivi familiari, ma anche per motivi economici di integrazione al reddito, di compartecipazione nella gestione con i familiari anziani, per cui molti non hanno del tutto abbandonato l'azienda agricola. In alcune zone della provincia di Ancona in particolare vocate per le produzioni di qualità come vigneti e oliveti è presente una richiesta di terreno soprattutto da giovani che cercano terra che non viene soddisfatta per mancanza di offerta.

Tale situazione si riscontra anche nelle zone rurali interne, ove l'offerta di terreni è praticamente inesistente e generalmente inferiore alla domanda, ovvero chi ha la terra la coltiva o in ogni caso non la rende disponibile. Vi sono sporadici casi in cui gli agricoltori piuttosto anziani mantengono la gestione di una parte del fondo aziendale, concedendo in affitto a terzi la restante. In questo modo viene mantenuta un'attività agricola minima che permette agli operatori di non abbandonare definitivamente il territorio.

Questa sostanziale stagnazione non ha influenzato le quotazioni della maggior parte delle tipologie colturali che hanno mostrato una tenuta dei prezzi di mercato nonostante la perdurante situazione di crisi generale. Da segnalare che la presenza di oliveti promiscui (per lo più piante secolari sparse nel fondo) sui seminativi di collina influenza le quotazioni dei terreni che possono avere una valutazione maggiorata in base al numero di piante presenti e all'età.

La situazione pandemica creatasi nel 2020 non ha particolarmente influenzato il mercato delle compravendite di terreni nella regione. Di fatto si riscontra una caduta reddituale per alcune produzioni di nicchia che riguardano in definitiva alcune filiere corte come quella vitivinicola e gli agriturismi.

Da sottolineare che il COVID 19 ha accentuato cattive gestioni aziendali precedenti alla pandemia stessa, contribuendo ad eliminare dal mercato quelle conduzioni deficitarie per programmazione e organizzazione. In particolare, nella provincia di Ancona sono presenti alcune cantine poste in vendita già dalla fine del 2020 proprio per la condizione evidenziata. Inoltre, in tutta la regione la pandemia ha contribuito, nel caso di mancanza di cambio generazionale, ad accelerare l'offerta di terreni che spesso riguardano piccole superfici con scarse o limitate valenze produttive.

2. Tendenze a livello territoriale

Nel mercato fondiario i fenomeni di compravendita interessano in maniera abbastanza omogenea tutta la regione ed è quindi difficile riscontrare differenze marcate, soprattutto per la sostanziale stazionarietà in particolare rispetto all'anno precedente. Complessivamente si registra una prevalenza dell'offerta sulla domanda a causa di una particolare situazione riscontrata in tutti i territori marchigiani, ad eccezione delle aree rientranti nelle zone terremotate dove il mercato è risultato ancora completamente fermo.

Chi vende non intende svendere il proprio terreno ma attende offerte congrue al valore reale anche se tale scelta dipende sostanzialmente dalla flessione del reddito e dall'aumento dei costi di gestione aziendali con conseguente riduzione del margine economico aziendale, mentre al contrario gli acquirenti, sempre per le motivazioni addotte, provano ad abbassare il più possibile il prezzo unitario. Condizioni caratterizzanti tutte le compravendite. Si creano pertanto momenti interminabili di contrattazioni che spesso non si concludono nella compravendita.

Le vendite di terreno restano comunque condizionate da numerose variabili, suscettibili anche delle condizioni intrinseche del terreno, che possono determinare variazioni importanti rispetto alla media dei valori fondiari rilevati. Le variazioni sono difficilmente quantificabili, in quanto le compravendite concluse sono in realtà poco numerose o quasi nulle; inoltre, non si riscontra una richiesta specifica di terreni, soprattutto chi acquisisce aziende intere lo fa indifferentemente dalle tipologie colturali, accettando anche porzioni marginali di terreno.

Il valore dei vigneti di qualità rimane sostanzialmente stabile ad eccezione di quelli destinati alla produzione di uve bianche che, grazie all'andamento favorevole del mercato sia nazionale che internazionale del vino bianco DOC, sono richiesti da cantine e vinificatori determinando un valore superiore a quello degli ultimi anni. Tuttavia, per la mancanza di offerta, molti operatori vitivinicoli sono costretti a reperire terreni vocati alla vitivinicoltura inseriti entro le superfici indicate nei disciplinari, realizzando vigneti nuovi; tale operazione comporta maggiori costi anche per il prolungarsi dell'entrata in produzione del vigneto con il pericolo che nel frattempo il mercato si modifichi.

La domanda di terreni da parte di soggetti extra-agricoli in particolare giovani si mantiene costante da alcuni anni. Tale fenomeno si è riscontrato quasi omogeneamente in tutte le province marchigiane. Molti testimoni ritengono inoltre che le esigue risorse finanziarie abbiano determinato una maggiore oculatezza negli operatori, attenti a contenere i rischi. La maggioranza degli acquirenti sono alla ricerca in particolare di terreni con caratteristiche di specificità e vocazionalità per poter accrescere il valore delle produzioni o per praticare coltivazioni specializzate.

Le grandi superfici sono richieste per lo più da imprenditori di altri settori produttivi, mentre per le piccole estensioni sono interessati agricoltori professionali spesso confinanti che acquistano per arrotondare la proprietà. Nella provincia di Ancona in particolare nel corso dell'anno si sono registrate vendite di superfici importanti (oltre i 30 ettari) con una riduzione delle vendite di superfici inferiori registrando tuttavia una riduzione molto limitata rispetto all'anno precedente.

Con riferimento a un numero veramente esiguo di contrattazioni si verifica che alcuni richiedenti extra-agricoli siano disposti a pagare un differenziale in più rispetto al prezzo corrente di mercato pur di accaparrarsi il bene, ritenuto valido dal punto di vista produttivo.

I finanziamenti legati al PSR non hanno avuto effetti sul mercato fondiario a causa dei ritardi di avvio dei nuovi bandi. Nelle zone colpite dall'evento sismico il mercato risulta completamente immobile con domanda e offerta praticamente nulle.

3. Rapporto domanda/offerta e politiche fondiarie

Il rapporto fra domanda e offerta è tendenzialmente paritario dati gli elevati prezzi richiesti. Si riscontra una lieve prevalenza della domanda nella provincia di Ancona ad eccezione della zona di Fabriano in cui l'offerta è pressoché inesistente. Nelle altre provincie prevale l'offerta e gli agricoltori cercano di vendere l'azienda a causa dei margini di reddito ridotti.

Si evidenzia ormai da qualche anno 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.

In definitiva non ci sono linee guida che delineano una politica fondiaria regionale. L'eccezionalità di una compravendita si traduce anche nella definizione di un prezzo molto variabile determinato dalla necessità di chi cede e vuole svincolare economicamente un bene e chi acquista ed è disposto a riconoscere un valore talvolta anche superiore.

4. Tipo di operatori

In tutto il territorio marchigiano la domanda è rappresentata principalmente da proprietari di aziende medio-grandi, dotati di liquidità ed interessati ad ampliare la propria azienda. Sono presenti anche soggetti provenienti da altre regioni ma in particolare da attività extra-agricole intenzionati ad avviare una nuova attività produttiva con l'obiettivo di produrre colture specializzate in grado di creare reddito, a differenziare gli investimenti, o, nel caso di aziende legate all'agro-industria, per cercare di ottimizzare i processi produttivi garantendosi il prodotto all'origine.

La domanda di terreni da parte dei coltivatori diretti è spesso rivolta verso superfici dalla vocazione produttiva simile a quella già in possesso. L'acquisto di terreni è fortemente limitato anche per i giovani imprenditori che intendono aderire al "Premio insediamento giovani" del PSR Marche, dato che il bando prevede un contributo massimo del 10% sugli investimenti ammessi per l'acquisto di terreni nel caso di costituzione di nuove aziende. L'incentivo risulta quindi particolarmente contenuto, tanto che i giovani beneficiari preferiscono utilizzare le risorse economiche per altre tipologie di investimenti.

L'offerta è in genere legata a imprenditori non più interessati a svolgere l'attività agricola, perché inseriti in altri contesti produttivi o impossibilitati per raggiunti limiti di età, o eredi spesso in possesso di superfici importanti per nulla interessati al mantenimento dell'attività agricola familiare.

5. Tendenze nelle destinazioni d'uso

Il fenomeno della domanda di terreni agricoli da destinare ad attività connesse (agriturismo) o a necessità abitative nelle aree peri-urbane è ormai consolidato. 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. La crisi economica ha interessato pesantemente anche il comparto edilizio, pertanto, alcuni terreni potenzialmente edificabili o limitrofi a lotti edificabili non riescono ad avvantaggiarsi del potenziale valore aggiunto intrinseco, ma rimangono ancora al di fuori del mercato fondiario.

6. Aspettative future

Le aspettative per il futuro non lasciano intravedere evoluzioni importanti dell'attuale situazione sia in termini di equilibrio fra domanda e offerta che di valori fondiari. Questi ultimi rimangono tuttora pesantemente condizionati da fattori legati alla situazione economica e sociale generale.

La preoccupazione maggiore che frena il mercato fondiario è originata particolarmente dal livello inadeguato di reddito ottenibile dall'azienda agricola e dal livello dei costi di gestione che aumentano sempre vertiginosamente.

In particolare, la redditività che subisce annualmente e costantemente una riduzione legata all'aumento delle imposizioni burocratiche determina l'allontanamento di possibili acquirenti. Probabilmente la tendenza alla maggiore richiesta di terreni destinati alle colture più redditizie, in particolare i vigneti, 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.

Tuttavia, la riduzione di valore unitario riscontrata da alcuni anni è confermata anche nel 2020, congiuntamente alla riduzione del reddito e all'aumento dei costi di gestione, condizioni che potrebbero modificare tale comportamento preferendo soprattutto chi non opera nel settore

primario. La progressiva frammentazione delle proprietà in seguito ai passaggi ereditari rappresenta inoltre un ulteriore ostacolo per la fluidità del mercato fondiario.

Lazio

Franco Monti

1. Quadro generale

Nel 2020 il mercato fondiario ha manifestato problematiche molto simili agli anni precedenti. Il perdurare della crisi economico finanziaria e la conseguente incertezza degli investimenti hanno condizionato in maniera significativa l'interesse verso il settore agricolo, nonostante i terreni, nelle dottrine economiche, siano tradizionalmente considerati un bene rifugio. A questo riguardo si segnala che nel periodo oggetto di indagine dal mese di marzo in poi, si è assistito ad un crollo generale del mercato causa incertezza dovuta alla pandemia in atto da COVID 19, congelando le già scarse trattative.

Molti degli intervistati hanno confermato, infatti, l'importante stock di terreni offerti e in potenziale vendita che manifesta una tendenza generalizzata di crisi nel settore. Questo fenomeno condiziona in maniera minore sulle aziende con colture più redditizie o capaci di generare redditi in tempi più sostenibili rispetto all'investimento (vigneti, ortofrutta, serre).

Le aziende agricole hanno due forti condizionamenti a causa dell'aumento dei costi di produzione e per la forte concorrenza dei prezzi agricoli per importazioni. Ciò potrebbe portare nel lungo periodo ad una erosione del beneficio fondiario, comportando una diminuzione del valore.

I valori di riferimento sono rimasti generalmente invariati e le contrattazioni risultano stabili, essendo già scarse, se non inesistenti, per alcune categorie di terreni come negli anni precedenti. In alcune aree (Rieti e Frosinone in particolare) della regione, non sono state rilevate contrattazioni che si sono concluse, a causa della forte incertezza da parte dei potenziali acquirenti e venditori. Nei pochi casi in cui sono avvenute transazioni, spesso sono state a conclusione di trattative iniziate molti anni prima, o a seguito di aste giudiziarie o a conclusione di contenzioso, con adeguamento finale del prezzo di compravendita, rispetto a quanto richiesto nelle fasi iniziali, non sempre a causa di diverse condizioni di mercato ma per esigenze contingenti delle parti.

Le variazioni rilevate in aumento negli anni precedenti - ad esempio noccioleti nel Viterbese, actinidia e ortive nella provincia di Latina e a sud di Roma - si sono oramai stabilizzate. Nel viterbese, per l'anno di riferimento, non sono state rilevate contrattazioni per impianti di mandorleti o per il melograno, con modalità simili a quelle dei noccioleti (acquisto seminativi, impianto e vendita successiva arboreto in produzione); l'unico aumento è riferito ai prati per adeguare il prezzo confrontandolo con i seminativi. In queste aree appena citate è cessato l'effetto di trascinamento in alto dei valori di altre tipologie colturali.

La debolissima dinamica del settore è fondamentalmente condizionata dalla carenza di risorse finanziarie. Il basso livello dei prezzi dei prodotti agricoli registrato anche nel corso del 2020 - che ha possibilità di remunerazione positiva solo per le grandi aziende - ha condizionato le scelte dei proprietari.

La modesta domanda è stata indirizzata verso tipologie colturali capaci di produrre reddito soprattutto se legate all'agroindustria, quali ortive e arboree, e ha interessato comunque superfici di ridotte dimensioni. In particolare, in provincia di Viterbo si era assistito, negli anni precedenti, ad un aumento, dei valori dei terreni destinati a noccioletto e a seminativi con suscettività di impianto per la medesima coltura o, come precedentemente citato, verso mandorleti o melograni. Tale fenomeno, localizzato nelle aree vocate, era dovuto ad un leggero ma costante aumento della domanda e, conseguentemente, del prezzo delle nocciole e alle opportunità legate agli accordi comprensoriali (ad esempio tra Ferrero e Regione Lazio). Si

segnalano prese di posizione contrarie agli investimenti a nocciolo o simili, da parte degli ambientalisti, per timore di inquinamenti dovuti alla gestione intensiva e per modifiche al paesaggio non pianificate. Per l'anno oggetto di indagine non si segnala un ulteriore aumento nonostante un'offerta e una domanda relativamente dinamiche.

Anche per le ortive a carattere industriale c'è richiesta di terreni per ampliare le superfici a disposizione e per limitare i rischi degli affitti stagionali da parte dei conduttori che non possono pianificare le produzioni a lungo termine. In alcuni casi le offerte avvengono tramite società consortili agroindustriali che cercano di ampliare la base produttiva.

In tutte le province, si conferma inoltre la dinamica delle contrattazioni caratterizzata quasi unicamente da compravendite occasionali e per piccole superfici, spesso di terreni con suscettività extra-agricole o con dotazioni di fabbricati eccedenti alle esigenze strettamente produttive, la cui rappresentatività rispetto alla situazione generale è di difficile valutazione. Le contrattazioni più trasparenti che sono state identificate sono prevalentemente per progetti di agriturismo o per attività multifunzionali. Si segnalano rari casi di compravendite per superfici di dimensioni intorno ai superiori ai 10 ha il cui valore unitario è più basso rispetto a quelli rilevati per superfici minori. Alcune compravendite gestite da ISMEA hanno interessato superfici maggiori, fino a 100 ha, ma non possono essere considerate come paragone attendibile per situazioni limitrofe. In ogni caso le stime ISMEA si allineano con i valori fondiari rilevati, anche se trattano prevalentemente seminativi irrigui e anche aziende con discreta dotazione di fabbricati.

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.

In alcuni casi il mercato propone intere aziende agricole che sono state oggetto di investimenti consistenti e ristrutturazioni realizzate in anni precedenti con lo scopo di incrementare il valore fondiario e quindi con la previsione di poter concretizzare, in caso di successiva compravendita, l'incremento di valore. Spesso ciò non si realizza per la debolezza della domanda, per la generale scarsa disponibilità di denaro e per le difficoltà di accesso al credito fondiario.

I valori identificati nel mercato fondiario 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.

L'offerta è anche condizionata dalla tendenza da parte dei proprietari, che sospendono la conduzione di aziende agricole, a sondare il mercato ponendo temporaneamente i terreni in affitto, condizione che spesso in realtà si prolunga per molto tempo e ha come effetto il deperimento del capitale fondiario. Si sono verificati casi di aste giudiziarie con proposte di vendita di terreni agricoli con valori molto simili ai valori di riferimento per gli espropri (VAM), andate deserte, per assenza di offerte. In provincia di Roma (est), comune di Tivoli, si sono rilevati valori di mercato sostanzialmente allineati con i VAM.

Si segnalano casi di comparazione nelle stime per offerte dei terreni, con i valori accertati dalla Agenzia delle Entrate a seguito di accertamenti fiscali. Nella maggior parte dei casi sono poco aderenti alla realtà per la rigidità del meccanismo di valutazione automatica utilizzato dall'Ente.

Le trattative sono più numerose per i vigneti e i terreni destinati a colture orticole e frutticole intensive. Si assiste a investimenti per ristrutturazioni di vecchi impianti. Per l'anno in corso l'effetto di trascinamento dovuto ai benefici dell'OCM vino ha subito un rallentamento. Per queste ultime tipologie colturali si registra un'elevata variabilità di prezzi anche per terreni

agricoli simili e geograficamente vicini a causa di situazioni di mercato locali. Questa situazione è causa di una dinamica dei prezzi anomala in cui i valori unitari a ettaro raggiungono livelli elevatissimi, slegati da analisi economiche aziendali e giustificati solo dalla necessità di dimensionare le unità produttive in modo da aumentare il volume di produzione e la convenienza economica della gestione che si sta indirizzando verso la trasformazione diretta delle uve per il maggiore valore aggiunto del prodotto

Dai dati della Banca d'Italia si evidenzia il notevole aumento del credito erogato per acquisto di immobili rurali che è passato da 33 milioni di euro nel 2018 a 154 milioni di euro nel 2019, mentre nel 2020 il valore delle erogazioni si attesta sul 10% dell'anno precedente (circa 15 milioni di euro).

2. Tendenze a livello territoriale

Il Lazio ha caratteristiche agricole molto differenti a seconda se l'area oggetto di indagine si riferisce a Est, Ovest, Sud o Nord dalla città di Roma anche per tipologie colturali identiche. Questo è dovuto in parte a causa della diversa efficienza della rete dei trasporti e in parte per il continuo cambiamento delle realtà socioculturali che sono fortemente influenzate dalla presenza della capitale che attira comunque risorse da tutta la regione. Le politiche territoriali degli anni futuri si auspica che riescano ad incidere in maniera concreta su questi fenomeni con una pianificazione corretta e non estemporanea. A tale riguardo si segnala come la misura PSR per i primi insediamenti ha gestito moltissime domande ma l'erogazione del contributo si è concentrata maggiormente sulla provincia di Latina e Viterbo creando malcontento fra gli operatori. Le provincie maggiormente interessate dai fenomeni di compravendita sono quelle a più elevata tradizione agricola, come Latina, Viterbo e le zone limitrofe della provincia di Roma, a sud e costiere, specie per i terreni più produttivi o destinati alle colture specializzate. La provincia di Frosinone risulta essere la meno interessata da fenomeni di compravendita (è interessata maggiormente all'affitto) e sono stati riscontrati prezzi sostanzialmente stabili rispetto all'annata precedente. I prezzi sono rimasti sostanzialmente invariati anche nella provincia di Rieti.

In provincia di *Viterbo* si conferma e si è stabilizzata la diminuzione dei valori fondiari, avvenuta nel passato, dei castagneti da frutto a causa dei problemi legati ai danni provocati dalle infestazioni del Cinipide. Inoltre, la richiesta di terreni a seminativi da parte di investitori che provvedono all'impianto di frutteti per poi rivenderli pochi anni dopo l'inizio del ciclo produttivo a prezzi anche raddoppiati, ha subito una battuta di arresto

Nella provincia di *Roma*, il mercato risente oramai da anni delle aspettative legate ad utilizzazioni extra-agricole o complementari e accessorie all'attività produttiva vera e propria, soprattutto nei comuni limitrofi alla capitale ma ben collegati ad essa. Si conferma la possibilità consentita dai piani regolatori dei comuni che consentono ancora, secondo le normative urbanistiche regionali (PUA) con alcune differenze per il comune di Roma (PAMA), l'edificazione in zona agricola anche per uso abitativo con lotti minimi di dimensioni accettabili e più facilmente disponibili sul mercato. Tale opportunità è offerta dalla legge regionale 38/99 (Titolo Unico) e successive modifiche (dicembre 2016 e successive) che disciplina l'edificazione nelle zone agricole attraverso la redazione di piani di sviluppo aziendali, per dimostrare la valenza economica dell'intervento e svincola l'azienda da una rigida applicazione degli indici di edificabilità dei piani regolatori. 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.

È diminuita la tendenza alla realizzazione di agriturismi, alle volte costituiti al solo fine di valorizzare il patrimonio edilizio che insiste sulle aziende, che ha movimentato il mercato

con un aumento dei prezzi di varie tipologie colturali esclusivamente a causa della necessaria connessione fra attività agricola e agrituristica ma non per effettiva redditività degli stessi.

Nella zona di Maccarese si confermano 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. In particolare, si segnala in questa area la significativa influenza dell'azienda Maccarese spa che detiene una sorta di monopolio nella determinazione dei valori sia di mercato che degli affitti. 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, ma oramai si tratta di casi sporadici. Tali quotazioni, riferite alle ortive e a particolari aree viticole, non hanno avuto un effettivo riscontro sulle dinamiche di compravendita riferite a superfici più ampie o a distanze maggiori da infrastrutture favorevoli alla commercializzazione. In provincia di Latina, dove il mercato è più attivo anche per la presenza di operatori economici extra regionali si segnala la domanda di terreni per produzioni foraggere legate all'allevamento delle bufale e anche per spandimento liquami per ottemperare alle prescrizioni di legge sul carico di bestiame/Ha.

Anche la domanda per orticole e per serre nonché per ricomposizione fondiaria per ottenere i benefici per la misura 6.1, è sostenuta.

3. Rapporto domanda/offerta e politiche fondiarie

Il rapporto fra domanda e offerta è spostato sensibilmente verso quest'ultima componente del mercato fondiario. A detta di qualche intervistato è potenzialmente in vendita metà dell'Agro Romano, con prezzi in offerta che in realtà non si realizzano quasi mai. Se non subentrerà un reale ricambio generazionale (si iniziano a notare i primi segnali) si avranno sensibili modifiche nell'assetto del territorio con conseguenze sia sociali che ambientali. 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. Vi è la necessità da parte di operatori economici di investire in immobili per differenziare i capitali ma in questo caso si cercano valori fondiari bassi.

Un altro fenomeno da segnalare, relativo alle tipologie colturali più attive, con elevate esigenze di manodopera, è la tendenza all'utilizzo di cooperative che offrono i servizi nei periodi di punta tramite contoterzismo, essendo sempre più carente la presenza di manodopera locale qualificata. Se si consolida questo meccanismo probabilmente si assisterà negli anni futuri ad un ripensamento sugli investimenti produttivi per impossibilità di gestirli in maniera tempestiva e qualificata. Questo fenomeno sta condizionando in maniera analoga anche il mercato degli affitti. 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), 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.

Si confermano gli effetti negativi sulla domanda, in alcune aree a seguito della revisione degli estimi catastali e conseguente tassazione patrimoniale soprattutto per le aziende agricole dotate di fabbricati aziendali non completamente riconducibili all'attività produttiva.

L'attività della Banca della Terra, o iniziative similari svolte dall'ISMEA, per l'anno in corso, è stata praticamente assente, assegnando unicamente terreni a conclusione di bandi emessi negli anni passati. Sono stati aggiudicati 6 terreni a seguito di asta della Banca Della Terra, di varie tipologie colturali, i cui valori sono sostanzialmente allineati con quanto rilevato nella presente indagine. La commissione espropri si riunisce con scarsa frequenza, e i VAM non sono stati aggiornati. Si sta ipotizzando (proposta Coldiretti) un aggiornamento dei VAM attraverso coefficienti da applicare alle varie tipologie colturali partendo da valori standard di quelle più note, prese come riferimento.

4. Tipo di operatori

La domanda, quando presente, è caratterizzata sia da investitori provenienti da attività extra-agricole (grandi investitori), che hanno necessità di differenziare il portafoglio investimenti, che da giovani imprenditori (primi insediamenti PSR) in procinto di iniziare l'attività agricola o per ampliare o accorpare la superficie aziendale o rendere più efficiente l'organizzazione dei mezzi 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.

La domanda di acquisto di terreni adatti a vigneto, per poter spostare i diritti di impianto in altre regioni, soprattutto al Nord, senza peraltro aumentare i prezzi in quanto sono state trattate soprattutto aree marginali, è diminuita per incertezza sul futuro dell'OCM. Si conferma la domanda da parte di investitori del Nord che richiedono terreni per ampliare la base produttiva di imprese frutticole soprattutto per l'Actinidia e per il mercato biologico, domanda indirizzata soprattutto verso tipologie con migliori caratteristiche in termini di giacitura, posizione e fertilità.

L'offerta è legata a imprenditori non più interessati all'attività agricola perché inseriti in altri contesti produttivi oppure perché anziani. Si assiste ad una diffusa disponibilità di immobili in vendita a seguito di aperture di successioni ereditarie. Nelle zone periurbane l'offerta dipende anche dalle attese generate a seguito dell'approvazione di modifiche dei piani regolatori. Nelle aree suscettibili a utilizzi extra-agricoli si conferma il fenomeno della cosiddetta agricoltura di "attesa", caratterizzata da un annullamento degli investimenti fondiari e da tecniche colturali impostate a massimizzare il reddito nel breve periodo. Questo fenomeno causa un deperimento del capitale fondiario, ma non un corrispondente decremento dei valori a causa degli interessi economici extra-agricoli.

5. Tendenze nelle destinazioni d'uso

La domanda di terreni agricoli da destinare ad attività connesse (agriturismo o multifunzionali) o usi abitativi nelle aree periurbane risulta indebolita per una certa saturazione del settore e anche per la mancanza di una legislazione capace di indirizzare in maniera univoca le norme dei piani regolatori, spesso molto differenziate anche tra comuni limitrofi.

La legge regionale 38/99 e successive modifiche (dicembre 2016 e successive) 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. Le tempistiche legate alle autorizzazioni amministrative scoraggiano gli investimenti.

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, non condiziona il settore come negli anni precedenti, anche se sono state segnalate da parte di alcuni intervistati in provincia di Viterbo. Il fenomeno mantiene maggiori riflessi invece sul mercato degli affitti. Sono state rilevate richieste per colture energetiche (Provincia di Rieti per il farro, patate per i digestori).

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. L'emergenza causata dal perdurare della pandemia dovuta al Coronavirus ha mantenuto le incertezze come per l'anno precedente e si manterrà anche per l'anno in corso, data la scarsa reattività del settore ai cambiamenti delle condizioni esterne.

Si può confermare che le tipologie di terreno più richieste saranno quelle più redditizie (vigneti, frutteti e orticole) poiché la insufficiente disponibilità di risorse da investire orienta gli operatori verso colture che garantiscano maggiore remunerazione. Non si nota, come negli anni precedenti, una significativa attività di impianto di nuovi vigneti o di riconversione di vecchie tipologie.

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

L'effetto delle misure PSR (soprattutto 6.1 e 4.1.1), non ha avuto effetti significativi per il ritardo accumulato nella pubblicazione dei bandi di settore. A tale riguardo, probabilmente il mercato verrà influenzato dalla necessità di creare unità produttive di dimensioni idonee a raggiungere i parametri economici richiesti per l'approvazione dei finanziamenti.

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

Abruzzo

Stefano Palumbo

1. Quadro generale

Nel 2020 non si sono registrate variazioni evidenti nel mercato fondiario. Si conferma la netta differenza tra i valori medi delle zone interne e quelli in prossimità della costa.

Nelle zone montane più interne si è arrestato il fenomeno degli investimenti in terreni e fabbricati da parte di stranieri, le difficoltà economiche generali unitamente alla crisi sanitaria hanno bloccato la mobilità fondiaria sia per gli investitori locali che per gli stranieri. Nelle zone collinari le quotazioni dei terreni sono rimaste pressoché invariate nell'ultimo biennio. Anche nelle aree collinari non ci sono stati evidenti investimenti fondiari, in special modo per il settore agrituristico; qualche leggero apprezzamento si è verificato per i terreni prossimi ai centri urbani principali anche se le difficoltà di finanziamento incidono sulla domanda.

Il perdurare della crisi del comparto ha accentuato l'immobilismo delle transazioni; inoltre, le difficoltà di accesso al credito hanno ostacolato molte iniziative imprenditoriali che avrebbero potuto ridare uno slancio produttivo, in particolare nelle zone più marginali della regione. Secondo i dati della Banca d'Italia relativi ai mutui nel 2020 è possibile constatare che le erogazioni per investimenti per acquisto di immobili rurali sono scese del 2% rispetto al 2019 (circa 100.000 euro di differenza). L'andamento negativo risulta molto meno evidente rispetto al confronto del biennio precedente (-53%, circa 3,5 milioni di euro). La tipologia di mutuo in esame rappresenta una quota bassissima nella composizione del totale (1% circa, valore pressoché costante nell'ultimo quindicennio). Con ogni probabilità questo fenomeno può essere riconducibile alla bassa mobilità fondiaria regionale ed alla difficoltà degli investitori di accedere al credito per acquisti onerosi. I mutui per l'acquisto di macchine, attrezzature e/o impianti risultano solitamente più frequenti e senza dubbio più agevolati dalle politiche agricole volte al miglioramento delle performance aziendali e del ricambio generazionale. Ciò nonostante, la Banca d'Italia indica in oltre 37 milioni di euro il volume creditizio totale agricolo erogato nel 2020 in Abruzzo (e Molise), valore diminuito di circa il 50% rispetto al 2019 ed in netta contrapposizione al valore positivo nel confronto tra il 2019 ed il 2018 (+63%). Il volume dei mutui per l'acquisto di fabbricati rurali è aumentato (+9%) rispetto all'anno precedente.

Le misure a sostegno delle imprese, previste dal PSR, hanno dato, nell'ultimo anno, spinte lievissime tra gli operatori; le ingenti somme da anticipare per l'avvio delle attività hanno comunque ostacolato molte iniziative che avrebbero creato, specialmente per i giovani, un interessante sbocco occupazionale. Di conseguenza il mercato dei terreni ne ha risentito; le mire espansionistiche di giovani agricoltori si sono ridimensionate causando uno stallo nelle compravendite (specialmente nelle aree più disagiate). Le quotazioni dei vigneti e degli oliveti della collina litoranea continuano a mantenersi più elevate che nel resto della regione. Nella Conca del Fucino si confermano valori medi più elevati di altre regioni agrarie, in particolare per i seminativi e le ortofloricole, in molti casi (compravendite) le due tipologie sono assimilabili in termini di valore di mercato

2. Tendenze a livello territoriale

In provincia dell'Aquila il volume delle compravendite è rimasto stabile rispetto all'ultimo biennio (ad eccezione del Fucino). Le regioni agrarie meno vocate hanno registrato deprezzamenti nelle ortofloricole - quotati al pari dei seminativi -, nei seminativi e nei

pochissimi frutteti a causa dell'abbandono delle attività agricole che hanno ridotto di molto le estensioni. La bassa richiesta di terreni e la scarsa redditività delle colture praticate hanno provocato un allontanamento verso questi indirizzi produttivi. Anche le difficoltà nella commercializzazione dei prodotti, legate all'andamento altalenante dei prezzi e alle difficoltà logistiche hanno causato un impoverimento di queste regioni agrarie in termini di volumi e quotazioni nelle compravendite. Esempio evidente è rappresentato dall'incisiva riduzione del prezzo del latte che ha costretto ad un ridimensionamento, sia strutturale che di manodopera, di parecchie aziende zootecniche dell'area montana interna. Nel Fucino i prezzi più elevati si confermano oltre i 50.000 euro/ha e sono stati poco influenzati dalla crisi generale. Si confermano stabili le quotazioni dei vigneti della Valle Peligna che si aggirano intorno ai 20.000 euro/ha. Nell'Alto Turano e Alto Salto, così come in Valle Roveto le quotazioni dei seminativi, spesso assimilabili a terreni orticoli di bassa qualità, non superano i 1,5 euro/mq. La discriminante per la valutazione dei fondi è la dimensione; per appezzamenti inferiori all'ettaro le quotazioni sono più alte in virtù dell'esiguo ricavo della parte venditrice; di contro, in caso di estensioni più consistenti si riesce a spuntare un prezzo di vendita inferiore ad un euro/mq. Durante la pandemia, nelle zone interne c'è stata una rivalutazione dei terreni a pascolo/incolti; la necessità di riprendere un tenore di vita normale avendo cura di mantenere il distanziamento sociale ha favorito il proliferare di piccole case mobili (Tiny House) o strutture che permettono un brevissimo soggiorno immersi nella natura. Questo fenomeno ha riaperto, seppur lievemente e solo in determinate zone, l'interesse per terreni che altrimenti sarebbero stati abbandonati. Anche in altre regioni interne (Montagna de L'Aquila e Alto Sangro) i valori per seminativi asciutti e per le ortofloricole sono rimasti costanti. Ad ogni modo i valori massimi non superano i 15.000 euro/ha. Il numero delle compravendite è comunque basso e le testimonianze raccolte descrivono una notevole difficoltà nel trovare acquirenti disposti ad investire in zone disagiate e poco produttive. Difficoltà sono state riscontrate anche a causa del mancato ricambio generazionale; giovani proprietari non più residenti in Abruzzo hanno trovato difficoltoso vendere i terreni, anche deprezzandoli in maniera consistente. Nelle regioni agrarie della Valle Roveto e nelle zone limitrofe al Fucino (collinari) si è assistito ad un aumento dei valori degli oliveti di circa 7 punti percentuali. In queste aree si è sviluppata una discreta domanda da parte di investitori extra-agricoli, con tutta probabilità l'intenzione è stata quella di indirizzare i capitali verso beni rifugio.

In definitiva L'Aquila ha registrato ancora una volta leggeri deprezzamenti principalmente nelle zone meno vocate, evidenziando cali nei seminativi – principalmente asciutti e nelle ortofloricole. L'unica regione agraria che mantiene livelli elevati in termini di valori fondiari rimane la Conca del Fucino, importante realtà produttiva che grazie a enormi volumi di export riesce a dare una spinta evidente a un comparto in difficoltà.

In provincia di *Chieti* gli scambi sono rimasti stabili in prossimità della costa. I seminativi hanno mantenuto le quotazioni del 2019 seppur il bando del primo insediamento del PSR ha aumentato lievemente il livello della domanda. Si sono verificati leggeri cali nelle aree interne, in particolare nelle ortofloricole (-2%) che, a causa delle caratteristiche pedologiche ed altimetriche, le quotazioni sono pressoché allineate a quelle dei seminativi. I vigneti per uva da vino DOC e da vino comune hanno mantenuto le buone quotazioni degli anni passati, in particolare nel Chietino e nell'Ortonese, registrando in alcuni casi lievi apprezzamenti nell'ordine del 1%. Gli oliveti hanno registrato variazioni positive nell'ordine dell'1%, grazie anche alla fervida attività olearia della zona. A livello provinciale i vigneti DOC rappresentano la tipologia colturale di maggior pregio con quotazioni massime superiori ai 50.000 euro/ha. I frutteti specializzati della collina litoranea hanno mantenuto i valori del biennio precedente, il volume degli scambi è risultato esiguo, per questa tipologia si ricorre maggiormente all'affitto. Il recente Decreto Rilancio varato dal Governo nel 2020 pare abbia avuto ripercussioni anche sul mercato dei terreni. In particolare, il Sisma Bonus ed il Bonus Ricostruzione hanno creato

aspettative nei proprietari di terreni prossimi alle aree urbane. Con la rivalutazione di queste ultime anche i terreni limitrofi ne beneficerebbero sia in termini di vendibilità che in caso di variazioni dei piani regolatori. A tal proposito in molti stanno regolarizzando le posizioni amministrative/catastali dei propri fondi cercando, ove possibile, di ridurre al massimo la presenza di usufrutti, servitù e tutto ciò che potrebbe rallentare e deprezzare una futura compravendita. Anche i fabbricati rustici, rientranti nei benefici dei bonus edilizi, andrebbero a valorizzare i terreni annessi una volta completate le ristrutturazioni.

In provincia di *Teramo* l'andamento delle quotazioni ha rispecchiato grossomodo la realtà chietina; lievi apprezzamenti negli oliveti nella fascia collinare e valori abbastanza elevati per le orticole (intorno ai 40.000 euro), i vigneti DOC (1% circa) si sono mantenuti sui valori dell'ultimo biennio. Le zone di maggior pregio (colline litoranee di Roseto, colline di Teramo, colline litoranee di Giulianova) continuano a registrare valori massimi dei vigneti DOC superiori ai 50.000 euro/ha.

In provincia di *Pescara* il numero delle transazioni si è mantenuto sullo stesso livello degli anni precedenti. Nelle colline di Penne e del medio Pescara, gli oliveti continuano ad essere la tipologia culturale di riferimento (+1,5%); in queste aree la domanda prevale sull'offerta ma la forte vocazione olearia ha creato un sistema economico radicato che non permette un'elevata mobilità fondiaria. I pochissimi scambi delle zone interne hanno mantenuto valori simili a quelli dell'ultimo biennio, in particolare nelle aree limitrofe al massiccio della Maiella il volume delle compravendite è pressoché nullo. Nella collina litoranea si è verificata qualche compravendita in più senza variazioni degne di nota.

3. Rapporto domanda/offerta e politiche fondiarie

Continua la prevalenza di offerta verificatasi anche nell'ultimo quinquennio; evidenza ancor più lampante nell'entroterra dove le difficoltà legate alle caratteristiche orografiche e pedologiche penalizzano il comparto agricolo. L'offerta di terreni è abbastanza elevata con conseguente decremento dei prezzi di vendita.

Un altro elemento che caratterizza il ridotto volume di scambio e la prevalenza di offerta è l'eccessiva frammentazione fondiaria delle zone montane; chi ha bisogno di allargare la maglia aziendale si trova di fronte a un enorme carico burocratico-amministrativo per definire compravendite di più particelle, spesso di piccole dimensioni, i cui valori di mercato a volte risultano inferiori agli oneri amministrativi.

Nelle zone costiere il rapporto domanda/offerta risulta più in equilibrio anche se nell'ultimo anno i volumi si sono ridotti; solitamente i venditori sono piccole aziende che non riescono più a trarre profitto dall'attività agricola, oppure operatori anziani senza ricambio generazionale, 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. Nell'ultimo anno si sono verificati acquisti da parte di soggetti esterni al mondo agricolo per puro investimento.

Nel Chietino il rapporto domanda/offerta è rimasto sostanzialmente in equilibrio, caratterizzato però da una maggiore offerta nell'entroterra (per le stesse motivazioni già evidenziate per l'aquilano), specialmente per terreni ubicati nelle zone montuose. Le tipologie colturali più scambiate in provincia di Chieti sono stati i vigneti ed i seminativi.

4. Tipo di operatori

Nelle zone interne la maggior parte delle transazioni avviene tra singoli operatori agricoli e solitamente il venditore è un soggetto che intende cessare la propria attività oppure monetizzare l'investimento fatto in precedenza sui terreni a causa delle difficoltà economiche.

Ad oggi, secondo i dati del Consorzio di bonifica i terreni dell'area del Fucino (oltre 13.000 ettari) appartengono a circa 5.600 proprietari, divisi in tre grandi fasce di dimensione: piccoli, medi e grandi proprietari. Questi ultimi sono solo 246. C'è poi qualche centinaio di proprietari non presenti, ossia quelli che non si occupano di agricoltura, che vivono fuori regione e che quando non trovano più convenienza nell'affitto mettono i terreni in vendita. Le transazioni nelle altre regioni agrarie abruzzesi risultano sporadiche, in particolare nell'entroterra; la forma di cessione preferita è l'affitto, unico modo, a detta degli intervistati, di ampliare la maglia aziendale riducendo i costi burocratici, oltre ad essere un modo per favorire il subentro immediato in azienda. Gli acquirenti sono principalmente imprenditori intenzionati ad allargare la maglia aziendale e giovani imprenditori interessati ad ampliare la propria azienda. Anche nelle aziende zootecniche per l'ampliamento aziendale si ricorre all'affitto (specialmente per i prati pascoli); molto diffuso risulta anche il pascolo su terreni a uso civico. Nell'ultimo anno, causa emergenza COVID, sono stati venduti terreni con coltivazioni arboree per finalità prettamente hobbistiche; ovviamente trattatasi di ridotte dimensioni senza finalità di commercializzazione dei prodotti.

Nelle province di Chieti, L'Aquila e Teramo gli acquirenti esteri non rappresentano più il florido sbocco degli anni passati. Le transazioni riguardanti oliveti e vigneti sono in genere finalizzate ad ampliamenti aziendali utili a dimensionare i livelli produttivi.

5. Tendenze nelle destinazioni d'uso

L'influenza del mercato degli immobili urbani si avverte maggiormente a ridosso del comprensorio urbano di Chieti-Pescara, ma anche in prossimità del capoluogo teramano dove l'area metropolitana ingloba, anno dopo anno, soprattutto seminativi (anche se negli ultimi anni il fenomeno si è molto ridotto). La frammentazione delle superfici agricole e la valutazione molto alta delle stesse comporta la scelta di cedere i terreni e terminare l'attività agricola. Nella zona a ridosso del capoluogo aquilano la "spinta urbanistica" del centro abitato non è incisiva come altrove; i postumi del sisma e le carenze nella ricostruzione hanno provocato uno spopolamento ed un disinteressamento per i terreni circostanti.

6. Aspettative future del mercato

Anche per il 2021 continuerà l'offerta di terra specialmente nelle aree meno vocate e/o dell'entroterra, probabilmente le quotazioni saranno al ribasso per mancanza di acquirenti. È bene precisare che il settore agricolo, in particolare nelle produzioni destinate alla grande distribuzione, non ha subito un impatto estremamente negativo come successo in altri comparti a causa del COVID-19. Nel Fucino sono continuate le elevatissime produzioni di ortaggi destinate anche all'export. Ciò che più ha segnato il mercato dei terreni è stata l'impossibilità di avviare trattative o progetti mirati ad espandere la maglia aziendale a causa del distanziamento sociale e delle restrizioni imposte dal Governo. Anche l'incertezza dell'economia in generale ha frenato nuove attività; le informazioni contrastanti sulla durata e sull'impatto della pandemia nella società hanno pesato sulle scelte di soggetti che intendevano intraprendere un'attività nel settore agricolo.

Di contro, i recenti provvedimenti governativi legati alle ricostruzioni/ristrutturazioni con efficientamento energetico degli immobili ha riacceso l'interesse verso quei fondi con fabbricati annessi. Ovviamente è un elemento insufficiente per poter parlare di ripresa della mobilità fondiaria. Non ha invece dato i frutti sperati la legge sulla Banca della Terra, il poco interesse degli agricoltori e la bassa qualità dei terreni (pochi) resi disponibili dai comuni non hanno incentivato l'iniziativa. Anche i professionisti che operano nel settore agricolo non hanno pubblicizzato ed incentivato più di tanto la Banca della Terra. Le aree più vocate manterranno,

come negli ultimi anni, valori minimi e massimi più alti rispetto a quelle marginali ma permarranno comunque difficoltà nelle compravendite, soprattutto per le difficoltà di accesso al credito, in particolare per le piccole aziende.

In relazione all'emergenza COVID-19, i testimoni privilegiati prospettano un'ulteriore stagnazione del mercato che comporterà deprezzamenti nelle quotazioni dei terreni nei mesi (anni) a venire. Il problema del deprezzamento dei terreni è legato anche alla mancanza di manodopera agricola, aggravata ancor di più dalle difficoltà legate alla libera circolazione sul territorio per l'emergenza sanitaria.

Nonostante ciò, alcuni lati positivi sono stati riscontrati durante il periodo di emergenza. Il ritorno ad un approvvigionamento alimentare più localizzato, caratterizzato da prodotti del territorio, stagionali e reperiti direttamente dal produttore ha riacceso, seppur in piccola parte, l'idea del "ritorno alla vita di campagna". Ovviamente tale processo dovrà essere accompagnato da scelte manageriali e tecnologiche per sostenere le aziende anche in situazioni di normalità. In uno scenario simile ne trarrebbe beneficio anche la mobilità fondiaria, sia in termini di volumi sia nelle quotazioni dei terreni, con conseguente rivalutazione anche delle aree più marginali.

Molise

Glauco di Sandro¹⁴

1. Quadro generale

Nel 2020 il mercato fondiario del Molise ha confermato la maggior parte delle tendenze, già note e riscontrate negli ultimi anni, benché con alcuni significativi distinguo a livello di micro-aree territoriali. D'altro canto, risulta confermata la minima dimensione numerica delle transazioni a buon fine e a titolo oneroso di terra agricola fra gli operatori di comparto, che continuano ad escludere l'acquisto di terra fra le priorità di gestione dell'azienda agricola, segnatamente quella riconducibile alle tipologie fondiari mercantili a maggiore rischio di mercato, in quanto - al contempo - troppo costosa da acquistare e troppo onerosa da condurre per assicurare rapidi ritorni economici di coltivazione.

La situazione di tendenza di ambedue le province molisane evidenzia una convergente, seppur minima, tendenza complessiva alla flessione delle quotazioni medie ponderate dei terreni agricoli, sia nel caso di Isernia (-0,2% rispetto al 2019) che nel caso di Campobasso (-0,3%), evidenziando, comunque, che i corsi fondiari medi non hanno subito particolari tracolli in conseguenza dell'emergenza pandemica e dei collegati *lockdown* e limitazioni di contatto e spostamento.

In linea di massima, nel 2020, hanno continuato ad agire sull'intero territorio regionale i plurimi e noti fattori di rigidità alla mobilità fondiaria, sia di natura strutturale che congiunturale:

- gli istituti di credito operanti sulla piazza hanno centellinato le erogazioni dei prestiti alle imprese agricole, nonostante i tassi di interesse prossimi a zero sul mercato bancario e finanziario ed hanno continuato ad oberare gli agricoltori con la richiesta di una molteplicità di garanzie, spesso non solvibili nel caso dei giovani imprenditori, sviluppando istruttorie lunghe, costose e con esiti sovente negativi, confermandosi non adeguati al loro ruolo istituzionale di intermediari del credito a supporto del settore agricolo;
- la tassazione locale (IMU) sui terreni agricoli, che colpisce la proprietà sia nel Venafrano (provincia di Isernia) che nell'area costiera (provincia di Campobasso) non aiuta il mercato dei fondi rustici, ma, localmente, tende a favorire il rinnovo degli affitti in capo a coltivatori diretti, in surroga alle compravendite, che costituisce condizione sufficiente per l'esenzione da questa invisa imposta fondiaria;
- nonostante l'andamento non negativo ed in qualche caso anche soddisfacente dei prezzi di vendita dei prodotti locali, molto probabilmente influenzati anche da una forte ed in parte inattesa presenza turistica per l'intera stagione estiva su larga parte del territorio regionale, l'offerta agro-alimentare locale ha continuato a svolgere il ruolo di comprimaria nelle aree urbane e turistiche della regione a beneficio dell'offerta agro-alimentare extra-regionale, supportata sempre più capillarmente dalla GDO;
- si conferma la forte vulnerabilità strutturale delle aziende agricole che operano nelle zone di maggiore vocazione agronomica (Venafrano; basso Molise; area Frentana) nei confronti di componenti di spesa fuori del dominio dell'imprenditore, con particolare riferimento ai costi di supporto irriguo (a consumo) ed alla capacità di interfacciarsi in chiave coesa nei confronti del settore commerciale e dell'intermediazione, che veicolano la domanda di prodotti agro-alimentari, a fronte dell'offerta ancora troppo dispersa ed

¹⁴ L'autore intende ringraziare Giovanni Battista Muricchio, dottore agronomo e funzionario dell'ARSARP Molise (Agenzia Regionale per lo Sviluppo Agricolo, Rurale e della Pesca) per il supporto informativo e logistico reso all'autore nella stesura del presente contributo.

atomistica;

- si conferma, ancora sull'intero territorio regionale, in chiave ormai generalizzata, anche in contiguità alle aree abitate ed ai centri urbani, la distruzione dei coltivi a cerealicoltura (ma si segnalano rilevanti danni anche ai giovani impianti di legnose agrarie, soprattutto in Basso Molise), a causa della selvaggina (con particolare riferimento ai cinghiali), che risulta uno dei principali fattori di modifica degli ordinamenti colturali montani dal tradizionale indirizzo "cerealicolo-foraggero" al solo indirizzo "foraggero", pur senza effetti macroscopici sulle quotazioni fondiarie dei seminativi asciutti, che sono mantenuti stabili dai pagamenti relativi al 1° pilastro regionalizzato della PAC.

Come elementi di novità del mercato fondiario, rispetto al recente passato, vanno segnalate le seguenti circostanze di carattere oggettivo:

- l'ottima annata delle produzioni olivicole dell'agro venafrano e della collina isernina è stata tendenzialmente "compensata" dai maggiori costi e difficoltà di raccolta nel periodo autunnale, anche per le produzioni a marchio DOP, favorendo una marcata stabilità delle quotazioni delle superfici olivetate su larga scala;
- nonostante il settore agricolo regionale non abbia accusato fenomeni di blocco all'attività, data la natura di comparto strategico (*produzione di beni per il consumo diretto dell'uomo e/o del bestiame in produzione zootecnica*), il lockdown primaverile e le forti limitazioni di spostamento del periodo autunnale hanno determinato difficoltà di impiego della manodopera salariata extra-aziendale, nonché di acquisto degli *input* tecnici di processo, compreso disfunzioni nel conferimento al mercato e/o alla commercializzazione; dette circostanze hanno interessato principalmente le aree ad agricoltura mercantile, favorendo piccole limature ribassiste dei corsi fondiari dei seminativi irrigui e dei terreni destinati ad ortofrutticole;
- l'emergenza epidemiologica ha fortemente rallentato le attività di istruttoria e collaudo degli uffici regionali preposti, alimentando forti ritardi nei pagamenti sulle misure strutturali del PSR 2014-2020, e - conseguentemente - riducendo i flussi di liquidità in mano agli agricoltori, che non hanno avuto disponibilità di risorse finanziarie "importanti" da destinare all'acquisto del fattore di produzione per eccellenza (*la terra*);
- è proseguito a singhiozzo nel Basso e Medio Molise il fenomeno della domanda di terra, normalmente seminativi asciutti di medio-bassa vocazione agronomica, da destinare agli impianti di legnose da guscio (*essenzialmente nocciolo*) all'interno della filiera corilicola ed in ambito al progetto MIPAF-Ferrero; detto fenomeno, che aveva cominciato ad assumere una certa rilevanza anche nell'Isernino, soprattutto in Alto Molise e nel Trigno, ha risentito fortemente delle limitazioni agli spostamenti degli intermediari, anche se sembra una delle poche alternative colturali proponibili alla riconversione degli ex-seminativi cerealicoli montani;
- è calato l'interesse di alcuni importanti marchi dell'agro-alimentare, non solo italiano, al controllo di terreni vocati all'agricoltura intensiva nelle aree territoriali a maggiore propensione mercantile (*collina costiera; medio Biferno; Matese settentrionale e, più recentemente, anche agro Venafrano*), che operano attraverso intermediari locali, con la finalità di creare isole di concentrazione dell'offerta locale, in grado di porsi come interlocutori autorevoli verso l'industria di trasformazione e la GDO. Trattasi di dinamiche ancora altalenanti e non definite, di cui andrà valutata l'evoluzione in periodo post-COVID.

2. Tendenze a livello territoriale

Nel distretto di *Isernia*, la variazione delle quotazioni fondiarie medie è il risultato di

dinamiche locali abbastanza convergenti in ambito provinciale. Il valore dello stock fondiario provinciale, che aveva raggiunto nel 2019 il punto di indifferenza, dopo sette anni di decrementi, pur progressivamente decrescenti, ha accusato una nuova piccola flessione (-0,2% rispetto al 2019), di cui dovrà essere meglio valutata la natura congiunturale (effetto COVID), ovvero strutturale (perdita di competitività del sistema agricolo locale che si riflette nei prezzi di mercato).

Le regioni agrarie alto-collinari e montane dell'Alto Molise, della Montagna dell'Alto Trigno e del Sannio Settentrionale, accomunate dal medesimo contesto territoriale e pedoclimatico e interessate da ordinamenti produttivi tradizionali di tipo estensivo e/o semi-intensivo, hanno evidenziato situazioni di sostanziale stabilità delle quotazioni medie (fra +0,1% e -0,1%) indotte prevalentemente dalla tendenziale stabilità dei prati e dei pascoli, che presentano una estesa rappresentatività territoriale.

Nel caso dell'Alto Volturno, la variazione complessiva anno su anno è appena positiva (+0,3%) per il medesimo effetto di traino esercitato dalle colture foraggere (prati/pascoli), che restano il segmento mercantile più gettonato dell'area montana, grazie al supporto degli aiuti UE ed ai minimi costi di coltivazione.

L'area delle Colline del Volturno, sempre nell'isernino, caratterizzata dalla presenza di tipologie fondiarie intensive e mercantili, ha accentuato il trend ribassista rispetto all'anno precedente (da -0,2% a -0,5%), segnalando che il contesto territoriale, in prolungata e lenta flessione delle quotazioni, da quasi un decennio, resta maggiormente sensibile agli stress congiunturali, quali l'emergenza epidemiologica, a fronte della irrisolta fragilità strutturale del tessuto socio-economico, che impatta immediatamente le colture a maggiore rischio di impresa (seminativi irrigui, ortofrutticole), nonostante l'indiscussa ed alta vocazione agronomica e produttiva di contesto.

A livello provinciale, le quotazioni fondiarie più alte restano sempre quelle dell'agro venafano, dove i prezzi di mercato dei terreni per orticoltura intensiva in piena aria restano a cavallo dei 5 euro/mq. Nello specifico, resta il dubbio concreto se poi questa terra sia effettivamente vendibile a tale prezzo per lotti significativi (> 1,5/2 ha), dato che una quota non trascurabile dei seminativi irrigui locali sono stati ricondotti a cereali foraggeri (mais) dalle aziende zootecniche da latte operanti sulla piazza, che non sono attualmente disposte a pagare non più di 3 €/mq (il prezzo ordinario vigente del seminativo irriguo).

La provincia di Campobasso fa registrare una variazione complessiva del valore dello stock fondiario negativa (-0,3%), in leggero peggioramento rispetto all'anno precedente (-0,1%).

Nei fatti, la variazione provinciale di Campobasso è prevalentemente determinata dal risultato negativo delle Regioni Agrarie del medio Biferno e della Collina litoranea, che concentrano larga parte del potenziale agricolo mercantile regionale e che - a causa dell'emergenza epidemiologica, che ha accentuato i deficit strutturali, irrisolti e pendenti da anni - ha trasferito sulle quotazioni fondiarie dei terreni irrigui ed intensivi la grande alea di mercato e le preoccupazioni degli operatori del mercato fondiario.

In particolare, il principale contributo negativo alle quotazioni provinciali deriva dall'agro frentano (-0,7%) e dall'area costiera (-0,3%).

Le altre aree territoriali della provincia di *Campobasso* hanno declinato situazioni di sostanziale immobilità delle quotazioni ponderate dello stock fondiario, in quanto poco e solo marginalmente interessate dall'emergenza epidemiologica, sia a fronte del corposo peso di seminativi asciutti, prati e pascoli, nonché legnose agrarie tradizionali (olivo, vite), ampiamente supportate dai regimi di aiuti ed incentivi erogati agli agricoltori attivi in possesso di fascicolo Agea da parte del 1° pilastro regionalizzato e che confluiscono massicciamente verso queste tipologie fondiarie, stabilizzandone le quotazioni e rendendole ancora più appetite in tempi di crisi conclamata.

In ogni caso, l'emergenza pandemica non ha aiutato la tempistica dei flussi finanziari, veicolati dalla Regione - tramite l'Agea - sotto forma di pagamenti della domanda unica, condizionalità e misure agro-climatico-ambientali, compreso le erogazioni spettanti da misure strutturali del PSR Molise, che sono risultati lenti e discontinui, anche in presenza di pratiche chiuse e collaudate a buon fine.

La collina litoranea, quale contesto territoriale provinciale di Campobasso ad agricoltura maggiormente intensiva, ha accusato alcune flessioni dei corsi fondiari dei terreni agricoli di punta, in quanto ha subito una maggiore amplificazione dell'effetto COVID-19, a causa delle note e persistenti difficoltà del contesto locale: asimmetrica competitività generale del sistema agricolo locale, difficoltà di aggregazione di filiera; carenza di liquidità in mano agli agricoltori; sfavorevole regime di prezzi imposti dalla concorrenza extra-regionale; irrisolta esigenza di riconvertire gli ordinamenti colturali, dopo la cessazione di attività dello Zuccherificio del Molise, alti costi di supporto irriguo alle colture; crescenti costi di difesa fitosanitaria, a causa delle crescenti anomalie climatiche.

Simile lettura di tendenza può essere fatta anche per l'area del Medio Biferno, con epicentro a Larino, del pari contesto fondiario a buona propensione mercantile dell'agricoltura, confermando l'assunto che - in generale - in tutti i distretti molisani ad agricoltura intensiva, la mancanza di valide alternative colturali capaci di garantire stabili prospettive per il futuro e gli andamenti meteo-climatici, sempre più estremi ed imprevedibili, continuano ad avere ripercussioni negative sulle dinamiche del mercato fondiario, in quanto ostacolano la piena espressione delle rese e della qualità delle produzioni locali, così come la determinazione dei produttori ad avviare acquisiti "importanti" di terra agricola. E che basta relativamente poco, quale un periodo di rallentamento dell'economia locale causa emergenza virologica, per fare affiorare il malessere di fondo del mercato fondiario, che si traduce in corsi al ribasso delle quotazioni a maggiore rischio di mercato.

Nel caso della provincia di Campobasso, le quotazioni fondiarie più alte si confermano quelle della collina litoranea in presenza di vigneti di qualità certificata (DOC, uva da tavola), con valori unitari ancora prossimi o superiori ai 3 euro/mq e quelli delle orticole di piena aria - sia pure a rappresentatività spaziale molto circoscritta - della zona contigua al capoluogo di Regione, con valori unitari, del pari, superiori ai 3 euro/mq.

3. Rapporto domanda/offerta e politiche fondiarie

In assenza di qualsiasi intervento di politica agricola locale mirato a superare le numerose criticità strutturali, che ingessano il mercato locale, favorendo una più efficiente convergenza fra domanda ed offerta, il numero di transazioni a buon fine si è confermato estremamente contenuto, ai limiti del trascurabile, così come molto lunghi si sono confermati i tempi di trattativa fra le parti.

Pur con emergenza pandemica e connesse restrizioni in corso per larga parte del 2020, il rapporto, pluriennale e consolidato, fra domanda ed offerta non ha subito variazioni importanti di assetto e/o di ruolo, traducendosi, al massimo, in minime limature al ribasso delle quotazioni dei terreni a maggiore rischio di mercato nelle aree maggiormente esposte alla concorrenza extra-regionale; complessivamente, sembra sia prevalso il convincimento degli operatori del mercato fondiario sulla temporaneità e reversibilità di breve periodo della crisi economica da COVID 19, favorendo il persistere delle altre componenti strutturali attive da molti anni.

Dal punto di vista del venditore, ha continuato a prevalere - anzi si è accentuata - la posizione di attesa, finalizzata a lucrare la massima monetizzazione dalla base fondiaria, anche in presenza di terreni abbandonati o di modesta portanza agronomica. Gli acquirenti, d'altra parte, chiusi "nell'angolo" dalla indisponibilità di risorse finanziarie sufficienti all'acquisto, dalla carenza di credito veicolato dalle banche e dai risicati margini di guadagno

ed ulteriormente oberati dalle nuove ed impreviste incombenze di gestione aziendale forzosamente imposte dall'emergenza COVID 19 hanno preferito evitare e/o rimandare a tempi migliori eventuali acquisiti di terra agricola, sostenendo una domanda sicuramente interessata, ma tecnicamente virtuale, stante l'assenza delle risorse monetarie necessarie allo scopo.

Quanto sopra risulta ulteriormente appesantito, lungo l'intera dorsale montana regionale, dalla forte frammentazione della base fondiaria e dalla carenza pluriennale di interlocutori, per emigrazione o mancata iscrizione nei RR.II. degli acquirenti, succedutesi nel tempo con sole scritture private, che obbligano a costosi passaggi amministrativi e burocratici, fungendo da forte disincentivo all'acquisto.

Resta incontestabile che l'attuale sistema di premi erogati nell'ambito del 1° pilastro regionalizzato sta sfavorendo la mobilità fondiaria, in quanto il regime, pur decrescente, di aiuti disincentiva l'alienazione di terra agricola, supportando per le colture intensive, a modesta domanda di input di processo (prati; pascoli; seminativi asciutti marginali), la convenienza economica alla permanenza in fascicolo Agea ed al regime di aiuti ed incentivi di cui alle Misure M10 (Pagamenti Agro-climatico-ambientali), M13 (Indennità a favore di zone soggette a vincoli naturali) ed alla Domanda Unica, sulla base dei titoli PAC. Detta situazione consente di rimandare l'immissione di terra sul mercato fondiario per anni, assicurando - comunque - introiti sufficienti da non rendere negativo l'investimento.

Nel complesso, va preso atto che il mercato fondiario regionale permanga intorno alle quotazioni minime degli ultimi anni, con qualche ulteriore flessione a livello locale introdotta dall'emergenza pandemica e che non sia ragionevole ipotizzare ulteriori significativi cambiamenti di tendenza, stante il persistere irrisolto degli elementi minimi di convergenza fra le forze di mercato. Infatti, mancando l'aspettativa di ritorno reddituale certo, a fronte dell'alea dei corsi dei prodotti agro-alimentari dell'area, l'acquisto di terra si configura per la maggior parte degli imprenditori come un investimento impegnativo e troppo costoso.

Il tutto all'interno di una matrice istituzionale poco reattiva e poco coordinata, che non considera la politica fondiaria una priorità da perseguire e porta avanti, con lunghi tempi di istruttoria e/o collaudo, piccole misure non integrate, che non aiutano il ripristino di condizioni di mercato fondiario in linea con la vocazione e la naturale capacità produttiva dei terreni.

La Banca della Terra regionale resta una delle principali "incompiute" della legislazione regionale di settore e, pur a 7 anni dalla legge istitutiva, continua a non essere operativa e non risulta che abbia ancora supportato un qualche transazione di terra agricola sul suolo molisano, nonostante un buon archivio di superfici disponibili e molte adesioni dichiarate, tenendo conto - altresì - che il disposto dell'art. 10 del Regolamento Attuativo consente la possibilità di acquisto al conduttore per i terreni facenti capo all'ex-Riforma Fondiaria.

Si conferma, anche per il 2020, la pressoché totale perdita di interesse all'acquisto di terra agricola con finalità di investimento anticrisi, risultando manifesto, anche ai non addetti ai lavori, che la redditività percepibile rischia di essere negativa, anche in relazione al rischio concreto di dovere pagare l'IMU nelle zone territoriali non censite montane e svantaggiate.

Salvo piccoli lotti di qualche migliaio di mq contigui a fabbricati rurali acquistati (spesso a caro prezzo) da non imprenditori agricoli con finalità ludico-residenziali, che non hanno alcuna rilevanza e rappresentatività per il mercato locale di fondi rustici.

Nei fatti, il mercato fondiario molisano nel 2020 non cambia passo, ma - anzi - ritorna ad accusare plurime tendenze ribassiste, sia pure circoscritte ed associate alle tipologie colturali maggiormente esposte al mercato, in linea con l'anno di crisi supportato dall'emergenza pandemica, mostrandosi estremamente fragile e fortemente esposto ai fattori critici di origine extra-regionale ed a forte rischio di collasso generale, in assenza del robusto involucro di aiuti e premialità erogati dall'UE, che svolgono un ruolo esiziale nel mantenimento di larga parte del territorio montano ed alto-collinare dell'area interna ancora coltivato e lo preservano dall'abbandono e dall'incolto.

È parere pressoché unanime degli addetti ai lavori che la situazione di stallo pluriennale del mercato fondiario regionale sia significativamente modificabile, favorendo l'insorgenza di corsi e tendenza in linea con il reale valore e produttività della terra, solo con una diffusa accessibilità al credito fondiario erogato dagli Istituti bancari operanti sulla piazza; in tema, il report 2020 della Banca d'Italia pone impietosamente il Molise (insieme all'Abruzzo) all'ultimo posto in assoluto in termini di accesso al credito fondiario per l'acquisto di immobili rurali, con appena 3,24 milioni di euro (-2 % rispetto al 2019) ed un risibile importo medio di appena 8,5 euro di credito concesso per ogni ettaro di SAU coltivata.

4. Tipo di operatori

La natura principale degli operatori del mercato fondiario molisano resta rigorosamente coerente al passato, confermando sostanzialmente immutati gli scenari socio-economici e ambientali di contesto, in cui operano i riferiti soggetti. Pur con la criticità aggiuntiva di sistema introdotta dall'emergenza pandemica.

Nell'area montana e alto-collinare regionale, la domanda di terra agricola resta appannaggio quasi esclusivo degli allevatori, in chiave incostante e puntuale, essenzialmente con la finalità di ridurre i costi di produzione e conservare margini di convenienza gestionale, a causa dell'andamento altalenante e poco reattivo dei prezzi all'azienda dei prodotti zootecnici (latte, carne).

Nel medesimo contesto territoriale regionale, l'offerta - peraltro molto spesso solo latente, anche per terreni di pessima qualità agronomica - si è confermata stabile, favorendo la staticità delle quotazioni delle tipologie fondiarie tipiche dei luoghi.

Si conferma appieno la rilevanza dell'offerta di terreni foraggeri montani (pascoli) da parte degli Enti Locali, concessi agli allevatori in fida-pascolo, che svolge un marcato ruolo di disincentivo all'acquisto di nuova terra agricola nella maggior parte dei comuni della collina e montagna interna, soprattutto in provincia di Isernia, che viene concessa in uso stagionale (6 mesi) a costi irrisori, e che, pur di bassa produttività strutturale, è sufficiente per accedere alle premialità UE (zootecnia, condizionalità) offerte dal 1° pilastro regionalizzato del PSR Molise.

Ovunque si sviluppi una contrattazione fra privati, la domanda tende a convergere sui terreni già assegnati del regime di premi UE, nonostante l'entità decrescente degli aiuti introdotta dalla PAC.

Nel 2020, i corsi fondiari delle aree regionali pedemontane, vallive e della fascia costiera, dove sono presenti i terreni di migliore vocazione agronomica e con le più alte quotazioni fondiarie si sono confermati leggermente decrescenti (in generale, con flessioni contenute entro -1/3% rispetto al 2019) in conseguenza del persistere di difficoltà di mercato dei prodotti locali, sistematicamente "schiacciati" dalla GDO e dai più alti costi di produzione, che aumentano gli oneri di conduzione e riducono la competitività rispetto alle produzioni ortofrutticole extra-regionali.

Anche se l'emergenza COVID-19 ha indubbiamente creato evidenti disfunzioni e rallentamenti nella gestione della manodopera salariata, nella fornitura dei mezzi di produzione e negli stessi spostamenti fisici *in loco* degli imprenditori, commercianti ed intermediari, che ha sfavorito l'offerta agro-alimentare locale ed indirettamente agevolato l'attività della grande distribuzione, che non ha accusato flessioni di fornitura approvvigionandosi fuori regione, si è notato un maggiore interesse ed una maggiore attenzione dei consumatori molisani verso le produzioni tipiche ed i prodotti locali, che ha svolto un non trascurabile ruolo di contrappeso nella fase più acuta della crisi a beneficio delle produzioni locali e - complementariamente - delle quotazioni fondiarie dei luoghi di produzione sulla piazza.

L'offerta potenziale è strutturalmente e tradizionalmente riconducibile alle note due categorie degli ex-imprenditori agricoli e/o imprenditori agricoli in sofferenza economica

(necessitati a monetizzare l'ex-capitale fondiario detenuto, da allocare diversamente o da utilizzare per saldare le pendenze accumulate con gli istituti di credito) e dei proprietari persone fisiche, allettati dagli alti corsi fondiari, che vogliono capitalizzare il valore della terra, senza esigenza di liquidità immediate, sovente totalmente avulsi all'effettiva valenza agronomica di quanto posseduto. Trattasi di due approcci diametralmente opposti, che penalizzano massicciamente la fluidità del mercato reale e che non sembrano trovare soluzione da anni, sia per l'assenza sistematica di misure regionali a favore della mobilità fondiaria, sia per le resistenze "culturali" dei proprietari, ancora arroccati sul valore "affettivo" e non sul valore "economico" della terra.

Si conferma, anche per il 2020, principalmente nell'agro Venafrano, nell'agro Frentano e zona costiera, l'offerta sostenuta dagli *ex-part-timer* agricoli, delusi dai risultati economici raggiunti con la conduzione dell'azienda ed intenzionati ad abbandonare il settore; tuttavia, questo aspetto ha bassa incidenza sulla mobilità fondiaria, poiché anche questi ultimi non cedono la terra a basso prezzo, salvo circostanze di particolare necessità (recuperi liquidità per esposizioni bancarie; acquisti immobiliari alternativi; etc.),

Inoltre, va considerato che i terreni di fascia alta, in alcuni distretti puntuali (come il Venafrano e la Collina Costiera), restano rigorosamente nelle mani di una ristretta cerchia di proprietari, che tendono ad operare in regime di tendenziale oligopolio e non sono disposti a fare concessioni significative di prezzo, anche a fronte dell'incontestabile evidenza della riduzione dei margini di ritorno reddituale all'attività agricola.

Orizzonte sostanzialmente invariato anche sul fronte della domanda, da sempre oasistica e concentrata su piccoli lotti fondiari, chiaramente poco indicativi dei corsi del mercato fondiario reale e quasi sempre supportati dall'esigenza di maturare i requisiti necessari a rientrare fra i beneficiari di aiuti e premialità UE, ovvero di erogazioni finanziarie da parte della Regione e/o degli istituti di credito.

Nel 2020 è stata varata, con risorse modeste e residuali, una versione finale della Sotto-Misura 4.1. (Sostegno a Investimenti nelle Aziende Agricole) del PSR Molise 2014-2020, riservato ai soli allevatori di bovini ed ovi-caprini. Detta misura supportava anche la possibilità di acquisto di terra agricola, solo in capo a giovani imprenditori neo-insediati da non più di 5 anni, ma nel trascurabile tetto monetario del 10 % del massimo investimento ammissibile, ovvero pari - al massimo - a 20.000 euro.

Il limitato target di riferimento per l'accesso alla misura e le criticità aggiuntive di sistema conseguenti alla crisi da emergenza COVID-19 hanno ridotto a qualche decina le domande partecipative su tutto il territorio molisano e risulta che nessun imprenditore abbia richiesto una progettualità comprensiva di acquisto di terreni agricoli.

La domanda di terra agricola sostenuta dai capitali e dalle risorse dell'industria agro-alimentare, pur ancora presente a livello puntuale in tutti i principali ambiti territoriali molisani, si è mossa molto lentamente e solo nel periodo estivo, quando le limitazioni di spostamento e di contatto fra gli operatori non sono state stringenti, con interessamento alle contrattazioni di meno di 50-60 ettari, in prevalenza seminativi asciutti di media vocazione agronomica ad utilizzo corrente prevalente con colture foraggere.

Il persistere del blocco a nuovi bandi regionali di supporto alla Misura 11 del PSR Molise (*Agricoltura Biologica*), unitamente all'assenza di qualsiasi nuova programmazione ha continuato a congelare e deprimere la domanda di terra agricola da destinare alle colture biologiche, stroncando questo interessante segmento di domanda, che - invece - nel periodo 2014-2017 aveva richiamato l'attenzione degli operatori del mercato fondiario nell'area del circondario del capoluogo di regione, nel medio Biferno e nelle Colline del Basso Molise e stava prendendo piede anche in Alto Molise ed in Alto Volturno, zone dove l'agricoltura "biologica" si fa da sempre, pur senza aderire agli aiuti del PSR Molise.

5. Tendenze nelle destinazioni d'uso

Nel 2020 le tendenze nelle destinazioni d'uso sono rimaste immutate e, in qualche caso, si sono ulteriormente acuite, a causa della pandemia in corso. I testimoni intervistati confermano un contesto di pressoché marcata immobilità del mercato locale dei fondi rustici e bassissimo numero di compravendite di terra agricola, a tutti i livelli del territorio regionale.

In larga parte del territorio molisano, nonostante il minimo volume di compravendite e le connesse limitazioni contatto e spostamento, che hanno ostacolato persino le trattative preliminari, si è assistito al generalizzato persistere di valori eccessivi rispetto alla reale produttività dei terreni, che rappresenta la principale distorsione del mercato fondiario, insieme alla difficoltà di accesso al credito bancario per l'acquisto dei fondi rustici.

Sono disponibili casi documentati di imprenditori anziani, che pur dismettendo l'attività agricola, non hanno voluto cedere i terreni per carenza di accordo con la domanda, preferendo tenere la terra abbandonata, come accade sempre più frequentemente in tutta l'area montana.

Similmente, nelle zone di produzione più vocate (collina litoranea, Venafrano, agro Frentano), le pur marginali flessioni delle quotazioni dei terreni irrigui e mercantili osservate nel 2020, non rendono giustizia di una situazione pratica di stallo totale, dove i proprietari non intendono assolutamente svendere e gli acquirenti non rilanciano la trattativa, a causa dei discontinui e contraddittori segnali dal territorio, sicuramente amplificati nell'anno del COVID, rendendo le trattative infruttuose e non traducendosi in mobilità fondiaria.

Peraltro, nella zona costiera, nei terreni ad agricoltura intensiva, la coesistenza con il crescente turismo estivo, in ulteriore crescita anche nel 2020, contribuisce ad ostacolare la mobilità fondiaria, in nome di possibili destinazioni d'uso extra-agricole, nonché a mantenere alte le quotazioni anche di quelle colture locali (orticole; industriali), che soffrono l'andamento ballerino dei prezzi di mercato, stante la forte concorrenza sostenuta dalla GDO.

Resta confermato, anche se in chiave meno marcata rispetto agli ultimi anni, che in Alto Molise, dove sono sorti nuovi ed attivi servizi al territorio rurale da parte delle aziende agricole presenti (agriturismo, ristorazione, vendita di prodotti locali, fattorie didattiche, servizi sociali alternativi, maneggi, ippoturismo, etc.), il valore dei terreni prossimi o adiacenti si è mantenuto sopra-mercato anche del +20/25%, senza che ne siano cambiata l'utilizzazione e la destinazione preesistenti.

6. Aspettative future del mercato

I referenti interpellati non sono convergenti nell'ipotizzare le tendenze attese per il 2021. In molti casi, emerge la consapevolezza della più o meno rapida "metabolizzazione" dell'effetto crisi economica da COVID 19 da parte del mercato fondiario regionale, che - anche con fase pandemica all'apice - ha tenuto ben distinte l'ampiezza pluriennale e di lungo periodo degli investimenti in capitale fondiario e la durata, ragionevolmente di breve o brevissimo periodo, associata alle limitazioni e restrizioni da normativa sanitaria di contenimento dell'emergenza pandemica.

Questo atteggiamento risulta confermato dall'andamento stagionale che, malgrado il *lockdown* primaverile prolungato e con le strutture sanitarie in grave affanno, ha visto un eccezionale flusso turistico da fuori regione per l'intera stagione estiva e fino al mezzo autunno. Ciò ha consentito anche gli imprenditori agricoli di attenuare l'atteso peggioramento delle risorse finanziarie contingenti a seguito dell'emergenza epidemiologica.

Resta, viceversa, del tutto attivo e diffusamente percepito dagli operatori di mercato il grave scollamento, radicato profondamente in tutti gli ambiti regionali di ricognizione, fra le esigenze di risorse finanziarie necessarie agli imprenditori per dare corso ai determinanti e non più rimandabili acquisti di terra agricola, con plurime finalità di maggiore efficienza di gestione

e di maggiore peso mercantile di filiera, ed il canale bancario locale, diffusamente incapace di interpretare i segnali del territorio e di assicurare i focali capitali richiesti dagli imprenditori per riorganizzare le strutture fondiarie e favorire l'innescio di una fisiologica mobilità fondiaria, che sembra connotarsi il principale ostacolo *pro-tempore* del mercato dei fondi rustici.

In linea di massima, le opinioni prevalenti supportano la tesi di corsi fondiari tendenzialmente stazionari o, nel migliore dei casi, sui medesimi valori medi della situazione pre-COVID 19, stigmatizzando la marcata assenza di interventi importanti di indirizzo e correzione al mercato fondiario da parte dell'Autorità Regionale e/o degli altri Enti Locali delegati, anche a fronte della constatazione oggettiva del minimo "interesse partecipativo" esternato dagli agricoltori nei confronti dell'unica misura strutturale varata nel corso dell'anno 2020 e che giustificherebbe pienamente un ripensamento razionale di quelle che sono le vere priorità ed esigenze dell'imprenditore agricolo, a partire dagli stanziamenti di congrue risorse, di facile e chiaro accesso, per interventi a supporto della mobilità fondiaria regionale.

Campania

Giuseppe Panella e Nadia Salato

1. Quadro generale

L'analisi dell'andamento del mercato fondiario in Campania, così come nelle altre regioni d'Italia, non può prescindere da alcune importanti considerazioni derivanti dall'effetto della pandemia. Già nell'indagine relativa al 2019, svoltasi nel corso del 2020, è stato chiesto ai testimoni privilegiati di fornire qualche indicazione, in base alle primissime percezioni, su quale potesse essere l'effetto dell'emergenza COVID sui valori della terra e sugli affitti. Tutti gli operatori avevano preannunciato una forte ripercussione sul mercato fondiario convenendo sul fatto che sarebbe stato necessario un approfondimento di tali effetti. Anche la Banca Centrale Europea, già nel corso del 2020, aveva preannunciato ineludibili carenze e flessioni riguardanti l'attività immobiliare in genere.

Nell'analisi delle problematiche del settore agroalimentare, correlate all'emergenza sanitaria COVID-19 oltre alla crisi collegata alla compravendita della terra, per la Campania, se ne individuano altre di fondamentale importanza come la carenza di manodopera (soprattutto straniera) e la mancata vendita di alcuni prodotti soprattutto verso i mercati esteri.

Il prodotto maggiormente interessato da un mancato posizionamento sul mercato è la Mozzarella di bufala campana, tra i formaggi DOP italiani con più elevata produzione economica. Secondo alcuni dati del Consorzio di Tutela Mozzarella di Bufala Campana DOP, già nella seconda metà di marzo 2020, nel pieno dell'emergenza, gli oltre 100 caseifici campani hanno trasformato il 65% in meno di latte rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

Altro comparto fortemente compromesso dalla crisi sanitaria è stato il florovivaismo, alcune aziende, infatti, hanno dovuto procedere alla distruzione di ingenti quantitativi di prodotto per la chiusura dei mercati di Francia e Germania, con un gravoso rallentamento dell'export delle piante da esterno, a causa del blocco totale verso paesi di destinazione storica come Croazia, Albania, Grecia e Romania e Spagna.

Altra questione non trascurabile è stata la scarsità di manodopera, per la quale, nel 2020, si rileva una differenza non solo tra territori, ma anche e soprattutto per filiera. La problematica degli arrivi ha riguardato, preminentemente i paesi appartenenti all'UE, in particolar modo la Romania, Polonia e Bulgaria.

Per far fronte alla fase emergenziale causata dall'epidemia da COVID-19, la Regione Campania ha attivato una serie di misure, finalizzate a fornire un sostegno al tessuto sociale e produttivo regionale, contenute nel Piano socio-economico per l'emergenza COVID-19¹⁵. Il Piano contiene misure straordinarie dedicate alle imprese, ai professionisti e lavoratori autonomi oltre ad altre azioni finalizzate al supporto delle famiglie, dei singoli cittadini in difficoltà e delle fasce più deboli della popolazione.

Per quanto riguarda il settore agricolo, i principali beneficiari sono le aziende dei comparti bufalino e florovivaistico nonché delle imprese della pesca e dell'acquacoltura, ma alla luce di un contesto così incerto, il 2020 non poteva non presentarsi come un'annata difficile per l'intera economia regionale.

In particolare, il mercato fondiario campano, negli ultimi anni, aveva manifestato una staticità, ma il 2020 si è connotato per una inevitabile battuta d'arresto nella compravendita dei terreni agricoli; la maggior parte delle regioni agrarie, anche per i comparti storicamente interessati da una certa dinamicità, si caratterizza per un rallentamento del mercato. Alla scarsa

¹⁵ Delibera di Giunta regionale n. 170 del 7 aprile 2020

disponibilità economica degli imprenditori agricoli e una continua difficoltà di accesso al credito, si è aggiunta una ineluttabile sfiducia nel futuro a causa della pandemia che ha provocato non pochi timori ad effettuare investimenti per il futuro. Ovviamente, come mostrano i dati, di seguito analizzati, non mancano eccezioni per i territori in cui il mercato fondiario ha mostrato elementi di positività.

Nelle aree urbanizzate, negli ultimi anni si era registrata una tendenza ad acquistare terreni per destinazioni d'uso extra-agricole, fenomeno che ha subito un rallentamento rispetto al passato. Tutti i testimoni privilegiati intervistati hanno rilevato anche una diminuzione delle aziende disposte all'acquisto di terreni per favorire l'ampliamento delle strutture aziendali e per aumentare le superfici da destinare a specifiche produzioni, a differenza degli anni passati. I prezzi medi dei terreni destinati alla coltivazione dei seminativi irrigui sono interessati da una diminuzione dell'1%, le quotazioni relative ai seminativi non irrigui che, invece, nel 2019 erano aumentate del 2,5%, per il 2020, evidenziano un lievissimo incremento (+0,4%). Si registra una flessione per terreni destinati a vivai ed ortofloricole (-0,1%), così come avviene per i pascoli (-0,2%). Diminuiscono le quotazioni dei terreni destinati ai frutteti (-0,2%), agli agrumeti (-2,3%) e, rispetto a quanto era accaduto nel 2019, c'è un'inversione di tendenza anche per le quotazioni inerenti agli oliveti, che diminuiscono dell'1,2%. Un'interessante diminuzione riguarda i vigneti DOC (-5,5%), confermando la crisi che ha interessato il comparto vitivinicolo campano derivante dalle misure restrittive dovute al COVID, soprattutto nell'ultimo semestre del 2020.

Per quanto riguarda l'accesso al credito, secondo i dati forniti da Banca d'Italia, in Campania, nel 2020, sono stati erogati mutui per circa 7,7 milioni di euro per l'acquisto di immobili rurali. La Campania si configura come una delle regioni italiane con il valore più basso nella valutazione della composizione percentuale degli investimenti nel nostro paese (2%). Rispetto al 2019, si evidenzia una considerevole flessione di questa tipologia di investimento (-52%), dato più elevato rispetto alla variazione registrata a livello nazionale (-42%). Tra le destinazioni degli investimenti agricoli, solo l'11% è dedicato all'acquisto di immobili rurali, dato che, anche in questo caso, colloca la Campania tra le ultime regioni italiane.

La difficoltà di effettuare investimenti è da ricondurre alla scarsa possibilità di accesso al credito da parte delle imprese agricole campane. Le banche richiedono dotazioni finanziarie ed organizzative che il tessuto agricolo campano, per la sua peculiare frammentazione, sovente non è in grado di garantire, pertanto, la problematica dell'accesso al credito rappresenta da sempre un impedimento difficilmente sormontabile.

2. Tendenze a livello territoriale

La provincia di *Napoli* è un territorio fortemente urbanizzato e il livello delle quotazioni dei terreni è quasi completamente scollegato dalle effettive potenzialità agricole del suolo. Tendenzialmente, si rilevano variazioni significative per le ortofloricole per cui si registra una diminuzione dell'1,4%, anche i frutteti sono particolarmente colpiti, infatti, i dati relativi all'intera provincia evidenziano una decrescita della compravendita di questi terreni dell'1,6%. Le regioni agrarie in cui tale decremento appare più significativo sono le colline litoranee di Napoli in cui la flessione riguardante i terreni coltivati a frutteti è del 2,5%, il Piano Campano Sud-Occidentale (-4%) e il Piano Campano Sud-Orientale (-2,5%). A livello provinciale, anche gli agrumeti subiscono una variazione negativa (-3,9%), con decrementi importanti nelle regioni agrarie Colline di Roccarainola e Visciano (-3%), Colline Litoranee di Napoli (-2,5%), Colline Litoranee della Penisola Sorrentina (-5%). Altro importante decremento interessa gli oliveti (-4,4%), con punte significative nelle Colline di Roccarainola e Visciano (-3%) e nelle Colline Litoranee della Penisola Sorrentina (-5%). In generale, in tutta la provincia, si rileva un

preoccupante declino della compravendita dei terreni destinati alla coltivazione dei vigneti con marchio DOC (-2,4%), con una diminuzione del 2,5% nelle Colline Litoranee di Napoli, del 5% nelle Colline Litoranee della Penisola Sorrentina e del 4% nel Piano Campano Sud-Occidentale. Si registra un decremento dell'1,8% per le altre colture permanenti, con dinamiche completamente differenti rispetto alla precedente indagine che evidenziano un generale crollo, per questa tipologia di terreni, a livello provinciale.

Nel contesto generale della provincia di *Caserta* si evincono alcuni cambiamenti legati al COVID, ma rispetto alle altre province, il mercato fondiario sembra esser meno compromesso. I decrementi, seppur timidi, interessano i seminativi irrigui e gli oliveti per i quali si riscontra una flessione dello 0,1%. Analizzando le singole regioni agrarie, si evince che nella regione agraria 1 (Matese sud-occidentale) si riscontra una variazione positiva per i seminativi irrigui (+1%) e gli unici terreni acquistati sono di tipo marginale, utilizzati per rispettare i requisiti richiesti da alcune misure strutturali del Programma di Sviluppo Rurale. Nella zona di Roccamonfina (regione agraria 2) non si rilevano particolari variazioni, mostrando una sorta di cristallizzazione del mercato dopo l'annata piuttosto positiva del 2019, nel corso della quale si era assistito ad un incremento delle quotazioni relative ai terreni destinati ai vigneti DOC e ad altre colture permanenti. L'area delle Colline del Monte Maggiore, della provincia casertana, mostra un incremento dei prezzi del 2%, sia per i frutteti sia per i seminativi irrigui; in crescita anche le quotazioni per i vigneti DOC (+2%). Nella regione agraria 4, zona del Medio Volturno, si assiste ad una flessione dei prezzi dell'1% per i seminativi irrigui, i frutteti e gli oliveti. La regione agraria Piana del Volturno Inferiore è caratterizzata da una contrazione delle quotazioni dei terreni utilizzati per i seminativi irrigui (-1%), stabili i prezzi per i frutteti ed in aumento le quotazioni per i vigneti DOC (+2%). Nelle aree del Piano Campano Settentrionale si rileva un incremento per i seminativi irrigui (+1%) e per i frutteti (+2%).

Rispetto al 2019, il mercato fondiario nel territorio *salernitano* registra un decremento dei prezzi medi dell'1,5% per i seminativi irrigui, dello 0,3% per i pascoli, dell'1,1% per gli agrumeti, in lieve aumento le quotazioni degli oliveti (+0,2%). In particolare, nelle aree del Monte Alburno si rileva un incremento del 5% dei prezzi dei terreni utilizzati per i prati permanenti, agrumeti e vigneti DOC. Nell'Alto Calore aumentano i prezzi degli oliveti e dei vigneti non DOC del 2%; nella montagna interna dell'Alto Mingardo e Alto Bussento si evidenzia un decremento delle quotazioni dei terreni destinati a seminativi irrigui (-1%), ai pascoli (-1%) e ai vigneti DOC (-1%), in lieve aumento gli oliveti (+1%).

Una particolare attenzione merita l'analisi dell'andamento del mercato fondiario nella provincia di *Benevento*, che negli ultimi anni si era mostrata una delle province più dinamiche della regione. Dai dati del 2020, si evince un crollo dei prezzi per i terreni destinati alla coltivazione dei seminativi irrigui (-10%), per i seminativi non irrigui (-4,2%) e per gli oliveti (-9,3%). Come anticipato nell'analisi del contesto generale, si evidenzia una difficoltà per i vigneti a marchio e la provincia di Benevento sembra esser quella più colpita anche per l'elevata consistenza numerica delle aziende dedite alla produzione di vini con un importante decremento (-11,4%), e del Calore Irpino Inferiore, per quanto concerne i vigneti DOC, si registrano flessioni che arrivano al 15%, decrementi del 10% per gli oliveti e per i seminativi irrigui. Anche nelle Colline di Benevento i seminativi irrigui e gli oliveti sono interessati da flessioni del 10%. Nei comuni del Matese Sud- Orientale, i terreni destinati a seminativi mostrano una flessione dei prezzi del 10%, ma tengono le quotazioni relative ai Vigneti DOC (+10%). Nelle aree ricadenti nei Monti del Taburno e Camposauro diminuiscono del 10%, sia i seminativi irrigui che gli oliveti.

Nella provincia di *Avellino* si rilevano importanti variazioni per i seminativi non irrigui e per gli oliveti, caratterizzati da un incremento dei prezzi medi dei terreni, rispettivamente del 4,5% e del 3,3%. In calo il mercato relativo ai pascoli (-1,3%) e alle altre colture permanenti (-2,1%). Nell'Alto Cervaro, i prezzi dei terreni destinati a pascolo subiscono una flessione del

5% comunque significativa, ma meno consistente rispetto a quella registrata nel 2019 che sfiorava la soglia del 20%.

Nella regione agraria 2, che comprende i comuni del Partenio, si riscontra un aumento delle quote di mercato dei terreni utilizzati secondo gli ordinamenti colturali del nocciolo e del castagneto (+5%), mentre le quotazioni di queste due tipologie colturali diminuiscono nelle regioni agrarie dell'Alto Sabato (-5%), dell'Alto Sele e dell'Alto Calore Irpino (-6%). Nelle aree dell'Alto Calesio e Alto Ofanto si assiste ad un significativo incremento dei prezzi medi dei seminativi non irrigui (+10%). Nei comuni dell'alto Cervaro aumentano le quotazioni dei seminativi non irrigui (+5%), ma decrescono quelle dei pascoli (-5%). Nei territori delle Colline dell'Irpinia Centrale si rileva una particolare vivacità dei terreni utilizzati per gli oliveti con la quotazioni medie in aumento del 10%. Per quanto riguarda i Vigneti DOC, non si rilevano particolari variazioni nelle aree tradizionalmente vocate a questa produzione. In generale, il mercato fondiario della provincia di Avellino reagisce abbastanza bene alla crisi, mostrando dei decrementi solo per alcuni ordinamenti colturali.

3. Rapporto domanda/offerta e politiche fondiarie

Nel 2020, con la decrescita generale delle quotazioni dei terreni, si è registrata un aumento della domanda in alcune aree in cui si rilevano contingenze specifiche.

Aree del casertano a tradizionale vocazione bufalina, ad esempio, sono state testimoni di una forte crisi del prodotto e di un diffuso processo di abbattimento dei capi bufalini dovuto all'insorgenza di brucellosi; pertanto, molti agricoltori hanno convertito parte o tutta l'azienda alla produzione di ortofrutta. Tale fenomeno ha spinto alcune di queste aziende ad ampliare la loro proprietà fondiaria talvolta con l'affitto, ma più sovente, con l'acquisto dei terreni.

Le zone in cui si riscontra una certa prevalenza di offerta sono quelle del Matese Sud-Occidentale e delle Colline di Roccamonfina, soprattutto per i terreni ad alta produttività economica e per i terreni storicamente destinati alla coltivazione del castagno, anche perché da molti anni risultano meno remunerativi. In alcune aree del beneventano è stata registrata una prevalenza dell'offerta, situazione riscontrata in aree ricadenti nelle Colline del Calore dell'Irpinia Inferiore.

Nella provincia di Avellino, soprattutto per i terreni ubicati nella regione agraria del Partenio, i testimoni privilegiati hanno riscontrato una prevalenza di offerta con aumenti del 20% circa ed un andamento opposto a quello rilevato nelle aree dell'alto Calesio e Alto Ofanto, in cui, invece, si evidenzia una prevalenza di domanda con un aumento del volume del 10%.

Nel Salernitano si riscontra un generalizzato equilibrio tra domanda e offerta, con alcune eccezioni individuabili nelle aree delle Colline Orientali dei Monti Picentini, del Medio Calore, Cilento Occidentale e Colline litoranee del Cilento. In queste aree i proprietari tendono a vendere i loro terreni al fine di realizzare una liquidità immediata. In provincia di Avellino prevale l'offerta, mentre i terreni per cui è più sviluppata la domanda continuano a essere i vigneti DOCG. In lieve aumento le domande dei castagneti nelle regioni agrarie dell'Alto Sabato e delle Colline Avellinesi, dovute ad un prezzo piuttosto basso.

4. Tipo di operatori

La domanda di fondi agricoli è manifestata da imprenditori e coltivatori che desiderano ampliare la propria azienda. Sono prevalentemente piccoli agricoltori, con aziende gestite a livello familiare, confinanti con superfici talvolta cedute da aziende ormai cessate.

In altri casi si tratta di giovani che ereditano l'azienda di famiglia e che intendono incrementare la SAU in un'ottica di consolidamento ed ampliamento aziendale. Si sottolinea

che il PSR della regione Campania ha favorito l'ingresso dei giovani in agricoltura con un pacchetto che integra la Misura 6 con la Misura 4, che ha manifestato una forte capacità attrattiva degli interventi legati alla diversificazione e al ricambio generazionale.

Nelle aree del Casertano, invece, si tratta di operatori dediti alla riconversione aziendale soprattutto a causa di difficoltà dovute ad eventi esterni (caso della brucellosi). È relativamente frequente anche la richiesta di terra da parte di imprenditori agricoli intenzionati a raggiungere i requisiti necessari per poter accedere ai fondi erogati dall'Unione Europea e dal Programma di Sviluppo Rurale.

L'offerta è costituita da coltivatori in pensione che dismettono la propria attività e che sono poco propensi ad accollarsi le elevate imposte che gravano sui fondi. Talvolta tale offerta deriva da proprietari di aziende di piccole dimensioni che optano per la chiusura dell'attività, fenomeno ancora più diffuso a seguito della crisi economica legata all'emergenza sanitaria e sofferta, prevalentemente, da aziende di piccole dimensioni.

5. Tendenze nelle destinazioni d'uso

In alcune aree della regione continua la rinnovata dinamicità fondiaria in favore del settore agricolo, ovviamente si tratta prevalentemente di aree interne, mentre le aree più urbanizzate, come quelle del napoletano, confermano una storica cristallizzazione del mercato. Continua, inoltre, la ripresa delle quotazioni per i terreni ricadenti nelle zone protette per i quali c'è un particolare interesse, da parte della Regione, a sostenere interventi che possano favorire il mantenimento dei suoli agricoli, la conservazione della biodiversità ed il riequilibrio paesaggistico e territoriale di aree ad alto valore naturalistico.

In Campania, il comparto zootecnico, soprattutto quello bufalino presente nel Basso Volturno e nella Piana del Sele determina una permanenza degli orientamenti colturali rappresentati da foraggere e seminativi, ma non è trascurabile la diffusione dei terreni da destinare alle orticole per la quarta gamma, fiore all'occhiello dell'economia agricola salernitana, in particolar modo nella Piana del Sele. Medesima situazione per gli agrumeti presenti nelle colline litoranee del Cilento.

6. Aspettative future del mercato

A seguito delle difficoltà economiche derivanti dall'effetto pandemia, tutti gli operatori hanno manifestato una certa sfiducia nel futuro, non tanto per la difficoltà di collocare il prodotto sul mercato, ma per la regressione economica generalizzata che sta interessando ogni settore economico, a livello globale.

Più fiduciosi verso il futuro e verso le opportunità legate al settore agricolo sono si rivelano i giovani che continuano a mostrare una fervida propensione all'imprenditoria agricola. Non si tratta esclusivamente di giovani che ereditano aziende di famiglia, ma anche di attività *ex-novo* gestite da neolaureati in materie agronomiche. Il PSR 2014/20 ha inciso in maniera positiva sul ricambio generazionale in agricoltura con una particolare attenzione ai giovani imprenditori qualificati che rivalutano la possibilità di subentrare ad un genitore o ad un imprenditore agricolo di propria conoscenza, creando condizioni ideali per i giovani in una regione dalle molteplici potenzialità produttive.

Puglia

Donato Carone

1. Quadro generale

La tendenza ad un incremento dei valori fondiari riscontrata nel 2019 si conferma anche per il 2020 con una crescita dello +0,8%, al lordo dell'inflazione, come dato medio regionale. Anche il volume degli scambi, malgrado la pandemia da COVID 19, non ha subito a parere dei testimoni privilegiati, contrazioni significative, scontando solo qualche ritardo fisiologico nella definizione dei passaggi di proprietà. Il quadro generale rimane sostanzialmente stabile con il Salento, a causa dell'irrisolta batteriosi di Xylella, sospeso nella drammaticità del presente e l'incertezza del futuro e con le aree a seminativo e viticole più dinamiche anche se per motivazioni diverse.

Il settore agricolo al pari degli altri sconta nel 2020 dieci mesi di pandemia che si sono tradotti in un calo della PLV regionale del 7%. Calo tutto sommato contenuto e concentrato nei settori agrituristico, florovivaistico e della pesca. Una buona tenuta del comparto agricolo emerge anche dalle analisi fatte sul saldo imprese e addetti in agricoltura, entrambi positivi per la Puglia nel 2020 in assoluta controtendenza con quasi tutti gli altri settori.

L'offerta di terreni si concentra soprattutto nelle aree regionali caratterizzate da una forte frammentazione fondiaria con operatori non professionali, che più di altri risentono della perdita di competitività. Continuano a destare un certo interesse, con tenuta o leggeri incrementi di prezzi, solo le aree di pianura del Tavoliere, le aree collinari cerealicole del Foggiano e Barese e quelle viticole di tutta la regione.

In particolare, ha ritrovato vigore l'interesse per le aree viticole da vino che, oltre a un buon riscontro commerciale anche con l'emergenza COVID, continuano a usufruire degli incentivi previsti dall'OCM vino per il reimpianto o la ristrutturazione. Tale interesse riguarda soprattutto l'area del Primitivo di Manduria Dop e Docg (+26% le bottiglie commercializzate nel 2020) ma anche altre aree e per produzioni IGT e IGP Puglia. L'interesse per le aree viticole oltre che per gli impianti già in produzione coinvolge i seminativi di buona qualità da destinare all'impianto soprattutto quando l'azienda riesce ad ottenere l'assegnazione delle autorizzazioni all'impianto oppure ne trasferisce quelli di vigneti aziendali dismessi.

Si consolida l'interesse per le aree collinari destinate a colture estensive e cerealicole in particolare. Queste ultime, malgrado interessate da prezzi e andamenti stagionali molto altalenanti, sono totalmente meccanizzabili e usufruiscono di contributi Pac e Psr (biologico, integrato, sodo, ecc.), che ne determinano un minimo di redditività certa e costante.

Tengono bene le aree frutticole, soprattutto quelle del Nord-Barese – Sud Tavoliere per le drupacee e il Sud Est Barese per l'uva da tavola. Le produzioni di qualità sono supportate da un tessuto produttivo fatto di giovani preparati e che sperimentano anche forme nuove di rapporti con il mercato (club) che li garantiscono maggiormente dalle fluttuazioni mercantili.

Per gli oliveti regionali la situazione è nettamente distinta tra le aree non colpite da Xylella e quelle salentine con il patrimonio olivicolo ormai quasi del tutto compromesso. Nel primo caso ricadono gli oliveti (in buona parte anche irrigui) del Nord Barese-Tavoliere Meridionale che mantengono interesse e si apprezzano in alcuni casi nei valori. Di contro troviamo gli oliveti salentini ormai disseccati per i quali i prezzi di mercato ormai molto bassi tendono a stagnare per l'assenza di prospettive sia nel reimpianto di olivo resistente che nella destinazione ad altre colture. In quest'area, nel corso del 2020, sono stati autorizzati diversi espianti di olivo e sono iniziati i primi reimpianti concentrati nei terreni migliori e meccanizzabili. Alcuni investimenti sono realizzati in autofinanziamento altri con fondi pubblici. Per questi ultimi i fondi messi a

disposizione sono comunque assolutamente insufficienti per fare fronte ad una emergenza di carattere epocale. Per il piano di rigenerazione olivicola, per esempio, a fronte di oltre 8000 domande presentate ne sono risultate finanziabili il 15% per circa 40 milioni di euro. All'incirca altrettante risorse (42 milioni di euro) sono state assegnate per la ricostruzione del patrimonio olivicolo con la mis. 5.2 del PSR Puglia 2014-20.

Tra le due aree precedentemente descritte c'è una fascia cuscinetto dove l'infezione non è ancora arrivata ma inizia a fare paura e produrre i primi effetti negativi sul mercato fondiario.

Le compravendite registrate nel periodo di riferimento confermano il ruolo attivo da parte di agricoltori professionali desiderosi di ampliare la loro base produttiva con l'acquisto di superfici che consentano di recuperare redditività anche tramite un utilizzo più razionale del parco macchine posseduto. A questi si aggiungono sempre più spesso operatori extra agricoli che, nel tentativo di diversificare le loro attività o semplicemente trovare un'alternativa di investimento ai propri patrimoni finanziari, investono negli areali che assicurano attualmente buona redditività. Ancora al palo gli imprenditori agricoli, giovani e no, che hanno partecipato ai numerosi ai bandi regionali del PSR 2014-20 che prevedono investimenti anche nel fattore terra. Un cambio di passo significativo per molte domande bloccate dai ricorsi si realizzerà verosimilmente nel 2021, anche per il cambio ai vertici all'assessorato agricoltura.

Gli investimenti fondiari vengono fatti prevalentemente in autofinanziamento ma nelle realtà più dinamiche non manca il ricorso al credito bancario reso sempre più conveniente con i tassi di interesse in forte ribasso. Va rilevato comunque come nel 2020, con 38 milioni erogati, ci sia stato un calo dell'8% rispetto all'anno precedente che diventa del 15% se si considera l'ultimo triennio (da Banca D'Italia dato aggregato Puglia-Basilicata).

2. Tendenze a livello territoriale

Nel corso del 2020 la provincia di *Foggia* ha registrato un leggero incremento dei valori fondiari (+0,8%). A questo risultato si perviene per apprezzamenti concentrati nell'area meridionale del Tavoliere dove le condizioni pedo-climatiche consentono un'ampia diversificazione colturale. Nel caso dei seminativi sono ricercati sia quelli da destinare alle colture cerealicole, sia quelli contigui alle aree irrigabili e trasformabili in vigneti o frutteti. In leggero calo i valori delle aree garganiche, in particolare quelle destinate all'olivicoltura collinare. In sofferenza anche le aree più marginali appenniniche che scontano un perdurante esodo agricolo, e non solo, e l'imposizione di vincoli sempre più stringenti.

Per la provincia di *Bari*, (comprendendo anche i comuni della BAT) l'apprezzamento dei valori è stato di ben il +2,0%. L'incremento, in linea con la tendenza degli ultimi anni, è concentrato tra le aree cerealicole interne e la zona ad arboree intensive del Nord Barese. La Conca e il Sud Est Barese conservano un sostanziale equilibrio, compensando la pesantezza di mercato delle aree olivicole con qualche apprezzamento di quelle frutticole.

In provincia di *Taranto* permane il segno negativo (-0,3%) per effetto dei cali sugli oliveti, sempre più compromessi dalla Xylella, e anche sugli agrumeti dell'area ionica. A livello provinciale si apprezzano solo le aree viticole da vino e del primitivo di Manduria in particolare (+2,7/2,8%). Dall'area del primitivo arrivano anche segnali di valorizzazione territoriale da parte delle aziende viti-vinicole più strutturate che offrono anche ospitalità e ristorazione all'interno dei siti produttivi.

Nella provincia di *Brindisi* si inverte la tendenza positiva rilevata lo scorso anno con i valori fondiari medi in calo del -1,4%. Ad un apprezzamento delle poche aree viticole rimaste si contrappone, infatti, un deciso calo degli oliveti interessati sempre più dall'infezione da Xylella (-3,0%). Stabile l'interesse per le aree costiere o comunque caratterizzate da grande pregio paesaggistico quale la valle D'Itria. In queste aree il valore dei terreni risente inevitabilmente dell'attrattiva turistica che incentiva l'ospitalità agriturismo ma anche

l'acquisto di fondi con trulli e caseggiati da parte di acquirenti extra regionali.

Dal *Leccese*, in merito all'andamento del mercato fondiario 2020 sono arrivati segnali contrastanti. Rispetto al dato medio che segnala un'assoluta staticità (+0,0%) si rileva qualche ulteriore calo sugli oliveti in alcune aree ormai quasi completamente compromessi da Xylella. In altre (area centrale e del capo) lo stesso oliveto ha subito piccoli apprezzamenti per effetto dell'aspettativa (poi in buona parte delusa) di poter accedere a finanziamenti (mis. 5.2 del PSR, mis. 4-6-9 del Piano di rigenerazione olivicola, Distretti del Cibo). Tengono in genere o si apprezzano leggermente i seminati di qualità medio-buona che consentono alle aziende di impegnarsi in alternative colturali all'olivo.

Per quanto riguarda l'epidemia da Xylella che ha già compromesso il 40% degli olivi regionali, restano o diventano più stringenti in tutta la regione (aree infette e non) le norme anti contagio che prevedono interventi obbligatori (potature e spollonature, lavorazioni meccaniche, trattamenti) diversificate per area ma che comportano sicuramente costi di gestione elevati degli oliveti e delle altre aree incolte da gestire. Va anche detto che le cultivar di olivo attualmente impiantabili hanno esigenze pedo-climatiche non sempre compatibili con le aree interessate dall'espianto degli olivi secolari disseccati. Di recente l'Osservatorio fitosanitario nazionale ha autorizzato l'impianto in zona infetta di alcune drupacee (mandorlo e ciliegio) e degli agrumi. Tali colture sono risultate rispettivamente resistenti o indenni al batterio. È pur vero che in molte aree del Salento sottoposte a vincoli paesaggistici, per poter cambiare coltura bisogna affrontare un iter autorizzativo abbastanza impegnativo.

Nelle aree costiere del Salento, ma in generale in quelle con notevoli pregi ambientali, la tenuta dei valori fondiari è determinata dal persistere di un notevole interesse per utilizzi extra agricoli solo in parte affievolito con lo stato di disseccamento degli olivi e dalla pandemia da COVID.

3. Rapporto domanda/offerta e politiche fondiarie

Salvo le aree cerealicole, quelle con viticoltura di qualità e poche altre aree di pregio (valle dell'Ofanto e aree limitrofe) il rapporto tra domanda e offerta è quasi sempre sbilanciato verso una prevalenza dell'offerta. Non è infrequente, in questi ultimi anni, vedere cartelli "Si vende" ai bordi dei campi. Tale situazione era impensabile fino a qualche anno fa, quando le compravendite erano effettuate generalmente in gran segreto eludendo in alcuni casi perfino il diritto di prelazione. 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 limitata domanda per la scarsa propensione alla meccanizzazione, mentre i secondi suscitano l'interesse delle imprese professionali.

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, dalle misure a superficie del PSR o ricorrendo all'affitto. A causa dei pesanti effetti della crisi e di altre problematiche analizzate nel paragrafo successivo, 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 dei potenziali acquirenti.

4. Tipo di operatori

Le figure che prevalentemente hanno venduto terreni sono riconducibili ad agricoltori anziani privi di eredi intenzionati a proseguire l'attività, imprenditori in difficoltà economiche

e piccoli agricoltori non professionali. In particolare, questi ultimi devono rispettare una serie di norme che ne rendono difficile e antieconomica la gestione diretta dei beni fondiari. La nuova PAC stabilisce una soglia minima per l'erogazione dei premi (300 euro e 0,5 ettari di SAU), e una serie di condizioni, anche onerose, per poter beneficiare della qualifica di agricoltore attivo e il rispetto delle norme sulla condizionalità. Inoltre, le norme per l'utilizzo dei presidi fitosanitari diventano sempre più stringenti come pure quelle per far eseguire lavori a nolo, trovare ed assumere manodopera e utilizzare le macchine aziendali (revisioni e verifiche periodiche). Anche l'eliminazione dell'IMU sui terreni a partire dal periodo d'imposta 2016 nelle zone svantaggiate viene compensata dall'aumento della base imponibile da dichiarare ai fini Irpef per gli agricoltori non professionali. Si inasprisce anche la vertenza tra agricoltori e consorzi di bonifica della parte centro meridionale della regione, con questi ultimi che pretendono contributi molto onerosi per attività di tutela del territorio mai del tutto realizzate. Il dissesto finanziario di questi enti impedisce loro anche la normale gestione delle opere irrigue e diversi agricoltori lamentano l'indisponibilità di acqua per l'irrigazione che compensano continuando ad emungerne dalla falda, aggravando il rischio salinizzazione con possibili ripercussioni sul valore e la produttività dei fondi.

Sul fronte della domanda di terreni i soggetti più attivi sono in genere gli imprenditori agricoli che hanno interesse ad aumentare la propria base produttiva tramite l'accorpamento di fondi limitrofi a quelli già in loro possesso o appezzamenti di dimensioni adeguate alle nuove esigenze di meccanizzazione. Si va sempre più accentuando il ruolo degli imprenditori di tipo professionale a scapito degli investitori extra-agricoli. Nelle aree destinate a colture intensive (viticole, orto-frutticole, olivo) si affermano figure di tipo misto come commercianti o trasformatori che investono nell'acquisto di terreni i proventi della loro attività e si assicurano parallelamente una base produttiva autonoma che solo all'occorrenza integrano con acquisti in altre aziende agricole. Gli investitori extra-agricoli sono attivi soprattutto nelle aree estensive a seminativo dove riescono a gestire le aziende con bassi input di manodopera o affidando la gestione a contoterzisti.

Da evidenziare come, nelle aree dove il mercato fondiario è maggiormente dinamico, spesso gli acquirenti sono giovani imprenditori o comunque aziende a conduzione familiare con la presenza di componenti giovani. Si segnalano ancora casi 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. Come ricordato in precedenza, l'insediamento dei giovani, viene anche incentivato da alcuni interventi specifici del PSR, che tuttavia, per una scarsa dotazione finanziaria e per problemi amministrativi non hanno inciso molto nell'agevolare la nuova imprenditorialità. Pertanto, i giovani che aspirano a insediarsi sono attivi sul mercato fondiario supportati prevalentemente da risorse finanziarie proprie.

Per favorire l'imprenditoria giovanile ci sono anche degli interventi mirati dell'Ismea. In particolare, la Banca della Terra con la quale vengono messi all'asta fondi nella disponibilità dello stesso Ente o di altre istituzioni pubbliche. Comunque, anche questo intervento lodevole e da sviluppare, al momento non produce effetti concreti sul mercato fondiario per l'esiguità (nel 2020 in Puglia circa 1000 ettari messi all'asta) e la particolarità dei fondi interessati che spesso sono ancora occupati dai precedenti assegnatari o presentano incombenze burocratiche da superare. Sta di fatto che circa la metà dei terreni non viene aggiudicato e vengono riproposti nelle aste successive (fino a 4 volte).

5. Tendenze nelle destinazioni d'uso

In lento ma progressivo consolidamento il fenomeno dell'acquisto di terra per usi non prettamente agricoli: seconde case con colture di contorno, orti-frutteti per autoconsumo e mercato immobiliare residenziale in generale, soprattutto nelle aree turistiche più vocate della

regione (Valle D'Itria, Salento e Gargano). Quasi sempre i fondi richiesti contemplan la presenza di un fabbricato rurale, anche se necessita di ristrutturazioni. Le aree di maggior pregio sono oggetto di interesse anche da parte di soggetti stranieri (europei ed extraeuropei). I fondi con trulli o piccoli fabbricati sono stati molto ricercati in periodo di pandemia con la possibilità offerta di risiedere fuori dai grossi centri abitati.

Da monitorare la situazione nel Salento che a seguito dell'epidemia di Xylella e dell'espanto agevolato degli olivi secchi si presta ad un cambio inesorabile di destinazione del territorio.

In ripresa l'interesse per la produzione di energie alternative dopo alcuni anni di stasi. L'efficientamento tecnologico ritorna a dare convenienza agli investimenti nel settore anche in assenza di incentivi statali. Diversi sono i progetti per fotovoltaico ed eolico soprattutto in aree con pochi vincoli.

6. Aspettative future del mercato

La pandemia di COVID 19 arrivata nelle regioni del Sud Italia in maniera impattante dal tardo autunno 2020 ha creato alcune problematiche comunque non generalizzabili. Sicuramente difficoltà legate ai trasporti, soprattutto verso l'estero, al reperimento di manodopera, all'assenza dei flussi turistici soliti e alla forte limitazione del settore della ristorazione. Queste problematiche hanno colpito più marcatamente alcuni prodotti e favorito altri. Infatti, il buon rapporto qualità prezzo che caratterizza i prodotti agroalimentari pugliesi ne ha favorito anche il consumo domestico veicolato dalla media e grande distribuzione. Anche l'andamento climatico, salvo alcune eccezioni (stretta sui cereali del Tavoliere) ha favorito buoni risultati da un punto di vista produttivo e qualitativo per la maggior parte dei settori.

La buona reazione del settore agricolo non è riscontrabile in altri settori produttivi (turistico, ristorazione, servizi) e questo spiega in parte l'attenzione e dinamicità del mercato fondiario regionale anche se tali equilibri dovrebbero cambiare nel prossimo futuro.

Le difficoltà gestionali delle misure legate alla programmazione regionale (PSR 2014-2020) che hanno visto la Puglia assurgere come esempio poco virtuoso, sembra che siano in via di superamento. Due successive proroghe hanno portato la nuova scadenza per spendere i fondi europei a dicembre 2021. Il raggiungimento di una piena e definitiva allocazione delle risorse sembra possibile anche grazie alla nomina del nuovo assessore all'agricoltura intervenuta ad ottobre 2020. Sempre più serie e imprevedibili risultano le conseguenze legate all'epidemia da Xylella. Il batterio, infatti, anche se più lentamente rispetto al recente passato, continua ad avanzare verso la parte centro-settentrionale della regione. Al momento il problema riguarda il 40% degli oliveti regionali con una distruzione quasi totale della coltura nell'area salentina.

Basilicata

Carmela De Vivo e Teresa Lettieri

1. Quadro generale

L'andamento del mercato fondiario, nel 2020, ha uniformato le due province per quanto riguarda il trend dei prezzi medi dei terreni, generalmente invariati rispetto all'anno precedente. La Montagna del Medio Agri (Provincia di Potenza) e la Pianura del Metapontino (Provincia di Matera), tra le regioni agrarie rilevate, si sono distinte come unici ambiti territoriali a rappresentare un andamento diverso. Infatti, il Medio Agri ha indicato oscillazioni positive del 4-5% per alcune categorie colturali (vigneti DOC e non DOC, frutteti, agrumeti) e negative per prati permanenti e bosco (rispettivamente del 5% e 10%), mentre nella Pianura del Metapontino i testimoni hanno riferito una variazione di valore per i vigneti DOC e i vigneti uva da tavola tra il 3% ed il 10%, per i seminativi irrigui del 3%, per le ortofloricole del 5% e per i frutteti dal 3 al -5%.

Secondo i testimoni privilegiati intervistati, il livello degli scambi, pur generalmente invariato è risultato meno attivo (anche in questo caso con differenze piuttosto ampie, come nella Collina Materana dove è stata rilevato fino ad un dimezzamento della "vivacità" delle compravendite) mentre il rapporto tra domanda e offerta, rispetto all'anno precedente, si è spostato nettamente verso una maggiore offerta di terreni, perché sottratti alla coltivazione per cessazione della pratica agricola, per le difficoltà economiche dell'imprenditoria, per le criticità presentate dal mercato dei prodotti soprattutto in termini di prezzi, per il costante spopolamento che ha orientato verso altre attività lavorative, per reinvestimenti in altri beni ed in alcuni casi, per la pandemia, che sebbene non determinante, si è aggiunta alle difficoltà già presenti. È utile segnalare la categoria del "pascolo" quale domanda dominante in Collina Materana e Medio Basento motivata dalla scadenza dei contratti ventennali di fitto che hanno spinto i proprietari di allevamenti estensivi alla ricerca di terreni determinando il dimezzamento del numero dei capi laddove non è stato possibile arrivare all'acquisto e/o al fitto. Anche nel Metapontino, zona pianeggiante della provincia di Matera, registrata una maggiore offerta di fondi piuttosto frammentati, mentre gli scambi sono risultati generalmente meno attivi a causa del perdurare dello stato di crisi dell'economia italiana che ha gravato sensibilmente su un settore vessato da alti costi di produzione, affatto compensati da un adeguato livello dei prezzi di vendita dei prodotti alla produzione, e dalla diminuzione dei consumi dei prodotti alimentari. Una debole vivacità in termini di domanda è stata riscontrata rispetto ai terreni investiti a colture specifiche come fragole e drupacee.

All'offerta prevalente di terreni più frammentati sono state associate le note motivazioni legate all'abbandono del comparto da parte degli agricoltori più anziani, all'occupazione in lavori alternativi a quello agricolo e alla cessione per la scarsa remunerazione connessa alla ridotta dimensione aziendale. La domanda di terreni proviene dal settore agricolo per l'esigenza dell'imprenditoria di aumentare la superficie aziendale, soprattutto di seminativi e pascoli, e in parte da non professionisti del mondo agricolo come investimento in "bene rifugio" o in attività quali l'agriturismo. Rispetto all'anno precedente, il volume di offerta e domanda è risultato comunque maggiormente ridimensionato.

2. Tendenza a livello territoriale

Gli scambi sul territorio regionale, oltre a non mostrare variazioni rispetto all'anno precedente, hanno attestato una minore attività, particolarmente orientata verso l'offerta di

terreni anche in aree come il Metapontino, dove la domanda è stata mediamente caratterizzata da una maggiore propensione.

In provincia di *Potenza*, a fronte di un mercato sostanzialmente statico, la prevalenza dell'offerta di terreni ha dominato ovunque rendendo gli scambi sporadicamente più attivi verso la categoria dei seminativi.

In provincia di *Matera* si è evidenziata una sostanziale stagnazione dei valori fondiari e anche il mercato non ha fatto registrare particolare dinamismo. Laddove l'offerta ha mostrato una tendenza prevalente, si è rivolta ai fondi frammentati e alla categoria dei piccoli imprenditori agricoli penalizzati dalle significative difficoltà economiche e dal raggiungimento dell'età pensionabile senza continuità generazionale. La pianura di Metaponto ha confermato una generale stasi dei prezzi. La categoria dei pascoli, nell'area della Collina Materana e del Medio Basento, ha sollecitato sensibilmente gli allevatori, a causa della scadenza dei contratti di fitto non più rinnovati dai proprietari, nella ricerca di nuove aree di pascolo. Questa situazione non sempre ha ottenuto una soluzione nelle compravendite di terreni da adibire a tale pratica costringendo, in molti casi, alla vendita dei capi di bestiame, calcolata in circa il 50% della consistenza aziendale.

Gli acquisti di terreni hanno incontrato il favore dei giovani agricoltori, con il fine di beneficiare degli aiuti della PAC e degli incentivi previsti da ISMEA, senza tralasciare tuttavia il ruolo svolto da imprenditori agricoli non professionali interessati ad altre forme di investimento, anche questi sempre meno presenti sul territorio. La tendenza futura verso la quale potrebbe orientarsi il mercato fondiario della zona indicherebbe un incremento dell'offerta e una ulteriore diminuzione delle quotazioni dei prezzi dei fondi agricoli a causa della profonda incertezza sulle possibili evoluzioni del mercato che, nell'area della Pianura Metapontina, lascia intravedere dei margini di miglioramento legati ad una commercializzazione più agevole dei prodotti ortofrutticoli ma ancora piuttosto "ingessata". Una delle motivazioni che potrebbe spingere verso la ripresa dell'attività di compravendita è rappresentata dal procedere del Programma di Sviluppo Rurale 2014-2020

I seminativi ed i pascoli hanno rappresentato la tipologia colturale più richiesta, mentre l'offerta, influenzata anche dal peso dell'IMU agricola, ha riguardato soprattutto gli appezzamenti più piccoli, di proprietà di operatori non professionali che più di altri risentono della congiuntura negativa.

3. Rapporto domanda/offerta e politiche fondiarie

Sebbene i titoli PAC abbiano rappresentato il distinguo nelle operazioni di compravendita, il volume dell'offerta è risultato superiore a quello della domanda. A tal proposito si osserva una netta differenza tra i terreni con "titoli", più interessanti dal punto di vista del valore economico posseduto, e quelli che ne sono sprovvisti, meno appetibili dai potenziali acquirenti.

A seguito della costituzione della cosiddetta "Banca della Terra", formalizzata con l'approvazione della legge regionale n. 36 del 2017 "Norme per il rilancio dell'agricoltura e istituzione della Banca Regionale della terra lucana", sembra che i risultati attesi nel 2020, a seguito dei lotti di terreno a bando 2019, non abbiano ricevuto un riscontro proporzionato alle aspettative. I testimoni intervistati hanno segnalato diverse difficoltà connesse alla tipologia dei fondi, non sempre adeguata all'esercizio della pratica agricola; l'occupazione degli stessi, in alcune occasioni, conseguenza di una mancata verifica delle reali condizioni dei fondi, rilevate solo attraverso analisi cartografica, e l'assenza di una struttura di supporto che in Basilicata si tenta di costituire dall'approvazione della legge. L'istituzione di un sistema informatico, aggiornato periodicamente sui terreni abbandonati o incolti o sottoutilizzati, ne consentirebbe il recupero produttivo attraverso l'assegnazione prioritaria alle imprese costituite da giovani per

il miglioramento delle condizioni aziendali (in termini di superficie e unità lavorative) e per i primi insediamenti di giovani in impresa agricola, nonché alle aziende agricole orientate alla tutela delle pratiche tradizionali, allo sviluppo di filiere innovative agro-forestali e alle aziende biologiche e sociali. Il Collegato Agricolo, approvato nel corso del 2016 ha introdotto, tra le principali novità del settore, l'istituzione della "Banca delle terre agricole" presso l'ISMEA al fine di facilitare l'avvicendamento nella conduzione dei terreni agricoli nonché il ricambio generazionale.

4. Tipo di operatori

Gli operatori del settore agricolo maggiormente interessati al processo di vendita dei fondi sono gli agricoltori che non intendono più proseguire l'attività di famiglia e quelli in età avanzata i cui eredi hanno intrapreso attività diverse da quelle agricole. A questi si aggiungono anche gli imprenditori non agricoli che vendono per motivi legati alla residenza in zone fuori regione e per scelte imprenditoriali di altra natura (lavorative o altri investimenti).

Gli acquisti sono stati effettuati sempre da imprenditori agricoli intenzionati ad aumentare le dimensioni della propria azienda per i motivi prima menzionati e per garantirsi un reddito agricolo adeguato. L'attenzione si rivolge principalmente verso la categoria colturale più appetita, come i seminativi, irrigui e non, terreni irrigui pianeggianti e con una buona struttura organica, quindi capaci di altre forme di investimento. Nel Metapontino è stata osservata una tendenza, seppur puntuale, all'acquisto di terreni per l'espansione della fragolicoltura ed in genere della frutticoltura, di aziende agricole di una certa consistenza (30-40 ha) da parte di professionisti di altri settori provenienti da altre regioni (Lazio-Veneto) che hanno investito puntando su colture biologiche, ad esempio l'olivo.

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 4-5 ettari di 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

Gli operatori prevedono una generale stazionarietà degli scambi nel prossimo futuro con una ulteriore riduzione dei prezzi, associata ad una offerta in crescita dei terreni. Nonostante la nuova programmazione comunitaria offra opportunità che necessiterebbero, comunque, di politiche sinergiche inerenti, ad esempio, il lavoro e la fiscalità, si riscontra una generale stagnazione del mercato appena sollecitato da qualche scambio circoscritto ad aree limitate della regione come la pianura del Metapontino dove si prevedono attività di compravendita relative prevalentemente ai seminativi, ai pascoli e all'olivo. In questo areale sembra farsi strada sempre più un "sentiment" orientato alla sostenibilità agricola e quindi alla salubrità e sicurezza degli alimenti finalizzata ad un mutamento delle abitudini alimentari (indotte anche dalla recente pandemia, come riferiscono gli intervistati) da parte dei non addetti al settore agricolo. Per questa ragione, gli acquisti di aziende rilevati in questo territorio, sebbene di lieve entità numerica, fanno capo ad altra tipologia di professionisti, come farmacisti e medici provenienti da altre regioni, che investono per produrre prodotti biologici come l'olio. Nelle visioni future

si rileva anche un potenziale ritorno al latifondo e l'abbandono dei terreni marginali, la necessità di incentivare il mercato fondiario con il supporto di mutui agevolati a lungo termine, sebbene sia tangibile la convinzione che chi ha sempre investito nell'acquisto di terreni continuerà a farlo nonostante le criticità perduranti

La mancanza di disponibilità finanziaria da parte degli operatori, annessa alle perduranti difficoltà di accedere al credito bancario, rappresenta tuttavia ancora il principale motivo alla base delle incertezze riscontrabili sul territorio regionale.

Calabria

Franco Gaudio

1. Quadro generale

I prezzi dei terreni in Calabria non hanno subito variazioni rispetto al 2019. Il valore fondiario medio è pari a 13.200 euro/ha e non presenta forti oscillazioni tra le province, ad eccezione di quelle di Crotone, dove si riscontra il valore più basso (9.900 euro/ha), e Reggio Calabria e Cosenza, che presenta invece valori più alti (rispettivamente 15.100 euro/ha e 14.100). Questo valore varia molto, invece, tra i diversi tipi di coltura: 2.700 euro/ha per i pascoli, circa 17.900 euro/ha per gli uliveti e 10.700 euro/ha per i seminativi irrigui. Gli agrumeti, i frutteti e i vigneti DOC sono le colture con valori che si discostano molto dalla media regionale (rispettivamente 49.100 euro/ha in aumento, 28.700 euro/ha e 27.000 euro/ha in aumento).

I testimoni intervistati evidenziano un lieve dinamismo del mercato ai terreni di pianura (seminativi irrigui, agrumeti e uliveti), e ai vigneti doc. Nelle altre aree le motivazioni di un mercato stabile sono da ricondurre al pagamento unico, al cattivo andamento del settore agricolo (con 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. A queste ragioni vanno aggiunte quelle relative alla mancanza di liquidità e alla difficoltà di accesso al credito. Gli operatori extra-agricoli e la criminalità organizzata 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. L'attività di scambio è attiva nella Piana di Sibari e nella Piana di Gioia Tauro (le migliori zone agricole della regione) a causa della riconversione di aranceti per l'industria con actinidia e melograni.

2. Tendenze a livello territoriale

Il mercato fondiario calabrese risulta statico in tutte le aree e per tutti i tipi di terreno. Nel 2020 continua la domanda di terra da parte dei giovani imprenditori per i bandi emanati con il PSR 2014-2020.

In provincia di *Reggio Calabria* il valore degli agrumeti e degli uliveti nella piana di Gioia Tauro resta invariato.

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 in tutte le regioni agrarie, compresa la piana di Sibari l'altipiano della Sila dove l'anno scorso si era riscontrata una perdita significativa.

In provincia di *Crotone* i prezzi sono stabili rispetto all'anno precedente, compresi i vigneti doc.

La provincia di *Catanzaro* non presenta variazioni significative del valore dei terreni.

Il valore medio dei pascoli non supera i 2.800 euro/ha, ad eccezione della provincia di Cosenza dove si raggiungono i 3.800 euro/ha. Gli uliveti vengono scambiati per cifre che variano mediamente tra 15.000 e 19.000 euro/ha, mentre gli agrumeti oscillano tra 19.000 e 68.000 euro/ha. I seminativi irrigui presentano valori medi pari a 10.700 euro/ha, ma oscillano tra il prezzo più basso della provincia di Reggio Calabria (7.000 euro/ha) e quello più alto della provincia di Crotone (12.500 euro/ha). I seminativi asciutti presentano valori pari a circa la

metà di quelli irrigui su tutto il territorio regionale.

3. Rapporto domanda/offerta e politiche fondiarie

Nel 2020 continua a prevalere la domanda di terra a causa dei bandi del nuovo PSR. Gli agricoltori che hanno riavuto la terra alla scadenza del contratto, ma non i titoli, sono alla ricerca di affittare o acquistare nuovi titoli. Inoltre, secondo le organizzazioni professionali agricole, è in atto il tentativo di sostituire il premio per la domanda unica del primo pilastro (soprattutto per quelli che non raggiungono un valore superiore ai 250-300 euro) con i premi derivanti dalle misure a superficie del II pilastro. In Calabria sono pochi gli agricoltori che devono dimostrare di essere agricoltori attivi per cui è conveniente chiedere il contributo del biologico/integrato e delle altre misure a superficie del PSR che sembrano di valore più alto rispetto alla passata programmazione.

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 riconversione dei frutteti o agrumeti), gli oliveti in collina e i pascoli in montagna per una sempre maggiore richiesta di accedere ai contributi per la zootecnia biologica. Continua la tendenza nella piana di Sibari e in quella di Gioia Tauro a introdurre nuove colture, quali il kiwi.

Da evidenziare una tendenza alla richiesta di superficie a bosco per l'utilizzo di possibili finanziamenti per la produzione di biomassa.

In Calabria nel 2020 l'ISMEA ha messo a bando nell'ambito della banca delle terre 42 terreni agricoli (1.056 ha): 8 (325,56 ha) in provincia di Cosenza, 8 (320,46 ha) in provincia di Crotone, 10 (218,93 ha) in provincia di Vibo V. e 16 (191,05 ha) in provincia di Reggio Calabria. Le manifestazioni di interesse on line dovevano essere presentate fino al 19 aprile, mentre le offerte dal 27 aprile fino a 11 di giugno 2020.

4. Tipo di operatori

Le categorie interessate alle transazioni continuano ad essere soprattutto i giovani, intenzionati ad usufruire dei finanziamenti pubblici per accedere all'acquisto di terra, e gli imprenditori agricoli professionali che necessitano di ampliare le superfici aziendali per poter accedere ai finanziamenti pubblici che prevedono una dimensione minima. I giovani e gli agricoltori con l'apertura dei bandi della programmazione dello sviluppo rurale 2014-2020 sono le figure che maggiormente richiedono terreni. Sono state presentate circa 3.500 domande di primo insediamento e ne sono state finanziate circa 800.

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.

Anche conduttori cui viene negato l'accesso al premio PAC (troppo piccoli, difficoltà a dimostrare di essere agricoltore attivo) pensano di dismettere l'azienda collocandola sul mercato fondiario o di accedere ai fondi del II pilastro.

L'ampliamento delle dimensioni aziendali e la necessità di foraggi per gli allevatori sono le motivazioni più frequenti che spingono gli agricoltori all'acquisto. Gli operatori extra-agricoli 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).

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 (Piana di Sibari) alla produzione di prodotti agricoli e caratterizzate da un'agricoltura multifunzionale (integrazione tra cultura, turismo ed enogastronomia).

6. Aspettative future del mercato

Il mercato fondiario aspetta le novità che saranno dettate dalla riforma della PAC e dalla normativa nazionale in tema di politiche fondiarie. In generale, in Calabria si cerca di sostituire i premi PAC del primo pilastro con le domande di aiuto delle misure a superficie (come gli interventi per biologico ed integrato i cui importi ad ettaro sono molto più alti).

L'emergenza COVID-19 ha messo in crisi soprattutto la zootecnia da carne con un calo della domanda che ha interessato soprattutto i ristoranti e il turismo. Viene anche sollevato il problema della mancanza di manodopera straniera che viene molto utilizzata nel periodo della raccolta dei prodotti. Tutte le organizzazioni agricole chiedono alla regione Calabria un aiuto per le perdite di reddito che hanno sopportato nel periodo della quarantena. La Regione Calabria ha risposto a questa esigenza anche con una nuova misura del PSR, la nuova Misura 21 del PSR Calabria 2014/2020 "Sostegno temporaneo eccezionale a favore di agricoltori e PMI colpiti dalla crisi COVID-19", che ha l'obiettivo di compensare le perdite subite dagli agricoltori e dalle PMI di trasformazione relativamente ai settori regionali maggiormente in crisi, garantire liquidità e favorire il proseguimento dell'attività economica.

La misura 21 attiva due tipologie di intervento: sostegno ad agricoltori dei settori lattiero-caseario, florovivaismo e agriturismo, fattorie didattiche e sociali e sostegno a PMI dei settori vitivinicolo DOP e IGP e lattiero-caseario.

Sicilia

Ida Agosta

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 su aiuti economici pubblici, più o meno importanti, spesso indispensabili alla realizzazione di un utile d'impresa accettabile, si sono sentiti minacciati dalla politica intrapresa dall'Unione Europea a partire dalla Riforma Fischler (2003). Così, lo smantellamento del noto sistema di sostegno alle produzioni, gli interventi orientati a favorire un'agricoltura multifunzionale attenta alla qualità e competitiva sul mercato, l'introduzione di nuove regole obbligatorie volte al rispetto dell'ambiente sono stati percepiti come fattori turbativi. Ad appesantire la situazione si sono aggiunti i ritardi dei pagamenti dei premi relativi alle misure del PSR Sicilia 2014-2020, le difficoltà di accesso al credito bancario e la crisi economica, che dal 2008 ha investito l'intero Paese.

Inoltre, l'avvento della nuova programmazione, coinciso con quello della pandemia da COVID-19, ha creato una sorta di bolla temporale, dove tutto sembra sospeso, pur mantenendo il suo carico di cambiamenti e incognite. Di contro, va detto che, nonostante la percezione di un contesto politico negativo e la constatazione di problemi economici legati alla volatilità dei prezzi dei prodotti agricoli e all'aumento dei costi dei mezzi tecnici, con conseguente contrazione dei redditi, resta forte da parte degli agricoltori il sentimento di attaccamento alla terra, rinsaldato dall'osservazione di situazioni di disagio vissute anche dagli altri settori. L'agricoltura rappresenta pur sempre una fonte di sostentamento e di lavoro che, in mancanza di valide alternative, svolge anche una funzione di ammortizzatore sociale. In qualche modo, anche la pandemia ha contribuito a consolidare la concezione di "*Proprietà fondiaria = Bene rifugio*".

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. I terreni investiti a vigneto per la produzione di uva da vino, che avevano in qualche modo animato il mercato 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, portando alla stagnazione delle quotazioni dei terreni. Fanno eccezione areali con spiccate tipicizzazioni, come le pendici dell'Etna o le isole di Pantelleria e di Salina. L'agrumicoltura della zona orientale dell'isola, che nel corso dell'ultimo biennio aveva manifestato segni di stanchezza, riprende a suscitare interesse laddove esprime qualità. Pur nelle difficoltà, continuano a mostrare una discreta vitalità le attività di diversificazione aziendale, quali agriturismo, fattorie didattiche, agricoltura sociale. Resta confermata, da parte delle nuove leve, l'attenzione nei confronti dei terreni di un certo pregio e la voglia di fare agricoltura di qualità e multifunzionale.

2. Tendenze a livello territoriale

Nel corso del 2020 il numero complessivo delle compravendite è stato piuttosto limitato. Lo stato di crisi generale dell'economia e le difficoltà di accesso al credito hanno mantenuto la domanda su livelli analoghi a quelli dell'anno precedente. Va sottolineato che la diffusione della pandemia da COVID-19 ha condizionato parecchio i passaggi di proprietà programmati

nel 2020. In particolare, pochissime sono state le compravendite formalizzate nei periodi marzo-maggio e ottobre-dicembre.

Il trend discendente dei prezzi dei prodotti agricoli tradizionali 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 detta condizione, la scarsa sicurezza nelle campagne (furti di mezzi di produzione) e l'età piuttosto avanzata dei proprietari imprenditori continua a favorire un'offerta costituita perlopiù da fondi di limitata estensione.

Ritorna, dopo la fase di stanca degli ultimi anni, l'attrazione nei confronti degli appezzamenti situati nelle vicinanze dei siti turistici (Cefalù, Castelbuono, Menfi, Sciacca, zona costiera del Catanese, del Messinese e del Siracusano) dotati di spiccata suscettività extra agricola. Mentre, nelle isole minori (Pantelleria, Eolie, Ustica) permane l'interesse per piccoli/piccolissimi appezzamenti, che alla destinazione turistica affiancano quella agricola per produzioni di qualità e/o di nicchia (passito, malvasia, capperi, lenticchie), per i quali vengono sborsate cifre consistenti (100.000-140.000 euro/ha per vigneti a Pantelleria).

I terreni siti a ridosso delle fasce costiere, i seminativi irrigui, gli oliveti specializzati irrigui, i terreni a vocazione fruttifera e gli appezzamenti pedemontani dell'Etna rientrano tra le tipologie di terreno maggiormente richieste. Nel Catanese, nel Messinese e nel Siracusano cresce la domanda di agrumeti, soprattutto di limoneti.

Anche nel 2020 i terreni di qualità sono stati valutati positivamente. Le quotazioni fondiarie più significative sono riferite ai terreni irrigui, richiesti in appezzamenti di piccole e piccolissime dimensioni, per la coltivazione di ortaggi; si va da un minimo di 23.000 a un massimo di 52.000 euro/ha, con medie intorno a 35.000 euro/ha, a seconda dell'area di riferimento. Continua a restare viva l'attenzione nei confronti dei vivai, soprattutto di quelli delle aree del messinese, con valori che spesso superano i 150.000 euro/ha e punte anche di 250.000 euro/ha. Quotazioni elevate hanno mantenuto i vigneti DOC ubicati sulle pendici dell'Etna (medie intorno a 45.000 euro/ha e punte di 77.000 euro/ha), il cui appeal non sembra mostrare segni di stanchezza, grazie allo straordinario contesto ambientale, al dinamismo e alla qualità della produzione delle cantine locali, e nonostante le difficoltà vissute a causa della pandemia (crollo delle richieste di vini di pregio da parte dell'Ho.re.ca). In leggera ripresa sono apparsi gli appezzamenti frutticoli di varie aree, soprattutto pistacchietti delle colline del Platani (Agrigento) e delle pendici dell'Etna (Catania), frassineti da manna dell'area di Castelbuono (Palermo), mandorleti di Siracusa (Avola) e delle aree interne di Agrigento e Caltanissetta. È ancora in crescita l'interesse nei confronti della coltivazione di frutta subtropicale, che si sta diffondendo in varie zone costiere, spesso al posto di vecchi agrumeti abbandonati, in particolare nella piana di Catania, nel messinese, nel siracusano, nelle campagne etnee. Le quotazioni raggiungono in media 70.000 euro/ha, con punte di 130.000 euro/ha per i casi più prestigiosi.

Restano positive le valutazioni degli agrumeti delle aree costiere delle province di Catania, Messina, Siracusa e Agrigento, mentre continua la crisi degli agrumeti del palermitano.

I nocciuoli dei Nebrodi (Messina) non riescono a superare i problemi legati alla massiccia presenza di ghiri, animali in grado di procurare ingenti danni alle piantagioni.

3. Rapporto domanda/offerta e politiche fondiarie

In generale il mercato fondiario, anche nel 2020, è stato caratterizzato dalla prevalenza dell'offerta sulla domanda. Lo sfavorevole andamento congiunturale delle principali attività agricole tradizionali ha indotto piccoli proprietari e anziani agricoltori ad abbandonare le campagne, alimentando un'offerta di fondi di modesto valore. I problemi economici e di accesso al credito bancario, in certi casi, hanno costretto gli imprenditori a vendere (o svendere), in tutto o in parte, i terreni dell'azienda per far fronte alle spese e/o a indebitamenti accesi nel

corso delle ultime annate.

Con riferimento alla domanda, non si segnalano variazioni significative rispetto al recente passato e si conferma una situazione di notevole staticità. Inoltre, l'eliminazione delle agevolazioni fiscali sulle compravendite dei terreni con tassazione unica sul rogito ha causato un ulteriore rallentamento del volume degli scambi.

L'attenzione maggiore, come già detto, si è stata suscitata dagli appezzamenti irrigui per la coltivazione di ortaggi, localizzati nella Sicilia orientale e lungo la fascia costiera, nonché dai terreni siti sulle pendici dell'Etna (pistacchietti e vigneti DOC). Nella Piana di Catania si registra un lieve aumento della domanda di agrumeti, mentre nella zona costiera dell'Agrigentino sembra resistere l'apprezzamento per gli aranceti ricadenti nelle aree DOP (arance di Ribera). Nel Messinese è in ripresa la valutazione dei limoneti di "Interdonato". Nel Ragusano ha retto, discretamente, la domanda di terreni pascolativi per gli allevamenti zootecnici da latte, sia bovini che bufalini. Anche nelle aree Madonie e in quella dei Nebrodi, pascoli ed erbai mantengono una certa attrattiva. Nelle Madonie, è sempre alta la già citata considerazione nei confronti dei frassineti.

Tra le iniziative pubbliche atte a incentivare la costituzione di basi fondiarie adeguate, c'è la Banca nazionale delle terre agricole (BTA), gestita da ISMEA. Sono previste agevolazioni per l'acquisto di terreni da parte di imprenditori agricoli, soprattutto giovani, per i quali il pagamento potrà essere corrisposto in rate semestrali o annuali, nell'arco di un periodo della durata massima di 30 anni. Attualmente, in tutta Italia, sono in vendita 624 appezzamenti, ovvero potenziali aziende, per un totale di oltre 16 mila ettari e un valore complessivo minimo di 255 milioni di euro (base d'asta). Budget, questo, destinato esclusivamente a sostenere investimenti da parte di giovani agricoltori. I terreni sono ubicati in prevalenza al Sud. In particolare, 216 lotti (pari al 35% del totale) si trovano in Sicilia.

4. Tipo di operatori

Gli acquirenti continuano ad 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. Altre figure di compratori sono imprenditori che intervengono sul mercato per colmare carenze di superficie legata ai titoli PAC.

Attivi sono apparsi i giovani agricoltori, che hanno movimentato il mercato dietro la spinta dei benefici previsti dalla PAC e degli incentivi promossi da ISMEA. L'interesse delle nuove leve nei confronti della terra è confermato dai numeri relativi agli insediamenti, di cui alla sottomisura 6.1 "Aiuti all'avviamento di imprese per i giovani agricoltori" del PSR Sicilia 2014-2020 (Bando pubblico D.D.G. N.1422/2017), pari a 3.189 istanze presentate, delle quali 2.606 sono risultate ammissibili e 1.248 sono state finanziate¹⁶.

Dopo quasi un decennio di stagnazione, riparte con vigore l'interesse nei confronti dei terreni idonei a ospitare impianti fotovoltaici. Multinazionali impegnate nel settore energetico sono pronte a investire cospicui budget per accaparrarsi i migliori siti dell'isola nei quali installare pannelli solari. Le concessioni maggiormente richieste riguardano l'affitto e l'eventuale acquisto (a 25.000-30.000 euro/ha) al momento dell'approvazione del progetto da parte della Regione. Dal 2019 a oggi sono stati presentati alla Commissione preposta al rilascio delle autorizzazioni (Via-Vas) 209 piani d'intervento, per un'area di 14.592 ettari¹⁷.

Tra i venditori ci sono i proprietari interessati a monetizzare per risolvere problemi di natura economica. Alcuni di essi sono anziani agricoltori che non possono dedicarsi

¹⁶ Agosta I., Macaluso D., Vaccaro A. (2020) "Il fabbisogno di investimenti delle aziende agricole siciliane attraverso la lettura dei Piani di Sviluppo Aziendale del PSR Sicilia 2014-2020", CREA, Roma, ISBN 9788833850917. <https://www.crea.gov.it/web/politiche-e-bioeconomia/-/piani-di-sviluppo-aziendale-psr-sicilia>.

¹⁷ Catalano S., Frascilla A. (2021), la Repubblica Palermo, 15 giugno 2021, pag. 5.

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 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 da segnalare, infine, la presenza, tra i venditori, di imprenditori part-time che operano in settori extra agricoli e che non potendo seguire direttamente l'azienda finiscono col produrre in passivo.

5. Tendenze nelle destinazioni d'uso

Restano presenti i casi di compravendita di terreni fondiari subordinati a variazione di destinazione d'uso. In particolare, sussiste un certo interesse per piccoli appezzamenti, dotati di caseggiati, localizzati in luoghi ameni, da destinare a siti di villeggiatura, agriturismi, agricampeggi. L'interesse maggiore è intercettato dalle isole minori, dove la domanda di lotti agricoli con suscettività turistica, è molto alta, a fronte di un'offerta limitata. Relativamente consistente è l'attenzione nei confronti delle campagne a ridosso delle aree urbane, da sfruttare a fini residenziali. Sulla possibile realizzazione di parchi fotovoltaici in Sicilia si è detto al paragrafo precedente.

6. Aspettative future del mercato

Rispetto all'anno precedente, nel 2020 non sono state segnalate nuove prospettive degne di nota. Infatti, non sono stati individuati elementi in grado di ravvivare, in modo sostanziale, il mercato fondiario siciliano del prossimo futuro. La maggior parte degli operatori restano in attesa di un cambiamento favorevole della congiuntura economica generale e intanto confidano nelle opportunità offerte dalle politiche regionali e comunitarie.

Resta alta la convinzione che le potenzialità esprimibili dalla Sicilia in fatto di produzioni agroalimentari di elevato standard qualitativo siano notevoli, soprattutto quando queste sfruttano le peculiarità del territorio. Basti pensare all'unicità dei vini dell'Etna, dell'arancia rossa del Catanese, dei pistacchi di Bronte (Catania). Altro aspetto sul quale insistere è il biologico, che nell'isola trova le condizioni ambientali ottimali per la sua attuazione. Da più parti giunge la richiesta di creazione di marchi a carattere regionale. Per rinsaldare i mercati e attrarre nuovi operatori si vuole puntare anche sulla rivitalizzazione delle campagne e delle aree rurali individuando percorsi virtuosi di animazione culturale, ambientale, sociale, capaci di innescare processi di sviluppo economico.

La pandemia da COVID-19 ha inciso su tutte le attività svolte nel corso del 2020 e ha generato un clima di grande preoccupazione nella maggior parte degli imprenditori agricoli, soprattutto in quelli che ricorrono in maniera consistente all'impiego di manodopera extra aziendale e in quelli di comparti legati ad attività ricreative ed eventi (agriturismo, florovivaismo). Solo a partire dal 2021 si comincia a guardare al futuro con una certa fiducia.

Sardegna

Federica Floris e Gianluca Serra

1. Quadro generale

Analogamente agli ultimi anni, anche nel 2020 il mercato fondiario regionale risulta pressoché immutato e non mostra evoluzioni apprezzabili rispetto all'anno precedente. Il livello degli scambi è risultato invariato ed il rapporto fra domanda e offerta ha mostrato un generale equilibrio, ad eccezione di alcune aree nelle quali si riscontra una prevalenza della domanda ed un maggiore livello degli scambi.

Le ragioni all'origine di questa staticità vanno ricercate nella prolungata crisi che interessa il settore agricolo isolano. È noto come il mercato dei terreni abbia risentito notevolmente della crisi che ha investito l'economia in generale negli ultimi anni, con ripercussioni più incisive nel settore dell'agricoltura. In particolare, il prezzo altalenante dei cereali, lo stallo del settore bovino da latte e da carne e la delicata questione della peste suina hanno accentuato la difficoltà di liquidità già manifestatasi nell'anno precedente, aumentando in tal modo le posizioni debitorie pregresse con conseguente diminuzione degli investimenti fondiari.

L'emergenza sanitaria dovuta al COVID-19, iniziata nei primi mesi del 2020, non ha nell'immediato dato ripercussioni negative dirette sul mercato fondiario, ha però generato particolari flessioni negative sulla vendita di prodotti e sulla riduzione dei relativi prezzi. A soffrire maggiormente sono stati i settori della trasformazione dei prodotti agricoli, in particolare il vitivinicolo con la chiusura totale del canale Horeca, sia nel mercato interno che estero. Altro settore in particolare difficoltà è quello del florovivaismo che evidenzia un netto calo delle vendite per via dell'assenza di sagre, manifestazioni, matrimoni ed eventi in genere; soffre in modo marcato tutto il settore delle attività connesse, l'agriturismo in primis con netto calo dei ricavi per l'assenza di attività di ristorazione e pernottamento così come le fattorie didattiche.

È stato riscontrato in quasi tutto l'arco dell'anno con maggiore evidenza durante i periodi festivi, un calo dei consumi di carne con conseguente flessione negativa delle vendite, mentre nel settore ortofrutticolo si è registrato un aumento della richiesta del prodotto fresco che inevitabilmente ha portato in crisi il settore per via della poca manodopera disponibile.

Diverse iniziative sono state promosse dalla Regione, nel 2020 e tutt'ora portate avanti, per fronteggiare la crisi socio-economica generata dalla pandemia. In primis si è intervenuti con la L.R. n. 22 del 23 luglio 2020 che ha la finalità di promuovere la crescita economica e sociale attraverso la costituzione di fondi, sottoscrivere convenzioni con intermediari al fine di sostenere e agevolare gli investimenti, istituire sussidi diretti promuovendo anche interventi finalizzati a ridurre il peso della burocrazia. Nel settore agricolo i comparti maggiormente interessati sono stati la pesca e l'acquacoltura, l'apicoltura e la vitivinicoltura, la suinicoltura, ma non mancano interventi come la misura 21 del PSR che la Regione ha deciso di dedicare a sostegno delle aziende agrituristiche, delle fattorie didattiche e sociali. La legge sostiene anche le perdite generate dai periodi restrittivi di tutto l'indotto che ruota intorno all'agroalimentare. La programmazione 2014-2020 non stimola nuove transazioni, anzi tenderebbe a stabilizzarle, creando un clima di incertezza e di attesa.

La lenta ripresa del comparto ovicaprino è stata agevolata dalla L.R. 19/2017 che ha consentito di riprogrammare le risorse previste dalla legge di stabilità (L.R. n.5/2017). Si è intervenuti sulle condizioni di produzione e di mercato del latte dell'ultima campagna, con

interventi di natura sociale ed assistenziale verso soggetti indigenti. Interventi, che sino ad oggi, non hanno portato stabilità al settore lattiero –caseario.

Le proteste dei pastori, sfociate nel 2019 con manifestazioni in piazza, blocchi sulle maggiori arterie stradali dell'isola, occupazione di palazzi istituzionali e la minaccia della restituzione delle schede elettorali, hanno evidenziato la crisi e la fragilità di un settore e solo grazie all'accordo siglato con l'intervento del governo nazionale si è riusciti a calmierare la protesta dei pastori sardi. Il prezzo del latte alla stalla di 0,80 euro a fronte dei circa cinquanta centesimi di euro in alcuni casi compreso di Iva ha stemperato le azioni di protesta concretizzate con lo sversamento del latte in piazza o peggio con il blocco delle cisterne e carichi rovesciati in strada, che attraverso i canali social, hanno avuto una risonanza a livello nazionale.

La protesta non ha però restituito stabilità e sicurezza al comparto, ma ha dato modo di istituire numerosi tavoli di confronto con il governo nazionale, regionale, sindacati di categoria, i vari consorzi di tutela e il movimento pastori sardi. Nei fatti la Regione Sardegna ha messo in campo diversi strumenti per facilitare l'accesso al credito a favore delle piccole e medie imprese, operanti nella produzione primaria e nella trasformazione, e siglato convenzioni con importanti Istituti di credito per richiedere prestiti di conduzione agraria a tasso agevolato per le medie e piccole imprese agricole.

Le diverse restrizioni dovute alla pandemia che si sono susseguite durante tutto l'anno, hanno inevitabilmente creato disagi a tutto il comparto agricolo, per questo sono state messe in campo diverse misure urgenti. Nello specifico sono state prorogate tutte le scadenze dei bandi PSR e delle procedure contributive e fiscali, attivata la cassa integrazione e i voucher per i lavoratori, prorogati gli adempimenti relativi alla formazione e incentivate misure di liquidità per le imprese. Infatti, di concerto con Sfis e ABI sono stati creati interventi vantaggiosi per le imprese sarde al fine di consentire ai produttori la richiesta di anticipazioni sui contributi comunitari a tassi bassissimi. Tutto questo comporta inevitabilmente una ricaduta sugli investimenti previsti dal PSR che richiedono un cofinanziamento dei progetti da parte degli agricoltori. Infine, l'andamento climatico anomalo del 2020 con le gelate tardive verificatesi alla fine del mese di marzo e inizi di aprile, hanno contribuito a mettere in ginocchio l'intero comparto agricolo, soprattutto il settore vitivinicolo, compromettendo in parte le produzioni agricole per le quali gli agricoltori attendono ancora i relativi risarcimenti.

Il rilancio dei comparti orticolo e agrumicolo e la riforma del settore vitivinicolo, che dal 2016 prevede non più diritti di impianto ma autorizzazioni, può ravvivare il mercato fondiario. Il settore vitivinicolo negli ultimi anni ha puntato all'alta qualità e non risente della sovrapproduzione. Una battuta di arresto si è avuta nel 2020, in cui il settore vinicolo ha patito il crollo dei consumi e la conseguente riduzione della domanda. A risentirne maggiormente è stato il mercato interno per via delle restrizioni e delle altalenanti fasi di chiusura/apertura, e inevitabilmente anche il mercato estero. A maggior ragione secondo alcuni esperti si deve puntare ulteriormente sulla promozione del prodotto nei mercati internazionali, avendo potenzialità di crescita che possono garantire maggiori benefici per l'intero comparto. Secondo altri, questa battuta di arresto ha provocato uno shock improvviso che ha diverse ripercussioni, a più livelli. Questa nuova crisi, dovuta al COVID-19, ha provocato delle ricadute indirette sulla richiesta di terreni e di conseguenza sulle nuove autorizzazioni all'impianto, vanificando quelle che sino ad oggi sono state le azioni più concrete per valorizzare maggiormente quelle zone a stretta vocazione viticola.

L'economia agricola risente anche della crisi economica generale: la globalizzazione ed i suoi effetti si ripercuotono anche sul settore primario che risulta, infatti, sempre più indifeso con conseguenze che si ripercuotono negativamente sugli investimenti basati sull'acquisto di terra.

Qualche sporadica contrattazione è andata a buon fine tramite finanziamenti dell'ISMEA inerenti il riordino fondiario, attraverso agevolazioni per i giovani agricoltori, mutui a tasso zero e garanzie rilasciate dall'Istituto per l'accesso ai finanziamenti bancari.

2. Tendenze a livello territoriale

Rispetto al complessivo andamento del mercato fondiario regionale, le singole realtà territoriali non sembrano offrire, in genere, elementi di particolare distinzione, tranne che per alcune zone e tipologie di terreno. Nelle aree interne il prevalente indirizzo pastorale alimenta la richiesta di terra da utilizzare per il pascolo e, in minor misura, per la coltivazione foraggera. 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, superata dalle nuove autorizzazioni al reimpianto, o la denominazione di origine protetta e controllata hanno fatto lievitare i valori unitari di fondi che difficilmente saranno oggetto di compravendita.

A livello regionale si segnala un aumento dei seminativi non irrigui nelle province di Cagliari e Carbonia-Iglesias, rispettivamente del +2% e +5,9% e sempre in quest'ultima, un modesto aumento dei seminativi irrigui (+1,8%). Tale situazione potrebbe essere riconducibile alla ricerca di seminativi al fine di allargare la base fondiaria nelle aziende di natura zootecnica. Nella provincia di Olbia-Tempio i seminativi irrigui hanno avuto un decremento del -5%, localizzato nelle colline litoranee della Gallura, riconducibile probabilmente all'abbandono in parte di terreni marginali non più utilizzati dopo l'evento alluvionale. Inoltre, si evidenzia un decremento dei vigneti DOC (-5,5%), nella provincia di Oristano, dovuto principalmente agli eventi calamitosi degli ultimi anni.

Provincia di *Cagliari*. In linea generale l'andamento dei valori fondiari presenta un andamento stabile, si riscontra un incremento (+2%) attribuibile ai seminativi non irrigui e un decremento (-3,4%) riferito agli agrumeti.

Provincia di *Carbonia-Iglesias*. Presenta aumenti riferiti ai seminativi non irrigui (+5,9%) e seminativi irrigui (+1,8%) e decrementi di valore per i pascoli (-1,7%).

Provincia del *Medio Campidano*. Si registra un andamento positivo delle quotazioni per i seminativi irrigui (+1,6%) e i seminativi non irrigui (+1,7%), mentre si registra un decremento per i vigneti DOC (-1%), concentrato nelle Colline della Trexenta, una leggera battuta d'arresto del buon periodo che il comparto vitivinicolo sta attraversando.

Provincia di *Nuoro*. Leggero calo a livello provinciale, in particolare per i seminativi irrigui (-1,6%), per i prati permanenti (-1,2%) e gli agrumeti (-1,1%) concentrato soprattutto nelle colline litoranee di Posada.

Provincia dell'*Ogliastra*. La situazione è rimasta pressoché immutata rispetto all'anno precedente, si registra un esiguo incremento dei seminativi non irrigui (+0,4%)

Provincia di *Oristano*. La situazione è mutata rispetto all'anno precedente da un decremento dei vigneti DOC (-5,5%) e dall'incremento dei seminativi irrigui +1,6%), il calo dei vigneti causato principalmente dalle gelate tardive che si sono verificate negli ultimi due anni.

Provincia di *Sassari*. Situazione pressoché stabile ad eccezione di un esiguo incremento dei prati permanenti (+1,6%).

Provincia di *Olbia-Tempio*. In contrasto con il riscontro positivo del 2017, Olbia Tempio presenta oscillazioni negative. In particolar modo si sono registrati decrementi per i seminativi irrigui (-5%), i seminativi non irrigui (-1,5%), pascoli (-2,5%), frutteti (-1,8%), oliveti (-2,7%)

e boschi (-1,7%). In linea generale la provincia, superata la fase emergenziale e di prima ricostruzione, pur procedendo al completamento delle opere infrastrutturali, in particolare il ripristino della viabilità rurale, soffre ancora dei danni provocati dall'alluvione e da altre avversità atmosferiche verificate negli ultimi anni.

3. Rapporto domanda/offerta e politiche fondiarie

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 invariato. L'offerta è stata prevalente nelle province di Cagliari e Sassari, mentre a Nuoro ha prevalso la domanda; nelle rimanenti province è stato osservato un sostanziale equilibrio tra domanda e offerta. Nel 2020 si è riscontrata una parità tra domanda e offerta, anche se i nuovi imprenditori giovani sono desiderosi di investire nel fattore terra, ma comunque frenati all'acquisto e alla realizzazione dei miglioramenti fondiari a causa della burocrazia, dell'attuale piano paesaggistico regionale e l'approvazione dei piani urbanistici dei Comuni che hanno di fatto bloccato il mercato fondiario nelle aree costiere e in quelle a esse limitrofe.

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 riscontrata una diminuzione del volume degli scambi nelle province di Cagliari e Olbia-Tempio, il resto del territorio regionale ha mostrato un sostanziale equilibrio.

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 cerealicolo, bovino da carne e da latte e suinicolo. Risultano inoltre attivi gli 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, al benessere animale e alla produzione integrata, 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 seppur in forte crisi finanziaria, interessati ad ampliare le proprie aziende acquisendo superfici che consentono di rispettare i vincoli previsti dalla Direttiva nitrati.

Qualche giovane imprenditore si è affacciato sul mercato in virtù della nuova misura 6.1 sull'imprenditoria giovanile, del pacchetto giovani e delle misure 4.1 e 4.2 del PSR 2014-2020, le quali prevedono aiuti per l'insediamento dei giovani in agricoltura, per investimenti strutturali a favore della trasformazione, commercializzazione e dello sviluppo dei prodotti agricoli. Un certo interesse si riscontra nella richiesta di terra, da parte di quest'ultimi, per la coltivazione di cannabis light.

Si è rilevato anche qualche sporadico caso di investitori extra-agricoli che acquistano appezzamenti di terra da destinare ad 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. Il fenomeno si accentua notevolmente per quei terreni che dal punto di vista agrario hanno scarse possibilità di sfruttamento per le loro caratteristiche intrinseche, i cui valori unitari risultano, però, decisamente superiori rispetto ad analoghe realtà agrarie prive di interesse turistico-residenziale. Si tratta di terreni agricoli soggetti a vincoli d'uso, oltre che paesaggistici. In tale ottica la presenza degli aspetti panoramici, ad esempio, esalta il valore di un terreno, il quale, pure con destinazione urbanistica agricola, viene considerato edificabile e come tale assume valori superiori.

Negli ultimi anni, in particolare nel 2016, l'area archeologica di "Mont'ePrama" in agro di Cabras nella provincia di Oristano è interessata da nuovi scavi e nuove scoperte. L'antica necropoli che, casualmente per la prima volta a metà degli anni Settanta, ha restituito sculture in arenaria gessosa conosciute come i "Giganti di Mont'e Prama", è destinata ad ampliare la sua base territoriale che attraverso nuove aree di saggio e scavi abbraccia terreni circostanti di proprietà privata in zona agricola. Tale situazione in vista di un eventuale vincolo o esproprio ha influenzato i valori delle aree confinanti con medie che superano i 30.000 euro/ettaro per tipologie di seminativi non irrigui, prati e pascoli. L'amministrazione comunale intende acquisire la disponibilità dei terreni appartenenti a privati ricorrendo a forme di permuta con terreni agricoli di pari valore, al fine di allargare l'area di scavo.

Il Piano Paesaggistico Regionale (PPR), finora limitato agli ambiti costieri con alcune estensioni verso l'interno dell'isola, è stato integrato e aggiornato nel 2007, ponendo nuovi limiti in termini di superficie minima edificabile per quei soggetti non imprenditori agricoli. Nel corso del 2013 è stata proposta in via preliminare la revisione e la conseguente verifica e adeguamento del Piano Paesaggistico. Tuttavia, con delibera del 10 ottobre 2014, la Giunta ha revocato definitivamente l'aggiornamento e revisione del Piano Paesaggistico Regionale della Sardegna di cui alla D.G.R. n.45/2 del 25 ottobre 2013. Pertanto, la pianificazione territoriale regionale è di nuovo disciplinata dalle norme d'attuazione del PPR approvato nel 2006 e, in particolare, si conferma il grado di tutela da riconoscere ai centri matrice, alla fascia costiera e agli altri beni.

La legge regionale n. 8 del 2015, nata per una semplificazione delle norme riguardanti l'edilizia, l'urbanistica ed il paesaggio, sostiene, inoltre, la salvaguardia delle zone rurali, un uso limitato del suolo e una riqualificazione e tutela delle zone ad interesse paesaggistico-ambientale. Nel proseguire in un'ottica di semplificazione delle procedure autorizzative in materia di paesaggio, nonché la necessità di allineare la normativa regionale a quella nazionale, nel corso del 2017 è stata promulgata la L.R. n. 9/2017. Quest'ultima, oltre che superare alcune criticità interpretative nate successivamente all'entrata in vigore del DPR n. 31/2017, delinea con maggiore precisione la procedura per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica semplificata, individua con apposito elenco gli interventi e le opere di lieve entità soggette a tale procedura, inoltre, determina le opere e gli interventi non soggetti al rilascio di autorizzazione.

La legge di semplificazione 2018, pubblicata sul BURAS n. 4 del 17 gennaio 2019, entrata in vigore il 1° febbraio dello stesso anno, prevede, appunto una serie di semplificazioni delle procedure di rilascio sulle valutazioni ambientali, sulle varianti al PAI, sulla pianificazione paesaggistica e relativa verifica di coerenza.

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 micro-eolico. È invece tramontata l'ipotesi di realizzare due centrali solari termodinamiche di grandi

dimensioni, vista la presa di posizione del Consiglio dei Ministri che nel 2018 ha deliberato di non autorizzare la prosecuzione del procedimento di valutazione di impatto ambientale. Le centrali prevedevano una potenza complessiva lorda di 55 MW e con una estensione rispettivamente di 269 e 232 ettari nell'area del basso Campidano, a circa 30 Km da Cagliari, e nella provincia del Medio Campidano tra Guspini e Gonnosfanadiga.

Infine, nell'ultimo periodo si riscontra un vivo interesse nella coltivazione di cannabis light, sono diverse infatti le aziende sarde che dedicano parte dei loro terreni, sia per soddisfare la richiesta interna sia per il mercato internazionale. L'annosa questione però dell'*efficacia drogante* e quindi del suo effetto stupefacente, a prescindere dal livello di THC presente e dal suo uso commerciale (foglie, infiorescenze, olii e resine), come sostenuto da una direttiva della Procura di Cagliari, spaventa gli operatori del settore e mette in crisi la filiera del florovivaismo. Alla base di tutto c'è il timore degli addetti ai lavori, che gli agenti di Polizia Giudiziaria mettano sotto sequestro, anche solo sulla base di indizi di reato, non solo campi coltivati o infiorescenze commerciali, ma documenti fiscali e commerciali, arrivando ad indagare persino i destinatari dei prodotti. Neppure una circolare emanata dal MIPAAF nel maggio del 2018 chiarisce i dubbi e le incertezze riscontrate nella Legge 242 del 2016.

6. Aspettative future del mercato

Nel prossimo futuro si prevedono condizioni del mercato fondiario stabili con qualche interessamento verso attività di interscambio. Tale situazione potrebbe movimentarsi in presenza di un aumento dei prezzi dei principali prodotti cerealicoli e lattiero caseari. 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.

L'istituzione del nuovo Organismo Pagatore regionale per il settore agricolo, avvenuta alla fine dell'anno, è una prima risposta all'esigenza di semplificazione e snellimento manifestata, in più occasioni, dagli agricoltori e dalle associazioni professionali. L'attività dell'Organismo Pagatore dovrebbe, secondo la maggior parte degli addetti ai lavori, accelerare i tempi di erogazione delle risorse finanziarie attraverso l'esercizio diretto di autorizzazioni, pagamento e contabilizzazione dei fondi comunitari. Inoltre, numerosi interventi atti a migliorare la situazione di stallo, di natura fiscale, previdenziale e di contenimento dei costi, sono stati portati avanti nel 2020 seppur con molta fatica, e attualmente vengono promosse azioni di sostegno destinate a migliorare il reddito degli agricoltori e contribuire all'occupazione e all'inclusione sociale nelle aree rurali.

Un aspetto interessante, che potrebbe avere ripercussioni economiche, riguarda il settore *no food*. L'aumento degli investimenti per la realizzazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili potrebbe dare un contributo alla rivitalizzazione del mercato, sempreché questi investimenti siano decentrati e delocalizzati e soprattutto l'azienda operatore ne sia il beneficiario primario.

Sono tanti gli addetti ai lavori, tra agricoltori, allevatori e associazioni di categoria, che chiedono a gran voce misure ed azioni che sviluppino ricerca ed innovazione, aggregazione fondiaria e sostegno alla competitività. In questa direzione si colloca il progetto di programmazione territoriale pensato allo scopo di creare una rete di impresa per incrementare la competitività turistica attraverso l'eccellenza enogastronomica, la ricettività e l'offerta escursionistica. Il progetto viene completato con la realizzazione di un adeguato sistema irriguo al fine di promuovere un uso razionale ed efficiente dell'acqua.

Inoltre, sul tema dei cambiamenti climatici in atto, gelate tardive e, in particolare sulla siccità che si protrae da anni, sono stati promossi diversi incontri, aventi ad oggetto l'agricoltura di precisione, applicata non solo ad un uso razionale della risorsa acqua, ma anche ad un uso

sostenibile dei prodotti fitosanitari, per ridurre gli sprechi, l'inquinamento delle acque e dell'aria.

La quasi totalità dei testimoni riferisce, infine, che gli effetti dei cambiamenti climatici che si manifestano con condizioni metereologiche avverse di grande eccezionalità e in ultimo l'aspetto sul reale rischio di contagio da agenti biologici nocivi, che porta a diverse forme di crisi, incidono maggiormente sulle aspettative d'investimento e sicuramente avranno un ruolo fondamentale anche nel prossimo futuro.

