



ISBN 9788833850443

INDAGINE SUL MERCATO FONDIARIO IN ITALIA

Rapporto regionale, 2018

a cura di Andrea Povellato, Antonella Tantari



Indagine sul mercato fondiario in Italia Rapporto regionale 2018

a cura di
Andrea Povellato, Antonella Tantari

Dicembre 2019

Indice

Introduzione.....	1
<i>L'indagine sul mercato fondiario</i>	1
<i>Una sintesi dell'andamento del mercato fondiario nel 2018.....</i>	1
<i>Appendice statistica</i>	3
Piemonte.....	6
Valle d'Aosta.....	10
Lombardia.....	14
Trentino Alto Adige	18
Veneto.....	21
Friuli Venezia Giulia	26
Liguria	32
Emilia Romagna	35
Toscana.....	39
Umbria.....	44
Marche.....	48
Lazio	52
Abruzzo	58
Molise.....	62
Campania.....	69
Puglia	72
Basilicata	77
Calabria.....	80
Sicilia	83
Sardegna.....	87
Bibliografia	93

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 Unità operative 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. 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 2018

L'andamento dei prezzi della terra mantiene il segno positivo per il secondo anno consecutivo, senza discostarsi da quanto emerso nella precedente indagine curata come sempre dalle sedi regionali del CREA-PB. In sostanza i valori fondiari a livello medio nazionale registrano un leggero aumento (+0,2%) con incrementi più robusti in Piemonte, Lombardia e Toscana, mentre le regioni centro-meridionali si posizionano su variazioni positive più contenute. Segno negativo solo per Umbria, Campania, Basilicata e soprattutto Veneto (-1%)

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

dove continua il processo di assestamento dei valori medi regionali (tabella 1).

Appaiono in controtendenza soltanto i prezzi per terreni adatti a colture di pregio - in primis la vite - dove il successo commerciale crea in molti casi un forte aumento della domanda con conseguente rialzo dei valori fondiari. Di fatto le contrattazioni per terreni adatti a vigneto o altre produzioni di pregio, in zone che hanno saputo avvantaggiarsi del crescente interesse dimostrato dai consumatori per i prodotti di qualità, dominano il mercato fondiario e rappresentano i casi, purtroppo abbastanza infrequentati, in cui la domanda supera l'offerta.

Nel resto delle aree agricole esiste una potenziale offerta molto consistente che non si tramuta in vendita a causa del livello dei prezzi giudicato poco appetibile. In molti casi i proprietari - che in genere hanno abbandonato l'attività agricola per limiti d'età o per l'esiguità dei redditi aziendali - preferiscono attendere momenti migliori e si rivolgono al mercato degli affitti per cedere temporaneamente la gestione dei propri terreni.

Va sottolineato che l'aumento del prezzo medio a livello nazionale non basta a fermare l'erosione del patrimonio fondiario a causa di un aumento del costo della vita che continua ad essere più alto di quello registrato nel mercato fondiario. Infatti, i modesti incrementi del prezzo della terra non riescono a recuperare la perdita di potere d'acquisto da circa 15 anni.

Emergono alcune similitudini con il mercato immobiliare urbano, in quanto la stasi dei prezzi di compravendita in entrambi i mercati si accompagna da qualche anno con la ripresa dell'attività di compravendita. Il punto di inversione per le compravendite di terreni agricoli si è avuto nel 2014 e da allora si confermano aumenti dell'ordine del 3-4% all'anno (grafico 1). Non è chiaro se sia iniziato un nuovo ciclo, generalmente trainato dalla domanda a sua volta determinata dal livello dei prezzi, dal risparmio accumulato e dal costo del finanziamento.

Rispetto a questi tre fattori, nel settore agricolo il livello dei prezzi è probabilmente ancora troppo alto rispetto ai redditi attesi - sempre con i soliti distinguo per le produzioni di pregio - e anche al risparmio accumulato viste le modeste performance del settore negli ultimi anni. Discorso diverso per il credito che - complice la politica monetaria espansiva - presenta interessanti opportunità legate ad un costo dei mutui molto contenuto. Infatti, anche il credito per l'acquisto di immobili in agricoltura ha ripreso ad aumentare dal 2014, sebbene nel 2018 si sia verificata una battuta d'arresto con un calo delle erogazioni del 5% (grafico 1).

Gli operatori del settore non si attendono significative variazioni per il futuro con quotazioni stabili. L'unico dinamismo riguarda le aree dove le produzioni di qualità assicurano redditi soddisfacenti che spingono gli operatori a consolidare il proprio patrimonio fondiario. Laddove la redditività è assicurata da buone prospettive di mercato, la domanda supera l'offerta e porta al rialzo delle quotazioni mettendo in difficoltà gli agricoltori che puntano su un allargamento della maglia poderale per recuperare economie di scala e reddito. In questi casi è opportuno valutare attentamente l'entità dello sforzo finanziario richiesto per l'acquisto del bene fondiario rispetto alla possibilità di orientarsi verso l'affitto.

Appendice statistica

Tabella 1 - Valori fondiari medi nel 2018 (migliaia di euro per ettaro di SAU)

	Z o n a A l t i m e t r i c a				Totale	
	Montagna interna	Montagna litoranea	Collina interna	Collina litoranea		
Piemonte	2,2	-	20,9	-	25,8	19,4
Valle d'Aosta	12,2	-	-	-	-	12,2
Lombardia	8,2	-	39,2	-	38,5	33,8
Trentino Alto Adige	54,1	-	-	-	-	54,1
Veneto	13,8	-	103,7	-	52,3	54,7
Friuli Venezia Giulia	4,9	-	27,4	34,6	39,7	35,3
Liguria	8,4	17,6	19,6	99,4	-	38,1
Emilia Romagna	5,6	-	22,0	30,4	38,2	31,3
Toscana	17,1	24,2	18,9	13,3	18,1	17,8
Umbria	7,3	-	12,6	-	-	11,1
Marche	6,2	-	11,2	18,9	-	13,6
Lazio	6,8	-	12,7	15,8	24,8	14,4
Abruzzo	5,4	-	13,8	19,9	-	10,9
Molise	9,7	-	14,7	22,1	-	14,3
Campania	7,6	-	15,4	25,5	46,9	17,9
Puglia	8,5	-	12,7	12,8	14,4	13,6
Basilicata	4,6	3,6	8,3	-	11,9	7,3
Calabria	7,3	10,6	10,9	15,4	19,6	13,0
Sicilia	6,4	7,2	9,1	12,1	15,4	9,8
Sardegna	4,7	-	5,9	5,6	13,6	7,2
Italia	13,6	8,9	15,8	14,8	31,6	20,4

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.

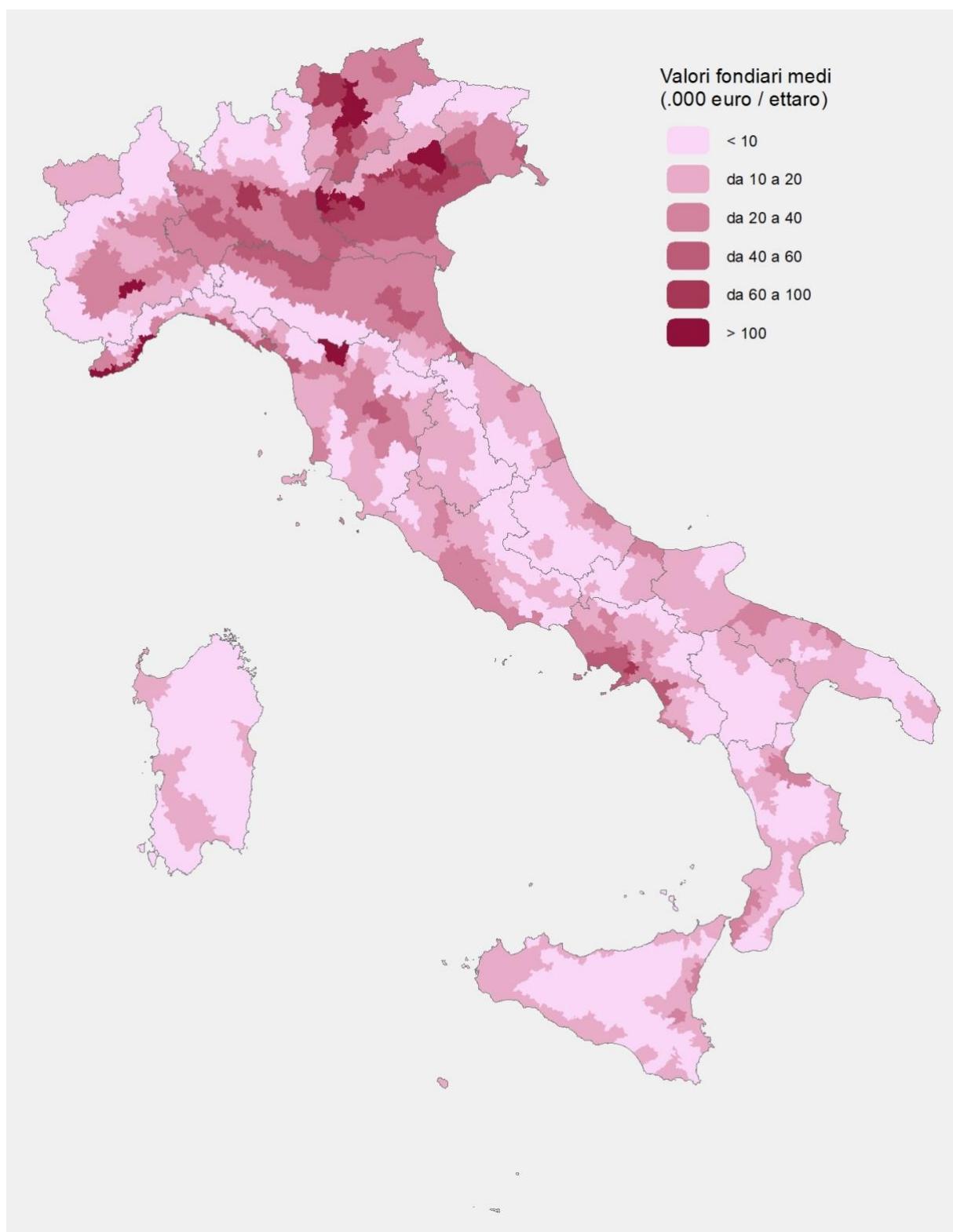
Tabella 2 - Variazione percentuale dei valori fondiari medi (2018/2017)

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

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 - Valore fondiario medio dei terreni per regione agraria nel 2018



Piemonte

Ilaria Borri

1. Quadro generale

Anche il 2018 non si è presentato come un anno ricco di novità per il mercato fondiario fatta eccezione per alcune zone legate a particolari produzioni (ad esempio, oltre alle classiche zone vitivinicole delle Langhe, anche le zone vitivinicole DOC del novarese, vercellese, biellese), ma il panorama generale rimane comunque relativamente statico. Tale andamento è dovuto in buona parte alla mancanza di liquidità delle aziende agricole e alla poca propensione all'investimento dovuto al clima di incertezza. A livello regionale i prezzi medi di compravendita dei terreni sono aumentati dell'1,8%.

Non è più una novità, ma anche nel 2018 è rimasta in vigore l'IMU sui terreni agricoli per i proprietari senza qualifica di imprenditori agricoli professionali, così come indicato con la Legge di Stabilità 2016 con cui si è arrivati a ripristinare la precedente classificazione dei terreni montani secondo la Circolare 9/1993² (già utilizzata fino al 2013 e abbandonata nel 2014 e 2015).

Anche la Misura 6 del Programma di Sviluppo Rurale (PSR) relativa all'insediamento giovani non ha portato grandi avvicendamenti sebbene qualcosa abbia smosso.

2. Tendenze a livello territoriale

La compravendita di seminativi nelle aree vocate della pianura torinese (pianura del Po tra Carmagnola e Carignano) è stata poco attiva e in linea generale ha prevalso l'offerta. I prezzi vengono segnalati generalmente invariati rispetto al 2017, sebbene per quanto riguarda i seminativi irrigui siano stati segnalati degli aumenti sensibili (tra 45.000 e 70.000 euro/ha), presumibilmente riferiti a valutazioni troppo basse degli anni precedenti; sempre nella pianura carmagnolese i terreni destinati alla coltura del peperone³ sono quotati tra 45.000 e i 65.000 euro/ha. In queste zone il peperone viene coltivato quasi esclusivamente sotto tunnel per evitare la maggior parte delle avversità climatiche e parassitarie. Per quanto riguarda i frutteti del cavourese le quotazioni rimangono tra i 40.000 e i 60.000 euro/ha.

Proseguono le chiusure delle piccole aziende dove non c'è avvicendamento dei capo-azienda con familiari 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 particolare nella zona del casalese vengono segnalati degli aumenti per i terreni atti a risaia (una forbice di valori medi 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). Segnali di incremento invece arrivano dalle zone vitivinicole di Gavi e Ovada, ma soprattutto un interesse crescente nelle zone delle colline tortonesi relativamente ai terreni utili per i vigneti di timorasso (Colli Tortonesi Timorasso DOC).

Nel cuneese i testimoni privilegiati riportano informazioni di una situazione piuttosto

² Circolare del Ministero delle finanze n. 9 del 14 giugno 1993.

³ 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.

statica, pare anche essersi arrestata la corsa all'accaparramento di terreni per l'impianto di noccioli che risultano essersi stabilizzati sebbene sempre diffusi 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. La nomina a patrimonio dell'Unesco inoltre continua a influire 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 dedita alla produzione dello spumante omonimo, che sta riscuotendo grande successo, e che offrono terreni a prezzi ancora accessibili, le 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 segnalate in aumento sui valori massimi, con prezzi che oscillano tra i 40.000 e i 110.000 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.

Per i terreni adatti alla viticoltura delle aree vocate (Langa astigiana e albese, Monferrato astigiano e alessandrino, ovadese e zona del Gavi, *etc.*) si confermano i movimenti positivi, soprattutto per i terreni destinati alla coltivazione del Barbera e del Gavi. Per quanto riguarda i vigneti di Barbera i prezzi sono ancora in crescita (28-50.000 euro/ha, anche con punte di 60.000 euro/ha), evento che non accadeva da lungo tempo, mentre si conferma il periodo di stasi, iniziato già nel 2015, per i vigneti Moscato con valori sostanzialmente stabili sui livelli degli anni precedenti (tra 40.000 e 90.000 euro/ha), ma con tendenza ad attestarsi nella parte bassa della forbice. 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 che presentano sia produzioni DOC che DOCG con un mercato in costante aumento per le produzioni meno diffuse (Gattinara DOCG, Ghemme DOCG, Erbaluce di Caluso DOCG, Carema DOC, Timorasso DOC, ecc.)

Come già segnalato in passato, al 31 dicembre 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.

Il comprensorio risicolo (pianura a sud di Vercelli, zona delle Baragge, pianura a sud di Novara e casalese), ha assistito a leggeri aumenti nel prezzo del risone con conseguenti leggeri aumenti dei valori fondiari, pur continuando a risentire della crisi del mercato del riso e dell'estrema incertezza dovuta all'applicazione della nuova PAC. Un freno alla concorrenza del prodotto proveniente dall'estero (Cambogia, India, Pakistan, Myanmar) è stato dato dall'introduzione dei dazi sulla varietà indica, sebbene saranno da valutare le future evoluzioni di mercato perché pare che i paesi in oggetto stiano ri-orientando le loro produzioni sulla varietà japonica in modo da aggirare il problema dei dazi. 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 extragricoli (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 45.000 euro/ha. Nel vercellese vengono segnalate da testimoni privilegiati cascine storiche in completo stato di abbandono dove vengono divelti gli infissi e/o smontati i tetti in modo da non dover pagare l'IMU sulla proprietà vista la non abitabilità, ma potendo mantenere le cubature in caso di necessità future. Tale fenomeno rispecchia come alcune scelte politiche andrebbero valutate approfonditamente onde evitare il rischio di "perdere la storia" e per capire a priori quali tipologie di dinamiche si rischia di mettere in atto.

3. Rapporto domanda/offerta e politiche fondiarie

Come già anticipato, nel corso del 2018 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. La permanenza dell'IMU inoltre ha costituito, in alcuni casi, un ulteriore incentivo a liberarsi dei terreni, soprattutto per gli anziani ex-agricoltori non più motivati al mantenimento dell'attività, sebbene ancora proprietari dei terreni stessi. Anche operatori extragricoli, 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 extragricoli 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.

Nel novarese viene segnalata la possibilità che l'Ospedale metta in vendita delle cascine di proprietà il che potrebbe movimentare il mercato, ma si tratta di una situazione molto localizzata che si suppone non vada ad incidere in termini generali.

Inoltre, con l'uscita della Legge Quadro sull'Agricoltura verrà istituita ufficialmente in Piemonte la Banca della Terra per garantire sinergia negli interventi di razionalizzazione fondiaria dei terreni agricoli, e in particolare il recupero ad uso produttivo delle superfici agricole e forestali abbandonate, incolte o sottoutilizzate.

La Banca della Terra sarà un sistema informativo a consultazione pubblica che conterrà l'elenco aggiornato dei terreni disponibili per attività agro-silvo-pastorali. L'elenco comprenderà inoltre i terreni e i fabbricati di proprietà pubblica e privata, idonei per l'attività agricola e disponibili per la vendita, la locazione e la concessione in comodato d'uso gratuito. Tale elenco sarà popolato e aggiornato in base alle segnalazioni delle unioni dei comuni o dei comuni non aderenti ad alcuna unione. Sarà strutturata in: a) beni di proprietà privata disponibili per le attività agricole (1. terreni agricoli che risultano silenti, inculti o abbandonati; 2. terreni agricoli i cui titolari e aventi diritto presentano domanda di inserimento nella BT per la loro coltivazione; b) beni di proprietà pubblica, regionale, comunale e di altri enti pubblici, disponibili per le attività agricole.

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 culturali. 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 extragricole (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.

Secondo quanto riferito dagli operatori intervistati nel corso dell'indagine nel 2018 il livello degli scambi è stato leggermente più attivo dell'anno precedente. Esiste un sostanziale equilibrio tra il volume della domanda e dell'offerta; quest'ultima si attiva, in genere, solo a seguito della domanda. Per quanto concerne le superfici foraggere, così come negli anni immediatamente precedenti anche nel 2018 il mercato è stato negativamente influenzato dalle difficoltà gestionali incontrate dalle imprese zootecniche, penalizzate dai ritardi nei pagamenti dei contributi legati all'adesione alle misure del Programma di sviluppo rurale.

I prezzi dei terreni si sono mantenuti sui livelli dell'anno precedente, eccezion fatta nelle aree vocate alla viticoltura, dove per il vigneto DOP e per i terreni con diritto di reimpianto è stato segnalato un incremento significativo delle quotazioni.

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*⁴ 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 localizzati in aree esondabili, sia della valle centrale che delle valli laterali.

⁴ 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.

I valori attribuibili ai pascoli sono anch'essi estremamente variabili a seconda della tipologia, dell'esposizione e della quota, nonché dell'accessibilità. I terreni classificati come "pascolo" nei fondoni 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 ettaro.

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 2018 è stata assai più contenuta anche a ragione – come già ricordato – delle difficoltà incontrate dagli allevatori in conseguenza dei ritardi intervenuti nei pagamenti dei contributi pubblici a essi dovuti. Stante l'elevata frammentazione della proprietà fondiaria, spesso l'offerta riguarda appezzamenti di dimensioni estremamente ridotte.

Come già nel biennio precedente, nel 2018 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 mercato.

Pur se in misura modesta (Trione, 2018) questi interventi contribuiscono a vivacizzare il mercato dei terreni agricoli, così come altre specifiche misure di supporto sostenute dall'Amministrazione regionale che paiono in grado di influenzare il mercato dei fondi rustici in Valle d'Aosta. In particolare, si fa riferimento alla L.R. n. 17/2016 ("Nuova disciplina degli aiuti regionali in materia di agricoltura e di sviluppo rurale") che sostiene, tra l'altro, l'infrastrutturazione rurale e la ricomposizione fondiaria.

A proposito dell'azione di ricomposizione fondiaria promossa dalla Regione Autonoma Valle d'Aosta⁵ si segnalano due importanti modifiche recentemente apportate alla legge regionale n. 20/2012 "Disposizioni in materia di riordino fondiario" allo scopo di rimuovere gli ostacoli, essenzialmente di tipo burocratico-amministrativo, che ancora impediscono di portare a compimento i procedimenti di riordino accolti e finanziati attraverso la DGR n. 9/2016⁶.

⁵ In Valle d'Aosta è in uso a fini amministrativi la distinzione tra "pascolo fertile" e "pascolo magro" (assimilabile, quest'ultimo, all'incolto produttivo).

⁶ Si rimanda alla relazione *La politica di ricomposizione fondiaria promossa dalla Regione Autonoma Valle d'Aosta* in: CREA – Indagine sul mercato fondiario 2017 per i dettagli pertinenti l'azione di riordino fondiario realizzata nel recente passato in Valle d'Aosta.

⁷ Segnatamente, i perfezionamenti apportati si riferiscono: 1) all'art. 12 della legge regionale n. 2/2018 (che sostituisce gli artt. 11 "Approvazione del piano di riordino" e 12 "Effetti dell'approvazione del piano di riordino

Si tratta di porre finalmente rimedio alla *vexata questio* dei cosiddetti “irreperibili”, vale a dire i proprietari dei terreni oggetto di riordino che risultano sconosciuti o deceduti senza eredi i quali, pertanto, non possono essere contattati dai Consorzi di Miglioramento Fondiario promotori dei Piani di ricomposizione fondiaria. La soluzione adottata consiste nel far sì che la Regione espropri i terreni degli “irreperibili” a favore dei Consorzi; una specifica Delibera⁸ della Giunta regionale della Valle d’Aosta sarà emanata entro la fine dell’anno in corso allo scopo di dare attuazione alle nuove norme sopra richiamate e, nel contempo, fornirà indicazioni circa la procedura da seguire in caso di terreni gravati da ipoteche o oggetto di pignoramento.

4. *Tipo di operatori*

La compravendita di terreni nel 2018 ha riguardato specialmente agricoltori in veste di acquirenti e soggetti privati (ex agricoltori o, comunque, proprietari non più interessati al possesso di beni tassati che non danno reddito) in qualità di venditori. Le superfici oggetto di scambio sono di limitata estensione nei fondovalle 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 debba 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, 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 2018 era pari, infatti, al 2,9% contro una media nazionale del 7,6% (ISPRA, 2019).

6. *Aspettative future del mercato*

L’accelerazione di recente intervenuta nei pagamenti agli agricoltori dei premi e dei contributi connessi agli interventi di sviluppo rurale consente alle aziende agro-zootecniche valdostane di disporre di una maggiore liquidità. Seppur indirettamente, ciò potrebbe dare una spinta agli investimenti fondiari specialmente da parte delle aziende condotte da agricoltori

fondiario”) e 2) all’art. 12 della legge regionale n. 5/2019 che modifica gli artt. 5 “Avvio del procedimento” e 9 “Piano di riordino fondiario” della succitata legge regionale n. 20/2012.

⁸ In sostituzione della DGR 715/2013 “Approvazione dei criteri applicativi per la gestione sostenibile del territorio agricolo, attraverso lo strumento del riordino fondiario, ai sensi della l.reg. n. 20/2012 e dei relativi aiuti di cui alla l.reg. n. 32/2007”.

giovani, fortemente motivati a migliorare le proprie prospettive reddituali; non si ritiene, tuttavia, che possano intervenire variazioni significative circa i prezzi di compravendita dei terreni agrari.

Lombardia

Marcellina Bertolinelli

1. Quadro generale

La mobilità fondiaria lombarda si è mantenuta in genere costante anche nel 2018. Non sono mancati segnali di ripresa per alcuni settori (in particolare quello della zootecnia da latte) e la conferma delle dinamiche, già segnalate nel 2017, per il comparto vitivinicolo.

L'interesse degli operatori si è concentrato nelle aree dove sono presenti imprese agricole in grado di produrre redditi apprezzabili e competitivi sia negli ordinamenti vegetali – in particolare viticoli e orticoli –, sia zootechinci – bovini da latte–. Nella permanente difficoltà del mercato, alla base della prevalenza dell'offerta ci sono state soprattutto le dismissioni per cessazione dell'attività agricola e le difficoltà di performance d'impresa. L'attuazione delle politiche comunitarie – soprattutto per quanto riguarda il secondo pilastro della PAC – in certi casi ha influenzato la domanda di terra.

In montagna la domanda continua ad essere ridotta e le quotazioni dei pochi terreni compravenduti si sono mantenute sostanzialmente stabili solo nel fondovalle. In collina le quotazioni si mantengono elevate dove gli ordinamenti specializzati (i vigneti delle aree DOC e DOCG) assicurano redditi maggiori. In pianura, alla ridotta o in qualche caso assente mobilità fondiaria legata alle grandi aziende, fa riscontro la mobilità propria di alcuni ambiti provinciali con investimenti finalizzati a migliorare l'efficienza d'impresa o alla soluzione di problemi tecnici o normativi.

La terra non viene tanto spesso percepita come bene rifugio. Quello che si evidenzia è la diversità reddituale degli ordinamenti produttivi che si ripercuote sulle quotazioni e sulla dinamicità dei mercati a scala locale.

2. Tendenze a livello territoriale

I fattori che sembra abbiano maggiormente influenzato il mercato fondiario sono:

- la ripresa del mercato lattiero-caseario e l'aumento delle quotazioni dei suini con il conseguente miglioramento della redditività di alcune aziende a indirizzo zootechincico;
- la ridotta redditività degli ordinamenti cerealicoli;
- la legge regionale 31/2014 (modificata dalla l.r. 15/2017 e 16/2017) che mira a limitare il consumo del suolo e a favorire la rigenerazione delle aree già urbanizzate basandosi sul presupposto che il suolo è risorsa non rinnovabile, soprattutto per le aree agricole in prossimità dei centri urbani;
- la normativa nitrati (91/676/CEE) che ha incentivato la stipula di convenzioni per la gestione e lo smaltimento dei reflui zootechinci;
- la pressione fiscale (IMU in particolare) per i proprietari non agricoltori professionali.

Nella provincia di *Bergamo* il mercato fondiario evidenzia differenze soprattutto a livello altimetrico. In pianura il livello degli scambi è risultato leggermente più attivo del 2017 facendo registrare una leggera prevalenza della domanda di seminativi irrigui da parte degli allevatori di bovini da latte – per il miglioramento della redditività delle loro produzioni nel 2018 – e degli orticoltori – in particolare per i produttori di ortaggi destinati alla IV gamma con una propensione all'adozione di innovazioni tecnologiche e all'ampliamento delle dimensioni aziendali finalizzate a ridurre i costi medi di produzione –. Nelle zone collinari il livello degli scambi e le quotazioni risultano invariati rispetto al 2017; solo nelle zone vocate si è evidenziata una leggerissima prevalenza della domanda di vigneti. Nelle aree montane il livello degli

scambi si conferma scarso nonostante la riduzione dei prezzi dei pascoli e, soprattutto, dei boschi.

Il mercato fondiario in provincia di *Brescia* evidenzia dinamiche territoriali e culturali diverse. Si confermano le quotazioni medie del 2017 per i seminativi irrigui nella pianura occidentale e per i seminativi e i prati delle aree montane di fondo valle. Prezzi in aumento del 5-8% per i vigneti DOC del Franciacorta e del Lugana e del 2% per i seminativi irrigui della pianura centrale; in leggera riduzione quelli dei seminativi irrigui della pianura orientale. Prevale la domanda di vigneti delle grandi aziende vitivinicole nelle zone collinari a denominazione controllata. L'offerta supera la domanda nelle aree di montagna e in alcune aree di pianura. Gli scambi in pianura risultano più attivi per i corpi fondiari di medie dimensioni; scarso è l'interesse per i piccoli appezzamenti difficilmente accorpabili all'azienda. Vendono soprattutto gli eredi che non esercitano attività agricola (per la ridotta redditività degli ordinamenti cerealicoli) e i soggetti in difficoltà finanziaria.

Per le province di *Como* e *Lecco* si registra una lieve riduzione dei prezzi, con un livello di scambi meno dinamico nelle aree di montagna e una generalizzata prevalenza dell'offerta. Data la scarsa redditività – e la conseguente ridotta disponibilità finanziaria – del comparto, gli acquirenti sono in genere operatori extra-agricoli che investono nella terra per finalità hobbistiche (allevamento di cavalli). I soggetti che hanno deciso di vendere i terreni sono per lo più pensionati, proprietari che non esercitano attività agricola e operatori agricoli con difficoltà finanziarie. I terreni più richiesti risultano essere i seminativi fuori dalle aree Parco in pianura e in collina, e i prati di fondo valle per la montagna.

A *Cremona* i prezzi dei terreni, dopo alcuni anni di costante riduzione, sono rimasti sostanzialmente invariati rispetto al 2017, seppur con qualche differenza territoriale; va segnalato al riguardo il leggero aumento dei prezzi pagati per l'acquisto di terreni nel cremasco da parte di aziende a indirizzo zootechnico da latte. Le dinamiche del mercato sono risultate diverse anche in relazione alle superfici compravendute: volumi di scambi più attivi ed equilibrio tra domanda e offerta per le superfici più grandi (7-10 ettari); minori scambi e prevalenza dell'offerta per "piccoli" appezzamenti (1-2 ettari).

Più dinamico rispetto al 2017 il mercato fondiario di *Lodi* con quotazioni in leggero rialzo a nord della provincia e invariate nelle altre zone. La domanda prevale nella "pianura di Lodi" (a nord); in questo areale gli acquirenti sono soprattutto – se non esclusivamente – gli allevatori di bovini da latte, spesso già affittuari degli stessi terreni. Sono stati compravenduti soprattutto terreni di proprietà di Enti o di persone che li avevano ricevuti in eredità ma che non svolgevano attività agricola (né erano intenzionati a svolgerla in futuro).

A *Mantova* il mercato fondiario è più attivo in termini di numero di compravendite e con prezzi in aumento nelle zone della media pianura; invariato e con quotazioni simili al 2017 o anche in calo (fino a meno 10-12%) nel resto della provincia. La domanda – in genere degli imprenditori agricoli professionali – prevale nelle zone del medio e alto mantovano, l'offerta invece nel basso mantovano. I fondi rustici o i terreni non appoderati sono stati venduti in genere da privati non più interessati alla conduzione dei terreni o al mantenimento della proprietà (per l'elevata incidenza delle imposte).

Nella provincia di *Milano* il mercato fondiario ha evidenziato dinamiche territoriali diverse. Nella zona ovest per i seminativi non irrigui il mercato è risultato meno attivo, con riduzione delle quotazioni e prevalenza dell'offerta. Nell'area est della provincia – con imprese a ordinamento produttivo zootechnico (bovini da latte) – i prezzi dei terreni risultano invariati, l'offerta è ridotta e gli scambi – nonostante la domanda potenziale – sono sostanzialmente limitati all'acquisto di terreni da parte degli affittuari (per non ridurre le superfici in conduzione). Nelle altre zone agrarie il mercato è sostanzialmente in equilibrio con quotazioni invariate rispetto al 2017 anche se va segnalato un rallentamento – per un minor numero di compravendite e per una certa prevalenza dell'offerta – nelle aree risicole.

Nella provincia di *Monza Brianza* il livello degli scambi del mercato non mostra variazioni sostanziale rispetto all'anno precedente così come il valore dei terreni; prevale la domanda, generalmente non ascrivibile agli imprenditori agricoli.

In provincia di *Pavia* il mercato evidenzia dinamiche diverse a seconda della zona. Quotazioni in calo per i vigneti e per i seminativi asciutti. Prevale l'offerta di prati e seminativi nelle zone collinari e montane dell'Oltrepò con criticità infrastrutturali che rendono difficoltoso il raggiungimento dei terreni; sostanziale equilibrio tra domanda e offerta per i seminativi irrigui nelle altre zone. Nelle aree irrigue sono soprattutto le "grandi" aziende ad acquistare terreni con l'obiettivo di migliorare i rendimenti di scala (per la diminuzione dei costi fissi unitari). La domanda di vigneti nell'Oltrepò è in capo a grandi aziende vitivinicole (anche con sede extra Lombardia) e agli investitori (per questi ultimi è però più difficile il raggiungimento di una redditività accettabile). A vendere i "piccoli" proprietari e gli agricoltori anziani che dismettono l'attività.

In provincia di *Sondrio* il mercato fondiario conferma le dinamiche del 2017 con quotazioni medie stabili per seminativi, prati e frutteti. Solo i vigneti delle aree a denominazioni tutelate fanno registrare un leggero incremento dei prezzi dato il maggior interesse degli operatori – in genere imprenditori agricoli professionali – ad ampliare la propria azienda o a consolidare le superfici condotte con l'acquisto di terreni prima condotti in affitto.

Nella provincia di *Varese* si conferma la stagnazione del mercato fondiario sia in termini di prezzi, sia in termini di livello di scambi; prevale l'offerta in tutte le zone altimetriche.

3. Rapporto domanda/offerta e politiche fondiarie

Il mercato fondiario lombardo ha mostrato a partire dalla metà degli anni 2000 una significativa riduzione degli atti di compravendita. Prevale la domanda nei comprensori a più elevata redditività, tipicamente da parte delle imprese con ordinamenti produttivi specializzati nell'allevamento di bovini da latte, nella vitivinicoltura (limitatamente alle zone a denominazione protetta) e nell'orticoltura protetta. Prevale l'offerta per i seminativi non irrigui e per gli appezzamenti di ridotta superficie nelle aree di pianura e per i terreni (seminativi, prati e boschi) in collina e in montagna.

4. Tipo di operatori

Gli operatori per lo più coinvolti nell'acquisto di terreni sono gli imprenditori agricoltori professionali conduttori di aziende a indirizzo zootecnico (bovini da latte) e alcune grandi imprese vitivinicole. L'andamento – in genere in calo – delle quotazioni dei terreni nell'ultimo decennio, la scarsa redditività degli ordinamenti cerealicoli e i carichi fiscali (IMU) hanno ridimensionato l'interesse degli speculatori nei confronti della terra come "bene rifugio". Nelle vendite sono coinvolti privati – occupati in settori extragricoli – che hanno ricevuto i terreni in eredità, Enti, soggetti (anche del settore agricolo) in difficoltà finanziarie e agricoltori (soprattutto anziani) che cessano l'attività e che non hanno continuità gestionale familiare.

5. Tendenze nelle destinazioni d'uso

Le tendenze nella destinazione d'uso dei terreni confermano la sostanziale stabilità nelle destinazioni d'uso (agricole); marginali, dato l'andamento economico stagnante, le richieste di trasformazione dei terreni agricoli in aree edificabili.

6. Aspettative future del mercato

Le aspettative sono strettamente legate agli indici di miglioramento della redditività registrata nel 2018 in alcuni comparti agricoli. La tendenza delle imprese al consolidamento o all'ampliamento del capitale fondiario (qui inteso per quanto riguarda la componente terra) dovrebbe essere favorita anche dai bassi tassi di interessi applicati nell'erogazione dei mutui fondiari. La prospettiva di maggiori investimenti fondiari è vista nell'ottica di permettere all'azienda di avvantaggiarsi di economie di scala di tipo tecnico, legate all'applicazione delle nuove tecnologie (in parte finanziate dal PSR). Restano invariate le aspettative per le imprese a indirizzo cerealicolo (data la scarsa redditività delle colture per i prezzi di mercato scarsamente remunerativi). Va sottolineato che il miglioramento delle dinamiche sul mercato fondiario non sarà frequentemente accompagnato da un aumento delle quotazioni.

Trentino Alto Adige

Luciano Fantinato

1. Quadro generale

La situazione del mercato fondiario del Trentino Alto Adige è da sempre diversa da quella delle regioni limitrofe a causa dello status di regione autonoma, delle caratteristiche climatiche del territorio e della peculiarità delle produzioni. A livello regionale in Alto Adige i valori dei terreni non sono variati rispetto allo scorso anno e i prezzi sono rimasti stabili per tutte le colture mentre in Trentino, a fronte di una stabilità delle quotazioni dei seminativi e dei prati, è stato riscontrato un incremento dei valori dei terreni investiti con colture di pregio (vigneti e frutteti) e nelle aree più vocate.

Per quanto riguarda il volume degli scambi, in Alto Adige il mercato è stato meno attivo con scambi rarefatti e in calo diversamente invece dalla Provincia di Trento dove si è riscontrata una maggiore vivacità soprattutto nel comparto viticolo e, anche se in misura più contenuta, nel comparto frutticolo. Le cause sono da ricercare in Alto Adige nella scarsa disponibilità di superfici offerte sul mercato per la particolare situazione orografica del territorio, per una offerta poco propensa ad alienare i terreni di proprietà e per la diminuzione di progetti infrastrutturali che attraverso le espropriazioni rappresentano un volano di dinamismo economico. In Trentino invece, una domanda più aggressiva, vuoi per le buone aspettative economiche nel comparto viticolo e frutticolo, vuoi per i bandi provinciali di primo insediamento che obbligano i beneficiari a consolidare entro breve tempo una determinata superficie aziendale, ha incontrato però una offerta ancora piuttosto timida, in attesa di realizzazioni superiori visti gli andamenti negativi delle quotazioni degli ultimi anni.

Pertanto, a fronte di un sostanziale equilibrio tra le componenti del mercato in Alto Adige, in Trentino ha prevalso la domanda in particolar modo sui vigneti e in misura minore sui frutteti. Un più contenuto interesse per la frutticoltura può essere spiegato con il fatto che l'apertura dei mercati stranieri, ove la produzione ha costi più contenuti, ha comportato una generale diminuzione dei prezzi dei prodotti varietali più comuni e pertanto una diminuzione della redditività degli investimenti nel settore tanto che, per la frutticoltura altoatesina, è sempre più viva la consapevolezza di trovare altri sbocchi produttivi strettamente legati a percorsi di qualità e di eccellenza.

2. Tendenze a livello territoriale

In provincia di Trento il 2018 ha registrato una valorizzazione dei terreni a vigneto (+4,9%) e a frutteto (+3,5%). 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 una quotazione che può superare anche i 400.000 euro/ha in particolare sempre nell'area a nord di Trento). Quotazioni a parte sono riservate invece ai vigneti della Piana Rotelliana, 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 valori massimi che arrivano anche a 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 nella parte settentrionale della valle e valori pari a 220.000 euro/ha 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 oscillano da 110.000 euro/ha a 200.000 euro/ha assestandosi più frequentemente intorno ad un valore pari a 140.000 euro/ha. Per tutte le altre tipologie colturali invece 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 620.000 euro/ha oscillanti da valori minimi pari a 600.000 euro/ha a valori massimi pari a 640.000 euro/ha. Scendendo verso sud nella Val d'Adige di Merano, il prezzo di 450.000 euro/ha ben rappresenta il valore dei terreni a frutteto caratterizzati da buone performance produttive e più modeste sono le oscillazioni in negativo (440.000 euro/ha) e in positivo (460.000 euro/ha); 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 405.000 euro/ha con valori massimi che arrivano comunque anche a 420.000 euro/ha.

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 i prati hanno valori prevalentemente legati alla giacitura e alla facilità di meccanizzazione. In Val Pusteria i prezzi possono raggiungere i 90-100.00 €/ha, mentre, sul territorio provinciale, generalmente un seminativo di fondovalle si assesta intorno ai 65.000 euro/ha. 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 il mercato rileva un sostanziale equilibrio tra domanda e offerta salvo situazioni locali ove può prevalere la domanda formatisi in seguito alla disponibilità di liquidità acquisita da procedimenti espropriativi.

In provincia di Trento il 2018 si è caratterizzato invece per una prevalenza della domanda che ha tuttavia trovato una offerta non sempre disponibile ad alienare in quanto resta ancora in attesa di un recupero delle quotazioni. Efficaci sono stati quindi gli interventi del PSR volti ad accrescere la competitività del settore favorendo anche il ricambio generazionale. Numerosi giovani si sono affacciati all'agricoltura, forse anche a causa della crisi strutturale che ha interessato gli altri settori, tanto che le risorse erogate non sono riuscite a coprire il fabbisogno. I 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.

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 la costruzione della casa 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. Più contenuta è la richiesta di terreni da parte di soggetti extragricoli: spesso lamentano la bassa redditività del settore agricolo, determinata anche da costi elevati di produzione, e una notevole difficoltà nella gestione tecnica dell'azienda che, se non supportata da una elevata professionalità, compromette ulteriormente i risultati economici.

5. Tendenze nelle destinazioni d'uso

Nelle zone interessate da opere pubbliche, dove i terreni agricoli possono cambiare destinazione d'uso, gli appezzamenti vengono alienati a prezzi elevatissimi. Spesso il ricavato viene reinvestito dal proprietario nell'acquisto di altri terreni, possibilmente nella stessa zona. Nelle aree con terreni morenici (Breno, Val Badia) l'estrazione di ghiaia produce un extra-reddito non indifferente. Il valore di queste superfici, diminuito nell'ultimo periodo, si aggira tra 25 e 30 euro/mq.

Oltre a queste situazioni particolari l'agricoltura in Trentino Alto Adige si basa su quattro linee fondamentali che, per alcuni versi, riguardano anche destinazioni diverse dal semplice uso agricolo:

- 1) reddito agricolo;
- 2) turismo. Il prato è più importante come oggetto turistico e di svago per il villeggiante che come elemento produttivo. Nelle zone turistiche trentine (Val di Fiemme e di Fassa) il valore dei prati raggiunge per questo motivo valori tra 7 e 10 euro/mq;
- 3) assetto geo-morfologico. L'attenzione ai problemi delle zone marginali, soprattutto ai fenomeni di abbandono della montagna, è elevata. Le amministrazioni sono disposte a pagare purché gli agricoltori rimangano a coltivare la terra o a utilizzarla a vantaggio della zootecnia (premi per l'alpeggio);
- 4) tradizione. Il Maso evita le problematiche, altrove molto frequenti, della frammentazione del territorio agricolo creando unità produttive ben dimensionate e stabili.

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

6. Aspettative future del mercato

L'andamento economico generale continua a rimanere incerto nel campo della frutticoltura; si spera in un incremento dei prezzi e, forse ancor di più, in una maggiore stabilizzazione delle quotazioni dei prodotti. Vive sono anche le aspettative legate alla ricerca di nuove varietà di maggior pregio, in grado di spuntare dei prezzi maggiori al consumo acquisendo nel contempo una differenziazione sul mercato oramai aperto anche a realtà straniere in grado di competere con più efficacia sui costi di produzione; ad oggi si intravedono alcune soluzioni ancora però di difficile attuazione in quanto vincolate ad elevati costi di produzione. Più ottimistiche sono le previsioni sulla viticoltura: si assiste infatti ad un incremento del prezzo delle uve di qualità in grado di incrementare ulteriormente la redditività delle aziende viticole con un riflesso positivo sulla quotazione dei terreni. Interessante anche l'espansione del settore biologico più penetrante nel settore viticolo che frutticolo: la sua evoluzione, al momento contenuta dalla adozione di rigidi disciplinari di produzione, costituirà un fattore in grado di incidere sensibilmente sul mercato fondiario.

Veneto

Luciano Fantinato

1. Quadro generale

Il mercato fondiario veneto nel 2018 è rimasto sostanzialmente stabile rispetto all'anno precedente anche se si percepiscono alcuni segnali, diversificati per area e per tipologia culturale, che denotano un leggero calo delle quotazioni (-1%). Nelle singole province i prezzi hanno oscillato tra la stabilità di Vicenza, Belluno, Venezia e Rovigo e il calo di Verona (-1,7%), Treviso (-0,9%) e Padova (-2,1%).

Dalle interviste agli operatori del settore emerge un 2018 che si caratterizza per la bassa redditività del comparto dei seminativi (bassi prezzi dei prodotti, incremento dei costi di produzione, diminuzione dei premi PAC, problematiche fitosanitarie), il forte rallentamento della domanda di terreni per usi energetici (biogas), il persistere delle difficoltà a raggiungere soddisfacenti standard reddituali da parte delle aziende zootecniche da latte, le buone performance del comparto viti-vinicolo anche in presenza di fattori in grado di rallentare la dinamica di crescita degli ultimi anni (diminuzione del prezzo delle uve Glera e Pinot Grigio, la sospensione temporanea dell'iscrizione dei vigneti allo schedario viticolo veneto ai fini dell'idoneità alla rivendicazione delle uve Glera da destinare alla DOC "Prosecco" per il triennio 2017/2018 - 2019/2020, la percezione di una saturazione del mercato). In tale contesto trovano giustificazione i segnali di una diminuzione degli scambi, di un rallentamento degli investimenti in attesa di elementi in grado di assicurare una maggiore stabilità reddituale, della prevalenza dell'offerta o, in alcuni contesti (es rodigino), di una discreta domanda che però non è disposta ad incontrare le aspettative dell'offerta.

2. Tendenze a livello territoriale

La variazione dei prezzi dei terreni su base annua ha oscillato tra una sostanziale stabilità nelle province di Vicenza, Belluno, Venezia e Rovigo e un calo nelle province di Verona (-1,7%), Treviso (-0,9%) e Padova (-2,1%).

Nella provincia di *Padova* i valori sono rimasti stabili nella zona collinare mentre in pianura si è riscontrata una diminuzione dei seminativi (-3% circa) e un incremento invece dei terreni vitati (da 1,3% a 1,9%). Tra gli operatori sono presenti viticoltori e coltivatori diretti interessati ad aumentare le dimensioni aziendali, ma si è riscontrata in questa provincia ancora significativa la presenza di figure professionali extragricole interessate ai profitti del comparto viti-vinicolo. L'offerta proviene prevalentemente da piccoli proprietari a fine carriera in possesso di superfici di modeste dimensioni non in grado di produrre un sufficiente reddito o da altre persone proprietarie di terreni agricoli acquisiti per successione ereditaria. Il valore dei seminativi si assesta poco sopra ai 50.000 euro/ha; i valori minimi si riscontrano nella bassa pianura padovana (38.000 euro/ha) 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. Sono stabili i valori dei terreni a vivaio nella zona di Saonara, che vengono scambiati intorno agli 80-90.000 euro/ha così come i terreni a prato nella pianura nord-orientale che si assestano su valori medi di poco inferiori ai 70.000 euro/ha.

Nella provincia di *Treviso* i prezzi hanno subito una lieve diminuzione (-0,9%) dovuta essenzialmente alla presenza di fattori, (vedi paragrafo 1), che inducono gli operatori a percepire un rallentamento della dinamica di crescita del settore viti-vinicolo (. Nelle aree

maggiormente interessate alla viticoltura (Colline del Soligo, Colline del Montello e del Grappa, aree della pianura nord-orientale) numerosi sono i segnali di una diminuzione delle quotazioni dei terreni (mediamente -2%) che si assestano tuttavia su valori ancora soddisfacenti per l'offerta. Negli areali vocati delle Colline del Montello e del Grappa la quotazione di un vigneto DOC-Prosecco si aggira intorno a 150-200.000 euro/ha per arrivare, nel caso di un vigneto DOCG, a valori che possono superare anche la soglia di 300.000 euro/ha. Valori anche superiori sono stati rilevati nella zona delle Colline del Soligo e nella zona del DOCG del Prosecco di Valdobbiadene dove i valori dei vigneti DOCG si aggirano intorno a 350-450.000 euro/ha. Le quotazioni dei seminativi invece in media oscillano tra 65.000 e 90.000 euro/ha con punte che possono arrivare, qualora il seminativo possa essere trasformato in vigneto, anche a valori pari a 110/130.000 euro/ha. I valori più bassi, sostanzialmente in linea con le quotazioni del 2017, sono stati rilevati nelle aree di pianura meno interessate allo sviluppo della viticoltura.

Nel *bellunese* anche nel 2018 i prezzi nel complesso sono rimasti stabili, anche se in presenza di dinamiche locali che hanno evidenziato degli incrementi dei terreni vitati o potenzialmente tali, nella area della Valle del Piave per la pressione esercitata da operatori provenienti da province limitrofe interessati all'acquisto di superfici anche di dimensioni considerevoli (5-6 ha). I seminativi vengono scambiati in media intorno ai 25-27.000 euro/ha, con punte tuttavia che posso raggiungere anche i 60.000 euro/ha nelle situazioni trasformabili in vigneto; 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, valore che può anche raddoppiarsi in presenza di una sua potenziale trasformazione in vigneto; 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.

In provincia di *Vicenza* i prezzi sono rimasti stabili e non hanno subito variazioni rispetto al 2017 Nella pianura di Vicenza, dove la concorrenza con le attività industriali è molto forte, i prezzi dei seminativi, oscillano tra 55.000 e 65.000 euro/ha per scendere a valori di 50-55.000 euro/ha se privi di irrigazione. Poco attivi anche gli scambi di vigneti. Nella zona di Bassano del Grappa i prezzi dei terreni orticoli, prevalentemente coltivati ad asparago, sono rimasti stabili con 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.

In provincia di *Verona* le quotazioni non hanno subito variazioni nelle aree collinari mentre hanno evidenziato una flessione nelle aree di pianura le quotazioni dei seminativi (-4%), tendenza peraltro, che si manifesta costantemente negli ultimi anni a causa della bassa redditività del comparto e dell'insorgere anche di problematiche fitosanitarie (la cimice asiatica ha compromesso numerosi raccolti di soia). 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 Il permanere di condizioni di incertezza per il comparto dei seminativi spinge gli operatori agricoli a spostarsi verso alternative reddituali più stabili (vedi viticoltura) con l'insorgere pertanto di una nuova domanda di terreni anche in zone tradizionalmente a seminativo (es. Pianura del Tartaro); ancora sfumati e poco consolidati restano tuttavia i risultati di tali dinamiche. Stabili le quotazioni nell'area collinare. Nelle colline a est (Progno-Alpone) le quotazioni dei vigneti assumono valori medi che oscillano intorno a 190.000 euro/ha in funzione della zona. Nel Valpolicella i prezzi salgono con valori che possono raggiungere i 600.000 euro/ha.

Nel *veneziano* prevale tra gli operatori l'opinione di una sostanziale stabilità delle quotazioni anche se il permanere di alcune criticità (investimenti per impianti a biogas meno

appetibili, la difficoltà di reperire le autorizzazioni per nuovi impianti di vigneto, la diminuzione dei premi PAC) comincia a riflettersi in una riduzione dei valori massimi unitari pari a circa il 5-6%. Nella zona settentrionale della provincia i valori del vigneto e del seminativo assumono valori medi rispettivamente intorno a 95.000 e 50.000 euro/ha. Nelle zone prossime al passante, a ovest della provincia (Martellago, Salzano, Scorzè), i valori dei terreni rimangono stabili per tutte le tipologie culturali. Nelle aree a totale sviluppo agricolo la quotazione media dei seminativi, stabile su base annua, oscilla tra 32.000 e 42.000 euro/ha. I valori medi dei terreni nell'immediata periferia di Mestre attualmente valgono dai 55.000 ai 75.000 euro/ha. A Marcon, zona caratterizzata da buone prospettive turistiche e commerciali, gli scambi avvengono su valori di 4-5,0 euro/mq. Nella zona del Basso Piave (S. Donà di Piave, Noventa di Piave, ecc.) i prezzi si attestano su 58.000 euro/ha per un seminativo e 80/90.000 euro/ha per i terreni con l'impianto a vigneto. Più interessanti invece i prezzi dei vigneti nella Pianura tra Livenza e Tagliamento dove un vigneto DOC può raggiungere e in alcuni contesti oltrepassare, i 170.000 euro/ha. Nel comune di Cavallino Treporti, dove i terreni sono adatti alle colture orticolte, i prezzi mediamente si aggirano sugli 86.000 euro/ha.

Anche per la provincia di Rovigo prevale l'opinione di una stabilità delle quotazioni fondiarie anche se, come già riferito per la provincia di Venezia, il permanere di alcune criticità (principalmente la bassa redditività dei seminativi) si riflette in qualche segnale di rallentamento del mercato. I seminativi vengono scambiati con valori medi compresi tra 18.000 e 33.000 euro/ha in funzione della loro dimensione e ubicazione. Appezzamenti di 5-6 ha sono poco appetibili e si collocano generalmente nella fascia bassa delle quotazioni mentre i valori massimi indicati afferiscono a superfici di 10-15 ha o si riferiscono ad appezzamenti ubicati in prossimità della viabilità principale. Le orticolte raggiungono prezzi più interessanti tra 40.000 e 50.000 euro/ha in funzione della superficie e i frutteti, a inizio produzione, spuntano prezzi intorno agli 80.000 euro/ha nella zona di Lendinara e Badia Polesine.

3. Rapporto domanda/offerta e politiche fondiarie

Il quadro disegnato dai testimoni con riferimento al volume della domanda e dell'offerta si presta a diverse letture. A fronte di una prevalenza dell'offerta riscontrabile nelle province di Vicenza e Verona nelle altre province è difficile individuare una linea di tendenza generale e risulta pertanto necessario scomporre la lettura in funzione delle zone e delle tipologie culturali.

La prevalenza dell'offerta in genere caratterizza areali in cui prevalgono i seminativi spesso ubicati in contesti rurali con maglia fondiaria alquanto frammentata e dove i processi di ricambio generazionale risultano essere più lenti, anche per la concorrenza di altre attività extragricole che, offrendo un ventaglio più ampio di opportunità, non consentono la continuità della gestione familiare dell'azienda agricola. Numerose sono infatti le situazioni in cui l'imprenditore a fine carriera, impossibilitato a garantire una oculata gestione e in assenza di eredi intenzionati ad investire sul settore primario, si trova costretto a porre sul mercato la proprietà.

La prevalenza della domanda invece caratterizza contesti ove insistono maggiori opportunità di garantire un buon profitto dall'esercizio dell'attività agricola. Ecco quindi che tali situazioni si riscontrano nelle aree di pianura del Bellunese limitatamente alla tipologia di terreni suscettibili di essere trasformati a vigneto, nelle colline trevigiane dove oramai una consolidata tradizione viticola è in grado di influire sulle scelte imprenditoriali delle aziende ubicate anche nella pianura circostante sempre più orientate ad investire nel settore, nel territorio veneziano-orientale ove persiste, anche se con qualche difficoltà, una buona tradizione viticola. In questi contesti, tuttavia, numerose sono state le segnalazioni di un rallentamento della domanda a seguito di un quadro normativo (nuovo regime di autorizzazione, limitazioni poste alla trasferibilità delle autorizzazioni per il reimpianto, la sospensione temporanea

dell'iscrizione dei vigneti allo schedario viticolo veneto ai fini dell'idoneità alla rivendicazione delle uve Glera da destinare alla DOC "Prosecco" per il triennio 2017/2018 - 2019/2020) e di un quadro economico (la diminuzione del prezzo delle uve e la percezione di una saturazione del mercato) che pongono dei limiti alla crescita del settore.

4. Tipo di operatori

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. Nel 2018 cominciano invece a farsi sentire i primi segnali di minore attenzione da parte delle categorie extragricole (principalmente industriali e professionisti) che in passato si erano mostrati molto interessati all'acquisto di superfici di dimensioni medio/grandi da destinare alla attività viticola; molto probabilmente 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 extragricolo e quindi l'appetibilità di nuovi investimenti anche in altri settori, ha distolto una quota di risorse in passato destinata ad investimento nel primario. 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.

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

5. Tendenze nelle destinazioni d'uso

I fattori che incidono sulle destinazioni d'uso dei terreni agricoli, fatta eccezione per la suscettibilità alla trasformazione in suoli edificabili, sono principalmente l'idoneità tecnica e normativa alla trasformazione a vigneto, la presenza strutturata del settore zootecnico e la presenza di condizioni idonee per nuovi investimenti culturali.

Come già sopra ricordato le buone performance del settore viti-vinicolo hanno creato, nelle aree maggiormente vocate, le condizioni per una incisiva modifica degli ordinamenti culturali con la trasformazione dei seminativi e dei prati in colture viticole; tale tendenza sembra stia subendo una fase di rallentamento dovuto in particolar modo alle modifiche normative in materia di iscrizione dei vigneti allo schedario viticolo veneto (DGR n. 1078 del 13 luglio 2017).

Il settore zootecnico, ove strutturalmente presente, riesce a condizionare invece la permanenza degli ordinamenti culturali a seminativo e a foraggere, anche per la capacità di tali destinazioni di accogliere in modo continuativo nel tempo gli effluenti zootechnici prodotti.

Interessanti inoltre, sono alcuni tentativi di governare processi locali di trasformazione delle destinazioni d'uso da seminativo a nuove colture arboree più redditizie; a proposito si citano ad esempio, nuovi impianti di nocciolo e melograno, per una superficie complessiva pari a circa 50 ha, nelle aree agricole della alta pianura trevigiana.

6. Aspettative future del mercato

Gli operatori del settore non intravedono per il 2019 un quadro economico in grado di stimolare il mercato fondiario e di incrementare il valore dei terreni. Sono prevalenti invece le considerazioni in merito ad un suo rallentamento, sia per il persistere delle criticità più volte accennate per il settore dei seminativi e anche, seppur in un contesto di trend positivo, anche per il settore viticolo. Prevale la percezione di perdita di attenzione per il settore primario; come sopra evidenziato, l'interesse che alcune categorie avevano posto in agricoltura sembra in fase di rallentamento e pertanto si prevede un volume degli scambi orientato a soddisfare gli imprenditori tradizionali del settore che nel corso del tempo riservano una parte degli utili ad incrementare la proprietà acquistando piccole o medie superfici. In contesti ove prevarrà l'offerta si prevede altresì una riduzione del valore unitario dei terreni sostenuta anche da una domanda che non è disponibile ad investire risorse in un settore che si caratterizza per la sua bassa redditività.

Friuli Venezia Giulia

Greta Zilli

1. Quadro generale

Il mercato fondiario in Friuli Venezia Giulia nel 2018 si è mostrato ancora attivo anche se non ai livelli dell'anno precedente ed è stato stimolato prevalentemente dall'evoluzione del comparto vitivinicolo. Sono state caratterizzate da una maggiore dinamicità soprattutto le aree di pianura in provincia di Udine e di Pordenone.

Il nuovo sistema di autorizzazioni, adottato dal 1° gennaio 2016 e che rimarrà in vigore fino al 31 dicembre 2030, ha generato un'espansione dei vigneti regionali, tanto che in alcune zone l'agricoltura risulta monoculturale a vite. Nel 2017 in regione sono stati realizzati nuovi impianti per 556 ettari. Gli interventi sono stati approvati con deliberazione n. 1259 del 1° luglio 2016 della Giunta regionale. Il provvedimento, in accordo con la Regione Veneto, ha inoltre stabilito di innalzare il limite dell'iscrizione allo schedario viticolo ai fini della rivendicazione della DOC Prosecco dei vigneti impiantati con la varietà "Glera". Nel 2018 la richiesta nazionale di autorizzazioni viticole è stata per 63.561 ettari, dato che rappresenta il minimo storico dal momento di avvio del sistema soprattutto in considerazione degli oltre 160.000 ettari richiesti nel 2017; in Friuli Venezia Giulia a fronte di una richiesta di 1.735 ettari (le nuove assegnazioni 2018, hanno stabilito una richiesta pari al massimo ad un ettaro per azienda e non si sono più basate sulla superficie aziendale) sono stati "autorizzati" circa 261 ettari, distribuiti tra 1.898 aziende⁹.

Gli scambi nel mercato dei fondi agricoli riguardano principalmente l'acquisizione di piccole proprietà da parte di aziende di maggiori dimensioni, ma non escludono la domanda di appezzamenti estesi purché sia possibile modificare la destinazione d'uso dei terreni. All'interesse da parte di aziende strutturate nei confronti della possibilità di impiantare vigneti o di rinnovare i vecchi impianti per modernizzare le strutture scegliendo soprattutto la varietà del Prosecco, si aggiunge la domanda proveniente dalle aziende a seminativo. In particolare, viene riportato dai testimoni che le grandi aziende, per soddisfare le pratiche del greening previste dalla PAC, e contemporaneamente 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). La crescita della domanda di prati e pascoli, sviluppata negli ultimi anni, ha determinato un incremento dei prezzi di mercato.

La domanda viene sostenuta oltre che da aziende locali anche da imprenditori di altri settori, soprattutto per i grossi acquisti, allo scopo di investire capitali nel comparto della filiera produttiva del Prosecco e di altri vini spumanti. Nelle zone collinari dei Colli Orientali (UD) diverse aziende, non solo di piccole dimensioni, sono in trattativa con investitori soprattutto 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.

Il progetto del Pinot Grigio delle Venezie (che interessa Friuli Venezia Giulia, Veneto e Trentino) non è decollato, anzi già in vendemmia 2018 il prezzo delle uve è crollato con ripercussioni negative reddituali per le imprese e per il relativo mercato fondiario. In alcuni contesti si è registrata la stessa sorte anche per il Prosecco e la Ribolla Gialla, quest'ultima crollata anche del 50% del suo valore in vendemmia. Nel 2018 infatti sono entrati in produzione

⁹ Decreto n°5533/AGFOR 24/09/2018

molti vigneti impiantati negli ultimi anni generando degli eccessi produttivi che non sono stati assorbiti dalle strutture di trasformazione poiché le cantine di conferimento non erano pronte ad accogliere gli aumenti dei quantitativi. Questa situazione ha danneggiato il trend positivo anche in termini di marketing aziendale-territoriale e appeal nei confronti del prodotto che invece ha rappresentato il traino costante del mercato degli ultimi anni.

Gli acquirenti sono: altre aziende del territorio, tendenzialmente aziende confinanti (15-30 ettari); aziende gestite da giovani imprenditori che desiderano ampliare la loro proprietà; aziende della provincia di Pordenone o venete; in quest'ultimo caso l'obiettivo è la diversificazione della linea produttiva. 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. Si registrano investimenti da parte di liberi professionisti (es. avvocati) per investimento personale o imprenditori di altri settori (30 ettari di tenuta Borgo Conventi). È stato inoltre segnalato l'interesse da parte di imprenditori cinesi.

L'offerta proviene in prevalenza da eredi, non interessati all'attività agricola o dalle piccole aziende agricole, condotte da pensionati e agricoltori part time. 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. A queste realtà si aggiungono anche 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 zootecnica. In questi casi, per far fronte almeno parzialmente alla situazione debitoria, gli imprenditori agricoli sono costretti a vendere terra.

In generale il prezzo medio della terra in regione è tendenzialmente stabile (0,2%), anche se si registra una situazione eterogenea nelle varie province. L'espansione delle aziende vitivinicole e la richiesta di seminativi sono gli elementi che maggiormente hanno inciso sui prezzi; contestualmente è stato osservato anche un incremento del valore dei prati permanenti e dei boschi, che fino ad alcuni anni fa era tendenzialmente contenuto. Diverse sono le componenti che incidono su questa evoluzione. Da un lato c'è l'aumento della domanda di queste superfici a seminativo sia da parte delle grandi aziende cerealicole che, soprattutto, da parte di aziende che ne modificano la destinazione d'uso convertendole in superfici vitate (in questi casi sono stati segnalati nella zona di Pordenone incrementi eccezionali delle valutazioni di terreni a seminativo che da un valore di 30.000 euro/ha sono stati venduti per l'impianto di nuovi vigneti a 85.000 euro/ha). Non vanno sottovalutati, però, anche gli interventi del PSR che indirettamente influenzano la crescita dei valori 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.

2. Tendenze a livello territoriale

In provincia di *Pordenone* l'incremento medio dei valori dei terreni è del 3,7%, determinato prevalentemente dalla crescita media dei prezzi dei seminativi irrigui destinati all'impianto dei vigneti o di barbatelle (+8,0%) e dei pascoli. In lieve rialzo sono le quotazioni

di Gorizia (+3,6%) e Trieste (+2,1%), mentre a Udine si registra una diminuzione dei prezzi che si attesta sui -3,2 punti percentuali.

In provincia di *Udine* nella zona litoranea (dove prevalgono i seminativi), nella bassa pianura centrale e nella pianura di Udine gli scambi di terreni sono diminuiti rispetto al passato, con una prevalenza dell'offerta sulla domanda. I valori oscillano tra 25.000 e 55.000 euro/ha per i seminativi irrigui e tra 30.000 e 50.000 euro/ha per i frutteti. Nelle aree collinari della provincia, sia quelle più orientali sia le colline di San Daniele, il mercato è più attivo e c'è prevalenza di domanda. Qui, in realtà, per gli scambi dei terreni a seminativo, non si intravede un gran futuro vista la concorrenza sui prezzi da parte di investitori di altri paesi stranieri; tuttavia 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 25.000 euro/ha e raggiunge anche quotazioni pari a 45.000 euro/ha, mentre per i vigneti i valori massimi si attestano sui 95.000 euro/ha, raggiungendo anche quotazioni superiori ai 120.000 euro per i vigneti di Prosecco. 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. In controtendenza nell'Alta Slavia il mercato è più attivo rispetto all'anno precedente ed è caratterizzato dalla prevalenza dell'offerta. 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. Ci sono stati acquisti speculativi per grandi superfici di malghe e boschi da parte di imprese austriache con prezzi che rapportati all'ettaro sono risultati pari a 1.000-1.500 euro/ha. Contestualmente le compravendite, principalmente da privati (non agricoltori diretti), di piccoli appezzamenti per arrotondamenti fondiari hanno generato quotazioni di 10.000 euro/ha per appezzamenti non a seminativo (1000 euro per 1.000 mq). In tutta la montagna, inoltre, il mercato dei boschi di latifoglie, sviluppatisi 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 raggiungono i 6.000 euro/ha. Inoltre, si registra l'incremento del valore dei prati permanenti che superano anche i 15.000 euro/ha.

L'abolizione delle agevolazioni previste dalla legge sulla piccola proprietà contadina per gli agricoltori non iscritti all'INPS ha di fatto condizionato l'acquisto di terreni da parte degli agricoltori part-time. Inoltre, la mancanza di sicurezza del finanziamento previsto dalla legge regionale n. 8/1992, gestita dalle Comunità montane, che prevede il rimborso delle spese per l'acquisto di terreni, non favorisce la dinamicità del mercato.

In provincia di *Pordenone* il mercato è stato meno attivo dell'anno precedente. Generalmente la domanda prevale sull'offerta, ed è sostenuta prevalentemente dai vivaisti e dalle aziende viticole. I testimoni riportano che la corsa alla ricerca di terreni per richiedere ulteriori autorizzazioni viticole, e di conseguenza impiantare nuovi vigneti, ha interessato anche superfici non particolarmente vocate e ricercate fino ad ora. In generale c'è anche una scarsa propensione alla vendita, poiché le aziende iniziano ad avere dimensioni soddisfacenti, con la conseguente crescita delle quotazioni. I prezzi dei seminativi irrigui in pianura si attestano sui 33-70.000 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 (50-80.000 euro/ha). Le quotazioni dei vigneti raggiungono valori compresi tra 45.000 e 120.000 euro/ha. La maggiore dinamicità del mercato e i prezzi dei terreni sono influenzati dal mercato fondiario del Veneto dove il valore dei terreni vitati destinati alla produzione del Prosecco ha raggiunto livelli molto alti.

Il mercato fondiario della provincia di *Trieste* è molto particolare a causa della commistione tra superfici agricole ed edificabili. Anche quelle che attualmente sono superfici agricole presentano, infatti, una forte suscettività edificatoria che 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 hobbyistici. 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. Le quotazioni degli orti sono particolarmente elevate con valori medi che oscillano tra 80.000 e 180.000 euro/ha; in effetti si tratta di piccoli appezzamenti cittadini il cui valore di commercializzazione rapportato all'ettaro raggiunge tali importi. Il valore dei vigneti è compreso tra 70.000 e 150.000 euro/ha e i seminativi sono quotati al massimo 75.000 euro/ha. Rispetto alle quotazioni massime e minime registrate dal mercato, la maggior parte delle transazioni sono avvenute sulla base dei valori minimi.

Nel *goriziano* il mercato è invariato rispetto all'anno precedente. La domanda è stata spesso sostenuta da giovani imprenditori interessati ai vigneti, o dalle aziende più capitalizzate che comprano per ampliare i propri fondi e/o per realizzare impianti specializzati viticoli. Tra gli acquirenti si registrano anche imprenditori di fuori regione che hanno acquistato un'intera azienda vitivinicola già avviata. 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. I prezzi dei vigneti raggiungono massimi di 100.000 euro/ha nel Collio e 80.000 euro/ha nella zona della DOC Isonzo, per i, seminativi irrigui le quotazioni si attestano mediamente sui 35.00 euro/ha.

3. Rapporto domanda/offerta e politiche fondiarie

Pur persistendo una situazione economica generale che manifesta difficoltà di reddito del settore agricolo, durante il 2018 il livello degli scambi in regione è invariato rispetto all'anno precedente ad esclusione che in poche regioni agrarie (Alta Slavia, comuni di Cividale del Friuli e Premariacco, pianura di Cormons, comuni di Budoia e Polcenigo) dove è stato più attivo dell'anno precedente, mentre generalmente a Pordenone è stato meno attivo. La domanda di terreni ha prevalso sull'offerta nei comuni di Pontebba e Tolmezzo, nelle Colline di San Daniele, nei Colli Orientali, nella pianura centrale Friulana. L'offerta invece ha prevalso sulla domanda nelle rimanenti aree della provincia di Udine, a Trieste e per lo più a Gorizia. Nel pordenonese - ad esclusione delle aree dove non ci sono possibilità di sviluppo caratterizzate dall'equilibrio tra domanda e offerta e dalla quasi totale assenza degli scambi - la domanda ha prevalso sull'offerta.

Tra le tipologie di terreno maggiormente richieste ci sono i seminativi, soprattutto da parte di aziende del settore viticolo con l'obiettivo di modificarne la destinazione d'uso puntando alla produzione viticola in calo invece la richiesta da parte delle realtà cerealicole. Anche i seminativi irrigui hanno maggiori richieste alla luce delle varie difficoltà produttive legate a periodi di siccità sempre più frequenti e lunghi. 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.

Nei pochi casi in cui l'offerta prevale sulla domanda si tratta per lo più di piccole aziende che continuano a soffrire e a chiudere, spesso la loro offerta è troppo frazionata e/o non è

rispondente agli obiettivi di razionalizzazione fondiaria dei potenziali acquirenti, generando trattative piuttosto lunghe che si concludono dopo anni.

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. Nella pianura udinese, nei Colli Orientali e in alcune zone del goriziano i maggiori acquirenti sono imprenditori con bilanci in attivo e giovani agricoltori con lo scopo di accorpate le proprietà. Nel pordenonese, ma anche 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. Oltre alle presenze americane è stato registrato anche l'interesse da parte dell'imprenditoria cinese. In controtendenza Trieste, dove una parte della domanda è sostenuta da pensionati che per hobbistica si dedicano alle coltivazioni.

Il fenomeno degli operatori extragricoli privati (liberi professionisti o imprenditori del settore commerciale e industriale) che ricercano superfici con l'obiettivo di investire i capitali è un'operazione attiva, sia nelle aree collinari più pregiate dal punto di vista paesaggistico, sia nei confronti dei vigneti a Prosecco.

L'offerta è molto diversificata ed è costituita da agricoltori part-time o a fine carriera, ma anche da aziende indebitate che necessitano di liquidità per far fronte alle proprie insolvenze e aziende attive che non riescono più a realizzare redditi adeguati; a questi si aggiungono, inoltre, soggetti privati come gli eredi non interessati all'attività agricola.

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 da parte delle grandi aziende vitivinicole. Il nuovo mercato dei terreni vitati è molto vincolato e le possibilità di impianto sono limitate. Il decreto ministeriale n. 527 del 30 gennaio 2017 prevede tra i vincoli l'obbligo di mantenimento del vigneto impiantato per almeno cinque anni; ciò implica che l'estirpazione dei vigneti impiantati con autorizzazioni di nuovo impianto, prima dello scadere dei cinque anni dalla data di impianto, non dà origine ad autorizzazioni di reimpianto. Queste modifiche al decreto scoraggiano gli agricoltori che vorrebbero fare richieste di autorizzazione in Regioni meno appetite (come Lazio o Umbria) per poi spostare il vigneto in Regioni più competitive, come Veneto o Friuli.¹⁰

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.

Va segnalata infine l'influenza sul mercato fondiario delle Zone di Protezione Speciale individuate dall'Unione Europea. Si tratta di aree tutelate dove sono consentiti pochi interventi culturali. Questo inevitabilmente porta a incertezze e rallentamenti nelle compravendite dei

¹⁰ Fonte: Impianti viticoli-rapida revisione per il sistema delle autorizzazioni, Edagricole, a cura di A. Frascarelli https://elearning.unite.it/pluginfile.php/56824/mod_resource/content/0/1_monografia_VVQ_15_03_2017.pdf www.vignevitqualità.it

terreni che ricadono in queste aree. Il PSR 2014-2020, prevede incentivi per queste tipologie di terreni se vengono adottate, dai proprietari, pratiche agronomiche sostenibili; la possibilità di percepire tali aiuti potrebbe generare un interesse e mobilitare il mercato.

Alcuni testimoni hanno evidenziato la richiesta di seminativi da convertire in orti biologici. Gli acquirenti già agricoltori o giovani imprenditori sono stimolati dagli aiuti previsti dal PSR.

6. Aspettative future del mercato

Considerata la situazione statica dell'agricoltura regionale che ad esclusione del settore vitivinicolo, 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.

Eventuali nuove scelte politiche regionali volte a favorire riordini fondiari o le permute 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. La DOC FRIULI non ha influenzato significativamente il mercato fondiario, rimanendo, per ora e nella maggioranza dei casi, uno mero strumento di semplificazione/agevolazione aziendale (una sola etichetta per più DOC).

Il contingentamento delle superfici destinabili a Prosecco, e il contestuale livello dei prezzi di questa tipologia di prodotto, ha generato un rapido esaurimento della quota disponibile. Analogo fenomeno, anche se con valenza economica minore, si sta verificando per la cultivar Pinot Grigio. Il progetto della DOC del Pinot Grigio delle Venezie (che interessa Friuli Venezia Giulia, Veneto e Trentino) non è decollato. Una situazione opposta, invece, si è verificata per il Prosecco ed anche per la Ribolla Gialla frizzante in aree di pianura, anche se gli eccessi produttivi del 2018 hanno generato un abbattimento dei prezzi delle uve. Questo fenomeno avrà ripercussioni negative anche sul mercato fondiario, strettamente legato al mercato delle uve e del vino anche in considerazione del recente calo di consumi di vino a livello mondiale e nazionale.

Liguria

Alberto Sturla

1. Quadro generale

Il mercato fondiario ligure versa da anni in uno stato di parziale immobilità: situazione in parte confermata anche per il 2018. Le compravendite hanno interessato soprattutto le colture di pregio della collina litoranea, in particolar modo quelle dedicate al vigneto Doc. Si tratta comunque di volumi molto limitati concentrati soprattutto nelle Province di Imperia e Savona, dove le compravendite sono propiziate dal crescente interesse per i vini locali mostrato dal mercato. In Provincia di La Spezia si è registrato un certo numero di transazioni che ha riguardato l'olivo, nelle regioni agrarie della costa. In generale, nelle province di Ponente le compravendite permangono nello stato di stasi già osservato nel 2017.

Per le colture delle regioni agrarie più interne invece il rapporto tra domanda e offerta è essenzialmente in equilibrio e si registra un bassissimo numero di compravendite. A livello regionale, prevale una situazione di equilibrio tra domanda e offerta, anche se, puntualmente, si registra un lieve aumento della domanda in concomitanza con l'apertura dei bandi della misura 4.1 del PSR.

In considerazione di quanto esposto si ritiene opportuno considerare un aumento almeno pari all'inflazione media 2018 (+1%) per tutte le tipologie culturali regionali, con la sola eccezione della vite da uva di qualità della collina litoranea in provincia di Imperia e Savona (+2%).

2. Tendenze a livello territoriale

Le colture floricole liguri, coltivate soprattutto in pieno campo, sono molte esposte ai cambiamenti climatici. Oltre che a un aumento dei costi di produzione e a una riduzione delle rese, questo comporta uno sfasamento delle fioriture che satura il mercato in periodi di scarsa richiesta e impone una forte riduzione dei prezzi. Il settore si trova quindi in un perenne stato di crisi che, nel corso del 2018, ha generato una prevalenza di offerta di terreni coltivabili, purtroppo non assorbita da una domanda depressa dalla difficile congiuntura.

In Provincia di Savona, in un quadro di sostanziale immobilità del mercato, nei comuni di Albenga, Andora e Quiliano, è stata osservata una piccola ripresa delle compravendite, con prevalenza della domanda. In particolare, sono stati interessati i terreni per colture orticole, in particolare da destinarsi alla coltivazione del basilico in pieno campo. Si tratta infatti di una coltura molto redditizia a cui si rivolgono sempre più agricoltori per integrare i redditi delle floricole invernali con una produzione tipicamente estiva Nell'entroterra Provinciale, l'apertura del pacchetto di misure forestali del PSR ha rivitalizzato il mercato del bosco ceduo, anche in questo caso con una prevalenza della domanda.

In provincia di La Spezia e Genova la maggior parte delle transazioni riguarda i terreni a olivo e vite, limitatamente alla collina litoranea. Nello spezzino si segnala, tra gli acquirenti di queste tipologie di terreno, una netta prevalenza di agricoltori non professionali e, in misura minore, di giovani che avviano un'attività agricola per la prima volta; in questo caso i terreni sono ricercati per ampliare le superfici aziendali.

In provincia di Genova, per le colture arboree e per altre tipologie di terreno, come per esempio i seminativi non irrigui e il pascolo, si è avuta una prevalenza di offerta dovuta all'immissione sul mercato di terreni di proprietà di società immobiliari locali.

Su tutto il territorio regionale le politiche di sviluppo rurale sono il principale motore dell'ampliamento delle dimensioni aziendali. Le disposizioni del PSR rendono necessario per alcune aziende, soprattutto se specializzate in colture permanenti, ricorrere all'ampliamento delle superfici aziendali per poter accedere ai finanziamenti. È il caso delle misure 4.1 e 6.1: la prima prevede, infatti, che le aziende debbano raggiungere delle dimensioni economiche minime a seguito dell'investimento, mentre la seconda fissa delle soglie economiche di accesso.

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 sulle compravendite limitato però alle sole aziende vitivinicole di nuova costituzione, che di fatto incontrano grandi difficoltà nell'ottenere l'autorizzazione all'impianto, stante anche il principio di non trasferibilità. Le superfici assegnate non rispondono alle esigenze regionali: nel 2018 sono stati assegnati 157,572 ha a fronte dei 1.150,454 richiesti.

3. Rapporto domanda/offerta e politiche fondiarie

Nel corso del 2018, il rapporto tra domanda e offerta è stato in sostanziale equilibrio, con la sola eccezione delle colture arboree di pregio (vite e olivo) nello spezzino e, nel ponente ligure, delle superfici destinate alla floricoltura da reciso, per le quali prevale l'offerta. Le difficoltà di accesso al credito da parte degli agricoltori professionali deprimono la domanda in tutta la regione; tuttavia durante l'anno si sono registrate diverse richieste di terreni vitati e di oliveti lungo la collina litoranea. Le compravendite per queste tipologie culturali, come già ricordato, hanno riguardato soprattutto aziende agricole ma, specie nella provincia di La Spezia, un certo numero di transazioni ha riguardato soggetti esterni all'agricoltura. Non si sono avuti effetti legati alle assegnazioni dei titoli PAC 2014-2020, sia perché la maggior parte delle superfici agricole liguri non è interessata al sostegno, sia perché il sostegno accoppiato destinato all'unica coltura potenzialmente interessata dal primo pilastro, l'olivo, è di entità modesta e quindi non in grado di influenzare il mercato.

La "Banca regionale della terra" non ha ricevuto nuove adesioni nel corso del 2018, inoltre l'assenza di nuovi bandi relativi agli incentivi previsti dalla L. R. 4/2014, ha fatto sì che in tutta la Regione l'interesse per questo strumento sia stato molto basso: rimane essenzialmente un canale utilizzato dai comuni dai Comuni per segnalare la disponibilità di terreni. D'altra parte, i testimoni contattati ribadiscono l'utilità dello strumento, in quanto semplifica molto gli adempimenti burocratici a carico di chi intende recuperare un terreno. Gli Amministratori di alcuni Comuni dell'entroterra (Es. Comuni della Val di Vara, in Provincia di La Spezia) ritengono che gli incentivi per il recupero dei terreni in stato di abbandono previsti dalla Legge Regionale possano contribuire a mitigare l'abbandono. D'altra parte, nelle aree più vocate all'agricoltura specializzata, come quelle del Distretto florovivaistico, gli operatori, pur riconoscendo la validità dello strumento ritengono gli incentivi del tutto inidonei a favorire il recupero delle attività agricole, soprattutto da parte dei giovani agricoltori.

Negli ultimi giorni del 2017 si sono concluse le procedure per la messa in vendita dei terreni segnalati nella "Banca nazionale delle terre agricole", in cui sono segnalati circa 10 ha di terreno, divise tra le Province di Imperia (Perinaldo, Ventimiglia e Sanremo) e Savona (Albenga e Ceriale). Stante la scarsità delle superfici messe a disposizione, i testimoni contattati non hanno rilevato nessun effetto dello strumento ISMEA sul mercato locale.

4. Tipo di operatori

La maggior parte delle compravendite ha interessato gli agricoltori professionali, soprattutto nel Ponente Ligure. L'acquirente è di frequente spinto dalla volontà 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. Il numero di transazioni che riguarda imprenditori "neo rurali" è in diminuzione in tutta la Regione, in particolare in Provincia di Imperia e Savona, la congiuntura negativa interessa i terreni per colture orto-floricolte.

5. Tendenze nelle destinazioni d'uso

La crisi del mercato immobiliare 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 dei piani regolatori, motivata dallo stato di grave dissesto idrogeologico che caratterizza il territorio: sempre più comuni stanno adottando, all'interno dei rispettivi Piani Urbanistici Comunali (PUC), misure di salvaguardia territoriale che puntano alla valorizzazione dell'esistente limitando le zone di espansione; mentre laddove la potenzialità edificatoria permane, la valutazione degli impatti (e il processo partecipativo a cui i documenti di programmazione urbanistica sono sottoposti) 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 ortofloricolte. Benché non sia ancora possibile affermare con certezza che si tratti di una effettiva inversione di tendenza, una tale riduzione è stata effettivamente osservata nel Comune di Sanremo, il cui Piano Urbanistico, emanato nel corso del 2018 contiene norme molto restrittive.

6. Aspettative future del mercato

Tra gli operatori prevale un certo pessimismo a proposito dell'andamento del mercato fondiario nel 2019, motivato soprattutto dal pessimo andamento climatico della prima metà del 2019, che ha comportato un generale deprezzamento delle produzioni agricole regionali e, soprattutto, delle colture floricole. Il numero delle compravendite rimarrà limitato e non si attendono variazioni nel rapporto tra domanda e offerta, anche se la prima continuerà a prevalere soprattutto per le colture di maggiore pregio.

Si segnala inoltre che, a fine 2018, la Regione Liguria ha approvato la L.r. 23/2018 ("Disposizioni per la rigenerazione urbana e recupero del territorio agricolo") che prevede misure incentivanti per gli interventi strutturali per favorire il recupero del territorio agricolo in condizioni di abbandono determinato da fenomeni di depauperamento demografico ed economico, a partire dalle aree interne. Per quanto concerne il territorio agricolo, la norma prevede incentivi sotto forma di riduzione del contributo di costruzione per le immobilizzazioni fondiarie volte al miglioramento del terreno o alla sua difesa, nonché per il recupero degli edifici serre presenti sul terreno. Nel corso del 2019 si potranno apprezzare gli effetti di questa legge sul mercato fondiario regionale.

Emilia Romagna

Francesco Marseglia

1. Quadro generale

Il mercato fondiario nel 2018 in Emilia Romagna ha ricalcato l'andamento dell'anno precedente caratterizzandosi per quotazioni stabili che si mantengono su valori sostenuti, per una bassa mobilità fondata e per una sostanziale tenuta degli scambi. A livello regionale la variazione media delle quotazioni è rimasta sostanzialmente invariata (+0,6%).

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, i bassi prezzi all'origine di molti prodotti agricoli, in combinazione con la riduzione della redditività aziendale e il perdurante clima di incertezza che caratterizza il settore sul versante della fiscalità, non hanno incentivato gli investimenti fondiari. Per contro, nonostante le incertezze dei redditi del settore primario, l'investimento in terreni agricoli, se rivolto verso fondi di ampie dimensioni, irrigui e ben accorpati, si conferma attualmente competitivo rispetto al mercato dei capitali. L'allargamento della maglia poderale, poi, resta pur sempre un obiettivo importante per gli imprenditori agricoli.

Come accennato in precedenza, in regione il livello delle compravendite è rimasto sostanzialmente invariato. L'offerta è caratterizzata prevalentemente da imprenditori anziani non più interessati alla gestione aziendale, o da comunioni ereditarie in cui nessuno ha mai coltivato terreni. 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. In ripresa l'interesse da parte di operatori extragricoli, alla ricerca di investimenti a bassa volatilità.

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 quasi tutte le province occidentali mentre variazioni positive di un certo rilievo hanno riguardato il parmense (+3,2%) e la provincia di Forlì-Cesena (+3,1%). 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 sostanziale stabilità per le quotazioni dei vigneti sia DOC che non DOC, con leggeri apprezzamenti in Romagna.

La PAC continua ad avere un'influenza abbastanza modesta sul mercato fondiario, infatti 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 -0,5% di Bologna e il +3,2% di Parma. All'interno di questo intervallo si sono collocate tutte le altre province.

A Piacenza il mercato è stato piuttosto stabile con una situazione di equilibrio in pianura e prevalenza di offerta nel resto della provincia. Gli scambi sono stati scarsi e, in linea con gli

anni passati, orientati prevalentemente verso i seminativi irrigui di pianura, sempre appetiti dalle aziende cerealicole interessate ad ampliare la maglia poderale. Benché abbiano registrato una lieve flessione nell'ordine dell'1% circa continuano a spuntare quotazioni che superano tranquillamente i 50.000 euro/ha.

A *Parma*, dove il mercato per alcuni anni è stato praticamente fermo viene segnalata una timida tendenza alla ripresa dovuta ad una accresciuta domanda di seminativi di pianura e di prima collina. In questa provincia, dove è prevalente l'attività zootecnica, gli imprenditori risentono fortemente della crisi del comparto e della costante diminuzione della redditività aziendale (instabilità del prezzo del latte per il Parmigiano-Reggiano, prezzi dei suini da macello al di sotto dei costi di produzione, aumento del 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* è stato rilevato qualche segnale positivo in termini di maggiori scambi e di una domanda più vivace, fattori che però non hanno determinato variazioni sostanziali nelle quotazioni. Stabili i vigneti DOC: nelle aree di pianura le quotazioni, che si attestano intorno a 55-65.000 euro/ha, non hanno segnato variazioni di rilievo.

Nella pianura *modenese* gli eventi calamitosi che si sono succeduti nell'ultimo decennio (terremoto nel 2012 e alluvione del Secchia nel 2014) se da un lato hanno costretto gli imprenditori a rimandare investimenti per dare priorità al ripristino delle strutture aziendali danneggiate, dall'altro hanno determinato momenti di vivacità del mercato grazie alla disponibilità di liquidità derivante dai contributi per la ricostruzione. Nelle zone di pianura non colpite dall'alluvione è rimasta stabile la richiesta di seminativi da parte di coltivatori diretti, mentre si è affievolita quella degli operatori extragricoli per terreni da destinare a colture no food per gli impianti di biogas. In collina quotazioni ancora in calo per le tipologie più pregiate e caratterizzanti questa parte di territorio, ovvero i frutteti.

In provincia di *Bologna* è presente un sostanziale equilibrio tra domanda e offerta. L'incertezza è predominante e i prezzi sono rimasti stabili. Poche le transazioni, con vendite effettuate principalmente da latifondisti, eredi o piccoli proprietari per chiusura dell'attività agricola. Praticamente ferme 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 un generalizzato mantenimento dei valori fondiari rilevati nell'anno precedente: fanno eccezione le ortofloricole (-1,5%). Anche in quest'area l'interesse per la produzione di energia da biomasse ha determinato una maggior domanda di suoli in affitto, con lievitazione dei canoni in prossimità degli impianti, ma non ha favorito l'aumento delle compravendite. Le poche richieste sono rivolte principalmente a terreni attigui o confinanti per casi di arrotondamento di superficie oppure per produzioni orticole e vivaismo.

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 32.000 e 44.000 euro/ha, a fronte, però, di limitate disponibilità economiche. I frutteti risentono della consueta crisi dei prezzi della frutta estiva e non sono rari i casi di imprenditori che ricorrono all'espianto in assenza di acquirenti. Ancora bassi i valori fondiari dei castagneti da frutto a causa dei problemi legati alle infestazioni provocate dal Cinipide (vespa cinese) che ne hanno quasi azzerato le produzioni.

In provincia di *Forlì-Cesena* l'offerta, costituita dalle cessioni da parte di conduttori anziani che non hanno possibilità di subentro da eredi, è incrementata da conduttori attivi che abbandonano l'attività (proprietari di fondi di limitata estensione e scoraggiati dalle scarse prospettive di reddito).

Il mercato fondiario 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 livello delle contrattazioni è stato in linea con l'anno precedente e l'offerta è stata mediamente superiore alla domanda.

3. Rapporto domanda/offerta e politiche foniarie

Anche per il 2018 si registra una situazione di sostanziale equilibrio in un mercato in fase riflessiva: la domanda è stata superiore all'offerta solo nella collina modenese e in una parte del reggiano, 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, per l'inasprimento della tassazione sugli immobili o perché collocati in contesti poco appetibili (terreni con scarsa accessibilità o poco lavorabili). Il livello degli scambi è rimasto sostanzialmente invariato in tutta la regione con poche eccezioni: la pianura ravennate e forlivese, parte del reggiano e del parmense, dove si registra un lieve incremento, e le province di Bologna e Rimini dove, al contrario, è stata segnalata una diminuzione.

4. Tipo di operatori

Rispetto agli anni precedenti si segnala 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.

La domanda da parte dei coltivatori diretti è di solito rivolta verso superfici dalla vocazione produttiva simile a quella già in possesso. L'acquisto di terreni da parte di giovani imprenditori per la costituzione di nuove aziende ha ripreso vigore con l'avvio della nuova programmazione comunitaria (PSR 2014-2020).

Gli acquisti di terreni da destinare, almeno parzialmente, alla produzione di energia da impianti fotovoltaici sono poco frequenti dato che in questi casi solitamente si ricorre all'affitto pluridecennale. Il fenomeno è inoltre abbastanza contenuto anche per le frequenti variazioni sia della normativa che regolamenta 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 poderale 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 extragricoli, 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 extragricoli proprietari di fondi di modeste dimensioni, che trovano difficoltà nella gestione economica dell'azienda soprattutto per gli accresciuti oneri nel caso di conduzione tramite contoterzisti;
- Enti pubblici, fondazioni, associazioni e cooperative agricole di conduzione che vendono

per esigenze di bilancio.

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 elevati.

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

6. Aspettative future del mercato

Le ipotesi sull'evoluzione del mercato per il 2019 da parte degli operatori del settore non sono molto differenti da quanto indicato per l'anno precedente: i segnali di una inversione di tendenza dell'andamento economico generale non hanno ancora prodotto effetti sul valore dei fondi agricoli e la lunga crisi degli anni passati ha ridotto sensibilmente la disponibilità finanziaria delle aziende. Inoltre, le difficoltà congiunturali di molti compatti 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.

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

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

In generale, le aspettative per il 2019 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. Per contro 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

Jacopo De Santis e Eleonora Mugnai

1. Quadro generale

Nel 2018 il mercato fondiario toscano è stato caratterizzato da pochi scambi; le quotazioni medie dei terreni restano pressoché invariate rispetto al 2017 (+ 1.2%). A livello territoriale sono state registrate lievi flessioni dei valori fondiari nella provincia di Massa Carrara e Grosseto, soprattutto per quanto riguarda i seminativi. Una diminuzione delle quotazioni si è registrata anche per quanto riguarda i vigneti nella provincia di Grosseto e nelle zone della Val d'Arbia (-5% vigneti IGT) e della Valdichiana aretina.

Nelle provincie di Firenze, Livorno e Siena si denota un innalzamento dei prezzi, in particolare di vigneti e seminativi vitabili. Nelle zone collinari del Chianti Classico crescono del 10% i prezzi per i vigneti DOC e IGT; nella Pianura di Fucecchio si rileva altresì un aumento delle quotazioni del 15% per quanto riguarda seminativi e vigneti. Le quotazioni dei vigneti della media Valdichiana crescono inoltre nella zona di Montalcino e di Bolgheri dove si producono vini DOCG di particolare pregio e valore sui mercati internazionali.

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. In generale l'andamento economico sfavorevole ha spinto i proprietari a mantenere immobile la trattativa anche per gli altri settori produttivi. La domanda proviene soprattutto da agricoltori, in particolare coltivatori diretti, e da grandi aziende strutturate alla ricerca di terreni per arrotondamenti e ampliamenti aziendali. Rimane piuttosto sostenuta, seppure in lieve flessione rispetto al passato la domanda da parte di operatori stranieri, di piccole aziende, soprattutto vocate alla viticoltura, in zone paesaggisticamente interessanti, con fabbricati da ristrutturare.

Grandi produttori vitivinicoli hanno operato pochi mirati investimenti per grandi aziende/apezzamenti 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 e non verso i fabbricati, essendo i produttori strutturati per vinificare presso i centri aziendali preesistenti in unità produttive limitrofe ai fondi di nuovo acquisto. Il motivo dell'aumento di richiesta delle superfici vitate è frutto della riforma OCM di settore, che ha reso difficilmente reperibili autorizzazioni all'impianto; conseguentemente le aziende viticole più strutturate ed economicamente più forti hanno dovuto 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 florico, vivaistico e ornamentale, che ha avuto come conseguenze la chiusura di aziende o l'aumento della richiesta di terra nelle vicine zone della piana di Prato, dove i valori fondiari sono più bassi.

2. Tendenze a livello territoriale

Nelle province di Massa Carrara e Grosseto si riscontrano lievi diminuzioni del prezzo medio dei terreni, mentre nelle provincie di Firenze, Livorno e Siena 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, in lieve controtendenza rispetto al 2017 si ha un abbassamento dei prezzi del 5% per i frutteti e del 10% per i vigneti in zona DOC. Le quotazioni dei terreni si attestano tra 17-19.000 euro/ha per i seminativi asciutti e 27.000 euro/ha per i seminativi irrigui della Val di Chiana e della Valtiberina, mentre i boschi del Casentino si attestano su 3-4.000 euro/ha. In Val di Chiana il valore medio dei vigneti in zona DOC scende a 48.900 euro/ha, mentre i valori dei vigneti non DOC rimangono stabili a circa 33.000 euro/ha; anche i valori medi dei frutteti subiscono un lieve calo a 54.500 euro/ha. Domanda e offerta sono generalmente in equilibrio, con prevalenza della prima per i seminativi irrigui e/o irrigabili e i terreni vitabili.

Nella provincia di *Massa Carrara* i prezzi medi dei seminativi diminuiscono leggermente. Gli oliveti restano stabili con prezzi medi che si attestano sui 19-22.000 euro/ha, e per i terreni ricadenti in zona parco, andamento dovuto all'adesione delle aziende agricole ai bandi PSR, per accedere ai quali i fondi ricadenti in zone a vincolo paesaggistico, parchi e riserve naturali, così come quelli condotti a oliveto, beneficiano di punteggi di priorità maggiore. Gli scambi tuttavia rimangono in generale modesti, con appena rilevante prevalenza di domanda sull'offerta, ma soltanto per i seminativi e per le colture floricolte. 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. Le quotazioni per i terreni irrigui della Versilia si attestano intorno a 35.000 euro/ha, mentre nelle colline della Garfagnana e della Val di Lima i prezzi scendono fino a 18-20.000 euro/ha. I vigneti delle colline lucchesi e di Montecarlo vengono scambiati a 38-43.000 euro/ha e i terreni della zona floricola della Versilia a 110.000 euro/ha, mentre le quotazioni degli oliveti, nelle zone montane della Val di Lima e della Versilia, scendono 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; gli unici casi in cui si riescono a spuntare prezzi superiori ai 20.000 euro/ha sono quelli in cui gli appezzamenti vengono ceduti in blocco assieme ad immobili ad uso abitativo, principalmente ad acquirenti stranieri. 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. Nelle zone di alta collina e montagna si registra una forte tendenza all'abbandono dei fondi, in particolare in Garfagnana le vendite/acquisti di terreno sono fortemente limitate dai problemi arrecati alle colture dagli animali selvatici quali cinghiali, cervi, caprioli e lupi; i primi scoraggiano gli investimenti per le difficoltà a produrre e raccogliere quanto seminato, inoltre i lupi stanno azzerando il settore ovicaprino di conseguenza gli ampliamenti fondiari aziendali a cui si assisteva nel passato non sono più pensabili. 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 2017 ma le quotazioni sono mediamente cresciute per quanto riguarda vigneti e seminativi vitabili. La zona dove si rileva più fluidità di scambi è infatti quella vocata alla viticoltura limitrofa a Bolgheri. I valori fondiari dei seminativi di piano in questa provincia si attestano per quanto riguarda la situazione al 2018 intorno a 12-15.000 euro/ha, mentre per i seminativi

irrigui si raggiungono circa 27.000 euro/ha (+ 10%). Cresce dunque l'interesse per i seminativi irrigui potenzialmente vitabili, così come la richiesta e le quotazioni dei terreni nell'area vitivinicola di Bolgheri, che sono sempre molto elevate (mediamente 200-400.000 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. Bibbona, non ricadendo nella DOC chiusa della limitrofa Bolgheri, spunta comunque prezzi più modesti rispetto a questa, e molte aziende che non hanno più possibilità di ampliare i propri fondi DOC, si sono orientate al mercato dei fondi periferici, che ancora non ha raggiunto la saturazione.

A Pisa i valori fondiari sono rimasti invariati rispetto al 2017. 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 14.500 euro/ha. Restano invariate anche le quotazioni dei terreni nelle colline dell'Alto Cecina. Il mercato si presenta dunque sostanzialmente invariato 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 hanno subito variazioni al ribasso rispetto al 2017. 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 (-5%). Nella zona litoranea settentrionale e nella piana di Grosseto i terreni a seminativo 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. Diminuiscono anche i prezzi per i vigneti delle colline litoranee, che si attestano sui 29-30.000 euro/ha per quanto riguarda gli IGT e 40.000 euor/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 2017: gli scambi sono pochissimi, con prevalenza di offerta per i seminativi, ma con poca domanda. Anche nel 2018 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 non hanno subito variazioni di rilievo rispetto all'annualità precedente. I vigneti in zona DOCG Montepulciano hanno quotazioni medie di 108.000 euro/ha e gli IGT 47.700 euro/ha. I terreni dove è possibile realizzare nuovi vigneti vengono valutati tra 15.000 e 24.000 euro/ha. Fanno eccezione i vigneti di pregio per i quali i prezzi medi salgono, 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, scendono invece leggermente (-5%) le quotazioni per gli IGT a 47.500 euro/ha. Nella zona DOC Orcia i valori restano invariati a circa 50.000 euro/ha; restano stabili a 50-60.000 euro/ha anche nelle altre aree (Vernaccia e Chianti). Per quanto riguarda gli oliveti nella zona della Valdichiana, i valori rimangono fermi a 25.000 euro/ha. Il mercato si presenta nel complesso invariato dal 2017, con pochi scambi e con una prevalenza di offerta. Le tipologie

più richieste sono le aziende con seminativi e terreni vitabili nella zona della Valdichiana, nonché aziende con fabbricati da ristrutturare, soprattutto in Val d'Orcia e nella Valdelsa. 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. Gli effetti del nuovo sistema di autorizzazioni al reimpianto si manifestano principalmente sul mercato degli affitti, con un aumento degli scambi ed un moderato ma progressivo aumento dei canoni.

In provincia di Firenze i prezzi medi dei terreni hanno subito variazioni in leggero rialzo rispetto all'anno precedente per quanto riguarda vigneti e seminativi, mentre le altre tipologie di terreno mantengono quotazioni 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 100.000 e 150.000 euro/ha (compreso il soprassuolo), per i quali si registra un sensibile incremento del 10% circa rispetto al 2017; stessa variazione positiva si rileva nelle altre zone delle colline Greve e del Pesa, dove i vigneti DOC raggiungono quotazioni medie di 60.500 euro/ha e gli IGT 13.800 euro/ha. Anche nella pianura di Fucecchio si sono verificati aumenti dei valori fondiari (15% circa): per i seminativi irrigui si rilevano valori medi di 17.800 euro/ha, seminativi asciutti 7.100 euro/ha, vigneti DOC 38.000 euro/ha e vigneti IGT 19.700 euro/ha. Gli oliveti nella pianura di Fucecchio invece non subiscono variazioni e restano stabili a 22.500 euro/ha. Il livello degli scambi è rimasto pressoché invariato rispetto al 2017 a causa della crisi economica, con poca domanda e offerta, mentre una forte prevalenza dell'offerta si riscontra nelle aziende vitivinicole, soprattutto per esigenze di capitalizzazione e ridimensionamenti. La richiesta per i terreni a vigneto del Chianti e del Chianti Classico conferma la tendenza all'aumento del 2017 e rimane legata ai grandi investitori esteri o ad aggiustamenti fondiari di grandi aziende esistenti. Hanno comprato 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 vigneti e oliveti. L'introduzione delle nuove autorizzazioni al reimpianto ha provocato alcuni movimenti nel mercato degli affitti, con un aumento dei prezzi e delle richieste, ed anche le attese ricadute positive sul mercato fondiario.

In provincia di Pistoia i prezzi medi rimangono invariati. Nella Valdinievole le quotazioni medie sono di circa 23.000 euro/ha per i seminativi irrigue 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 ancor 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. Riescono a rimanere sul mercato solo le aziende più grandi e strutturate, pur nelle difficoltà economiche e con bassa prospettiva di espansione nel breve periodo.

3. Rapporto domanda/offerta e politiche fondiarie

Il livello degli scambi è risultato molto contenuto e sostanzialmente invariato rispetto al 2017, 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. Gli effetti positivi attesi con l'applicazione della nuova riforma OCM vitivinicolo hanno generato lievi ricadute positive, anche se meno importanti di quelle registrate sul mercato degli affitti.

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.

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 in misura stazionaria 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.

5. Tendenze nelle destinazioni d'uso

Si riscontra la tendenza a ritener 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 ha in parte confermato 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. Solo per alcuni settori si può prevedere una inversione di tendenza, solo talvolta sensibilmente apprezzabile come ad esempio per le aree vitivinicole di elevato pregio e le DOC chiuse. Per il futuro è prevedibile, infatti, il protrarsi della situazione attuale, anche se si intuisce una certa attesa per l'eventualità di una nuova apertura dei bandi PSR rivolti all'insediamento dei giovani, prevista probabilmente per il 2020. Tuttavia, ad oggi l'attuazione di queste politiche incentivanti, così come la Banca della Terra, hanno generato deboli movimenti soltanto sul mercato degli affitti. Il perdurare del basso prezzo dei prodotti agricoli, tra tutti quello dei cereali, limita di molto le prospettive di crescita aziendale e quindi la maggior parte degli investimenti sul mercato fondiario in generale.

Umbria

Alfredo Battistini

1. Quadro generale

Come nel 2017 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 susseguitisi nel corso dell'anno, che hanno rafforzato le difficoltà del settore primario locale.

Nel 2018 si è verificata una leggera ripresa delle produzioni agricole rispetto all'annata precedente ma la situazione, che risente ancora delle avverse condizioni climatiche dell'annata 2017 e del sisma del 2016, è ancora lontana dal tornare alla normalità.

I settori più colpiti c'è sicuramente la zootechnia, 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 sono riusciti 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 2018 prefigura ancora la tendenza generale delle vendite a non mettere in liquidazione la propria azienda, anche se in difficoltà; al contrario chi è determinato ad acquistare stipulerebbe un contratto solo con un consistente ribasso dei valori immobiliari, adducendo questo comportamento alla scarsa redditività delle attività agricole; 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, invece, 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, fornì, *etc.*), e da soggetti extragricoli che si organizzano in società agricole di capitali o di persone ponendovi come amministratore un giovane agricoltore con qualifica IAP, per accedere ad ogni opportunità.

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 2018 il mercato fondiario umbro, è stato 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 dei terreni agricoli. Tale flessione è essenzialmente causata dal fatto che gli offerenti, fiaccati da anni di attesa, si vedono costretti, loro malgrado, a vendere a prezzi inferiori a quelli attesi. Da punto di vista numerico la variazione è pari allo -0,7% a livello regionale; -0,7% in provincia di Perugia e -0,8% in provincia di Terni).

Nelle colline di Perugia i seminativi di piano, pur con oscillazioni al ribasso, si mantengono su valori di 18-25.000 euro/ha, mentre gli oliveti spuntano quotazioni medie di 10-20.000 euro/ha. I vigneti DOC si attestano su 18-35.000 euro/ha, con valori ancora più elevati nella zona di Montefalco.

Nelle colline di Terni i seminativi di collina dolce e pianura 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 fine dell'indagine.

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. I prezzi medi registrati sono in ribasso in quanto gli operatori agricoli sono in molti casi costretti a vendere per necessità economiche soprattutti, cessazione dell'attività in assenza di ricambio generazionale o per monetizzare le proprietà immobiliari alla ricerca di altre forme di investimento più redditizie.

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. I testimoni privilegiati hanno anche segnalato che le misure agro ambientali 10 e 11 del PSR (agricoltura integrata e biologica) non hanno fatto ripartire il mercato immobiliare, attribuendo al ritardo nei pagamenti ed alle limitate disponibilità economiche delle aziende la principale causa della scarsità di slanci del mercato. In generale l'offerta è sostenuta 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, Province, 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 e finanziate con le risorse aggiuntive destinate in maniera addizionale al PSR per l'Umbria 2014-2020 stanno lentamente partendo. Il provvedimento prevede finanziamenti per lo scorrimento delle graduatorie in essere e per nuovi bandi a valere sulle misure del PSR 4.1, 4.2 e 6.1.

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.

In Umbria la Banca della Terra, gestita da Ismea, ha messo in vendita terreni, con scadenza al 2 dicembre 2018. Tali terreni sono situati nei comuni di Bettona con rispettivamente circa 16 ha, Città di Castello 20 ha, Gubbio 65 ha, Lisciano Niccone 15 ha, Montone 119 ha, Nocera Umbra 31 ha, Perugia 15 ha e Torgiano 7 ha, per un totale di 287 ha. I lotti posti in vendita all'inizio dell'anno non hanno suscitato un grande interesse tra gli operatori, in quanto trattasi essenzialmente di aree marginali poco appetibili dal punto di vista produttivo se non in pochissimi casi.

4. Tipo di operatori

Il mercato fondiario è caratterizzato dagli stessi attori degli anni scorsi: 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 conferma l'interesse da parte di operatori stranieri che richiedono piccole aziende ubicate in posizione dominante e inserite in contesti paesaggistici di pregio, con fabbricati ristrutturati o da ristrutturare e 3-5 ettari di terra da coltivare con olivi e viti. L'area più richiesta, secondo i testimoni intervistati, è quella tra Orvieto e Todi, a seguire il Trasimeno e la zona di Perugia, Assisi e l'Alta Valle del Tevere. I prezzi più bassi si registrano sull'Appennino in zone interne e a volte difficilmente accessibili, anche a causa del sisma del 2016.

5. Tendenze nelle destinazioni d'uso

La destinazione d'uso prevalente dei fondi rustici immessi nel mercato fondiario è essenzialmente a scopo produttivo per la loro conduzione a fini agricolo-zootecnici. L'utilizzazione dei terreni per attività connesse quali l'agriturismo è ormai consolidata in Umbria, regione che si posiziona tra quelle principalmente vocate al turismo rurale ed enogastronomico e dove si sta notevolmente affermando anche l'aspetto delle fattorie didattiche. Questo fenomeno è più evidente nelle aree periferiche di Perugia e dei maggiori centri turistici (Assisi, Orvieto, Gubbio, *etc.*), dove le valutazioni dei terreni possono raggiungere livelli anche due o tre volte superiori a quelli medi della zona.

La crisi edilizia ha determinato il definitivo allontanamento di quegli operatori extra-agricoli, motivati da scopi speculativi.

6. Aspettative future del mercato

Il 2018 ha evidenziato una certa diminuzione dei prezzi per i terreni con il conseguente aumento del numero delle compravendite. In generale le aspettative per il 2019 non lasciano prevedere particolari miglioramenti per i valori fondiari, anche per il ritardo nei pagamenti del PSR, che causa una scarsa liquidità per le imprese e ne diminuisce la propensione

all'investimento.

Nel novembre del 2018 è 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.

Marche

Amleto Fioretti e Antonella Bodini

1. Quadro generale

L'indagine ha confermato anche per il 2018 la fase di stagnazione delle compravendite che investe la regione ormai da diversi anni. I prezzi infatti restano sostanzialmente stabili in termini reali, avendo peraltro raggiunto livelli che sono ritenuti da molti operatori del settore non in linea con le reali capacità reddituali dei terreni.

Nell'anno in questione si è registrata una maggiore propensione da parte del venditore a mantenere la terra come patrimonio (bene rifugio) in un contesto economico 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 all'affitto dei terreni in mancanza di potere d'acquisto sufficiente.

L'offerta, ove presente, è caratterizzata prevalentemente dalle figure del mondo agricolo non più in grado di portare avanti la gestione aziendale per una riduzione costante e continua negli anni di reddito o perché anziani o perché indotti a vendere in seguito a divisioni ereditarie. 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 2018 scambi sporadici mentre in alcune zone in particolare nelle aree del cratere sismico (province di Ascoli Piceno e Macerata) 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.

Il perdurante periodo di stagnazione dipende anche da un contesto sociale retaggio di una storia mezzadrile che ha favorito lo sviluppo di molte attività artigianali e industriali, formando la classe imprenditoriale e soprattutto fornendo manodopera. Questo legame con la terra è rimasto per motivi familiari, di integrazione al reddito, di compartecipazione nella gestione con i familiari anziani, per cui molti non hanno del tutto abbandonato l'azienda agricola (lavoro part-time o agricoltori del fine settimana). Al contrario la chiusura di molte piccole e medie imprese industriali e artigiane ha determinato in alcune zone, in particolare dell'alta provincia anconetana e maceratese (Fabriano e Matelica), un parziale ricollocamento delle maestranze poste in mobilità o licenziate nelle proprie aziende agricole che, secondo alcuni testimoni privilegiati, svolgono una funzione di vero e proprio ammortizzatore sociale. A riscontro di quanto affermato, in dette zone, l'offerta di terreni è inesistente e generalmente inferiore alla domanda, ovvero chi ha la terra la coltiva o in ogni caso non la rende disponibile. Vi sono anche casi in cui gli agricoltori piuttosto anziani mantengono la gestione di una parte del fondo aziendale, concedendo a terzi il restante. In questo modo viene mantenuta un'attività agricola

minima che permette agli operatori di non abbandonare definitivamente il territorio. Gli istituti di credito risultano ora particolarmente attenti alla valutazione dei terreni in una situazione finanziaria particolarmente critica, ma l'accesso al credito da parte degli agricoltori resta difficile, specie in assenza di garanzie reali.

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.

2. *Tendenze a livello territoriale*

Nel mercato fondiario i fenomeni di compravendita interessano in maniera abbastanza omogenea tutte le province ed è quindi difficile riscontrare differenze marcate, soprattutto per la sostanziale stazionarietà 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 completamente fermo.

Chi vende intende realizzare un giusto prezzo; poiché tale scelta dipende soprattutto dalla flessione del reddito, dalla lenta riduzione dei contributi pubblici e dall'aumento dei costi di gestione aziendali, in sostanza non è costretto nell'immediato alla vendita; per tale motivo non intende svendere il proprio terreno ma attende offerte congrue al valore reale.

Gli acquirenti al contrario, sempre per le motivazioni addotte, provano ad abbassare il più possibile il prezzo unitario. Si creano momenti interminabili di contrattazioni che spesso non si concludono nella compravendita.

Ricordiamo comunque che le vendite di terreno sono soggette a 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 extragricoli (industriali, commercianti, artigiani e professionisti) si mantiene costante ormai da un triennio.

Tale fenomeno si è riscontrato quasi omogeneamente in tutte le province marchigiane. La stagnazione dell'economia regionale ha ridotto la richiesta di terra a beneficio di investimenti più redditizi in altri settori sia in Italia che all'estero. Molti testimoni ritengono inoltre che le esigue risorse finanziarie abbiano determinato una maggiore oculezza negli operatori, attenti a contenere i rischi. Gli agricoltori interessati all'acquisto ricercano in ogni caso terreni con caratteristiche di specificità e vocazionalità per poter accrescere il valore delle produzioni o per praticare coltivazioni specializzate.

Gli acquirenti di grandi superfici sono rappresentati per lo più da imprenditori di altri settori produttivi, mentre per le piccole estensioni si tratta di agricoltori professionali che acquistano per arrotondare la proprietà. Chi investe nel mercato fondiario sembra determinato da un senso di sfiducia rispetto agli investimenti bancari.

Con riferimento a un numero veramente esiguo di contrattazioni si verifica che alcuni richiedenti extragricoli siano disposti a pagare un differenziale in più rispetto al prezzo corrente di mercato pur di acquisire il bene, approfittando delle agevolazioni fiscali che riguardano il passaggio di proprietà degli immobili fondiari e in ogni caso anche a fronte della recente tassazione sugli immobili (IMU), la quale, seppur ridotta per l'esclusione dei soli fabbricati strumentali, è confermata per l'abitazione rurale.

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.

Nel maceratese prevale l'offerta e gli agricoltori cercano di vendere l'azienda a causa dei margini di reddito ridotti.

Vi è una sorta di strategia di posizione da parte dei soggetti coinvolti nel mercato in cui vengono allungati enormemente i tempi di contrattazione e di conseguenza è difficile stabilire il valore reale dei terreni in quanto l'equilibrio fra domanda e offerta avviene in ambiti temporali molto differenti.

I prezzi elevati che caratterizzano alcune tipologie culturali 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-rivcreativo, 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 attività extragricole intenzionati a differenziare gli investimenti, per intraprendere ex novo l'attività o, nel caso di aziende legate all'agro-industria, per cercare di ottimizzare i processi produttivi garantendosi il prodotto all'origine. Questo fenomeno, non interessa più neanche gli operatori stranieri i quali, spaventati dai costi e dalla burocrazia, risultano scomparsi.

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 hanno aderito 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 o impossibilitati a svolgere l'attività agricola, perché inseriti in altri contesti produttivi o per raggiunti limiti di età, o eredi disinteressati 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 dal livello inadeguato di reddito ottenibile dall'azienda agricola, dal livello dei costi che aumentano sempre vertiginosamente e dalla costante riduzione dei contributi pubblici a vari livelli. 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. I terreni agricoli restano un bene rifugio al quale si rinuncia solo se costretti dagli eventi della vita piuttosto che dalle opportunità di mercato. La progressiva frammentazione delle proprietà in seguito ai passaggi ereditari rappresenta però un ulteriore ostacolo per la fluidità del mercato fondiario.

Lazio

Franco Monti

1. Quadro generale

Nel 2018 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 analisi economiche siano tradizionalmente considerati un bene rifugio. 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 incide in maniera minore sulle aziende con colture più redditizie o capaci di generare redditi in tempi più sostenibili rispetto all'investimento (ortofrutta, serre).

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 positivamente, 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 iniziatae 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 variazioni nel 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 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 culturali.

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 2018 - 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 culturali 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 noccioleto 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). 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 extragricole o con dotazioni di fabbricati eccedenti alle esigenze strettamente produttive, la cui rappresentatività rispetto alla situazione generale è di difficile valutazione. 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, in provincia di Viterbo ma non possono essere considerate come paragone attendibile per situazioni limitrofe. 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 e ristrutturazioni realizzate in anni precedenti con lo scopo di incrementare il valore fondiario e quindi con la previsione di poter consolidare, 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 culturali a volte diverse per tipologia ed estensione.

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.

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 queste ultime tipologie culturali 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.

2. Tendenze a livello territoriale

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 e sono stati riscontrati prezzi sostanzialmente stabili rispetto all'annata precedente. I prezzi sono rimasti sostanzialmente invariati anche nella provincia di Rieti.

Nella provincia di *Rieti* sono state rilevate due valutazioni legate a controversie giudiziarie in cui i valori asseverati dai periti si sono attestati sui VAM.

In provincia di *Viterbo* si è fermata la diminuzione dei valori fondiari 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 extragricole 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) 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 agritouristica 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. 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.

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.

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

I pochi scambi avvenuti riguardano operatori che da una parte (l’offerta) hanno necessità

di trasformare il capitale fondiario in liquidità e dall'altra (la domanda) vogliono immobilizzare i propri capitali finanziari in beni meno soggetti a oscillazioni economiche repentine o per ampliamenti aziendali finalizzati alla crescita dei redditi agricoli. Questi fenomeni portano all'identificazione di valori puntuali a volte molto differenti anche per tipologie culturali 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 cominciano a segnalare gli effetti 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, anche per l'anno di indagine, non hanno ancora effetti sulle compravendite di terreni in quanto le pratiche istruite hanno tempi molto lunghi prima di giungere all'effettiva erogazione del finanziamento.

L'ISMEA, rispetto agli anni precedenti, ha avuto minore attività nella valutazione dei fondi destinati all'assegnazione e i valori reperiti non si discostano in maniera significativa da quanto è stato oggetto della presente indagine. I bandi sono di complessa interpretazione, alcuni terreni offerti sono di scarsa appetibilità, i tassi non si discostano molto da quelli bancari e il patto di riservato dominio imposto nelle procedure di assegnazione, spesso scoraggia i soggetti interessati. Nel Lazio, per il 2018 si rilevano solo tre compravendite andate a buon fine a seguito bando ISMEA, in provincia di Viterbo. La commissione espropri si riunisce con scarsa frequenza, e i VAM sono stati aggiornati solo per la provincia di Frosinone senza particolari modifiche.

4. Tipo di operatori

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

La domanda, quando presente, è caratterizzata sia da investitori provenienti da attività extragricole (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.

Si segnala, inoltre, un incremento di acquisti di vigneti 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 e con scarse suscettività di modernizzazione degli impianti. Al contrario ci sono investitori del Nord che richiedono terreni per ampliare la base

produttiva di imprese frutticole soprattutto per l'Actinidia e per il mercato biologico.

Le grandi aziende, che cercano di raggiungere dimensioni economiche ottimali, sono i soggetti di una domanda indirizzata soprattutto verso tipologie con migliori caratteristiche in termini di giacitura, posizione e fertilità.

L'offerta è legata a imprenditori non più interessati all'attività agricola perché inseriti in altri contesti produttivi oppure perché anziani. Nelle zone periurbane l'offerta dipende anche dalle attese generate a seguito dell'approvazione di modifiche dei piani regolatori. Nelle aree suscettibili a utilizzi extragricoli 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 extragricoli.

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) 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 repentina 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.

Si può prospettare nel prossimo futuro che le tipologie di terreno più richieste saranno quelle più redditizie (vigneti, frutteti e orticole) poiché la scarsa disponibilità di risorse da investire orienta gli operatori verso colture che 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'approvazione del nuovo PSR (avvenuta nei primi mesi del 2016), che aveva suscitato nell'anno oggetto di indagine numerose aspettative soprattutto per quanto riguarda le misure legate ai giovani imprenditori, 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

Il mercato fondiario abruzzese nel 2018 non ha registrato cambiamenti evidenti rispetto al passato. Si conferma la netta differenza tra i valori medi delle zone interne e quelli in prossimità della costa. 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 special modo nelle zone più marginali della regione. Neanche le misure a sostegno delle imprese, previste dal PSR, hanno dato spinte incisive tra gli operatori; le ingenti somme da anticipare per l'avvio delle attività hanno 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) e indirizzando le scelte verso il mercato degli affitti. 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, si sono registrati incrementi nei prezzi dovuti a compravendite da parte della Chiesa cattolica.

Nelle zone montane più interne, si è arrestato il fenomeno degli investimenti in terreni e fabbricati da parte di 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 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.

2. Tendenze a livello territoriale

In provincia dell'*Aquila* il volume delle compravendite è rimasto stabile rispetto al 2017 (ad eccezione del Fucino). Le regioni agrarie più interne hanno registrato leggeri deprezzamenti nelle ortofloricole, 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. Nel Fucino i prezzi più elevati si confermano oltre i 50.000 euro/ha e sono stati poco influenzati dalla crisi generale, il volume delle transazioni è aumentato grazie al sostanzioso investimento della Chiesa nell'acquisto di terreni ortofloricoli, di conseguenza anche le quotazioni hanno registrato incrementi nell'ordine del 5%. Mantengono buone quotazioni i vigneti della Valle Peligna che si aggirano intorno ai 20.000 euro/ha, in queste zone non si sono registrate variazioni sostanziali rispetto al recente passato.). Nell'Alto Turano e Alto Salto, così come in Valle Roveto le quotazioni dei seminativi, spesso assimilabili a terreni orticolari di bassa qualità, non superano i 15 euro/mq. Anche in altre regioni interne (Montagna de L'Aquila e Alto Sangro) si sono registrati deprezzamenti, principalmente per seminativi asciutti e per le ortofloricole. 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. In definitiva L'Aquila ha registrato deprezzamenti principalmente nelle zone meno vocate, evidenziando cali nei seminativi – principalmente asciutti - frutteti 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 rimasti stabili in prossimità della costa. I seminativi asciutti hanno subito leggerissime variazioni negative, leggeri cali sono stati descritti anche nelle aree interne e nei vigneti non doc (-2%). I vigneti per uva da vino DOC e da vino comune hanno mantenuto le buone quotazioni del 2017, in particolare nel chietino e nell'ortonese. Anche gli oliveti non hanno registrato variazioni, nonostante la fervida attività olearia della zona Ad ogni modo va ricordato che le colline teatine rappresentano un polo importantissimo per la produzione olivicola abruzzese. A livello provinciale i vigneti DOC rappresentano la tipologia colturale di maggior pregio con quotazioni massime superiori ai 50.000 euro/ha. Un calo più evidente si è avuto nelle ortofloricole a livello provinciale (-0,3%); con tutta probabilità il fenomeno è riconducibile alle difficoltà delle aree interne. I frutteti specializzati della collina litoranea hanno mantenuto i valori del 2017, il volume degli scambi è risultato esiguo, per questa tipologia si ricorre maggiormente all'affitto.

In provincia di Teramo lievi ribassi delle quotazioni hanno interessato ancora i frutteti (-0,1%) ed in particolare quelli localizzati nelle zone pedemontane; il progressivo abbandono dell'attività agricola ha influito sul mercato fondiario. Continua, seppur in modo blando, il calo dei prezzi dei seminativi asciutti (circa 12.000 euro/ha, -1% rispetto al 2017). Anche in questi casi la collocazione altimetrica gioca un ruolo fondamentale sull'appetibilità sul mercato 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. Un lieve calo delle quotazioni è stato osservato per le ortofloricole (-0,1%), nei seminativi asciutti (-0,1%) e nelle poche superfici destinate ad agrumeti (-1,4%). Nelle colline di Penne e del medio Pescara gli oliveti continuano ad essere la tipologia culturale di riferimento. Anche nel 2018 il prezzo medio a livello provinciale è rimasto invariato 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 ma a prezzi aderenti all'ultimo biennio. Gli apprezzamenti verificatisi negli anni passati per i fondi a ridosso dei centri urbani non hanno continuato il trend crescente.

3. Rapporto domanda/offerta e politiche fondiarie

Continua la prevalenza di offerta verificatasi anche nell'ultimo triennio; 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. I terreni destinati a pascoli vengono scambiati a prezzi di mercato inferiori rispetto agli anni passati o ceduti in comodato d'uso gratuito.

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, 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.

Nella Conca del Fucino il numero degli scambi è aumentato molto nel 2018 (vedi riferimento paragrafo successivo) incidendo anche nel prezzo ad ettaro (principalmente orticole). 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 culturali più scambiate in provincia di Chieti sono stati i vigneti e gli oliveti, in particolare nel chietino e nell'ortonese.

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. Nel 2018 è da segnalare il forte investimento che la Chiesa ha attuato sui terreni del Fucino; la sezione avezzanese dell'Istituto per il sostentamento del clero – l'ente vaticano che fa capo alla Conferenza episcopale italiana (Cei) e si occupa del finanziamento delle diocesi, dai servizi ai compensi per i sacerdoti – ha iniziato ad acquistare terreni nel fecondo Fucino. L'istituto ha iniziato da tempo la vendita di immobili di proprietà che rendevano rendite basse e con i ricavati ha acquistato ettari di terreni nel Fucino, per trarne rendita. La scelta è ricaduta su questa regione agraria perché il valore dei terreni è tra i più alti della regione e perché si tratta di uno dei luoghi agricoli più produttivi d'Italia. Inoltre, l'acquisto di terreni in zone montane è oggetto di agevolazioni fiscali.

Finora sono stati acquistati appezzamenti a macchia di leopardo per quasi un milione di euro, non contigui ma in diverse zone della piana, a prezzi molto più alti rispetto ai valori medi del mercato fondiario della zona. Nel corso del 2019, le compravendite dovrebbero continuare.

La Chiesa, facendo investimenti di natura speculativa potrebbe arrecare danni alle attività delle aziende della Marsica; piccole realtà imprenditoriali penalizzate innanzitutto dai prezzi di mercato elevati dei terreni, oltre a non essere noto alcun progetto agro-economico sugli ettari acquistati. Inoltre, secondo gli esperti del settore, un ulteriore problema, forse il più importante, riguarda l'accesso alla proprietà: gli acquisti da parte dell'Istituto vaticano vanno ad aumentare la percentuale di terreni in possesso di proprietari che non li coltivano. In questo contesto si vede man mano diminuire la percentuale di terreno disponibile per gli imprenditori agricoli effettivi creando notevoli difficoltà per l'accesso alla piccola proprietà contadina. Con un concorrente ricco come l'istituto vaticano, il giovane agricoltore o la piccola azienda familiare non sarebbe economicamente in grado di esercitare un forte potere contrattuale in fase di compravendita ed avrebbero notevoli difficoltà anche nell'esercizio dei diritti di prelazione.

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. È questa la categoria cui si è interessato di più l'Istituto di sostentamento del clero di Avezzano.

Ad ogni modo 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.

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.

Inoltre, la totale esenzione dell'IMU per i terreni agricoli ricadenti nelle aree montane e di collina (Circ. Min. 9/1993), non ha dato l'input positivo nel circuito delle compravendite nelle zone svantaggiate che ci si aspettava. Anche in questi casi, a detta degli operatori, l'ostacolo principale è stata la difficoltà di accesso al credito.

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.

6. Aspettative future del mercato

Anche per il 2019 continuerà l'offerta di terra specialmente nelle aree meno vocate e/o dell'entroterra ma con quotazioni in ribasso. Il pacchetto giovani del PSR 2014-2020 non ha dato fino ad oggi i risultati sperati; la Banca della Terra non ha dato riscontri positivi. 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. Il numero delle transazioni dovrebbe rimanere stabile e la provincia aquilana con tutta probabilità, sarà ancora una volta la più penalizzata in termini di valori fondiari e numero di scambi ad eccezione della Conca del Fucino dove, presumibilmente, continuerà l'opera di investimento fondiario della Chiesa. Gli imprenditori medio-grandi, in maggioranza produttori vitivinicoli, continueranno a investire nelle aree maggiormente vocate della regione, mentre i piccoli imprenditori agricoli in età pensionabile (soprattutto proprietari di aziende olivicole o che praticano colture estensive nelle zone montane) alimenteranno l'offerta di terreni. Con tutta probabilità i futuri acquirenti saranno giovani che percepiscono l'attività agricola come sbocco occupazionale; il fenomeno del "ritorno alla vita di campagna" sarà accompagnato da scelte manageriali e tecnologiche che potranno rialimentare il settore agricolo regionale. Di conseguenza ne trarrebbe beneficio anche la mobilità fondiaria, sia in termini di volumi sia nelle quotazioni dei terreni.

Il settore olivicolo potrebbe fungere da traino per una rinnovata mobilità fondiaria, in particolare nelle zone più vocate; il ritrovato interesse per le produzioni locali di qualità (olio in particolare) sta spingendo nuovi operatori (soprattutto giovani, così come nel vitivinicolo) a inserirsi nel settore proponendo prodotti e vie commerciali nuove. Ciò comporta anche una certa rivalutazione di aree marginali che, seppur vocate, non hanno mai avuto la spinta necessaria per imporsi in determinati mercati.

Molise

Glauco di Sandro¹¹

1. Quadro generale

Nel 2018 il mercato fondiario del Molise non ha evidenziato tendenze significativamente diverse da quelle riferite negli anni precedenti, benché il trend ribassista di fondo sembra essersi definitivamente interrotto in larga parte dei contesti locali monitorati. Si conferma appieno anche 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 fondiarie 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 minima flessione delle quotazioni medie ponderate dei terreni agricoli nel caso di Isernia (-0,3%) ed un altrettanto contenuto aumento (+0,2%) nel caso di Campobasso, che sono aggregati in una dinamica complessiva dello stock fondiario regionale finalmente stabile (+0,2%) dopo un lungo trend poliennale negativo, a partire dal 2012.

In generale, nel 2018 sono rimasti attivi sull'intero territorio regionale i noti fattori di rigidità alla mobilità fondiaria, sia di natura strutturale che congiunturale:

- gli istituti di credito operanti sulla piazza riducono al minimo le erogazioni dei prestiti alle imprese agricole, nonostante i tassi molto bassi vigenti sul mercato finanziario, richiedono una molteplicità di garanzie, spesso non solvibili nel caso dei giovani imprenditori e sviluppano istruttorie lunghe, costose e con esiti sovente negativi, dimostrandosi 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;
- l'andamento altalenante e complessivamente poco soddisfacente dei prezzi all'azienda dei prodotti agricoli locali (olio, carne, latte, ortofrutticole, vino di qualità, ma anche orticole ed industriali in pieno campo) non ha manifestato inversioni di tendenze rispetto al passato, relegando l'offerta locale al ruolo di comprimaria nelle aree urbane e turistiche della Regione a beneficio dell'offerta agro-alimentare extra-regionale, supportata sempre più capillarmente dalla GDO.

Nel Basso e Medio Molise, gli oneri di coltivazione sono significativamente appesantiti dai costi di supporto irriguo, per cui i Consorzi di Bonifica impongono canoni sempre più onerosi e la lunghezza della stagione irrigua decorre ormai dalla metà di maggio alla fine dell'estate. In particolare, il Nuovo Piano di Riparto della Committenza nei Consorzi di Bonifica della provincia di Campobasso ha esposto i proprietari fondiari a forti esborsi economici, con il pagamento dell'acqua a consumo e non più a regime forfettario, non adeguatamente controbilanciati dai ricavi mercantili attesi.

Sia pure in maniera meno drammatica, l'accesso all'acqua irrigua è diventato un imperativo (ed una voce di spesa importante) per l'intera stagione estiva anche in provincia di Isernia, dove -

¹¹ Si ringrazia 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.

invece - fino a pochi anni fa, con l'unica eccezione dell'agro di Venafro-Pozzilli-Sesto Campano, il solo contributo della normale piovosità estiva assicurava il buon fine delle coltivazioni.

Si conferma, sull'intero territorio regionale e con la massima incidenza nell'Isernino, la distruzione dei coltivi a cerealicoltura a causa della selvaggina (con particolare riferimento ai cinghiali), che risulta uno dei principali fattori di modifica degli ordinamenti culturali montani dal tradizionale indirizzo "cerealcolo-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.

Trascutibile, quasi ai limiti dell'influenza, l'effetto sul mercato fondiario collegato all'operatività del PSR Molise, con particolare riferimento al Pacchetto Giovani, mantenuto attivo dalla Regione fino alla fine di agosto. I referenti interpellati lo hanno unanimemente relegato al ruolo di assoluto comprimario in termini di incentivazione alla mobilità fondiaria, normalmente risolta con la formula dell'affitto ai fini del raggiungimento dei requisiti di accesso al bando. Nei fatti, sia i tetti di progetto ammesso a contributo che - soprattutto - la quota progettuale ammessa a co-finanziamento per l'accesso alla terra (da 5.000 a 6.700 euro per azienda) sono state unanimemente valutate del tutto insufficienti ed inadeguate allo scopo, sortendo - viceversa - l'effetto contrario di contrastare la mobilità fondiaria, spingendo i detentori della terra a lucrare una posizione di rendita comparata nei confronti dei giovani necessitati a disporre di terra agricola per potersi insediare in capo all'azienda agricola.

Come elementi di prevalente novità, anche se a mera valenza puntuale, del mercato fondiario, rispetto al recente passato, sono emerse le seguenti circostanze:

- nell'agro venafrano, le quotazioni degli oliveti si sono stabilizzate, al termine di una lunga fase temporale di modesti, ma continui decrementi, anno su anno, in quanto un Consorzio Locale di produttori ha iniziato la commercializzazione a buon fine di olio a marchio "Aurina" DOP, inducendo fiducia ed aspettative di reddito negli olivicoltori;
- prosegue 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 reso operativo un triennio addietro, che continua a calamitare l'attenzione dei conduttori alla ricerca di alternative produttive economicamente sostenibili; in questo senso, anche nell'Isernino, soprattutto in Alto Molise e nel Trigno, comincia a consolidarsi l'opzione della conversione degli ex-seminativi cerealcoli montani in impianti intensivi di nocciolo, integrati alla filiera agro-industriale;
- nel medesimo ambito territoriale si segnala anche un crescente interesse verso i terreni ad agricoltura intensiva (orticole ed industriali) di società operanti per conto di marchi importanti, anche sovra-nazionali, mirati a creare isole di concentrazione dell'offerta locale in grado di porsi come interlocutori autorevoli verso l'industria di trasformazione e la GDO.

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. In linea generale, lo stock fondiario si è mantenuto tendenzialmente stabile (-0,3% anno su anno), dopo sei anni di decrementi, pur progressivamente decrescenti.

Le regioni agrarie alto-collinari e montane dell'Alto Molise e 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 trascurabili flessioni delle quotazioni medie (-0,4-0,8%), indotte generalmente dai seminativi asciutti e dalle legnose agrarie.

Nel caso dell'Alto Volturino, la variazione complessiva anno su anno è appena positiva (+0,5%), sostanzialmente per effetto del minimo apprezzamento (+1%) delle colture foraggere (pascoli/prati), che vantano notevole estensione territoriale.

L'area delle Colline del Volturino, sempre nell'isernino, caratterizzata dalla presenza di tipologie fondiarie intensive e mercantili, ha rallentato, rispetto all'anno precedente, il pluriennale, lento trend ribassista delle quotazioni medie (-0,4%), segnalando che anche in questo contesto territoriale, fortemente provato dalla crisi economica, siamo prossimi al raggiungimento del punto di indifferenza. Tale situazione non significa, però, che siano stati risolti i numerosi nodi strutturali sul tappeto da anni (problematiche ambientali irrisolte, erosione fondiaria da attività extra-agricole ed infrastrutturali, prezzi medi di mercato stagnanti, alti costi di coltivazione), ma piuttosto che si sia prossimi al valore minimo dei terreni che l'offerta è disposta in loco ad accettare, se si tiene conto che in circa un quinquennio le quotazioni delle colture di punta sono calate di oltre l'8%, con punte di oltre il 10%.

A livello provinciale, le quotazioni fondiarie più alte restano quelle dell'agro venafrano, dove i prezzi di mercato dei terreni per orticoltura intensiva in piena aria continuano a sfiorare i 5 euro/mq.

La provincia di *Campobasso* registra, per la prima volta dopo sette anni, il segno positivo, sia pure in decimali, delle quotazioni fondiarie medie (+0,2% su base annua), ancorché con andamenti non del tutto convergenti, ma, comunque, compresi entro stretti intervalli di oscillazione statistica: da +0,5% (Medio Biferno) a -0,3% (Montagna del Medio Trigno e Biferno).

In tutti i casi, le variazioni degli stock sono associate al ruolo delle tipologie fondiarie locali più rappresentative, a partire dai seminativi asciutti, le cui performance, anno su anno, sono determinanti in tutte le realtà territoriali a segno positivo.

Comunque strategici, ai fini della riferita dinamica fondiaria, sono risultati gli aiuti ed incentivi di varia natura erogati agli agricoltori attivi ed in possesso di fascicolo Agea da parte del 1° pilastro regionalizzato e che confluiscono massicciamente sia verso le colture estensive (seminativi asciutti, prati, pascoli) che quelle tradizionali (legnose agraria, a partire dagli oliveti).

In ogni caso, la forte burocratizzazione delle istruttorie regionali e la lenta tempistica di erogazione degli aiuti non ha certamente favorito la dinamica fondiaria, rallentando l'ingresso di liquidità in azienda e scoraggiando l'acquisto di terra agricola.

La Collina Litoranea, quale contesto territoriale provinciale di Campobasso ad agricoltura maggiormente intensiva, sembra pervenuta alla stabilità dei corsi fondiari (-0,1% anno su anno) dopo sette anni di continue flessioni come conseguenza dei corsi pluriennali poco favorevoli dei prezzi delle tipologie culturali di maggiore rappresentatività territoriale (seminativi irrigui; ortofloricole; legnose agrarie), penalizzate dalle persistenti difficoltà del contesto locale: : scarsa 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 culturali, dopo la cessazione di attività dello Zuccherificio del Molise, alti costi di supporto irriguo alle colture in uno alla difesa fitosanitaria. Le medesime dinamiche fondiarie sono state osservate anche nell'area del Medio Biferno, con epicentro a Larino, del pari contesto fondiario a tradizionale propensione all'agricoltura mercantile, che ha finalmente stabilizzato le quotazioni di fondo (+0,5% anno su anno). In generale, in tutti i distretti molisani ad agricoltura intensiva, la mancanza di valide alternative culturali capaci di garantire stabili prospettive per il futuro e gli andamenti meteo-climatici, sempre più estremi ed imprevedibili, hanno avuto ripercussioni negative sulle dinamiche del mercato fondiario, in quanto hanno ostacolato le rese e la qualità delle produzioni locali.

Nel caso della provincia di Campobasso, le quotazioni fondiarie più alte restano 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, ma 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

Ancora una volta, nessun intervento di politica agricola locale ha contribuito a "cucire" 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 resta estremamente contenuto, così come molto lunghi sono i tempi di trattativa fra le parti. Dal punto di vista del venditore prevale la posizione di attesa, cercando di lucrare la massima monetarizzazione dalla base fondiaria, anche in presenza di terreni abbandonati o di modesta portanza agronomica.

Gli acquirenti, d'altra parte, sono chiusi "nell'angolo" dalla indisponibilità di risorse finanziarie sufficienti all'acquisto, dalla carenza di credito veicolato dalle banche e dai piccoli margini di guadagno, che conseguono i prezzi poco favorevoli delle produzioni agricole locali, ostacolando l'accumulo di risorse monetarie apprezzabili con cui soddisfare le richieste dei venditori.

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.

Si conferma appieno che l'attuale sistema di premi erogati nell'ambito del 1° pilastro regionalizzato sta - complessivamente - 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, nonostante agisca in senso contrario un ulteriore elemento di scenario, costituito dalla riduzione del margine di profitto dei proprietari, stretti fra prezzi di vendita sfavorevoli ed alti costi delle prestazioni a noleggio fornite dai conto-terzisti.

In ogni caso, disporre di agevolazioni e titoli PAC in forma stabile costituisce elemento di rating positivo presso gli Istituti Bancari, che assimilano le risorse del 1° pilastro regionalizzato a liquidità differite, facilmente anticipabili all'azienda sotto forma di prestiti di conduzione. Nel complesso, anche se si può ritenere che il mercato fondiario regionale permanga intorno alle quotazioni minime degli ultimi anni e non sia ragionevole ipotizzare ulteriori significativi decrementi, le forze di mercato continuano a non trovare, comunque, convergenze ai fini dell'effettivo trasferimento della terra. Infatti, manca l'aspettativa di ritorno reddituale certo, a fronte dell'alea dei corsi dei prodotti agro-alimentari dell'area, quindi 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 tessuto territoriale delle piccola-media impresa locale.

La banca della Terra Regionale, a 5 anni dalla legge istitutiva, né è un esempio classico, risultando ancora non operativa e non avendo ancora supportato una sola transazione di terra

agricola sul suolo molisano, nonostante un buon archivio di superfici disponibili e molte adesioni dichiarate. Infatti, a norma dell'art. 10, 4° c. del Regolamento della Banca della Terra del Molise, la stipula del contratto di affitto conferma la facoltà di acquisto del detentore ai sensi della L.R. Molise n° 13/2006 per i terreni ex-Riforma Fondiaria.

Si conferma in toto che nel corso del 2018, in tutti i distretti territoriali molisani, non si è registrata alcuna domanda apprezzabile di acquisto della terra con finalità di investimento anti-crisi, salvo dinamiche locali collegabili a interessi commerciali e residenziali, che hanno ben poco da condividere con il mercato fondiario.

In sintesi, il mercato fondiario molisano non cambia passo, né vetrina di presentazione, e si conferma molto piccolo nei numeri e focalizzato quasi esclusivamente su compravendite oasicistiche di piccole superfici, spesso dopo trattative che durano anni, con ampio ricorso alla posizione di attesa da parte dei possibili venditori.

4. *Tipo di operatori*

La natura principale degli operatori del mercato fondiario molisano resta coerente al passato anche nel 2018, confermando immutati gli scenari socio-economici e ambientali di contesto, in cui operano i riferiti soggetti.

Nell'area montana e alto-collinare regionale, la domanda di terra agricola si conferma 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 stagnante 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.

La stessa disponibilità di terreni foraggeri montani (*pascoli*) da parte degli Enti Locali, concessi agli allevatori in fida-pascolo contribuisce a svolgere il ruolo di disincentivo all'acquisto di nuova terra agricola, risultando più conveniente affittarla anno per anno a costi irrisoni, pur nella consapevolezza della bassa produttività strutturale, ma, in ogni caso, sufficiente per accedere al 1° pilastro regionalizzato del PSR Molise.

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

Anche nel 2018, 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 sono stati appena decrescenti (non oltre -1/2% anno su anno), in conseguenza delle 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.

L'offerta potenziale è strutturalmente 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, allestiti 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 nel considerare il fattore di produzione strategico costituito dalla terra, che non sembra trovare soluzione da anni, sia per l'assenza 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, nel 2018, principalmente nell'agro venafreno e 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.).

Tutto piatto e sostanzialmente invariato anche sul fronte della domanda, da sempre oassistica e concentrata su piccoli lotti fondiari, ed articolata strutturalmente in due componenti: a) i giovani, che vogliono avviare una nuova attività di impresa, ma che normalmente non dispongono delle risorse finanziarie necessarie all'acquisto di terra e che alimentano una richiesta incostante e non strutturale; questi ultimi non sono stati supportati dal Pacchetto Giovani del PSR Molise, solo reiterato per 8 mesi di anno solare (scadenza definitiva del bando al 31.08.2018), senza variazioni rispetto alla versione 2017, con budget di progetto esiguo (da 50.000 a 67.000 euro con co-partecipazione pubblica), di cui solo quota risibile (appena il 10%) eventualmente destinabile all'acquisto di terra agricola; con queste premesse, i giovani neo-imprenditori agricoli hanno optato in massa per l'affitto pluriennale, quando necessitati a rispettare vincoli e limiti fissati dall'UE e dall'Autorità regionale. b) gli imprenditori agricoli integrati alla filiera, peraltro gli unici in grado di muovere effettivamente il mercato, ma che ben consapevoli della situazione di criticità del settore - speculano al massimo sui prezzi, mirando a consolidare lo stock fondiario aziendale, con acquisiti mirati di piccoli lotti di terreno, magari contigui o prossimi a quelli già detenuti per motivi di miglioramento della gestione economica aziendale.

Per quanto attiene la domanda di terra agricole sostenuta dai capitali e dalle risorse dell'industria agro-alimentare, si conferma che in Medio e Basso Molise sono proseguiti gli acquisiti di terreni di media vocazione agronomica, ma irrigabili, da destinare alla realizzazione di frutti da guscio (soprattutto, nocciolo, secondariamente mandorlo), con il criterio del contratto di filiera. La spinta arriva dal settore dolciario locale e dal progetto Ferrero-MIPAAF, che intende portare in Molise ben 20.000 ettari di nocciolo nel prossimo decennio. Pur in assenza di stime ufficiali, si può parlare di oltre 40 ettari, già accantonati allo scopo, con trattative in corso per oltre il doppio.

Come anticipato in pregresso, detto trend sembra in consolidamento nel Basso Molise ed è partita, anche in provincia di Isernia, la fase iniziale di monitoraggio di terreni alto collinari, anche non irrigui, potenziali destinatari delle colture da guscio; per la provincia di Isernia, non sono attualmente disponibili quotazioni specifiche, ma trattasi di terreni di medio-bassa fertilità agronomica, normalmente apprezzati sulla piazza entro 1-1,2 euro/mq.

La conferma, anche nel 2018, dell'assenza di nuovi incentivi, veicolati dalla Misura 11 del PSR Molise (Agricoltura Biologica), ha completamente e, forse definitivamente (almeno fino alla prossima programmazione PSR, prevista dopo il 2020) stoppato la domanda di terra agricola da destinare alle colture biologiche, stroncando questo interessante segmento di domanda, che un biennio addietro 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.

5. Tendenze nelle destinazioni d'uso

Nel 2018 le tendenze nelle destinazioni d'uso non si sono modificate. I testimoni intervistati confermano la situazione descritta in pregresso: marcata immobilità del mercato locale dei fondi rustici e bassissimo numero di compravendite di terra agricola, a tutti i livelli del territorio regionale.

Nessuno spiraglio di rapido cambiamento dello "status quo" sembra al momento prevedibile nel breve periodo, almeno fino a quando non sarà possibile registrare l'afflusso di

maggiori liquidità da risultati di conduzione nelle casse degli imprenditori, a partire dalle zone più vocate del territorio (collina litoranea, Venafrano, agro Frentano).

Ma proprio nelle zone indicate, nonostante i prezzi ormai stabilizzati o appena declinanti (le flessioni stimate sono sempre comprese entro il -1%, a testimonianza del raggiungimento del punto di minimo del sistema) e la domanda bassa, i proprietari non intendono svendere la terra, alimentando trattative sovente infruttuose, che non si traducono in alcuna mobilità fondiaria.

Nella zona costiera, nei terreni ad agricoltura intensiva, la coesistenza con il crescente turismo estivo, in forte crescita negli ultimi anni, contribuisce ad ostacolare la mobilità fondiaria in nome di possibili destinazioni d'uso extra-agricole e a mantenere alte le quotazioni anche per le colture locali (orticole; industriali), che soffrono i bassi prezzi di mercato, stante la forte concorrenza sostenuta dalla GDO.

Resta confermato anche nel 2018 che in Alto Molise, dove sono sorti nuovi 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 pre-esistenti.

6. Aspettative future del mercato

I referenti interpellati convergono nel ritenere non imminentì, né prossime, variazioni apprezzabili dei corsi fondiari regionali, dato che restano attive tutte le principali criticità irrisolte, che ostacolano una maggiore dinamicità del mercato fondiario regionale. La posizione di fondo è quella dell'immobilità tendenziale delle quotazioni fondiarie, salvo non facilmente prevedibili eventi congiunturali e/o iniziative di politica agraria per cui prevale, comprensibilmente, un notevole scetticismo.

Emerge, altresì, soprattutto nell'isernino, la non sottesa aspettativa di interventi di indirizzo nel settore del mercato fondiario, che possano essere veicolati al territorio, con risorse PSR e/o fondi regionali attraverso Enti Locali Territoriali, già attivi e con-partecipi al governo del territorio (quali, ad esempio, i G.A.L.)

Campania

Giuseppe Panella e Nadia Salato

1. Quadro generale

Nel corso del 2018 il mercato fondiario campano non fa rilevare particolari cambiamenti nella compravendita dei terreni agricoli, ad eccezione di alcune zone in cui si evidenziano piccoli mutamenti degli scambi. Il mercato fondiario campano è ancora interessato da una staticità, dovuta a molteplici fattori come la scarsa disponibilità economica degli imprenditori agricoli e una continua difficoltà di accesso al credito.

Dall'analisi del contesto regionale si evince che, nelle aree urbanizzate, la tendenza preminente è rappresentata dall'acquisto di terreni per destinazioni d'uso extra-agricole e, solo in alcune zone, si registra un significativo interesse per terreni da impegnare in attività prettamente agricole.

Le motivazioni che spingono all'acquisto di terreni per uso agricolo sono individuabili, da un lato nella necessità di ampliare le infrastrutture aziendali e, dall'altro lato, nell'esigenza di aumentare le superfici da destinare a specifiche produzioni (prodotti a marchio e orticole in serra). Rispetto alla precedente rilevazione, i prezzi medi fondiari dei terreni destinati alla coltivazione dei seminativi irrigui sono interessati da una leggera diminuzione (-1%) e si registra una flessione, anche se lieve, per terreni destinati a vivai ed ortofloricole (-0,1%). Decrementano le quotazioni dei terreni destinati ai frutteti (-0,8%), mentre aumentano i prezzi degli oliveti (+0,9%) e dei vigneti vocati alla produzione di vini DOC (+0,2). È interessante notare che anche i vigneti non DOC sono caratterizzati da un incremento dell'1,5% testimoniando una certa capillarità, sul territorio regionale, di aziende impegnate nel comparto vitivinicolo.

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. Nel 2018 non si rilevano variazioni evidenti nella provincia napoletana e questo può trovare una spiegazione plausibile in una cristallizzazione delle dinamiche legate alla compravendita dei terreni, anche per una storica difficoltà nell'accesso al credito. Nelle regioni agrarie ubicate in provincia di *Caserta* si evincono cambiamenti significativi. Nei territori del Matese Sud Occidentale si evidenziano cambiamenti, seppur minimi, per i pascoli, i seminativi irrigui e gli oliveti. In particolare, per i pascoli, si registra un incremento dei prezzi dell'1%, mentre per i seminativi irrigui e gli oliveti si riscontra un decremento dell'1%. Nella zona di Roccamontefina (regione agraria 2) si assiste ad una diminuzione della quotazione dei terreni investiti a castagno, ancora caratterizzati da problemi fitosanitari; incrementano, invece, i prezzi del nocciolo e del vigneto. L'area delle Colline del Monte Maggiore, della provincia casertana, è interessata da una dinamicità fondiaria con un incremento dei prezzi dell'1%, sia per i frutteti sia per i seminativi. Nella regione agraria 4, zona del Medio Volturno, si assiste ad una flessione dei prezzi, infatti molte colture sono interessate da una contrazione delle quote di mercato, in particolare i seminativi irrigui e i frutteti diminuiscono del 2%, gli oliveti decrementano dell'1%. Nell'area delle Colline di Caserta (regione agraria 5) si verifica la medesima situazione con una contrazione del 2% per i terreni coltivati a seminativi irrigui e frutteti ed una riduzione dell'1% per gli oliveti. Questi territori, per l'anno 2018, sono stati dilaniati da due problematiche importanti, la crisi dell'allevamento del bovino da latte nella zona di Caiazzo e

l'emersione di problemi agro-ambientali nell'area di Maddaloni. La regione agraria Piana del Volturno Inferiore è interessata da un forte fenomeno di dismissione di aziende agricole facendo lievitare il volume dell'offerta, con una significativa contrazione della quotazione dei terreni utilizzati per i seminativi irrigui (-2%) e i frutteti (-3%). Nelle aree del Piano Campano Settentrionale si rileva una diminuzione per i seminativi irrigui e i frutteti, rispettivamente del 2% e del 3%.

Rispetto al 2017, il mercato fondiario nella provincia di *Salerno* registra decrementi dei prezzi medi del 5% per i seminativi irrigui e per gli oliveti nelle Colline Orientali dei Monti Picentini, mentre nel Medio Sele i seminativi irrigui decrementano del 2%. Anche nella zona delle Colline litoranee del Cilento, del Cilento Occidentale e nel Medio Calore, diminuiscono del 5% i prezzi medi dei terreni destinati agli oliveti e ai seminativi irrigui. In queste aree si sta diffondendo particolarmente la produzione di ficheti. Nel *Beneventano* il mercato non mostra variazioni significative rispetto al 2017, a parte qualche caso particolare come nella zona dei Monti del Taburno e Camposauro in cui il prezzo medio dei terreni destinati alla coltivazione dei vigneti incrementa del 10%. Anche le aree ricadenti nelle Colline del Calore Irpino Inferiore sono contraddistinte da un significativo aumento per gli oliveti, per i vigneti destinati alla produzione di vini a marchio e per i seminativi, tutti caratterizzati da un aumento del 5%. Nella provincia di *Avellino* il mercato fondiario ricalca, prevalentemente, l'andamento del 2017 tranne in alcune aree, come quelle ricadenti nelle Colline di Avellino in cui si evidenzia un aumento dei prezzi medi per quanto concerne i terreni destinati alla coltivazione dei vigneti per la produzione dei vini a marchio. In queste aree si produce il Taurasi DOCG, un vino dalle riconosciute qualità organolettiche che sta conquistando spazi sempre più ampi sui mercati locali e internazionali.

3. Rapporto domanda/offerta e politiche fondiarie

Nel 2018 il rapporto tra domanda e offerta ha mostrato una condizione di equilibrio. Fanno eccezione alcune aree del beneventano dove è stata registrata una prevalenza della domanda, situazione riscontrata in aree ricadenti nelle Colline del Calore dell'Irpinia Inferiore e Colline di Benevento.

In provincia di Caserta la sola area in cui si riscontra una certa prevalenza di offerta è quella del Matese Sud-Orientale soprattutto per i terreni ad alta produttività economica. Nella zona di Roccamontefina, invece, prevale l'offerta dei terreni storicamente destinati alla coltivazione del castagno, anche perché da molti anni risultano meno remunerativi. Si rileva una prevalenza dell'offerta nella zona del Medio Volturno, delle Colline di Caserta, Pianura del Volturno Inferiore.

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 e da giovani che ereditano l'azienda di famiglia. 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.

5. Tendenze nelle destinazioni d'uso

Dopo un periodo di forte consumo dei suoli, derivante da uno spinto processo di urbanizzazione, con l'espansione di agglomerati commerciali e industriali di notevolissima portata, sembra si stia movimentando il mercato con una rinnovata spinta verso il settore agricolo. 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.

6. Aspettative future del mercato

Si evidenzia una propensione dei giovani all'attività agricola, pertanto alcuni investimenti fondiari sono operati da imprenditori con età inferiore ai 40 anni che ereditano l'azienda di famiglia e, pur detenendo un elevato livello di istruzione, optano per un ritorno all'agricoltura individuando in questo settore una rinnovata scelta imprenditoriale. 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

Anche per il 2018 il mercato fondiario pugliese si caratterizza per uno stato di sostanziale immobilità. I prezzi medi di compravendita dei terreni, infatti, nel corso dell'anno si sono apprezzati a livello regionale di un frazionale +0,1% al lordo dell'inflazione. Stesso discorso per quanto riguarda il volume degli scambi, rimasti stabili e su livelli molto contenuti. Il quadro generale avrebbe potuto assumere anche una connotazione negativa se i valori in forte calo degli oliveti salentini, per l'emergenza *Xylella*, non fossero stati compensati da un incremento dei prezzi dei terreni nelle aree viticole e in alcune aree a seminativo.

A determinare questa condizione vi sono, come al solito, molte dinamiche contrastanti: una realtà agricola che non trova la giusta remunerazione agli sforzi produttivi messi in campo per l'aleatorietà dei mercati, le ricorrenti calamità naturali, anche per i cambiamenti climatici in atto e una giungla di norme sempre più asfissianti che condiziona pesantemente l'attività delle aziende e la difficoltà ad introdurre le innovazioni necessarie per aumentare la competitività aziendale. Difatti, anche dove si evidenzia una tenuta dei prezzi, ciò è da mettere in relazione soprattutto alla capacità dell'offerta, pur presente, di rimandare le vendite a tempi migliori.

L'offerta di terreni si concentra soprattutto nelle aree regionali caratterizzate da una forte frammentazione fonciaria 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.

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 operatori extragricoli che, nel tentativo di diversificare le loro attività, investono negli areali che assicurano attualmente buona redditività. Al palo gli imprenditori agricoli, giovani e non, che hanno partecipato numerosi ai bandi regionali del PSR 2014-20 che prevedono investimenti anche nel fattore terra. Ad oggi molte domande non accolte e quelle accolte sono state sospese a causa di ricorsi.

La domanda sostenuta di terreni vocati alla viticoltura è legata al buon andamento del mercato dei prodotti vitivinicoli. In particolare, per le aree del Salento si assiste ad un crescente interesse da parte di operatori extraregionali, attratti dal successo commerciale e di immagine dei vini che vi si producono.

Nelle aree marginali e ad agricoltura estensiva la tenuta dei volumi di scambio e dei valori fondiari, che in diversi casi si sono anche apprezzati, è da attribuire in buona parte alla presenza dei premi PAC, almeno fino al 2020. Questi, se pur con livelli tendenzialmente inferiori a quelli precedenti, in associazione a misure del PSR (biologico, integrato, sodo, *etc.*), assicurano una redditività marginale ritenuta interessante dagli operatori.

2. Tendenze a livello territoriale

Nel corso del 2018 la provincia di Foggia ha registrato un leggero incremento dei valori fondiari (+0,8%). A questo risultato si perviene per un apprezzamento superiore al +1% dei seminativi non irrigui in particolare e dei terreni vitati. Nel caso dei seminativi sono ricercati

sia quelli da destinare alle colture cerealicole, sia quelli contigui alle aree irrigabili e trasformabili in vigneti. Nelle aree collinari del sub-appennino la presenza diffusa degli usi civici ha creato un mercato parallelo per i fondi affrancati e non da tali vincoli. Quelli non affrancati valgono in media 1000-2000 euro/ha in meno.

Per la provincia di *Bari*, (comprendendo anche i comuni della provincia di Barletta-Andria-Trani) l'incremento dei valori è limitato ad un frazionale +0,2% scaturito da un calo in particolare dei fruttiferi (-1%) compensato da un apprezzamento dei seminativi della zona interna e delle aree viticole da vino e da tavola. Da evidenziare che nel sud-est barese sono ricercati seminativi, spesso non irrigati ma servibili da pozzi privati limitrofi, da trasformare per l'impianto di vite da tavola previa esecuzioni di notevoli lavori di miglioramento fondiario che di per sé incrementano il valore dei fondi.

La provincia di *Taranto* è l'unica dell'area salentina dove il buon andamento dei vigneti da vino con incrementi vicini al +5% ha compensato il calo di valore degli oliveti ormai infettati da *Xylella* e dei vigneti da tavola dell'area centro orientale (Grottaglie e dintorni). Interesse suscitano anche i seminativi migliori che vengono destinati a nuovi impianti di vigneti da vino. L'interesse delle aziende vitivinicole, alcune anche famose e di provenienza extraregionale, è legato sia alle capacità produttive in termini qualitativi, sia all'attrazione mediatica che il comprensorio salentino esercita a livello nazionale e internazionale.

Nella provincia di *Brindisi* i valori fondiari sono in calo (-2,4%); l'interesse sui fondi vitati per vite da vino di qualità e non (+2,6/+1,3%) non compensa il calo generalizzato che stanno subendo gli oliveti attaccati dalla *Xylella* (-2,5%). L'epidemia batterica interessa ormai tutta la provincia o come area infetta o di contenimento con casi di olivi infetti accertati in quasi tutti i comuni e manifestazioni più evidenti nelle aree di pianura contigue con la provincia di *Lecce*. Flessioni anche per i seminativi irrigui della fascia costiera (-2,3%) impiegati per un'orticoltura di pregio in crisi strutturale ed interessati da fenomeni di salinizzazione della falda.

Nel *Leccese*, il mercato fondiario è di fatto bloccato dalla crisi della *Xylella* che interessa più o meno pesantemente tutte le regioni agrarie della provincia. A parte l'interesse per alcune aree viticole di limitata estensione, sui terreni ad oliveto si registra un ulteriore calo intorno al -4%. Va sottolineato che oltre ad un calo del valore della terra, importante ma non drammatico, in questi casi si è annullato in maniera pressoché totale il valore della piantagione e quello ambientale. Parliamo di cali virtuali in quanto agiscono su valori ormai molto bassi che hanno effetti su un'ulteriore riduzione di offerta; del resto la domanda per gli oliveti è inesistente, in quanto le prospettive future permangono assolutamente incerte e preoccupanti. Nel corso del 2018 è stato pubblicato un primo bando della mis. 5.2 del PSR. Questo intervento finanzia il reimpianto degli oliveti con varietà resistenti (Leccino o Favolosa FS17) con contributi variabili da 7.500 a 15.000 euro. Rispetto a questa possibilità ci sono al momento due problemi fondamentali. Intanto i fondi a disposizione sono esigui: 10 milioni di euro a fronte di una richiesta di 50 solo per il primo bando. Inoltre, prima di effettuare gli espianti, le aziende con grande difficoltà devono acquisire tutta una serie di autorizzazioni soprattutto in presenza di alberi secolari e aree con vincoli ambientali. Il risultato è che in questa prima fase rispetto a 500 aziende in graduatoria solo 50 hanno i requisiti per essere finanziate. Restano in tutte le aree interessate dal complesso del disseccamento rapido dell'olivo, una serie di impegni obbligatori (potature e spollonature, lavorazioni meccaniche, trattamenti) che comportano costi di gestione elevati degli oliveti a fronte di produzioni frequentemente inesistenti. Va anche detto che le cultivar attualmente impiantabili hanno esigenze pedo-climatiche non sempre compatibili con le aree interessate dal fenomeno. Il quadro è completato dal divieto d'impianto di altre specie ospiti che potevano rappresentare un'alternativa all'olivo (cilegio, mandorlo ecc.).

Nelle aree costiere del Salento un deprezzamento più pesante dei valori fondiari è comunque contenuto dal persistere di un notevole interesse per utilizzi extragricoli nelle zone turistiche di maggior pregio.

3. Rapporto domanda/offerta e politiche fondiarie

Salvo situazioni particolari, 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 a regime dal 2017 e 0,5 ettari di SAU), 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, 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 che vede da una parte i consorzi di bonifica della parte centro meridionale della regione pretendere contributi molto onerosi per attività di tutela del territorio mai realizzate a pieno. 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 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 extragricoli. Vi sono però figure emergenti di tipo misto come commercianti orto-frutticoli e cerealicoli, vinificatori 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 dall'esterno.

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 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 non ha la dotazione finanziaria necessaria ad accontentare tutti i richiedenti. Pertanto, i giovani che aspirano a insediarsi sono attivi sul mercato fondiario supportati prevalentemente da risorse finanziarie proprie.

5. Tendenze nelle destinazioni d'uso

Nel 2018 si consolida l'interesse, ormai strutturale, per le aree viticole di pregio che, oltre a un buon riscontro commerciale, continuano a usufruire degli incentivi previsti dall'OCM vino per il reimpianto o la ristrutturazione. Tale interesse riguarda anche l'area del barese interessata alla produzione di uva da tavola, le cui produzioni di pregio hanno conquistato mercati alternativi a quelli persi per l'embargo verso la Russia. L'interesse per le aree viticole oltre che per gli impianti già in produzione coinvolge i seminativi (preferibilmente profondi e irrigui) da destinare all'impianto. Interesse anche per le aree collinari destinate alle colture cerealistiche. Queste ultime, malgrado interessate da prezzi molto bassi, sono totalmente meccanizzabili e usufruiscono di contributi Pac e Psr che ne determinano un minimo di redditività certa e costante.

Ha assunto connotazioni drammatiche il mercato degli oliveti dell'area salentina interessati dall'epidemia della *Xylella* che ha bloccato completamente, per le motivazioni elencate in precedenza, il rinnovo degli impianti ormai improduttivi. Anche le altre aree olivicole sono in sofferenza per una gelata tardiva nella primavera del 2018 che ne ha azzerato le produzioni e creato danni agli impianti che si ripercuotono anche nelle annate successive.

Stabile il fenomeno dell'acquisto di terra per usi non prettamente agricoli: seconde case con oliveti 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 contemplano la presenza di un fabbricato rurale, anche se necessita di ristrutturazioni. Questo perché la crescente sensibilità delle amministrazioni locali limita pesantemente l'edificazione di nuovi manufatti in aree agricole. Le aree di maggior pregio sono oggetto di interesse da parte di soggetti stranieri (europei ed extraeuropei).

La riduzione degli incentivi statali per la produzione di energie alternative ha determinato il blocco delle compravendite di terreni con questa finalità. Un certo interesse permane soltanto nel settore del mini-eolico che continua ad avere discrete condizioni di crescita in aree marginali e non.

6. Aspettative future del mercato

Nel corso del 2019 è prevedibile che il mercato fondiario continui a risentire dell'incertezza dei mercati di sbocco per i prodotti agricoli e di prezzi non sempre remunerativi in rapporto ai costi di produzione. Le sfide future richiedono un approccio sempre più imprenditoriale e tecnico che solo le aziende più grandi si possono permettere.

Le aspettative legate all'applicazione della programmazione regionale (PSR 2014-2020) sono state in buona parte deluse anche se è auspicabile un recupero nella fase finale. Sempre più serie e imprevedibili risultano le conseguenze legate all'epidemia da *Xylella*: al momento

il problema riguarda quasi il 50% degli oltre 380.000 ettari di oliveti regionali, ma l'epidemia è lungi da essere sotto controllo e sta creando notevole disagio e preoccupazione.

Al momento un freno alla vendita di terreni da parte di piccoli agricoltori o anziani senza ricambio generazionale è rappresentato dai premi PAC anche se in progressiva riduzione.

Basilicata

Carmela De Vivo e Teresa Lettieri

1. Quadro generale

L'andamento del mercato fondiario, nel 2018, è stato caratterizzato da una netta differenziazione del trend tra le due province lucane e all'interno di ciascuna provincia. L'area afferente al capoluogo di regione ha mostrato una differente distribuzione dei prezzi medi dei terreni, alternando alla stasi diffusa dei valori rilevati tra l'Alto Basento, la Montagna di Potenza, il Melandro, Avigliano-Muro Lucano, un'ulteriore diminuzione degli stessi nel Medio Agri (-5% per seminativi non irrigui e uliveti, -10% per pascoli) mentre una certa stabilizzazione ha interessato il Medio Sinni e l'area della Val d'Agri-Colline Alto Bradano-Colline Venosa. Nel Materano, la Pianura Metapontina ha continuato a registrare un calo dei prezzi medi per i terreni investiti con le colture tipiche dell'area (seminativi irrigui, vigneto, colture arboree, fragole) compreso tra il 5% ed il 15% diversamente diffuso nell'area (solo per i pascoli è stata accertata una ulteriore variazione positiva del 10%), insieme al territorio del Basso Sinni dove la negatività dei prezzi medi si è attestata su valori più contenuti (-2%/-3%).

Secondo i testimoni privilegiati intervistati, il livello degli scambi e il rapporto tra domanda e offerta, rispetto all'anno precedente, hanno perduto ancor più di vivacità su tutto il territorio regionale, attestandosi su una condizione di equilibrio, di frequente spostata 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. Nel Metapontino, zona pianeggiante della provincia di Matera, è stata registrata una maggiore offerta di fondi piuttosto frammentati, mentre gli scambi non hanno subito variazioni 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.

Si è registrata un'offerta prevalente di terreni più frammentati, in alcune aree regionali (Medio Sinni, pianura di Metaponto, montagna di Avigliano e Muro Lucano) oltre alle consuete 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.

2. Tendenza a livello territoriale

Gli scambi sul territorio regionale, oltre a non mostrare variazioni rispetto all'anno precedente, hanno attestato una minore attività, sebbene alcune zone del Metapontino siano state rinfrancate da un maggiore interesse per i seminativi e i pascoli.

In provincia di Potenza, a fronte di un mercato sostanzialmente statico, la regione agraria del Medio Agri ha evidenziato una ulteriore diminuzione del volume delle compravendite che, laddove registrate, hanno riguardato sia i grandi che i piccoli proprietari spinti dall'esigenza di reinvestire in altra attività o in altri beni. L'area del Medio Agri, insieme a quella della Montagna di Potenza e dell'Alto Bradano, si è distinta, a seconda delle zone, per l'offerta dei

beni, spesso ceduti causa cessazione dell'attività, mentre nell'area delle Colline del Vulture il prezzo dei terreni a vigneto ha continuato a scendere, senza evidenziare alcun tipo di scambio. Nella regione di elezione del noto vitigno “Aglianico”, recentemente, l'acquisizione di aziende viti-vinicole da parte di importanti gruppi allettate dal complesso aziendale piuttosto che dalle peculiarità dei vigneti, ha da una parte deprezzato il valore dei terreni investiti a vigneto in quanto inglobati in un pacchetto di opportunità globale, ma dall'altro ha automaticamente incrementato un presumibile prezzo di vendita perché ha associato il territorio ad un nome prestigioso del panorama produttivo vinicolo italiano.

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 un trend prevalente, si è rivolta ai fondi frammentati e alla categoria dei piccoli imprenditori agricoli penalizzati dalle significative difficoltà economiche. La pianura di Metaponto ha confermato il trend dei prezzi in diminuzione a seconda delle zone, manifestando solo per i pascoli un mercato dinamico associato a incrementi dei prezzi del 10%.

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. 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 che può contribuire, in particolare per i giovani agricoltori al primo insediamento, ad incentivare l'acquisto di terra per la costituzione di nuove aziende agricole.

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 pressoché uguale 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. La misura del PSR 2014-2020 denominata “Incentivi per la costituzione di nuove aziende agricole da parte di giovani agricoltori” potrà rappresentare un incentivo al mercato fondiario, in una regione nella quale l'indice di invecchiamento degli imprenditori agricoli è molto elevato.

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”, ad ottobre 2018 è stato pubblicato il bando per la vendita del secondo lotto dei terreni pari a 2.714 ettari, ripartiti in 2096 ha nel Materano e 618 ha in provincia di Potenza, con scadenza dicembre 2018. È presumibile che nel corso del 2019 si intravedano alcuni dei risultati attesi relativi anche al bando del primo lotto, nonostante le difficoltà legate alla dimensione molto contenuta e alla localizzazione dei fondi e alla tipologia dei terreni, a volte fattore limitante. L'istituzione di un sistema informatico, aggiornato periodicamente sui terreni abbandonati o inculti 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.

Nel frattempo, il decreto "*Terre vive*", iniziativa con la quale il MIPAAF di concerto con il Ministero dell'Economia e delle Finanze ha dato il via alla vendita e all'affitto di terreni demaniali destinandoli soprattutto agli imprenditori agricoli under 40, ha prodotto nel 2018 altri bandi afferenti al territorio della Basilicata. Si tratta, pressoché, di terreni inculti occupati da vegetazione spontanea e da macchia boschiva, resi disponibili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano. Le informazioni relative all'esito del bando, desunte dal sito, non indicano richieste dal territorio, tuttavia nuovi avvisi continuano ad essere pubblicati dall'Agenzia con le medesime finalità.

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.

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 offre 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 e ai pascoli.

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 2017. Il valore fondiario medio è pari a 13.000 euro/ha e non presenta forti oscillazioni tra le province, ad eccezione di quelle di Crotone, dove si riscontra il valore più basso (9.800 euro/ha), e Reggio Calabria e Cosenza, che presenta invece valori più alti (rispettivamente 14.900 euro/ha e 13.700). Questo valore varia molto, invece, tra i diversi tipi di coltura: 2.800 euro/ha per i pascoli, circa 17.600 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 47.300 euro/ha il solo in aumento, 28.700 euro/ha e 26.100 euro/ha).

I testimoni intervistati riconducono il ridotto dinamismo del mercato ai valori troppo elevati dei terreni più richiesti (seminativi irrigui, agrumeti e oliveti), 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 extragricoli 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 2018 continua la domanda di terra da parte dei giovani imprenditori per i bandi emanati con il PSR 2014-2020.

In provincia di *Reggio Calabria* si segnala l'aumento del valore degli agrumeti e degli uliveti nella piana di Gioia Tauro (entrambi +5%).

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 tagliono fuori dal mercato gli agricoltori.

Anche nella provincia di *Cosenza* i valori agricoli dei terreni sono stabili in molte regioni agrarie, a eccezione della piana di Sibari dove si riscontra un aumento del 5% dei seminativi irrigui.

In provincia di *Crotone* i prezzi sono stabili rispetto all'anno precedente.

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 oliveti 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 2018 prevale 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 zootecnica biologica. C'è 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.

Anche in Calabria sono in corso di attivazione alcune iniziative relative al decreto MIPAAF “Terre vive” che vede 584,78 ettari disponibili in 21 comuni calabresi, suddivisi tra Vibo Valentia (3), Crotone (3), Catanzaro (2), Reggio C. (12) e Cosenza (2). La superficie ulivettata rappresenta quella più importante (137 ettari) seguita dai seminativi e dai pascoli (rispettivamente 85,7 e 81,2 ettari). La base d'asta di questi terreni è pari a 4,4 milioni di euro. I terreni complessivamente sono 31 e nella maggior parte dei casi sono pianeggianti (11) o collinari (5).

Infine, la Calabria ha stipulato una convenzione con l'ISMEA “per l'attivazione degli strumenti finanziari nazionali nel PSR 2014-2020 e l'utilizzo delle misure a favore dei giovani agricoltori”. Si tratta di avvalersi dei fondi di garanzia e/o del fondo credito ISMEA per sostenere le iniziative di sviluppo e di *start up* delle imprese agricole, che indirettamente potrebbero rendere più dinamico l'acquisto o la vendita di terreni. Ma anche in questo caso i giovani trovano più conveniente ricorrere all'affitto di terra che acquistare aziende agricole per mancanza di liquidità. L'ammontare delle risorse oggetto dei bandi ISMEA nel 2016, 2017 e 2018 per l'insediamento di giovani agricoltori è pari a 9,4 milioni di euro (2016 5,4; 2017 1,5 e 2018 2,5) i cui beneficiari sono complessivamente stati 22 (2016 12; 2017 4 e 2018 6).

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.

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 fonti 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 extragricoli sono interessati anche all'acquisizione delle piccole aziende per scopi abitativi, soprattutto nelle aree di pianura e lungo le coste tirreniche. Le politiche comunitarie incidono in maniera diversa sul mercato fondiario a seconda della tipologia produttiva dei terreni e delle aziende. Alcuni allevatori sono alla ricerca di terra (pascoli e terreni marginali) per poter usufruire dei finanziamenti PAC (estensivizzazione).

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).

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 sugli aiuti e sui sostegni esterni, si sono sentiti in pericolo quando con la Riforma Fischler hanno visto smantellare il sistema di sostegno alle produzioni ormai noto e collaudato e hanno manifestato una forte ostilità nei confronti della politica intrapresa dall'Unione Europea. Le successive revisioni della PAC, orientate a favorire un'agricoltura sempre più multifunzionale, attenta alla qualità e competitiva sul mercato, l'introduzione delle nuove regole obbligatorie volte al rispetto dell'ambiente, insieme all'aggravarsi della crisi economica e alle difficoltà di accesso al credito bancario, hanno contribuito ad accrescere il senso di disorientamento. A ciò si aggiungono i ritardi dei pagamenti dei premi relativi alle misure del PSR Sicilia 2014-2020 e l'avvento della nuova programmazione ormai alle porte, con il suo carico di cambiamenti e incognite, che suscitano non poche perplessità. 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.

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 attratto 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 2018 il numero complessivo delle compravendite è stato piuttosto limitato. A causa del perdurare dello stato di crisi generale dell'economia e delle difficoltà di accesso al credito, il livello degli scambi ha mantenuto un andamento costante rispetto all'anno precedente.

Il trend negativo dei prezzi dei prodotti agricoli ha ridotto il reddito delle aziende e, di conseguenza, i capitali da investire nell'acquisto di fondi rustici da parte dei piccoli imprenditori. La combinazione fra la dinamica negativa dei prezzi di molti prodotti agricoli, le

condizioni di scarsa sicurezza nelle campagne (furti di mezzi di produzione) e l'età piuttosto avanzata dei proprietari imprenditori continuano a favorire un'offerta costituita perlopiù da fondi di limitata estensione.

Tuttora presente, sebbene meno forte rispetto al passato, è l'attrazione nei confronti degli appezzamenti situati nelle vicinanze dei siti turistici (Cefalù, Castelbuono, Menfi, Sciacca, zona costiera del catanese e del siracusano) dotati di spiccata suscettività extragricola. Invece, nelle isole minori (Pantelleria, Eolie, Ustica) permane l'interesse per piccoli/piccolissimi appezzamenti che alla finalità turistica affiancano quella agricola per produzioni di qualità e/o di nicchia (passito, malvasia, capperi, lenticchie), per i quali vengono sborsate cifre consistenti (100-140.000 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 (vigneti, pistacchieti e noccioli) rientrano tra le tipologie di terreno maggiormente richieste. Nel catanese, cresce la domanda di agrumeti; nelle aree interne quella di mandorleti.

Anche per il 2018 i terreni di qualità sono stati valutati positivamente. I valori fondiari più significativi sono da attribuire ai terreni irrigui, richiesti in appezzamenti di piccole e piccolissime dimensioni per colture orticolte, con quotazioni che oscillano da un minimo di 23.000 a un massimo di 50.000 euro/ha e medie intorno a 32-35.000 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. Quotazioni elevate hanno mantenuto i vigneti DOC ubicati sulle pendici dell'Etna (medie intorno a 40-45.000 euro/ha e punte di 70.000 euro/ha), il cui appeal sembra tuttora in ascesa, grazie allo straordinario contesto ambientale, al dinamismo e alla qualità della produzione delle cantine locali. In leggera ripresa sono apparsi gli appezzamenti frutticoli di varie aree, soprattutto dell'agrigentino (pistacchieti delle colline del Platani) e del catanese, i noccioli dei Nebrodi (provincia di Messina) e delle Madonie (provincia di Palermo) e i terreni coltivati a frassino da manna nell'area di Castelbuono (provincia di Palermo). Continua la crisi degli agrumeti del palermitano. Di contro, restano positive le valutazioni degli agrumeti delle aree costiere delle province di Catania e di Agrigento.

Va segnalato il crescente interesse per le coltivazioni di frutta subtropicale, che si stanno 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 120.000 euro/ha per i casi più pregevoli.

3. Rapporto domanda/offerta e politiche fondiarie

In generale il mercato fondiario, anche nel 2018, è stato caratterizzato dalla prevalenza dell'offerta sulla domanda. Lo sfavorevole andamento congiunturale delle principali attività agricole regionali, soprattutto di quelle tradizionali, ha indotto piccoli proprietari e anziani agricoltori ad abbandonare le campagne, alimentando un'offerta di fondi di modesto valore. Ai problemi economici si aggiungono quelli di accesso al credito bancario, per cui in certi casi gli imprenditori sono stati costretti a vendere (o svendere), in tutto o in parte, i terreni dell'azienda per far fronte alle spese e/o agli eventuali 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 è stata suscitata dagli appezzamenti irrigui della Sicilia orientale e delle zone costiere. Ancora buono è apparso l'interesse nei confronti dei terreni delle pendici

dell'Etna, in particolare pistacchieti e vigneti DOC. Nel ragusano si è mantenuta discreta la domanda di terreni pascolativi per gli allevamenti zootecnici da latte, sia bovini che bufalini. Questa tipologia colturale esprime una certa attrattiva anche nelle aree delle Madonie e in quella dei Nebrodi. Nelle Madonie, come già detto, resta alta la considerazione nei confronti dei frassineti. Nella Piana di Catania rimane stabile la richiesta di appezzamenti di terreni adibiti alla coltivazione di ortaggi in piena aria e si registra una tenue ripresa della domanda di agrumeti, mentre nell'area costiera dell'agrigentino sembra resistere l'apprezzamento per gli aranceti ricadenti nelle aree DOP (arance di Ribera).

L'accresciuto nuovo interesse nei confronti del fotovoltaico da parte di gruppi esteri (tedeschi, statunitensi, spagnoli), con l'intermediazione di società locali, ha coinvolto diversi proprietari fondiari della Sicilia occidentale, i quali hanno ricevuto proposte di acquisto fino a 25.000 euro/ha, per appezzamenti con esposizioni favorevoli. La situazione è, però, in evoluzione. Infatti, ci si interroga, a livello politico e amministrativo, su possibili blocchi/limitazione da porre alla realizzazione di impianti fotovoltaici in terreni agricoli produttivi (al momento non esiste alcun vincolo).

Tra le iniziative pubbliche atte a incentivare la costituzione di basi fondiarie adeguate, c'è la Banca nazionale delle terre agricole, gestita da ISMEA. Sono previste agevolazioni per l'acquisto di terreni da parte di imprenditori agricoli, soprattutto giovani. In tale ambito, va sottolineato che dei 7.707 ettari messi in vendita in tutta Italia, 2.530 sono in Sicilia. In particolare, Catania è presente con 42 appezzamenti e 581 ettari, Caltanissetta con 639 ettari (18 appezzamenti), Agrigento con 334 ettari (16 appezzamenti), Siracusa con 281 ettari (23 appezzamenti), Enna con 272 ettari (9 appezzamenti), Ragusa con 220 ettari (13 appezzamenti), Trapani con 182 ettari (10 appezzamenti) e, infine, Palermo e Messina partecipano con un appezzamento ciascuno.

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. Altri compratori sono intervenuti sul mercato per colmare le carenze di superficie aziendale, al fine di dimostrare il possesso della SAU legata ai titoli PAC.

Una certa attività è legata ai giovani agricoltori, che hanno movimentato il mercato dietro la spinta dei benefici previsti dalla PAC e degli incentivi promossi da ISMEA. Negli ultimi due anni hanno beneficiato dei bandi ISMEA 31 giovani per complessivi 14,8 milioni di euro (di cui 5,6 milioni nel 2018). L'interesse delle nuove leve nei confronti della terra è confermato dai numeri degli insediamenti di cui alla sottomisura 6.1 del PSR Sicilia 2014-2020, pari a 1.625 unità (graduatoria definitiva approvata con DDG 766 del 30/04/2019).

Si conferma, anche se con un trend flettente, la presenza di "investitori esterni", quali commercianti, professionisti ed imprenditori dotati di liquidità, che decidono di investire nell'agricoltura e nelle attività ad essa connesse.

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 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 extragricoli e che non potendo seguire direttamente l'azienda finiscono col produrre in passivo.

5. Tendenze nelle destinazioni d'uso

Pur diminuiti, rispetto al passato, 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 suscitato dalle isole minori, dove la domanda di lotti da sfruttare a fini turistici, a fronte di un'offerta limitata, resta molto alta. Relativamente consistente è l'attenzione nei confronti delle campagne a ridosso delle aree urbane, da utilizzare a fini residenziali.

6. Aspettative future del mercato

Rispetto allo scorso anno non sono state segnalate nuove prospettive degne di nota. Infatti, non è ancora possibile individuare 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. 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, in grado di innescare processi di sviluppo economico.

Sardegna

Federica Floris e Gianluca Serra

1. Quadro generale

Nel 2018 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. 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.

Un primo passo è stato fatto con l'istituzione di un fondo di garanzia, attraverso i Confidi, per facilitare l'accesso al credito a favore delle piccole e medie imprese, operanti nella produzione primaria e nella trasformazione. Inoltre, sono state siglate convenzioni con importanti Istituti di credito per richiedere prestiti di conduzione agraria a tasso agevolato per le medie e piccole imprese agricole. Il sostegno alle spese di esercizio, concesso in conto interessi in regime de minimis, non potrà superare i dodici mesi e consentirà di fronteggiare il rincaro delle materie prime e dei mezzi tecnici, quali mangimi, sementi, concimi e antiparassitari, carburanti e rate assicurative. Un ulteriore passo in avanti fatto dalle Istituzioni, in particolare la Regione, per restituire sicurezza e stabilità all'intera filiera, è lo strumento finanziario definito "Pecorino bond"; strumento finanziario messo in campo per la prima volta in Italia, capace di attrarre investitori, consumatori ed operatori economici, al fine di valorizzare e potenziare le produzioni locali, applicare nuove tecnologie e strategie finanziarie innovative. Il "Pecorino Bond" è suddiviso in due tranches, entrambe sottoscritte da finanziatori e investitori esterni privati e per una minima parte dalla Regione Sardegna per il tramite della Sfirs.

Inoltre, di concerto con Sfirs 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. Le diverse criticità, oramai consolidate da diversi anni, che attanagliano il settore agricolo regionale sono l'alto livello di indebitamento con le banche e la difficoltà di accesso al credito, la bassa propensione all'innovazione e la forte dipendenza dal mercato locale. 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 con le copiose nevicate, le prolungate e persistenti piogge protratte sino alla fine della primavera, proseguite con piogge a carattere intermittente e frequenti rovesci estivi di tipo grandinigeno, hanno contribuito a mettere in ginocchio l'intero comparto agricolo provocando danni alle produzioni agricole, agli allevamenti e alle strutture aziendali.

Le varie modifiche di semplificazione della PAC, proposte con il Regolamento omnibus – normativa agricola, attuato dal 1 gennaio 2018, non hanno mutato il clima di confusione e

preoccupazione che gli imprenditori agricoli stanno vivendo negli ultimi anni. 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 (+2,7%) nella provincia di Cagliari e nella Provincia del Medio Campidano (+3,5%) tra le colline della Trexenta e il Campidano di Serrenti. Inoltre, si evidenzia un aumento degli oliveti nelle province di Cagliari (+2,4) e Sassari (+2,1).

Tale situazione potrebbe essere riconducibile alla ricerca di un porto sicuro a contrasto dell'esistenza di eventi calamitosi eccezionali.

Prosegue il decremento delle quotazioni dei seminativi non irrigui (-2,4%) e dei pascoli (-3%) nella provincia di Olbia-Tempio localizzato nelle colline litoranee della Gallura, riconducibile probabilmente all'abbandono in parte di terreni marginali non più utilizzati dopo l'evento alluvionale.

Provincia di *Cagliari*. In linea generale l'andamento dei valori fondiari presenta un incremento (+1,2%) attribuibile in gran parte ai seminativi non irrigui e agli oliveti, dovuto principalmente alla ripresa del mercato dell'olio di oliva.

Provincia di *Carbonia-Iglesias*. Non presenta importanti aumenti e decrementi di valore, un esiguo 0,7% per i seminativi non irrigui che conferma l'andamento positivo dell'anno precedente.

Provincia del *Medio Campidano*. In quasi tutta la provincia si registra un andamento positivo delle quotazioni per seminativi non irrigui (+3,5%) e i vigneti non DOC (+1,9%), concentrato nelle Colline della Trexenta, a dimostrazione del buon periodo che il comparto vitivinicolo sta attraversando.

Provincia di *Nuoro*. Leggero calo a livello provinciale, in particolare i prati permanenti (-1,5%) e i seminativi non irrigui (-1,3%).

Provincia dell'*Ogliastra*. La situazione è rimasta pressoché immutata rispetto all'anno precedente.

Provincia di *Oristano*. La situazione si presenta stabile rispetto all'anno precedente ad eccezione dei seminativi non irrigui (+2,3%).

Provincia di *Sassari*. Prosegue il decremento su prati permanenti (-2,7%), mentre recuperano gli oliveti (+2,1%) e i seminativi irrigui (+1,4%)

Provincia di *Olbia-Tempio*. In contrasto con le altre province e con il riscontro positivo del 2017, Olbia Tempio presenta oscillazioni negative. In particolar modo si sono registrati decrementi per i seminativi non irrigui (-2,4%), pascoli (-3%) e boschi (-0,6%). In linea generale la provincia, superata la fase emergenziale e di prima ricostruzione, procede al completamento delle opere infrastrutturali, in particolare il ripristino della viabilità rurale, restituendo valore alle terre vocate in precedenza danneggiate dall'alluvione.

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 Sassari, mentre a Cagliari ha prevalso la domanda; nelle rimanenti province è stato osservato un sostanziale equilibrio tra domanda e offerta. Nel 2018 si è riscontrata una domanda leggermente superiore all'offerta, grazie ai nuovi giovani 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.

Anche le condizioni meteorologiche hanno in qualche modo influito sul rapporto tra domanda e offerta. Il verificarsi di copiose nevicate e forti piogge, seguite dalle piogge a carattere intermittente per tutto il periodo estivo sino all'inizio dell'autunno, ha portato ad un consistente calo dei volumi delle produzioni agricole, contribuendo a determinare la scarsa dinamicità del mercato fondiario.

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 remunerativi per i produttori.

È stata riscontrata una diminuzione del volume degli scambi nelle province della Gallura, di Nuoro e Carbonia-Iglesias, mentre nella provincia di Cagliari è risultato un aumento; il resto del territorio regionale ha mostrato una sostanziale stabilità.

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.

Si è rilevato anche qualche sporadico caso di investitori extragricoli 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'ePrama", 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.

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

ormai 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 linda di 55 MW e sono estese rispettivamente su 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. In molteplici occasioni la Regione Sardegna, l'Assessorato dell'Ambiente, le Istituzioni locali, nonché la popolazione dei paesi limitrofi, hanno espresso da sempre forte contrarietà alla realizzazione di tale opera che non rientra nell'ottica generale del Piano energetico ambientale regionale. Quest'ultimo prevede, infatti, opere destinate all'aumento della quota di autoconsumo attraverso l'installazione di impianti di taglia medio-piccola che occupino poco territorio e che soddisfino le esigenze energetiche locali. Inoltre, tale opera rientrerebbe in contrasto con la politica agricola regionale sul consumo del suolo agricolo, generando impatti negativi sugli ecosistemi coinvolti ed effetti negativi di carattere economico sociale. Dello stesso avviso sono le agenzie regionali che si occupano di agricoltura e lo stesso Assessorato che nutrono perplessità sulla pubblica utilità e sulle ricadute positive per le imprese agricole della zona.

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. La programmazione 2014-2020 non stimola nuove transazioni, anzi tenderebbe a stabilizzarle, creando un clima di incertezza e di attesa. Numerosi interventi atti a migliorare la situazione di stallo, di natura fiscale, previdenziale e di contenimento dei costi, sono stati portati avanti per tutto il 2018. Nei primi mesi del 2019 proseguono le azioni di sostegno destinate a migliorare il reddito degli agricoltori e contribuire all'occupazione e all'inclusione sociale nelle aree rurali.

Una serie di incontri svoltisi nel 2018, promossi dalla Regione nelle aree interne e sui territori in gran parte colpiti dalla peste suina africana, hanno sensibilizzato numerosi suinicoltori che allevavano in modo non del tutto regolare i capi. Le diverse figure coinvolte, amministratori comunali, Agenzia LAORE, i veterinari dell'ATS, i tecnici dell'Istituto zooprofilattico sperimentale e l'Agenzia Forestas, i quali sostengono che il rilancio della suinicoltura sarda non può prescindere dall'eradicazione del pericoloso virus. Le diverse iniziative promosse, infatti, rinforzano un'attività di tutela e valorizzazione del suino di razza sarda con la futura nascita di un'organizzazione di filiera e di un marchio locale che promuova un'antica tradizione nella produzione di prosciutti. Inoltre, gli incontri programmati hanno lo scopo di contrastare lo spopolamento delle aree interne, creare nuove economie ed opportunità di lavoro.

Il rilancio dei comparti orticolo e agrumicolo e la riforma del settore vitivinicolo, che dal 2016 prevede non più diritti di impianto ma autorizzazioni, potrebbero ravvivare il mercato fondiario. Il settore vitivinicolo negli ultimi anni ha puntato all'alta qualità e non risente della sovrapproduzione. Secondo alcuni esperti si dovrebbe puntare maggiormente sulla promozione del prodotto nei mercati internazionali, avendo potenzialità di crescita che potrebbero garantire maggiori benefici per l'intero comparto. Ciò potrebbe consentire un'ulteriore richiesta di terreni e di conseguenza di nuove autorizzazioni all'impianto, valorizzando maggiormente quelle zone a stretta vocazione viticola.

La nascita dell'organizzazione interprofessionale del latte ovino sardo, denominata Oilos, ha contribuito a facilitare le relazioni tra produttori e trasformatori per una maggiore produzione

di qualità, con l'obiettivo di prevenire i ciclici crolli del prezzo del latte. Tuttavia, viste le difficoltà del comparto e il basso prezzo del latte, la Giunta regionale intende proporre interventi temporanei di integrazione al reddito con risorse destinate all'accompagnamento dei capi a fine carriera, sostenere la diversificazione delle produzioni e rivalutare le scorte messe a pegno. Quest'ultima misura, definita "Pegno rotativo" sino ad ora destinata al Pecorino Romano con 5 mesi di stagionatura, potrebbe essere estesa ad altre due tipologie di formaggio e prodotti freschi; inoltre si ritiene che il ruolo fondamentale del pegno rotativo sia quello di calmierare i prezzi sul mercato. Inoltre, sono al vaglio della Giunta iniziative di promozione a favore dell'export in particolare alle produzioni DOP della filiera del latte ovino, pertanto al pecorino romano si affiancano il pecorino sardo e il fiore sardo. Il progetto consiste anche in attività di formazione e assistenza ai produttori e attività di promozione estera orientata ai negozi specializzati, settore alberghiero e manifestazioni con la presenza di chef e importatori.

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 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, hanno inciso maggiormente sul mercato fondiario e che avranno un ruolo fondamentale anche nel prossimo futuro.

Bibliografia

- ISPRA (2019) *Consumo di suolo, dinamiche territoriali e servizi ecosistemici. Edizione 2019*, Roma
- Povellato A. a cura di (1997) *Il mercato fondiario in Italia*, Istituto Nazionale di Economia Agraria, Roma.
- Povellato, Longhitano (2020) Cap. 3.2 - *L'andamento del mercato fondiario e degli affitti*, in “Annuario dell’agricoltura italiana 2018”, vol. LXXI, CREA.
- Trione S. (2018) Valle d'Aosta, mercato fondiario: attesa crescita delle compravendite, in: *Pianeta PSR*, n. 74