



ISBN 9788833850214

# INDAGINE SUL MERCATO FONDIARIO IN ITALIA

## Rapporto regionale, 2017

a cura di Andrea Povellato, Antonella Tantari



# **Indagine sul mercato fondiario in Italia Rapporto regionale 2017**

a cura di  
*Andrea Povellato, Antonella Tantari*

Dicembre 2018

## Indice

<b>Introduzione</b> .....	1
<i>L'indagine sul mercato fondiario</i> .....	1
<i>Una sintesi dell'andamento del mercato fondiario nel 2017</i> .....	1
<i>Appendice statistica</i> .....	3
<b>Piemonte</b> .....	6
<b>Valle d'Aosta</b> .....	10
<i>Appendice: La politica di ricomposizione fondiaria promossa dalla Regione Autonoma</i> <i>Valle d'Aosta</i> .....	14
<b>Lombardia</b> .....	19
<b>Trentino Alto Adige</b> .....	23
<b>Veneto</b> .....	26
<b>Friuli Venezia Giulia</b> .....	30
<b>Liguria</b> .....	36
<b>Emilia Romagna</b> .....	39
<b>Toscana</b> .....	43
<b>Umbria</b> .....	49
<b>Marche</b> .....	53
<b>Lazio</b> .....	58
<b>Abruzzo</b> .....	64
<b>Molise</b> .....	69
<b>Campania</b> .....	75
<b>Puglia</b> .....	78
<b>Basilicata</b> .....	83
<b>Calabria</b> .....	86
<b>Sicilia</b> .....	89
<b>Sardegna</b> .....	93
<b>Bibliografia</b> .....	99

## 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, 2018). Da quasi vent'anni i risultati dell'indagine vengono ripresi annualmente in forma estesa dalle principali testate agricole italiane.

L'Indagine è curata a livello regionale dalle Postazioni regionali del CREA Centro Politiche e Bioeconomia (CREA-PB). I referenti regionali dell'indagine rilevano i prezzi medi della terra e analizzano l'evoluzione in atto nel mercato fondiario nella regione di propria competenza<sup>1</sup>. 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 (<http://antares.crea.gov.it:8080/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 2017

Dopo cinque anni di continue svalutazioni il prezzo della terra ha evidenziato un aumento, seppur flebile, rispetto all'anno precedente, secondo quanto riportato dall'indagine annuale 2017 sul mercato fondiario, curata dalle postazioni regionali del Centro di ricerca Politiche e Bioeconomia. Nel 2017 il prezzo medio della terra in Italia è stato pari a poco più di 20.000 euro per ettaro, un valore inferiore a quello che si registra nel nord Europa, ma sensibilmente superiore a quello di altri paesi dell'area mediterranea.

In realtà il valore medio nazionale nasconde una forte differenziazione tra i prezzi delle

---

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

compravendite nel nord Italia, stabilmente sopra i 40.000 euro/ha nelle regioni del Nord Est e i prezzi che si registrano nel Mezzogiorno compresi in media tra 8-13.000 euro/ha. Seguendo gli andamenti nel tempo si nota una crescita leggermente superiore dei valori fondiari nelle regioni meridionali rispetto a quelle del Nord, ma è ancora troppo debole per ridurre significativamente il differenziale.

Il confronto con il tasso di inflazione rende meno positivo l'andamento, dato che l'aumento del costo della vita ha nuovamente eroso il patrimonio fondiario: al netto dell'inflazione si evidenzia un ulteriore calo dell'1%, che va a sommarsi alla serie ormai ultradecennale di riduzioni del valore reale del bene fondiario, diminuito del 13% nel corso degli ultimi dieci anni.

Segnali positivi vengono dall'analisi dell'attività di compravendita. Infatti, il numero di compravendite, desunto dalle statistiche ISTAT sull'attività notarile, è aumentato del 2% consolidando la crescita che si era già riscontrata nei due anni precedenti. Il livello delle compravendite è ancora lontano dai valori che si registravano oltre dieci anni fa, ma è importante che si sia invertita la tendenza e che riemerga un certo interesse da parte degli investitori.

Altre notizie positive vengono dal credito che evidenzia un segno positivo (+2%) per il quarto anno consecutivo e riporta il volume delle erogazioni sopra ai 500 milioni di euro all'anno, secondo i dati di Banca d'Italia. Un valore ancora inferiore ai massimi del 2003-2005 (circa 6-800 milioni di euro) ma comunque indicativo di un nuovo atteggiamento del sistema bancario verso l'accesso alla terra. È un po' presto per dire se il mercato fondiario si sta avviando verso un periodo di congiuntura favorevole, ma è chiaro che questi segnali fanno ben sperare.

È probabile che la domanda sia orientata soprattutto verso i terreni dotati di buona fertilità, di caratteristiche accessorie - infrastrutture irrigue e vicinanza a reti stradali tra tutte - e di prospettive commerciali legate a particolari produzioni agricole, come ben dimostra il caso dei vigneti, il cui interesse sembra non accennare a diminuire. Di fatto i terreni migliori non hanno mai smesso di suscitare l'interesse di potenziali compratori, portando i valori fondiari a livelli non sempre compatibili con l'effettiva redditività delle imprese agricole.

Non mancano gli sforzi dell'operatore pubblico per aumentare la mobilità fondiaria attraverso una conferma delle agevolazioni per l'acquisto della terra da parte degli imprenditori agricoli e, soprattutto, un rafforzamento delle iniziative per rimettere in circolazione terreni a favore di imprese agricole desiderose di sviluppare le proprie attività, con particolare riguardo ai giovani. Dopo il decreto Terre vive del 2014 che ha messo a disposizione terreni demaniali - in larga misura ubicati in zone marginali -, ora è stata avviata la Banca della terra nazionale curata dall'ISMEA che ha messo in vendita all'asta 7.700 ettari, in molti casi di aziende accorpate situate in zone fertili. Si tratta di iniziative che si stanno sviluppando in parallelo con le Banche della terra regionali, maggiormente orientate verso la concessione in affitto di terreni, in genere, appartenenti ad enti pubblici.

Anche l'Unione Europea sembra intenzionata a rispondere all'esigenza di un maggiore accesso alla terra, ad esempio attraverso la possibile ammissibilità delle spese per l'acquisto della terra tra gli aiuti di stato nella prossima programmazione 2021-2027, per aiutare soprattutto i giovani agricoltori.

## Appendice statistica

Tabella 1 - Valori fondiari medi nel 2017 (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	Pianura	
Piemonte	2,2	-	20,6	-	25,4	19,1
Valle d'Aosta	12,0	-	-	-	-	12,0
Lombardia	8,3	-	39,6	-	38,4	33,8
Trentino Alto Adige	53,8	-	-	-	-	53,8
Veneto	13,8	-	104,7	-	52,9	55,2
Friuli Venezia Giulia	4,5	-	27,4	33,9	39,7	35,2
Liguria	8,3	17,4	19,4	98,8	-	37,8
Emilia Romagna	5,6	-	21,7	30,2	38,0	31,1
Toscana	17,1	24,3	18,7	13,0	18,0	17,6
Umbria	7,3	-	12,7	-	-	11,2
Marche	6,2	-	11,2	18,8	-	13,6
Lazio	6,8	-	12,8	15,8	24,7	14,4
Abruzzo	5,4	-	13,8	19,9	-	10,9
Molise	9,6	-	14,7	22,1	-	14,3
Campania	7,5	-	15,4	25,3	47,3	17,9
Puglia	8,2	-	12,6	12,9	14,4	13,5
Basilicata	4,7	3,6	8,3	-	12,0	7,4
Calabria	7,3	10,6	10,9	15,4	19,4	12,9
Sicilia	6,3	7,2	9,1	12,0	15,3	9,8
Sardegna	4,7	-	5,9	5,6	13,5	7,2
Totale	13,5	8,9	15,8	14,8	31,5	20,3

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.

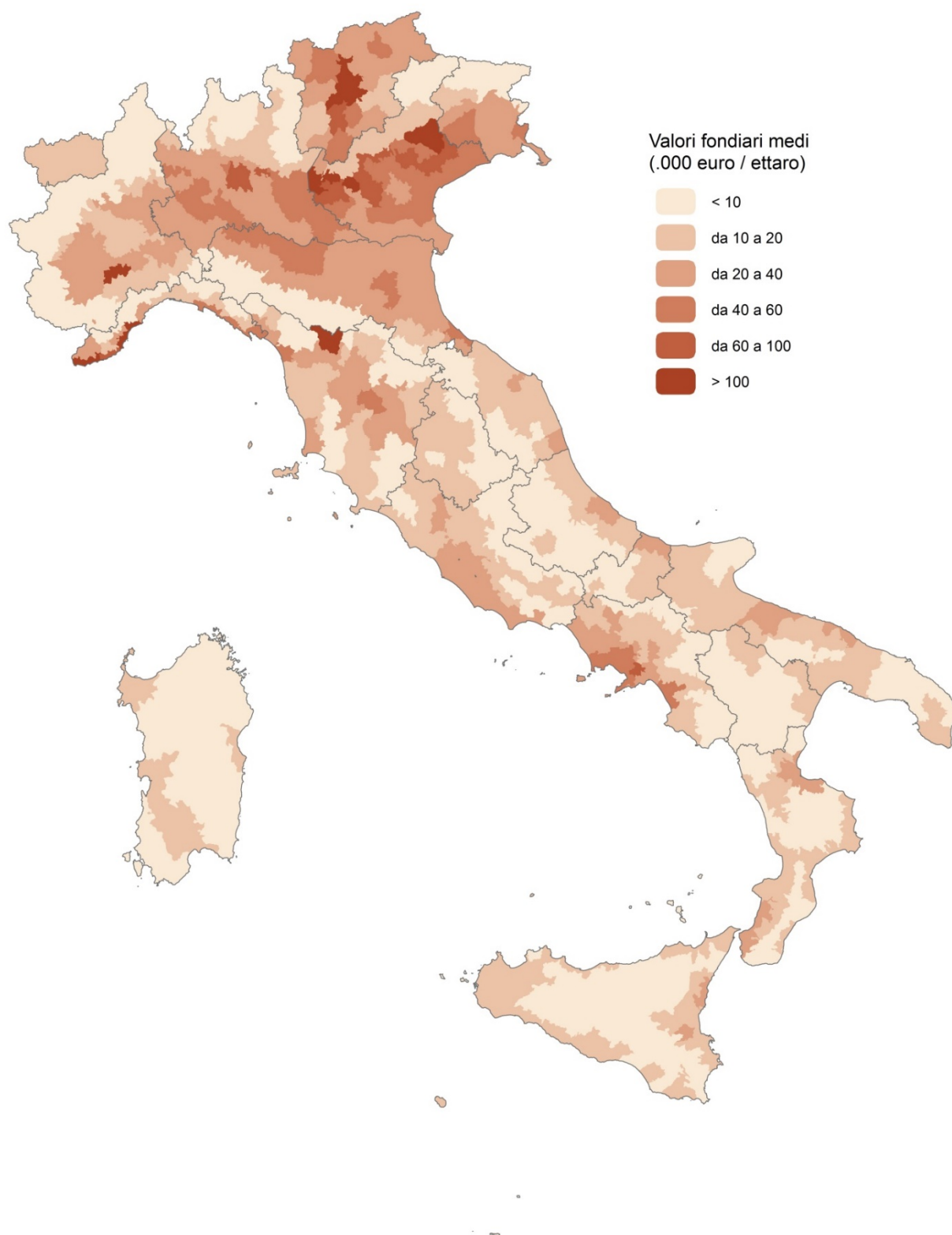
Tabella 2 - Variazione percentuale dei valori fondiari medi (2017/2016)

	Z o n a A l t i m e t r i c a					Totale
	Montagna interna	Montagna litoranea	Collina interna	Collina litoranea	Pianura	
Piemonte	1,0	-	1,5	-	1,3	1,4
Valle d'Aosta	1,0	-	-	-	-	1,0
Lombardia	0,2	-	-1,0	-	-1,1	-1,1
Trentino Alto Adige	0,0	-	-	-	-	0,0
Veneto	-1,0	-	2,8	-	-0,7	0,1
Friuli Venezia Giulia	4,6	-	8,3	4,3	1,4	2,4
Liguria	0,7	1,0	0,8	0,3	-	0,4
Emilia Romagna	1,2	-	0,1	-0,8	0,2	0,2
Toscana	0,0	-0,1	0,3	-0,1	-0,2	0,2
Umbria	-0,7	-	-0,7	-	-	-0,7
Marche	0,0	-	0,0	0,5	-	0,3
Lazio	0,0	-	-0,1	0,0	0,0	0,0
Abruzzo	0,1	-	-0,2	0,1	-	0,0
Molise	-0,2	-	-0,2	-0,4	-	-0,3
Campania	1,1	-	0,3	1,3	1,5	1,0
Puglia	0,0	-	0,8	0,2	0,1	0,3
Basilicata	0,8	0,0	1,9	-	-1,3	1,2
Calabria	0,3	0,0	0,0	-2,3	1,2	-0,6
Sicilia	0,9	0,4	0,7	0,7	0,6	0,7
Sardegna	0,4	-	0,9	0,4	0,6	0,7
Totale	0,1	0,2	0,9	0,0	-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 2017



## Piemonte

*Ilaria Borri*

### *1. Quadro generale*

Anche il 2017 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 nocciole, uva barbera, zone viticole 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 sebbene si intravedano timidi segnali di miglioramento. A livello regionale i prezzi medi di compravendita dei terreni sono aumentati dell'1,4%.

Anche nel 2017 è rimasta in vigore l'IMU sui terreni agricoli che peraltro è stata oggetto negli ultimi anni di continue variazioni normative fino a quando con la Legge di Stabilità 2016 si è arrivati a una soluzione definitiva ripristinando la precedente classificazione dei terreni montani secondo la Circolare 9/1993<sup>2</sup> (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 tendenzialmente invariati rispetto al 2016 per quanto riguarda la totalità delle tipologie produttive. Nella zona in oggetto i seminativi irrigui vengono valutati tra 35.000 e 55.000 euro/ha; sempre nella pianura carmagnolese i terreni destinati alla coltura del peperone<sup>3</sup> sono quotati tra 45.000 e 55.000 euro/ha. In queste zone il peperone viene coltivato quasi esclusivamente sotto tunnel per evitare la maggior parte delle avversità climatiche e parassitarie. Per quanto riguarda i frutteti del cavourese le quotazioni 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 famigliari più giovani, mentre viene segnalata una tendenza all'incremento del numero di compravendite, dove sussistono le possibilità di ricambio generazionale con nuovi innesti. Le principali motivazioni che spingono all'acquisto di terra sono legate come di consueto alle sue caratteristiche di bene-rifugio e alla necessità di arrotondamento/accorpamento della superficie aziendale in abbinamento ai titoli PAC.

Pressoché alcuna variazione dei valori fondiari viene segnalata per la provincia di Alessandria dove il mercato è rimasto invariato rispetto al 2016 in una situazione di sostanziale equilibrio tra domanda e offerta. Anche i seminativi a risaia e i seminativi irrigui nella zona di Casale Monferrato rimangono stabili sulle loro quotazioni passate in una forbice di valori medi tra 15.000 e 25.000 euro/ha, con valori più o meno analoghi per i seminativi irrigui della pianura alessandrina (15.000-30.000 euro/ha). Segnali di incremento invece arrivano dalle zone vitivinicole di Gavi e Ovada.

Nel cuneese i testimoni privilegiati riportano informazioni di una situazione piuttosto statica ma che presenta alcune vere e proprie "bolle" di mercato: è il caso ad esempio delle

<sup>2</sup> Circolare del Ministero delle finanze n. 9 del 14 giugno 1993.

<sup>3</sup> 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.

nocciole che, escluso il braidese dove sembra essersi un po' spento l'entusiasmo per la corilicoltura, continuano a suscitare un certo interesse il che incentiva a piantare dove possibile (lasciando anche dei dubbi sull'adeguatezza di alcune zone) e favorisce ulteriormente la coltura nelle zone che le sono tradizionali (albese, monregalese e cebano). 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 dedite alla produzione dello spumante omonimo, che sta riscuotendo grande successo, e che offrono terreni a prezzi ancora accessibili (. 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 rimaste stabili con prezzi che oscillano tra 40.000 e 95.000 euro/ha, mentre i terreni orticoli del braidese si attestano tra 55.000 e 95.000 euro/ha in termini generali. 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 in crescita (28-50.000 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.*). Nell'astigiano viene segnalato, come brevemente anticipato in precedenza, il grande interesse che stanno suscitando i terreni atti all'impianto di noccioli che possono spuntare prezzi anche di 40.000 euro/ha.

Stanno inoltre acquisendo interesse crescente le zone vitivinicole vocate del Novarese, Vercellese e Biellese che presentano sia produzioni DOC che DOCG con un mercato in costante aumento che prossimamente andrà a influire sicuramente anche sui valori fondiari.

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), pur continuando a risentire della crisi del mercato del riso, dell'estrema incertezza dovuta all'applicazione della nuova PAC e della concorrenza del prodotto proveniente dall'estero (Cambogia, India, Pakistan, Myanmar), pare essersi stabilizzato in una situazione di statico equilibrio fondiario, fatto salvo alcuni episodi nella zona delle Baragge dove vengono segnalati dei valori in calo. 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 30.000 euro/ha, mentre nella pianura a sud di Vercelli tra 21.000 e 40.000 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 2017 il mercato dei terreni non è stato particolarmente movimentato, fatte salve alcune zone molto limitate e specifiche definite in precedenza "bolle". Per quanto riguarda il rapporto domanda/offerta è difficile riuscire ad esprimersi in termini medi: per la provincia di Torino ad esempio quasi tutti gli intervistati riferiscono di una maggiore disponibilità dell'offerta, mentre per la provincia di Cuneo sembra prevalere la domanda. Per quanto riguarda le altre province, e facendo riferimento agli intervistati, si delinea invece un panorama più variegato senza una particolare preponderanza. Spesso 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 agricoltori anziani non più motivati al mantenimento dell'attività. 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).

#### *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 2018 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 e la scarsa disponibilità economica delle aziende agricole e l’aumento dei costi di produzione non incentivano la propensione al rischio dell’acquisto. Inoltre, la volatilità dei prezzi dei prodotti agricoli non consente una pianificazione adeguata degli investimenti. Come già lo scorso anno, si auspica che una spinta possa arrivare dall’associazionismo e dagli accorpamenti aziendali conseguenti alle richieste del PSR e della Rete Leader, che prevedono finanziamenti relativi a progetti di programmazione integrata, filiere e cooperazione. In relazione all’associazionismo fondiario, si legga in appendice cosa sta accadendo in regione.

## Valle d'Aosta

*Stefano Trione*

### *1. Quadro generale*

In Valle d'Aosta il mercato dei terreni agricoli possiede caratteristiche particolari che lo contraddistinguono rispetto alla gran parte delle altre regioni italiane. Il sistema agricolo regionale è connotato da elementi peculiari, come l'orografia accidentata e le condizioni pedoclimatiche, che limitano la scelta delle coltivazioni e influenzano fortemente le tecniche colturali. L'alpicoltura riveste un ruolo cardine e i prodotti dell'allevamento contribuiscono per circa i due terzi al valore della produzione vendibile agricola. L'arboricoltura da frutto (essenzialmente melo) e la viticoltura, pur interessando superfici assai limitate, sono da considerarsi strategiche per la difesa del territorio e la conservazione del paesaggio montano.

La regione si caratterizza anche per la coesistenza di attività extragricole (soprattutto turistiche) e processi produttivi agricoli propriamente detti. Le prime influenzano in misura significativa il mercato dei fondi rustici, che sovente raggiungono 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.

Assai sovente il prezzo che l'acquirente è disposto a pagare non è commisurato alle potenzialità agricole dei terreni, bensì al fatto che i contributi pubblici corrisposti annualmente in relazione alla loro utilizzazione sono di rilevante entità.

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

Nel complesso, il numero delle compravendite annuali di terreni a uso agricolo in Valle d'Aosta è limitato; in generale, gli agricoltori acquisiscono terreni (essenzialmente superfici foraggere) tramite contratti di affitto, piuttosto che attraverso l'acquisto. Tuttavia, gli operatori intervistati hanno evidenziato come nel 2017 il mercato fondiario sia stato più vivace rispetto all'anno precedente a ragione dell'emanazione di bandi di specifiche misure del PSR 2014-2020 della Valle d'Aosta, di cui si dirà più avanti, che prevedono l'erogazione di contributi anche per l'acquisto di terreni.

### *2. Tendenze a livello territoriale*

Non sono state segnalate variazioni significative circa i valori di compravendita dei terreni agricoli in Valle d'Aosta nel 2017 rispetto all'anno precedente<sup>5</sup>. Tuttavia, i valori di scambio sono estremamente variabili per ogni tipologia di coltura: per quanto riguarda il prato

---

<sup>4</sup> DGR n. 1362/2016 recante recepimento con integrazioni del D.M. n. 3536/2016 in materia di condizionalità e approvazione dei limiti minimi e massimi di carico animale applicabili alle misure di sviluppo rurale legate alla superficie.

<sup>5</sup> Pertanto, nella BDVF sono state apportate variazioni contenute nella misura dell'1,0-1,5% rispetto ai valori fondiari riferiti al 2016.

permanente di fondovalle e di *mayer*<sup>6</sup> i valori minimi e massimi oscillano tra 25.000 e 80.000 euro/ha<sup>7</sup>. 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.

I valori attribuibili ai pascoli sono anch'essi estremamente variabili a seconda della tipologia<sup>8</sup>, dell'esposizione e della quota, nonché dell'accessibilità. I terreni classificati come "pascolo" nei fondivalle e nei *mayer* 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<sup>9</sup> 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.).

I testimoni privilegiati affermano che il vigneto in produzione non è, di fatto, oggetto di compravendite, sebbene si evidenzia una richiesta sostenuta di terreni adatti alla viticoltura; l'offerta è limitata e i prezzi sono estremamente elevati. Un valore fondiario ritenuto equo oscilla tra 40.000 e 90.000 euro/ha. In ogni caso, nella zona di Chambave si stima che a un ettaro di vigneto DOC in produzione possa essere attribuito un valore compreso tra 100.000 e 140.000 euro e si ha notizia di prezzi di scambio anche di molto superiori sebbene riferiti a superfici vitate di estensione assai limitata (poche centinaia di mq).

### 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 è assai più contenuta. Stante l'elevata frammentazione della proprietà fondiaria, spesso l'offerta riguarda appezzamenti di dimensioni estremamente ridotte e vengono, inoltre, segnalati casi di terreni in comproprietà dove un comproprietario vuole vendere, mentre l'altro/i non sono disposti a farlo. Attualmente le condizioni di scambio paiono favorevoli per chi vuole acquistare terreni, in quanto numerosi agricoltori (e anche proprietari non agricoltori) necessitano di disporre di liquidità e, dunque, sono disposti a vendere senza attendere e senza mercanteggiare sul prezzo.

Pur risultando, nel complesso, modesto il numero delle compravendite di terreni agricoli nel 2017 in Valle d'Aosta, il mercato fondiario è stato positivamente influenzato da talune misure attivate attraverso il PSR 2014-2020 della Valle d'Aosta. Segnatamente, si tratta dei bandi a valere sulla misura 4.1.1 "Sostegno agli investimenti nelle aziende agricole" e sulla

<sup>6</sup> Il *mayer* è l'azienda localizzata a quota intermedia tra il fondovalle e l'alpeggio, ad altitudini comprese tra 1000 e 1700 m s.l.m., dotata di fabbricati e di superfici foraggere sfalciate e pascolate.

<sup>7</sup> Secondo i testimoni privilegiati i prati irrigui nella zona di Saint-Denis, così come in altri comuni della Valle centrale in sinistra orografica della Dora Baltea, nelle condizioni ritenute ottimali (buona accessibilità, esposizione a sud, altitudine intorno ai 1000 m s.l.m.) spuntano prezzi che possono facilmente arrivare a 7 euro/mq.

<sup>8</sup> In Valle d'Aosta è in uso a fini amministrativi la distinzione tra "pascolo fertile" e "pascolo magro" (assimilabile, quest'ultimo, all'incolto produttivo).

<sup>9</sup> A titolo puramente indicativo, si può dire che il valore di un alpeggio in Valle d'Aosta varia tra i 200.000 e gli 800.000 euro.

misura 4.1.2 “Sostegno agli investimenti nelle aziende agricole, giovani agricoltori”<sup>10</sup>. Tali interventi prevedono la possibilità di ottenere aiuti per l’acquisto di terreni<sup>11</sup>, 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.

Dalle informazioni reperite attraverso l’Autorità di gestione del PSR 2014-2020 della Valle d’Aosta si evince che:

- relativamente alla misura 4.1.1 (investimenti aziendali) le domande accolte che contemplano anche l’acquisto di terreni sono pochissime: appena 4 su 180 domande di finanziare investimenti aziendali pervenuti nella “terza finestra” (bando 2017);
- per quanto riguarda la misura 4.1.2 (insediamento giovani agricoltori) nelle tre finestre di bando fino ad oggi aperte sono state accolte 2 domande su 11 nella “prima finestra”, 4 domande su 17 nella “seconda finestra” e 5 domande su 16 nella “terza finestra”.

Nel complesso, dunque, gli acquisti di terreni effettuati attingendo a risorse messe a disposizione attraverso il PSR della Valle d’Aosta risultano poco numerosi. La ragione di ciò va ricercata nel fatto che ai potenziali beneficiari delle misure 4.1.1 e 4.1.2 non risulta conveniente inserire tra gli investimenti aziendali l’acquisto di terreni, a meno che si tratti di investimenti molto cospicui<sup>12</sup>.

Non solo il PSR 2014-2020 ma anche altre specifiche misure di supporto sostenute dall’Amministrazione regionale 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 hanno tra i costi ammissibili l’acquisto dei terreni e il sostegno per la ricomposizione fondiaria. Tuttavia, per il consueto aggiornamento circa l’attività di riordino fondiario sostenuto dalla Regione Autonoma Valle d’Aosta si rimanda alla relazione “La politica di ricomposizione fondiaria promossa dalla Regione Autonoma Valle d’Aosta” riportata in appendice a questo testo.

#### 4. Tipo di operatori

La compravendita di terreni nel 2017 ha riguardato specialmente agricoltori in veste di acquirenti e proprietari privati che non coltivano più la terra in qualità di venditori. Come già notato, le superfici oggetto di scambio sono di limitata estensione nei fondivalle e nei *mayen*, mentre possono riguardare appezzamenti anche piuttosto ampi in quota dove la compravendita dei pascoli riguarda spesso l’acquisizione da parte degli *arpian* di malghe limitrofe di più ridotte dimensioni.

Si rileva, infine, che sebbene gli acquisti di fondi rustici da parte di operatori extra-

---

<sup>10</sup> Nel 2017 sono stati emanati il terzo bando della misura 4.1.1 (scadenza 16/06/2017) e il secondo bando della misura 4.1.2 del PSR (scadenza 31/10/2017).

<sup>11</sup> Non sono ammissibili ad aiuto i trasferimenti tra persone fisiche aventi rapporti di parentela entro il 3° grado o affini entro il 2° grado. Non sono, inoltre, ammessi i passaggi di proprietà tra persone fisiche e persone giuridiche, nel caso in cui le persone fisiche siano soci di maggioranza, amministratori delle seconde o parenti entro il terzo grado o affini entro il secondo grado dei soci delle seconde.

<sup>12</sup> Questo per il sopra richiamato limite del 10% rispetto all’investimento complessivo: se, per esempio, l’investimento complessivo assomma a 30.000 euro, il terreno agricolo acquistato può valere al massimo 3.000 euro e il finanziamento erogato a valere sulla misura 4.1.1 è pari al 50% (perciò, 1.500 euro) e, poiché nel presentare la domanda di adesione alla misura il beneficiario deve allegare la perizia di un tecnico-libero professionista terzo (non chi, CAA o professionista, ha presentato la domanda) parte dei 1.500 euro servono per pagare la stima del valore di mercato del terreno che intende acquistare.

agricoli a fini speculativi siano piuttosto rari in Valle d'Aosta, recentemente si è avuto notizia dell'acquisizione di estese superfici foraggere d'alpeggio da parte di una società formata da liberi professionisti operanti nel settore giuridico.

### *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 essa sia tra le regioni italiane con la più bassa percentuale di suolo consumato: nel 2016 era pari, infatti, al 2,91% contro una media nazionale del 7,64% (ISPRA, 2017).

### *6. Aspettative future del mercato*

Non si ha motivo di pensare che nell'anno in corso possano intervenire mutamenti di rilievo né in relazione alla domanda e all'offerta di terreni, né in rapporto al prezzo di scambio degli stessi.

## ***Appendice: La politica di ricomposizione fondiaria promossa dalla Regione Autonoma Valle d'Aosta***

*Stefano Trione*

### *1. Premessa*

In Valle d'Aosta, così come in molti altri comprensori alpini italiani<sup>13</sup>, l'estrema frammentazione della maglia poderale è alla base delle difficoltà incontrate dagli agricoltori nella conduzione dei terreni agricoli, in quanto essa limita fortemente le possibilità di meccanizzare le operazioni colturali, aumenta il tempo impiegato per raggiungere gli appezzamenti e genera molteplici servitù di passaggio sui fondi intercludenti. Assai sovente la polverizzazione fondiaria è causa di abbandono dell'attività agricola da parte dei conduttori delle aziende più piccole e marginali e ha quale conseguenza il venir meno di molteplici operazioni indispensabili alla manutenzione del territorio e alla conservazione del tipico paesaggio alpino, quali la regimazione delle acque irrigue, la fertilizzazione e la pulizia dei coltivi dalle infestanti, anche arboree, responsabili dell'imboschimento dei prati e dei pascoli montani.

### *2. Migliorare l'efficienza delle strutture produttive agricole attraverso i riordini fondiari*

L'obiettivo della ricomposizione fondiaria<sup>14</sup> consiste, dunque, nel recuperare i terreni agricoli parcellizzati e degradati restituendo a essi un'adeguata capacità produttiva nel rispetto della minima unità particellare<sup>15</sup> e provvedendo alla dotazione infrastrutturale necessaria all'efficiente conduzione dei fondi (impianti irrigui, strade interpoderali, ecc.). A tal fine, la Regione Autonoma Valle d'Aosta (R.A.V.A.) dispone da oltre trent'anni di normative *ad hoc*: con la l.reg. 70/1987 "Interventi regionali per la promozione e lo sviluppo del riordino fondiario" furono avviati, infatti, 87 piani di riordino, mentre la materia è attualmente regolata dalla l.reg. 20/2012 "Disposizioni in materia di riordino fondiario" che disciplina, tra l'altro, le modalità di attuazione delle fasi conclusive del piano di riordino consentendo, dunque, di ultimare numerosi piani ancora non portati a compimento. Attualmente, ai sensi della nuova legge regionale sono stati regolarmente riattivati, tra le procedure in corso, 39 riordini promossi da 26 Consorzi di Miglioramento Fondiario (CMF)<sup>16</sup>.

---

<sup>13</sup> Eccezion fatta, forse, per l'Alto Adige dove da secoli l'istituto del maso chiuso è volto a preservare l'indivisibilità della proprietà agricola.

<sup>14</sup> Di fronte alla difficoltà, di cui si dirà più avanti, incontrate nella realizzazione del riordino per passaggi di proprietà emergono proposte politiche alternative per ricomporre la struttura fondiaria, tra cui quelle volte alla gestione comune dei fondi agricoli (associazionismo fondiario) e strumenti quali le "banche della terra" i cui risultati sono considerati, tuttavia, insufficienti [Povellato e Vanni (2017); Gios (2018)].

<sup>15</sup> Per minima unità particellare si intende l'estensione minima sufficiente ad un razionale sfruttamento dei terreni per lo svolgimento delle attività agricole; secondo quanto disposto dalla 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. 20/2012 e dei relativi aiuti di cui alla l.reg. 32/2007" essa varia in funzione della tipologia di coltura che il piano di riordino prevede ed è pari a 2.000 mq nel caso delle colture foraggere e a 1.000 mq nel caso dei seminativi, vigneti e frutteti.

<sup>16</sup> In Valle d'Aosta sono presenti 177 Consorzi di Miglioramento Fondiario di cui 165 consorzi irrigui e una dozzina impegnati nel miglioramento della viabilità agro-silvo-pastorale che, costituiti per intervento dell'autorità amministrativa, compiono un'opera di interesse generale e nell'adempimento di tale funzione hanno facoltà d'imporre contributi ai propri consorziati. La partecipazione a questi enti è determinata unicamente dalla qualità di proprietario o di possessore di fondi compresi nel perimetro entro il quale si deve estendere l'azione del consorzio stesso. La l.reg. 3/2001 recante disposizioni sull'ordinamento dei CMF ne disciplina in maniera

La l.reg. 20/2012 risponde alla necessità di definire accuratamente l'iter cui deve sottostare l'azione di riordino: dall'avvio del procedimento da parte del CMF competente per territorio, alla presentazione dello studio preliminare della ricomposizione fondiaria, alla progettazione delle opere di miglioramento fondiario, alla redazione del piano di riordino. La norma disciplina le modalità di attuazione del piano che, una volta ottenuta l'approvazione da parte dei consorziati, deve essere depositato presso i Comuni nel cui territorio insistono i terreni oggetto di riordino e l'esito del deposito dev'essere pubblicato sul Bollettino Ufficiale della R.A.V.A. mentre la dichiarazione di pubblica utilità dell'azione di riordino precede l'emanazione del decreto del Presidente della Regione con il quale si dà luogo al trasferimento coattivo delle proprietà.

Le disposizioni applicative<sup>17</sup> della l.reg. 20/2012 tengono conto dell'esigenza di semplificare il percorso tecnico-amministrativo per la chiusura dei piani di riordino in corso. In particolare, l'Amministrazione regionale ha deciso di svolgere gli opportuni approfondimenti al fine di provvedere alla corretta quantificazione dei parametri del nuovo tariffario per le prestazioni tecniche relative alle attività di riordino, nonché per definire il periodo temporale di applicabilità del tariffario stesso. Pertanto, il riordino fondiario denominato *Gaspard, Ross e Devin* in comune di Montjovet<sup>18</sup> è stato individuato come progetto sul quale avviare una "fase pilota" in cui verificare e applicare i criteri e le modalità di attuazione delle fasi conclusive dei piani di riordino ancora non ultimati per i quali è stata chiesta la riattivazione.

### 3. Superare le difficoltà per completare l'azione di ricomposizione fondiaria

Attraverso la DGR 9/2016<sup>19</sup> sono state approvate e iscritte in graduatoria 38 (su 40) istanze di completamento dei piani di ricomposizione fondiaria presentate dai CMF; tenuto conto delle risorse finanziarie disponibili la Giunta regionale ha autorizzato il finanziamento (concesso nella misura massima del 100% della spesa ammessa) affinché siano completati i primi 21 piani di riordino classificati in graduatoria<sup>20</sup>, mentre il completamento dei restanti 17 piani verrà approvato quando si renderanno disponibili ulteriori risorse.

La superficie interessata da ciascuno dei 21 piani sopra richiamati è oltremodo variabile (da 1,8 a 146 ettari) e le colture maggiormente rappresentate sono senza dubbio le foraggere.

---

analitica gli organi e le relative competenze mentre la DGR 445/2002 reca l'approvazione dei criteri per il riordino territoriale dei CMF ai sensi dell'articolo 17 della l.reg. 3/2001.

L'attività del CMF si concreta nell'esecuzione, manutenzione ed esercizio di opere di miglioramento fondiario: la costruzione di impianti irrigui, di ricerca, provvista e utilizzazione delle acque a scopo agricolo, la costruzione, il riattamento di strade poderali o interpoderali e le teleferiche che possono sostituirle, le costruzioni e i riattamenti di fabbricati o borgate rurali, le opere di miglioramento fondiario dei pascoli montani e, in genere, ogni miglioramento fondiario eseguibile a vantaggio di uno o più fondi, naturalmente sempre per scopi di pubblico interesse.

<sup>17</sup> Di cui alla 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. 20/2012 e dei relativi aiuti di cui alla l.reg. 32/2007".

<sup>18</sup> Promosso dal CMF *Ru d'Arlaz* in Comune di Montjovet, il riordino fondiario *Gaspard, Ross e Devin* interessa una superficie di 28.164 mq, in buona parte a vigneto; da 181 particelle si passa a 91 particelle nel piano di riordino (ex ante) per addivenire a 27 lotti post riordino.

<sup>19</sup> Avente quale oggetto "Presenza d'atto delle 38 istanze di completamento dei piani di riordino fondiario presentate dai CMF ai sensi della l.reg. 20/2012. Accoglimento, finanziamento e autorizzazione al proseguimento dei procedimenti di riordino fondiario relativi a 21 istanze".

<sup>20</sup> Le risorse messe a disposizione per la prosecuzione e il completamento dei 21 piani di riordino fondiario ammontano a 7.999.214 euro.

Nel complesso, la ricomposizione per la quale è stata autorizzata la prosecuzione riguarda poco meno di 657 ettari, di cui circa 32 ettari di vigneto e circa 8 ettari di frutteto<sup>21</sup>.

Occorre rimarcare che l'art. 8 della l.reg. 7/2016 "Nuova disciplina degli aiuti regionali in materia di agricoltura e di sviluppo rurale" contempla la concessione di contributi a fondo perduto per la ricomposizione fondiaria e la DGR 1264/2016 prevede la concessione di contributi in conto capitale nella misura del 70% della spesa ritenuta ammissibile a copertura delle spese notarili (comprendenti delle relative imposte) e tecniche inerenti agli atti di acquisizione a titolo oneroso della piena proprietà per l'arrotondamento di fondi agricoli siti su territorio regionale, da effettuarsi mediante compravendite o permuta<sup>22</sup>.

Tuttavia, svariate criticità di carattere giuridico-amministrativo hanno finora impedito ai CMF di portare a conclusione l'azione di ricomposizione fondiaria, anche a ragione del fatto che le fasi procedurali dei riordini interessano più enti (Amministrazione regionale, Agenzia delle entrate, Conservatoria, Agenzia del territorio).

Nel 2015, al fine di semplificare e accelerare la conclusione dei piani è stato siglato uno specifico protocollo d'intesa tra la R.A.V.A. e l'Agenzia delle Entrate<sup>23</sup> per l'attribuzione dei valori dei terreni agricoli ai fini del pagamento dell'imposta di registro sui decreti di riordino fondiario. Esso sanciva il comune accordo tra l'Amministrazione regionale e l'Agenzia delle Entrate a definire, per gli atti di trasferimento di proprietà nell'ambito dei riordini fondiari, Valori agricoli medi (VAM) di riferimento non strettamente dipendenti dai valori del libero mercato, ma che tenessero conto della particolarità del contesto e della finalità di razionalizzazione generale del territorio<sup>24</sup>. Bisogna notare, tuttavia, che il citato accordo con l'Agenzia delle Entrate è stato superato dalla normativa nel frattempo entrata in vigore<sup>25</sup>, secondo cui gli atti e i provvedimenti emanati in esecuzione dei piani di ricomposizione fondiaria sono esenti da imposta di registro, catastale e di bollo.

A rallentare la fase gestionale e la conclusione dei procedimenti<sup>26</sup> contribuiscono, inoltre, l'impossibilità di contattare molti dei proprietari dei terreni oggetto di riordino (c.d. "irreperibili") e alcune difficoltà incontrate dai CMF nel procedere al frazionamento post riordino. Con la l.reg. 2/2018 si è inteso porre rimedio a tali problematiche apportando rilevanti modifiche agli articoli 11 e 12 della l.reg. 20/2012<sup>27</sup> e introducendo il c.d. sistema del "doppio decreto".

---

<sup>21</sup> I dati definitivi saranno noti solo ad avvenuto trasferimento delle proprietà, considerato che in alcuni casi i CMF non sono stati in grado di definire con precisione le superfici che i proprietari interessati intendono coltivare a vigneto e/o frutteto.

<sup>22</sup> A fine 2016 è stato emanato un bando per l'erogazione di aiuti ai sensi dell'art. 8 della l.reg. 17/2016 con una dotazione di 50.000 euro ma, anche a ragione del breve periodo di accesso all'aiuto, le domande presentate e accettate sono state solamente 14; nella primavera 2017 è stato emanato un ulteriore bando (chiuso a metà maggio) nell'ambito del quale sono state presentate circa 30 domande di contributo e, ancora, in relazione a un bando scaduto ad aprile 2018 sono pervenute 32 domande (il contributo richiesto assomma a circa 42.000 euro).

<sup>23</sup> La DGR 1211/2015 approva il protocollo d'intesa tra la R.A.V.A. e la Direzione regionale dell'Agenzia delle Entrate siglato il 2 settembre 2015.

<sup>24</sup> In particolare, l'accordo prevedeva che ai VAM indicati per le rispettive regioni agrarie in cui la Valle d'Aosta è suddivisa fosse applicato un correttivo che tenesse conto degli aspetti agronomici legati alla produttività delle colture agricole quali le condizioni climatiche difficili e i maggiori costi di lavorazione dovuti all'altitudine; pertanto, per i terreni agricoli situati al di sopra dei 700 metri doveva essere applicata una diminuzione media del 25%, che raggiungeva il 35% per quelli oltre i 1.200 m s.l.m.; inoltre, per terreni potenzialmente soggetti all'azione di frane, inondazioni e valanghe, doveva essere applicata una ulteriore riduzione del VAM pari al 30%.

<sup>25</sup> Art. 1, comma 57 della l. 208/2015 e art. 4, comma 2, del d.lgs. 184/2017.

<sup>26</sup> La necessità di vedere conclusi i riordini avviati è sentita dai proprietari degli immobili ricompresi nei piani di miglioramento fondiario nonché dagli agricoltori al fine di poter beneficiare delle misure previste dal Piano di sviluppo rurale 2014-2020 della Valle d'Aosta e per rispettare le norme di settore nell'ambito delle attività culturali esercitate sui terreni ricompresi nei piani di riordino fondiario.

<sup>27</sup> Secondo quanto disposto all'art. 12 della l.reg. 2/2018 "Modificazioni di leggi regionali e proroga di termini".

Un primo decreto a firma dell'Assessore regionale all'Agricoltura sancisce il trasferimento della proprietà di tutti i terreni compresi nel piano di riordino al CMF cosicché quest'ultimo può provvedere entro un anno agli adempimenti previsti dalla normativa vigente in materia catastale presso l'Agenzia delle Entrate: in particolare, alla fusione o accorpamento dei mappali interessati dal riordino e al frazionamento dei nuovi lotti. Successivamente, con un secondo decreto a firma del Presidente della Regione si dispongono i trasferimenti coattivi della proprietà e degli altri diritti reali. Entro sessanta giorni dalla pubblicazione del decreto di riordino fondiario sul BUR il Consorzio provvede alla trascrizione del decreto e alle volture catastali con cui dà atto del trasferimento delle proprietà, della costituzione delle nuove servitù e del passaggio dei diritti reali sui fondi di nuova assegnazione nonché al posizionamento dei cippi di confinamento dei terreni di nuova assegnazione addivenendo, in tal modo, alla conclusione del piano di ricomposizione fondiaria.

#### 4. Stato attuale di esecuzione dei piani di ricomposizione fondiaria e prospettive future

L'azione di riordino avviata tre decenni fa in Valle d'Aosta contemplava la realizzazione di numerosi piani che solo in parte sono stati ripresentati e ancor meno sono quelli in seguito rifinanziati. Una delle principali motivazioni per cui molti piani non sono stati riattivati risiede nell'impossibilità di soddisfare il requisito, previsto dalla DGR 715/2013, secondo cui l'istanza di completamento del piano dev'essere approvata in assemblea dalla maggioranza dei consorziati e, in ogni caso, da almeno il 70% dei consorziati proprietari dei terreni ricompresi nell'area oggetto del riordino fondiario, i quali devono inoltre rappresentare almeno il 70% della proprietà inclusa nell'area interessata.

Per quanto concerne il piano di ricomposizione fondiaria "pilota" *Gaspard, Ross e Devin* esso potrebbe essere al più presto completato in quanto già nel 2017 è stato emanato il Decreto<sup>28</sup> che rende possibile al Consorzio provvedere alla registrazione, alla trascrizione presso l'Ufficio dei registri immobiliari e alla volturazione catastale e nei libri censuari del decreto medesimo. Dei 21 piani finanziati attraverso la DGR 9/2016 solamente uno è giunto alla fase finale di assegnazione dei fondi post riordino ai proprietari<sup>29</sup> mentre 15 Consorzi hanno realizzato tutte le opere di miglioramento fondiario previste nel piano, dovendo essi ora procedere secondo quanto stabilito dalla l.reg. 2/2018.

È convinzione diffusa che molti Consorzi possano entro breve portare a compimento l'azione di ricomposizione fondiaria, consentendo così all'Amministrazione regionale di raggiungere il traguardo prefissato, in specie, a seguito dell'emanazione della l.reg. n. 20/2012.

Basta dare uno sguardo ai piani di ricomposizione fondiaria finora completati, in tutto o in parte, in Valle d'Aosta per apprezzare anche visivamente gli effetti degli interventi di bonifica agraria e di infrastrutturazione dei terreni, responsabili di una vera e propria trasformazione del paesaggio: dagli incolti frammentati e invasi da arbusti ai nuovi coltivi, siano essi prati ovvero vigneti e frutteti, senza contare l'efficacia del vincolo ventennale di indivisibilità, inedificabilità e di coltivazione gravante sui terreni post riordino e il fatto che il CMF impone agli affittuari dei nuovi fondi di coltivare gli stessi seguendo tecniche atte a mantenere i terreni in buone condizioni agronomiche e ambientali (Armand, 2010).

In conclusione, pur trattandosi di una politica senza dubbio costosa e necessitante di notevoli sforzi da parte dell'Amministrazione regionale così come di tutti gli operatori coinvolti – *in primis*, i Consorzi ma anche i tecnici e i professionisti impegnati nella fase di progettazione e realizzazione delle opere di miglioramento delle strutture fondiarie – è

<sup>28</sup> Decreto del Presidente della Regione n. 437 del 28 giugno 2017.

<sup>29</sup> Si tratta del riordino denominato *Grand Villa* di circa 73,5 ettari promosso dal Consorzio *Canale di Joux* in comune di Verrayes che, tuttavia, ha seguito l'iter procedurale antecedente l'emanazione della l.reg. 2/2018.

doveroso riconoscere che gli esiti della ricomposizione fondiaria sono oltremodo soddisfacenti, atti a migliorare le condizioni di esercizio delle attività agro-zootecniche e a preservare l'ambiente e il paesaggio montano, beni assai preziosi stante la vocazione turistica della regione alpina.

## **Lombardia**

*Rita Iacono e Novella Rossi*

### *1. Quadro generale*

La mobilità fondiaria lombarda si è mantenuta costante e poco movimentata anche nel 2017. Le compravendite fanno registrare una staticità diffusa, con la percezione di un mercato fermo e un'offerta comunque superiore alla domanda, in conseguenza della mancanza di disponibilità economica e delle difficoltà delle imprese, anche se in alcuni casi si rilevano lievi segnali di ripresa soprattutto legati a determinati settori (vitivinicolo).

Nella pianura centrale e in prossimità del fiume Po l'obiettivo è l'efficienza d'impresa e molti proprietari scelgono di non comprare altri terreni, ma di migliorarne la competitività investendo in macchinari tecnologicamente più avanzati o in ristrutturazioni dei fabbricati. L'interesse degli operatori si concentra quindi quasi esclusivamente nelle aree dove si presentano sistemi di imprese agricole capaci di produrre redditi apprezzabili sia negli ordinamenti multifunzionali che in quelli vegetali, in particolare viticoli e ortofrutticoli. In questa sostanziale situazione di permanente difficoltà del mercato, alla base della prevalenza dell'offerta ci sono soprattutto le dismissioni per cessazione dell'attività agricola e le difficoltà di performance d'impresa. L'attuazione delle politiche comunitarie ha influenzato la domanda di terra e, in alcuni casi, anche l'atteggiamento di imprenditori di aziende particolarmente sensibili alle modifiche della PAC.

In montagna la domanda continua ad essere contratta e le quotazioni dei pochi terreni compravenduti si sono mantenute sostanzialmente stabili. In collina le quotazioni si mantengono elevate nelle aree più ricche, dove gli ordinamenti specializzati (ad esempio i vigneti) assicurano redditi maggiori. In pianura, alla ridotta o in qualche caso assente mobilità fondiaria legata alle grandi aziende, fa riscontro la mobilità propria di alcune province, alimentata soprattutto da investimenti finalizzati a migliorare l'efficienza d'impresa o alla soluzione di problemi tecnici o normativi.

La terra come bene rifugio regge ancora anche se sono gli affitti che si concretizzano maggiormente con la domanda di terra. Quello che si evidenzia, quindi, è soprattutto una criticità economica dell'azienda agricola in generale.

### *2. Tendenze a livello territoriale*

In tutta la Regione tra i fattori che sembra abbiano maggiormente influenzato il mercato fondiario vi sono:

- il regime dei pagamenti diretti agli agricoltori, in particolare per le aziende zootecniche da latte più strutturate che prediligono investimenti per l'ampliamento delle proprietà approfittando dei bassi valori fondiari;

- 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 influenzato le quotazioni dei terreni incentivando la stipula di convenzioni per la gestione e lo smaltimento dei reflui.

Nella provincia di *Bergamo* il mercato fondiario presenta una differenziazione a livello altimetrico. Infatti, in pianura il livello degli scambi è stato più attivo rispetto al 2016, evidenziando una riduzione dei prezzi dei terreni (seminativi, prati permanenti, orti irrigui).

Per la montagna si osserva sia un livello di scambi molto scarso, così come lo scorso anno, perché si preferisce l'affitto, sia una situazione di equilibrio tra domanda e offerta. Per quanto concerne la presenza di terreni incolti, nella provincia le aree a prato che non possono essere lavorate attraverso l'ausilio di mezzi meccanici sono di fatto abbandonate. Il recupero di pascoli montani, da parte di alcuni Comuni, è stato realizzato nell'ottica di un miglioramento ambientale piuttosto che agricolo. Nelle zone collinari, invece, gli scambi sono stati leggermente più attivi, rispetto al 2016, con una leggera prevalenza della domanda per le aree a frutteto.

Il mercato fondiario in provincia di *Brescia* evidenzia una situazione stabile dei prezzi rispetto allo scorso anno, sia nelle aree della pianura (seminativi irrigui) che in quelle montane della media Valtrompia (frutteti), mentre in controtendenza sono i vigneti DOC della Lugana e Franciacorta che hanno registrato un significativo aumento (5-10%), determinato sia dalla proroga del regime per i diritti di impianto sia dal buon posizionamento dei vini bresciani sul mercato. Il livello degli scambi evidenzia una maggiore attività rispetto al 2016, e dopo anni di prevalenza di offerta si registra un equilibrio con la domanda fatta eccezione per le zone collinari e vitate. Infatti, in collina è soprattutto la viticoltura a mantenere un buon livello dei prezzi (vigneti nel comprensorio del Lugana). Tra le categorie maggiormente coinvolte nella vendita dei terreni si confermano, così come lo scorso anno, gli allevatori di scrofe e suini da ingrasso, per i quali permane lo stato di difficoltà. In particolare, i terreni più richiesti rimangono i seminativi irrigui e i terreni vocati alla vitivinicoltura (produzioni DOC).

Per le provincie di *Como* e *Lecco* si registra una stabilità dei prezzi per seminativi, prati e boschi, con un livello degli scambi invariato rispetto al 2016 e una prevalenza dell'offerta. Il livello degli scambi conferma una prevalenza dell'offerta nelle aree di pianura, collina e montagna. L'andamento del mercato fondiario è stato leggermente influenzato dalla riforma della PAC, dalla riduzione dei consumi di carne e formaggi, e dalla diminuzione di liquidità a disposizione degli operatori. Le categorie che hanno acquistato i terreni sono, nella maggioranza dei casi, esterne al settore agricolo con disponibilità economiche elevate, motivate da prospettive speculative e da investimenti di lungo termine, mentre le categorie che hanno deciso di vendere i terreni sono per lo più pensionati e soggetti in difficoltà economica. I terreni più richiesti risultano essere i seminativi fuori dalle aree Parco in pianura e in collina, e i prati a valle per la montagna.

A *Cremona* il mercato continua a ristagnare. L'economia agricola poco remunerativa, soprattutto per i settori cerealicolo e zootecnico da latte, non ha favorito scelte di investimento fondiario. Molti terreni vocati alla cerealicoltura e alla zootecnia da latte sono in vendita e le uniche categorie che acquistano sono gli investitori che decidono di approfittare dei bassi prezzi del mercato.

Nella provincia di *Lodi* la stagnazione del mercato ha determinato il mantenimento dei valori correnti, con una lieve prevalenza dell'offerta. L'esiguo margine di guadagno da parte delle produzioni agricole ha determinato una minore spinta all'acquisto, nonostante i bassi valori fondiari. Anche la difficoltà di accesso al credito bancario ha contribuito a confermare questa situazione.

A *Mantova* la percezione permane quella di un mercato con una scarsa dinamicità: viene evidenziata una lieve prevalenza della domanda e una riduzione dei prezzi medi dei terreni (-7%) in particolare per i seminativi irrigui. Gli agricoltori professionali sono le categorie maggiormente coinvolte nell'acquisto dei terreni.

Nelle provincie di *Milano* e *Monza Brianza* il livello degli scambi del mercato non mostra alcuna variazione sostanziale rispetto all'anno precedente così come il valore dei terreni. Si rileva una lieve riduzione dei prezzi medi dei terreni a causa degli scambi caratterizzati da una prevalenza dell'offerta. I terreni agricoli rappresentano un bene di

investimento soprattutto da parte delle imprese agricole più dinamiche e professionali che sono orientate a estendere la loro proprietà, incentivate anche dalle agevolazioni fiscali.

In provincia di *Pavia* si conferma la sostanziale stabilità del mercato fondiario, con un tendenziale equilibrio tra domanda e offerta. Da un lato le politiche comunitarie hanno determinato una riduzione degli scambi per i piccoli appezzamenti, in particolare nelle aree pianeggianti, dall'altro, nelle aree montane vocate alla viticoltura, le politiche nazionali (autorizzazione degli impianti) hanno, invece, influenzato l'andamento del mercato fondiario, privilegiando gli affitti per brevi periodi piuttosto che la compravendita.

In provincia di *Sondrio* il mercato fondiario si conferma invariato rispetto all'anno precedente. I prezzi medi dei terreni (frutteti, prato e mais) si confermano stabili eccetto quelli dei vigneti che evidenziano un forte incremento (+20%). Visto il buon andamento del settore vitivinicolo, le categorie professionali interessate all'acquisto dei terreni si confermano ovviamente i viticoltori e anche gli imprenditori agricoli professionali (IAP) che beneficiano di agevolazioni fiscali. I terreni oggetto del fenomeno della mobilità fondiaria nel fondovalle sono quelli dei prati e dediti alla coltivazione del mais.

Nella provincia di *Varese* il mercato è fermo e i prezzi delle aree agricole, in collina e pianura, hanno mostrato stabilità.

### *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 produttività agricola, ottenuta negli ordinamenti specializzati. Rispetto all'andamento degli scambi fondiari, si evidenzia in alcuni casi una lieve prevalenza della domanda, nonostante la diminuzione dei contributi europei che ha impattato sulla capacità di ammortamento degli investimenti agricoli.

### *4. Tipo di operatori*

Gli operatori per lo più coinvolti nell'acquisto di terreni sono principalmente gli agricoltori professionali e allevatori alcuni grandi imprenditori specializzati in zootecnia da latte, industriali e liberi professionisti. Per quest'ultimi i terreni sono considerati un bene su cui investire o speculare. Nelle vendite, invece, le categorie coinvolte sono le piccole aziende in difficoltà economica o a fine carriera.

### *5. Tendenze nelle destinazioni d'uso*

Le tendenze nella destinazione d'uso dei terreni confermano la sostanziale stabilità, eccetto in alcuni casi dove è stata rilevata una leggera inversione di tendenza rispetto alla conversione dei terreni agricoli ad uso edificabile. È probabile che questo cambiamento sia causato dall'elevata tassazione e dall'attuazione della normativa per limitare il consumo di suolo.

### *6. Aspettative future del mercato*

Le aspettative restano strettamente legate alla lenta ripresa dopo gli anni di crisi che hanno caratterizzato l'ultimo periodo.

Come già previsto lo scorso anno, anche nel 2016 in molti comparti agricoli è evidente una prevalenza dell'offerta rispetto alla domanda. Si sta assistendo a un cambiamento della mentalità imprenditoriale: per essere più competitivi gli imprenditori infatti preferiscono

effettuare investimenti per migliorare la redditività delle aziende, riducendo ad esempio i costi di produzione del latte, o introducendo tecnologie innovative per l'irrigazione dei seminativi. Nelle aree montane e collinari si cerca, invece, di migliorare le produzioni valorizzando la qualità dei prodotti. Gli anni di crisi economica hanno determinato l'indebitamento di molte aziende agricole tradizionali che hanno deciso poi di diversificare per rimanere competitive. Inoltre, anche l'aumento dell'interesse dei giovani verso il settore agricolo, incentivato dalle politiche nazionali e comunitarie attraverso sgravi fiscali, mutui a tassi agevolati, premi all'insediamento di giovani in agricoltura, potrebbe determinare dei cambiamenti nelle dinamiche dell'acquisto fondiario.

## Trentino Alto Adige

*Luigi Gambarin*

### *1. Quadro generale*

La situazione del mercato fondiario del Trentino Alto Adige è da sempre diversa da quella delle regioni limitrofe a causa dello status di regione autonoma, delle caratteristiche climatiche del territorio e della peculiarità delle produzioni. A livello regionale i valori dei terreni non sono variati rispetto allo scorso anno con prezzi stabili per tutte le colture in Alto Adige e in leggera ascesa, ma solo per i valori massimi delle colture di pregio in aree vocate in Trentino. Il mercato è risultato fermo con scambi rarefatti o addirittura in calo come nella provincia di Trento. Le cause sono da ricercare in Alto Adige negli alti valori delle superfici; nelle contenute dimensioni di stabilità produttiva delle aziende e nella diminuzione di progetti infrastrutturali che attraverso le espropriazioni rappresentano un volano di dinamismo economico. In Trentino invece, cessate le agevolazioni per l'acquisto di terra, gli operatori sono in attesa di una congiuntura economica più favorevole. Questo ha comportato un equilibrio tra le componenti del mercato mentre in Alto Adige ha prevalso, in generale, l'offerta con l'eccezione della zona a sud di Bolzano dove per terreni frutticoli domanda e offerta si sono equivate, mentre nelle zone viticole collinari ha prevalso la domanda per superfici non superiori ai 3000 mq.

In Trentino le produzioni di uva e di mele sono calate rispettivamente del 10,3% e del 58,0%. Le mele in particolare sono state colpite dalla grandine ma soprattutto dalle gelate primaverili. Per la frutticoltura altoatesina i prezzi medi alla produzione delle mele sono in crescita sia per le varietà più comuni (Golden, Stark, Gala), sia per quelle più apprezzate dal mercato (Cripps Pink). La produzione complessiva è in calo di circa il 21% a causa delle condizioni climatiche. Per quanto riguarda la viticoltura, l'annata è stata quantitativamente peggiore della precedente con un calo del 17,8% delle uve prodotte.

Se vuole resistere alla crisi, l'agricoltura del Trentino Alto Adige dovrà seguire la strada della qualità, dell'associazionismo e dello sviluppo di alleanze con altri settori economici (turismo), mantenendo una certa elasticità produttiva nei confronti del mercato.

### *2. Tendenze a livello territoriale*

In provincia di *Trento* gli scambi sono diminuiti rispetto al 2016. La prudenza degli operatori ha guidato le compravendite e alla fine, nel mercato, ha prevalso l'equilibrio tra domanda e offerta. I prezzi medi dei terreni sono rimasti stabili per tutte le tipologie colturali. La superficie autorizzata all'impianto di vigneti è stata pari al 55% dei circa 189 ettari richiesti. La crisi del comparto zootecnico, con il relativo calo di superfici destinate a prato, favorisce lo spostamento della viticoltura verso zone marginali ritenute un tempo inadatte. Ciò risulta possibile con le varietà tolleranti alle malattie e quindi poco bisognose di trattamenti chimici. Lungo l'asta dell'Adige il prezzo dei vigneti DOC varia in media tra 240.000 (Trento sud) e 300.000 euro/ha (Trento nord). I valori fondiari dei frutteti sono rimasti stabili rispetto a quelli del 2016 con quotazioni medie di 250.000 euro/ha in Val di Non e di 120.000 euro/ha in Valsugana. Per quanto riguarda le colture erbacee un prato viene scambiato in media intorno ai 37.000 euro/ha e un seminativo per 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. Per frutteti e vigneti prevale l'offerta con prezzi a livelli tali da rendere difficile lo scambio. I

valori medi per ettaro dei vigneti si aggirano sui 520.000 euro/ha, mentre i meleti si fermano a 420.000 euro/ha. I seminativi e i prati hanno valori prevalentemente legati alla giacitura e alla facilità di meccanizzazione. In Val Pusteria i prezzi sono intorno a 90-100.000 euro/ha, mentre salgono nella zona di Brunico con valori compresi tra 130.000 e 190.000 euro/ha. Come sempre i terreni scambiati sono di dimensioni limitate e non superano i 1.000-5.000 mq. Gli scambi avvengono prevalentemente tra imprenditori agricoli che mirano - con vendite, acquisti o permuta - a razionalizzare e migliorare la struttura aziendale. La logica che li guida è di meccanizzare il più possibile l'azienda e nel contempo di ridurre i tragitti effettuati con le macchine tra i diversi appezzamenti. Sono presenti, anche se in misura minore dello scorso anno, gli operatori extragricoli il cui obiettivo è l'investimento speculativo.

### *3. Rapporto domanda/offerta e politiche fondiarie*

Complice la situazione economica in evoluzione che rende cauti gli operatori fondiari, l'offerta prevale in Alto Adige mentre è maggiormente compensata in Trentino. Ovunque gli scambi sono molto limitati.

In provincia di *Trento* l'offerta riguarda coltivatori diretti a fine carriera o che alienano parte della superficie aziendale per sanare mutui o debiti.

In provincia di *Bolzano* il mercato esiste solo per gli arrotondamenti fondiari. La domanda non è più trainante ma, quando presente, è orientata verso superfici prative, anche lontano dal centro aziendale, per convertirle a frutteto. È quanto accade in alta Val Venosta nelle zone tra Silandro e Laces e tra Sluderno e Malles. Questo territorio, da sempre coltivato prevalentemente a prato o a seminativo, ma con terreni potenzialmente adatti alla frutticoltura per la forte escursione termica (altezza 700/1.000 m. s.l.m.), attira l'interesse dei frutticoltori disposti a pagare cifre da 30 fino a 40-45 euro/mq, ben più vicine al valore di un meletto che a quello di un prato. La differenza di prezzo è legata al cambiamento di posizione e clima: si passa, infatti, dai 700 m di Silandro ai 1.000 di Malles. Per quanto riguarda le autorizzazioni all'impianto di nuove superfici a vigneto, il permesso ha riguardato il 23% delle richieste raccolte.

### *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. La crisi economica degli ultimi anni si riflette ancora negativamente sulle piccole aziende che vendono parte del loro capitale fondiario per onorare i debiti contratti. Per quanto riguarda l'acquisto sono i coltivatori diretti e in piccola parte gli operatori extragricoli (Alto Adige) che muovono il mercato, tenendo presente che è la dimensione dell'appezzamento che determina il tipo di acquirente.

### *5. Tendenze nelle destinazioni d'uso*

Nelle zone interessate da opere pubbliche, dove i terreni agricoli possono cambiare destinazione d'uso, gli appezzamenti vengono alienati a prezzi elevatissimi. Spesso il ricavato viene reinvestito dal proprietario nell'acquisto di altri terreni, possibilmente nella stessa zona. E' quello che succede nella zona di Merano per la costruzione della circonvallazione. Al momento però l'indennità ricevuta non è stata ancora investita per sostituire i terreni

espropriati. Nelle aree con terreni morenici (Brunico, 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. Il cattivo andamento climatico del 2017, che ha provocato un calo produttivo in tutta Europa, ha contribuito però a mantenere alti i prezzi dei prodotti. Le previsioni degli operatori per il 2018 sono legate alle specifiche situazioni provinciali. Per la zona di Bolzano le aspettative degli agricoltori sono positive e migliori di quelle del 2017. Nei principali comparti produttivi si prevedono prezzi alla produzione in grado di soddisfare le richieste degli operatori. La ripartenza delle espropriazioni per pubblica utilità farà da volano per una ripresa del mercato fondiario alimentato da nuova liquidità e quindi si prevedono, nel medio periodo, scambi e prezzi dei terreni in aumento. Nel breve periodo invece, la previsione è di una stabilità sia dei prezzi che degli scambi. Nella provincia di Trento la situazione è in leggera ripresa ma molto dipenderà dall'andamento del prezzo dei prodotti che si prevede in ascesa soprattutto dopo il calo produttivo in Val di Non dovuto alle gelate. Diventa quindi sempre più rilevante l'organizzazione e l'aggregazione dell'offerta per affrontare al meglio la contingenza e anche, come da anni avviene, la concorrenza estera. Nel settore viticolo si dovrà puntare sulla qualità e sui vini bianchi con una speciale attenzione per le varietà autoctone per tentare di rilanciare il comparto esportando il prodotto nei mercati esteri.

Le previsioni in campo fondiario, come sempre legate all'andamento produttivo, sono, nel settore frutticolo, per una stabilità dei prezzi con livelli produttivi medio/alti e nel comparto vitivinicolo un leggero aumento dei valori fondiari.

## Veneto

*Luigi Gambarin*

### *1. Quadro generale*

Il mercato fondiario veneto nel 2017 è rimasto sostanzialmente stabile rispetto all'anno precedente (+0,1%). Nelle singole province i prezzi, hanno oscillato tra la stabilità di Padova (+0,2%) e Belluno (0,0%), il calo di Vicenza (-5,1%), Rovigo (-3,6%), Verona (-2,2%), Venezia (+3,1%) e Treviso (+4,2%).

Dalle interviste agli operatori del settore emerge un 2017 più complicato rispetto all'anno precedente, sia per un calo di redditività delle principali colture diffuse in regione sia per la scarsa disponibilità di liquidità che ha ridotto le possibilità di investimento degli agricoltori e l'operatività soprattutto delle aziende più piccole. La debole ripresa economica generale, le prospettive incerte e la diminuzione del reddito di gran parte delle aziende portano gli operatori a essere prudenti nelle scelte strutturali con un riflesso, in generale, di eterogenea attività sul livello degli scambi di superficie agricola. In alcune province (Vicenza, e Rovigo) le difficoltà incidono sulla domanda che, pur presente, trova nei prezzi proposti dai venditori un motivo di rinuncia in un contesto economico di questo genere. Solo nelle zone di pregio coltivate a vigneto o suscettibili a diventarlo la domanda è attiva anche sul fronte dei seminativi per la loro successiva riconversione a vigneto. Sul versante PAC l'Agenzia veneta per i pagamenti in agricoltura (AVEPA) ha aggiornato il valore dei titoli del pagamento base la cui dotazione finanziaria è diminuita come conseguenza della decisione di aumentare di un punto percentuale il plafond da accantonare per gli aiuti accoppiati. Nel settore lattiero caseario il prezzo del latte ha subito oscillazioni durante tutto l'anno anche in modo ampio. Tuttavia gli operatori ritengono che il suo livello medio sia di un 15% più basso rispetto al prezzo che garantirebbe un reddito adeguato agli allevatori. Il risultato è stato un'ulteriore contrazione del reddito aziendale con riflessi negativi per le aziende più piccole. Infine, per il 2017 la superficie richiesta per nuove autorizzazioni di impianti viticoli è pari a 25 volte la disponibilità. Per affrontare il problema è stato emanato un decreto ministeriale (n° 935 del 13/2/2018) che modifica il sistema di richiesta delle autorizzazioni.

### *2. Tendenze a livello territoriale*

La variazione dei prezzi dei terreni su base annua ha oscillato tra il calo di Rovigo, Vicenza e Verona e la crescita di Padova, Venezia e Treviso.

Nella provincia di *Padova* i valori sono cresciuti quasi ovunque, con l'esclusione dei seminativi della pianura di Padova e dei Colli Euganei che hanno riscontrato un calo del 3%. Tra gli operatori sono presenti viticoltori e coltivatori diretti interessati ad aumentare le dimensioni aziendali. Gli scambi sono stati più attivi e prevalentemente orientati verso i seminativi per la riconversione a vigneto. Nella zona nord-occidentale della provincia (Cittadella, Galliera, Massanzago), caratterizzata dalla presenza di seminativi e prati irrigui, i valori unitari oscillano mediamente tra 47.000 e 70.000 euro/ha. Nella zona dei Colli Euganei i vigneti DOC in produzione valgono intorno agli 80.000 euro/ha con punte di 95.000 euro/ha. Sono stabili i valori dei terreni a vivaio nella zona di Saonara, che vengono scambiati intorno agli 80-90.000 euro/ha. I seminativi nella zona a sud della provincia (Monselice, Conselve) oscillano tra 42.000 e 51.000 euro/ha. Da segnalare, infine, nella pianura tra il Frassineto e l'Adige l'acquisto di una decina di ettari di nuovi impianti irrigui di Prosecco per 200.000 euro/ha.

Nella provincia di *Treviso* i prezzi sono cresciuti (+4,2%). Un seminativo in media oscilla tra 75.000 e 95.000 euro/ha con punte che possono arrivare, nelle zone più interessanti, a 130/140.000 euro/ha. Nelle colline del Soligo (Conegliano, Valdobbiadene, Vittorio Veneto, etc.) le quotazioni dei vigneti e dei seminativi, con potenzialità a essere trasformati in vigneto, sono cresciute. Nella pianura nord-orientale sono in aumento le quotazioni di seminativi e vigneti anche se queste ultime crescono per i vitigni di maggiore pregio (+10%). Nella zona del Prosecco di Valdobbiadene i valori dei vigneti DOCG si aggirano intorno a 400-500.000 euro/ha a fronte di limitatissime superfici scambiate (mai superiori ai 1.000 mq). Nella pianura di Treviso i valori dei seminativi sono stabili rispetto ai livelli del 2016. In generale il loro valore diminuisce andando da Mogliano verso il Piave. In questa zona i vigneti, comprensivi di impianto, hanno valori stabili e quotano mediamente tra 90.000 e 100.000 euro/ha in funzione del vitigno. Nella pianura occidentale i prezzi di mercato dei seminativi sono scesi con valori che oscillano tra 75.000 e 110.000 euro/ha. Nella zona DOCG delle Colline del Montello e del Grappa i prezzi dei terreni sono in linea con quelli del 2016.

Nel *bellunese* anche nel 2017 i prezzi sono rimasti stabili, con scambi in aumento per la presenza di diritti all'impianto del vigneto da utilizzare entro il 2020. I seminativi nelle zone pianeggianti vengono scambiati in media intorno ai 30-40.000 euro/ha, mentre i prati a 25-35.000 euro/ha.

In provincia di *Vicenza* i prezzi sono scesi per il settimo anno consecutivo (-5,1%) con scambi in diminuzione o sui livelli del 2016. 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 (150.000 euro/ha) e di poco superiori rispetto al prato irriguo.

In provincia di *Verona* gli operatori continuano a mantenere un atteggiamento prudente, messo in evidenza dalla distribuzione eterogenea dell'andamento degli scambi. I prezzi medi hanno mostrato un calo del 2,2%, con andamenti diversi in funzione della zona. Nella pianura veronese Alpone-Guà i prezzi sono saliti del 5% per le tipologie colturali più importanti con valori, per i seminativi, compresi tra 35.000 e 40.000 euro/ha, a eccezione della zona di Cologna Veneta dove i prezzi raggiungono valori di 53.000 euro/ha. Prezzi stabili nella pianura del Tartaro, con valori compresi tra 35.000 e 50.000 euro/ha, per i seminativi. Novità rispetto al passato è la comparsa di superfici a vigneto dopo l'applicazione del D.M. del dicembre 2015 che consente l'impianto del vigneto su superfici autorizzate. Nelle colline a est (Progno -Alpone) della regione il mercato è stato meno attivo e la domanda di vigneti ha prevalso con valori medi variabili da 175.000 a 190.000 euro/ha in funzione della zona. Nel Valpolicella i prezzi salgono con valori medi di 600.000 euro/ha. Il consorzio di tutela ha bloccato l'aumento della superficie vitata a non più di un 10% con un limite di 5.000 mq.

Nel *veneziano* gli scambi sono molto attivi a nord della provincia mentre nella zona del Brenta e Dese il mercato è fermo. Crescono i terreni a vigneto e a seminativo nella zona settentrionale della provincia (+5-10%), con valori medi rispettivamente di 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 colturali. 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 sono in crescita e si attestano

su 58.000 euro/ha per un seminativo e 80/90.000 euro/ha per i terreni con l'impianto a vigneto. Nel comune di Cavallino Treponti, dove i terreni sono adatti alle colture orticole, i prezzi mediamente si aggirano sugli 86.000 euro/ha.

In provincia di *Rovigo* i valori fondiari sono calati del 3,6% con scambi stabili e con una prevalenza di offerta regionale. I seminativi vengono scambiati con valori compresi tra 18.000 e 33.000 euro/ha nel Basso Polesine in funzione della loro dimensione, mentre nel resto della provincia i valori medi oscillano tra 28.000 e 37.000 euro/ha. Le orticole 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*

A causa della situazione economica generale gli operatori tendono a selezionare gli investimenti con grande cura. Rispetto allo scorso anno il mercato risulta ancora più selettivo con le province di *Rovigo* e *Vicenza* che presentano un'offerta diffusa, *Verona* *Treviso* e *Belluno* con domanda in crescita, mentre *Padova* e *Venezia* con situazioni alterne legate alle zone e alle tipologie colturali. Spesso l'offerta riguarda piccole superfici mentre, la domanda si concentra più volentieri su superfici maggiori di 15 ettari. Dal 2014 è frequente l'offerta di terra sostenuta da piccole aziende che lasciano il mercato per le difficoltà economiche. La domanda è attiva nelle zone vocate alla coltivazione della vite (*Verona* e *Treviso*) o in aree vicine con suscettività alla conversione in vigneto.

Nelle aree viticole di pregio del trevigiano la richiesta di superfici è legata all'immagine della zona e all'andamento quanti-qualitativo della produzione viticola. Anche nel 2017 la domanda è stata sostenuta dai viticoltori della *DOCG* storica del *Prosecco* che rivolgono la loro attenzione ai terreni in pianura (nuova *DOC*) o a quelli del *Montello* (*DOCG* meno rinomata). In questa parte della provincia il principale motivo economico che si riflette sul mercato fondiario è la favorevole situazione del *Prosecco DOC* e *DOCG* che di fatto è diventato il motore economico della zona.

L'applicazione della nuova *PAC* ha portato all'abolizione di tutti gli strumenti di contenimento dell'offerta nel settore vitivinicolo. In particolare, i diritti di impianto sono stati sostituiti dal 1/1/2016 da un nuovo regime di autorizzazioni che prevede una crescita massima annua dell'1% della superficie vitata. Nel secondo anno di applicazione del decreto ministeriale del dicembre 2015, si è assistito ad un aumento della superficie richiesta del 157% rispetto al 2016. Per riassettare questa ed altre criticità il ministero ha emanato un decreto (n° 935 del 13/2/2018) che modifica il sistema delle autorizzazioni. Tra le altre cose il decreto pone un freno al fenomeno di aggiramento del principio di non trasferibilità.

### *4. Tipo di operatori*

La domanda per superfici di medie e piccole dimensioni è ancora principalmente composta dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli interessati ad ampliamenti delle superfici aziendali. Nel 2017 a queste categorie si sono aggiunte, dimostrando una certa attività sul mercato, le aziende vitivinicole operanti in pianura e in collina (nelle province di *Venezia*, *Padova*, *Treviso* e *Verona*) che ricercano superfici di dimensioni medio/grandi. Anche gli zootecnici nelle province di *Verona* e *Padova* hanno sostenuto la domanda sia per la produzione di silomais che per lo smaltimento 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*

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

Nella zona della pedemontana vicentina molti agricoltori hanno i loro terreni in un'area interessata a espropriazione per il proseguimento della superstrada "Pedemontana Veneta". Sono coinvolte molte aziende anche con superfici importanti e il valore concordato è pari a tre volte quello di mercato. È possibile che questo denaro venga reinvestito dagli imprenditori professionali in superfici agricole, preferendo, però, l'affitto all'acquisto.

Il D.M. 12272 del dicembre 2015 che introduce il nuovo sistema di autorizzazioni per gli impianti viticoli ha comportato un maggiore interesse per le superfici non vitate in vista di una loro riconversione a vigneto per sfruttare i vantaggi legati alla redditività che il vino può offrire in questi anni.

### *6. Aspettative future del mercato*

L'inversione di tendenza dell'economia italiana non ha ancora trovato riscontri nei valori della superficie agricola e nelle aspettative degli operatori. La probabilità di una ripresa economica si sposta sempre più in avanti con il risultato che il numero delle piccole aziende cala ulteriormente. In questo contesto negativo le maggiori preoccupazioni degli operatori su scala regionale riguardano i margini di reddito sempre più ristretti, l'aumento dei costi delle materie prime e la possibilità di accedere al credito per operare gli investimenti.

Per il 2018 gli operatori intervistati continuano a prevedere la mancanza di liquidità nel settore delle produzioni erbacee e una maggiore offerta di terra soprattutto da parte delle piccole aziende, che con redditi sempre più bassi e con maggiori oneri burocratici cesseranno l'attività e venderanno o daranno in affitto i loro terreni. Per quanto riguarda il settore zootecnico da latte le difficoltà sono da ricercare nel calo dei consumi, nella perdita di quote di mercato di alcuni formaggi e nella concorrenza dei prodotti di importazione da altri paesi dell'Unione Europea. Tutto ciò influisce sul livello medio del prezzo del latte non ancora sufficientemente al di sopra dei costi di produzione con conseguenze sulla diminuzione dei redditi e quindi sul potere di acquisto.

In definitiva le prospettive per il prossimo anno sono di una generale stabilità dei prezzi e delle compravendite di superficie agricola con una domanda di terra ancora attiva nelle zone dove è ancora possibile trovare terreni da destinare a vigneto.

## Friuli Venezia Giulia

Greta Zilli

### 1. Quadro generale

Il mercato fondiario in Friuli Venezia Giulia nel 2017 si è mostrato leggermente più attivo rispetto agli ultimi anni ed è stato stimolato prevalentemente dall'evoluzione del comparto vitivinicolo. Alcune aree sono state caratterizzate da una maggiore dinamicità, in particolare la provincia di Udine e di Pordenone.

Dal 1° gennaio 2016 è partito il nuovo sistema di autorizzazioni che rimarrà in vigore fino al 31 dicembre 2030 sostituendo il vecchio regime dei diritti di impianto<sup>30</sup>. Le autorizzazioni, a differenza dei diritti, sono concesse gratuitamente, hanno una durata massima di tre anni e non sono trasferibili né a titolo oneroso né a titolo gratuito. I viticoltori che decidono di espianare un vigneto regolare riceveranno un'autorizzazione all'impianto che non sarà trasferibile e l'impianto di nuovi vigneti sarà vincolato alla distribuzione delle autorizzazioni annuali che sono pari all'incremento annuo dell'1% della superficie vitata italiana. Nel 2017 sono state concesse autorizzazioni per 6.600 ettari, suddivisi tra le diverse regioni, a fronte di una richiesta nazionale di 164.000 ettari (25 volte superiore alle disponibilità) di cui 120.000 ettari richiesti dal Veneto e dal Friuli Venezia Giulia (25.000 ettari), al quale sono stati "autorizzati" circa 281 ettari distribuiti tra 1.571 aziende. In regione, nel 2017 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".

Gli scambi riguardano 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. Queste strutture infatti, cercano terreni da impiegare nelle coltivazioni più redditizie, tra le quali soprattutto soia, che presenta una buona domanda, ma anche girasole. In generale vengono richiesti terreni con potenziale irriguo, in seguito alle sempre più frequenti stagioni caratterizzate da lunghi periodi siccitosi che compromettono i raccolti e la qualità delle produzioni. Inoltre, 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, che costano poco rispetto ai seminativi, da dichiarare come superfici EFA (Ecological Focus Area).

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) e del Collio goriziano tra il 2016 e il 2017 si sono registrate significative compravendite di aziende viticole strutturate di dimensioni medio grandi. Gli acquirenti sono: altre aziende del territorio, tendenzialmente aziende confinanti (15-30 ettari); aziende della provincia di Pordenone (60 ettari) o venete; in quest'ultimo caso l'obiettivo è la diversificazione della

<sup>30</sup> Nel D.M. 12272 del 15/12/2015 sono riportate le disposizioni nazionali di attuazione del regolamento (UE) n. 1308/2013.

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. 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.

In generale il prezzo medio della terra in regione è cresciuto registrando un aumento del 2,4%. L'espansione delle aziende vitivinicole e la richiesta di seminativi sono gli elementi che maggiormente hanno inciso sulla crescita dei prezzi; contestualmente è stato osservato anche un incremento del valore dei prati permanenti, 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 da parte delle grandi aziende a seminativo, ma non vanno sottovalutati anche gli interventi del PSR che indirettamente influenzano la crescita dei valori dei prati. Nel 2016 sono stati pubblicati i bandi per le misure a superficie, che presentano una componente "strategica" per come incideranno sull'assetto futuro dell'agricoltura regionale e sull'intera collettività, con un comune denominatore: sviluppo e sostenibilità. Con la misura 10 vengono incentivate le pratiche agricole che contribuiscono favorevolmente alla sostenibilità ambientale e al clima. La misura 11 sostiene l'agricoltura biologica, la misura 12 (Indennità Natura 2000) mira a compensare i costi aggiuntivi e il mancato guadagno dell'attività agricola conseguenti all'applicazione di vincoli ambientali e analogo è l'obiettivo della misura 13, con riferimento agli agricoltori delle aree montane. Tra gli interventi 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 4,3%, determinato prevalentemente dalla crescita media dei prezzi dei vigneti (+5,7%) e dei prati. 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, generando un significativo innalzamento dei prezzi anche per i vigneti non doc (+ 11,9%). Nella provincia di *Udine* l'aumento dei prezzi si attesta sui 1,2 punti percentuali, seguita da *Gorizia* (0,9%) e *Trieste* (4,3%).

Nella zona litoranea della provincia di *Udine* (dove prevalgono i seminativi) e nella bassa pianura friulana gli scambi di terreni sono stati più vivaci che in passato. Nel complesso c'è stato equilibrio tra domanda e offerta. I valori oscillano tra 30.000 e 65.000 euro/ha per i seminativi irrigui e tra 35.000 e 55.000 euro/ha per i frutteti. Il mercato è invariato anche nella pianura centrale e nella pianura di *Udine*. 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, sia europei che americani; tuttavia l'acquisto di vigneti è appetibile da parte di aziende che sviluppano prodotti di elevata qualità e che hanno conquistato fette di mercati di nicchia anche all'estero. È stata registrata la

presenza di imprenditori veneti e austriaci in trattativa con piccole aziende regionali per l'acquisto di vigneti in unico blocco con rustico annesso, terreni che presentano quindi valenza e valore turistico-ambientale oltre che economico produttivo. Il prezzo dei seminativi parte da una base di 20.000 euro/ha e raggiunge anche quotazioni pari a 50.000 euro/ha, mentre per i vigneti i valori massimi si attestano su 80-90.000 euro/ha, raggiungendo anche i 110-120.000 euro per i vigneti di Prosecco. In tutte le regioni agrarie montane della provincia di Udine il mercato in espansione dei boschi di latifoglie, sviluppatosi come conseguenza della forte ascesa della commercializzazione delle legna da ardere, è ancora un elemento trainante per questi territori marginali e poco interessanti alla conduzione dell'attività agricola tradizionale. Si registra l'incremento del valore dei prati permanenti che superano anche i 18.000 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 piuttosto attivo e in linea con il trend dell'anno precedente. In seguito all'applicazione della nuova PAC parte dei piccoli imprenditori hanno chiuso le proprie aziende, mentre gli imprenditori attivi hanno consolidato le loro strutture. Vi è equilibrio tra domanda e offerta, la prima sostenuta prevalentemente dai vivaisti e dalle aziende viticole. Vengono richiesti in genere terreni non marginali ma dotati di buone caratteristiche di fertilità. I bassi tassi d'interesse hanno agevolato gli acquirenti ma 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 40-70.000 euro/ha e i valori massimi dei seminativi in collina sui 65.000 euro/ha. Sono confermate le valutazioni dei vivai viticoli (Rauscedo) nelle aree di pianura (50-70.000 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 sembra leggermente più attivo rispetto all'anno precedente. In generale si è osservata una prevalenza di offerta rispetto alla domanda che è rivolta a vigneti, oliveti, orti e pascoli per l'allevamento allo stato brado ed è sostenuta da agricoltori confinanti. Queste coltivazioni costituiscono la più importante realtà agricola della provincia e la principale fonte di reddito per gli agricoltori locali. In alcuni casi la domanda è sostenuta da soggetti in pensione, che decidono di acquistare terreni per avviare l'attività agricola per scopi hobbistici. L'orticoltura trova un particolare sviluppo in questa provincia: gli orti non sono localizzati solo nelle aree più rurali ma anche nel contesto cittadino e il mercato locale viene utilizzato quale principale fonte di commercializzazione dei prodotti e di guadagno. Le quotazioni degli orti sono particolarmente elevate con valori medi che oscillano tra 80.000 e 190.000 euro/ha; in effetti si tratta di piccoli appezzamenti cittadini il cui valore di commercializzazione rapportato all'ettaro raggiunge tali importi. Il valore dei vigneti è compreso tra 80.000 e 130.000 euro/ha, leggermente in calo rispetto all'anno precedente, così come i terreni a seminativo quotati al massimo 70.000 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 e ai diritti d'impianto, o dalle aziende più capitalizzate che comprano per ampliare i propri fondi e/o per realizzare impianti specializzati viticoli. L'offerta, tipicamente sostenuta dalle cessioni da parte di conduttori anziani che non hanno possibilità di subentro, vede un aumento anche da parte di conduttori attivi che, scoraggiati dalle scarse prospettive di reddito, abbandonano l'attività. Si sono registrate vendite di vigneti a prezzi minimi significativamente bassi (36.000 euro/ha) nel caso di impianti in pessime condizioni. I prezzi dei vigneti raggiungono massimi di 80-85.000 euro/ha nel Collio e 76.000 euro/ha nella zona della DOC Isonzo, per i, seminativi irrigui le quotazioni si attestano mediamente sui 30.700 euro/ha.

Va segnalato, negli ultimi anni, per i comuni delle provincie confinanti con la vicina Slovenia la tendenza sempre maggiore di acquistare terreni sloveni, che presentano un mercato più dinamico con prezzi decisamente inferiori rispetto a quelli regionali. Questa pratica è prevalentemente adottata dai proprietari di vigneti che ampliano le proprietà con terreni stranieri e anche dalle più piccole realtà della provincia di Trieste.

### *3. Rapporto domanda/offerta e politiche fondiarie*

Pur persistendo una situazione economica generale che manifesta difficoltà di reddito del settore agricolo, durante il 2017 il livello degli scambi in regione è stato, in diverse regioni agrarie più attivo dell'anno precedente. La domanda di terreni ha prevalso sull'offerta in buona parte del territorio regionale. 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 è rivolta ai vigneti o ai seminativi irrigui da destinare all'impianto. In molti casi tale domanda è sostenuta da imprenditori veneti interessati ai terreni nelle zone di confine con la propria regione, per estendere le dimensioni aziendali. Tale tendenza è diffusa anche in provincia di Udine, dove emerge anche l'interesse per i seminativi e i prati, così come a Gorizia e Trieste.

Tra le tipologie di terreno maggiormente richieste ci sono i seminativi, soprattutto da parte di aziende specializzate in cerealicoltura, ma anche dal settore viticolo con l'obiettivo di modificarne la destinazione d'uso puntando alla produzione viticola. Si è attenuata la richiesta di terreni a seminativo non in riordino fondiario da destinare alla produzione di biomasse, poiché gli imprenditori interessati hanno raggiunto le quote di superfici e i relativi potenziali produttivi per alimentare gli impianti e nei casi di necessità viene preferito l'affitto di terreni. I seminativi irrigui, invece, hanno maggiori richieste alla luce delle varie difficoltà produttive legate a periodi di siccità sempre più frequenti e lunghi.

Inoltre, c'è richiesta di terreni a vigneto per la realizzazione di nuovi impianti.

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 accorpare le proprietà. Nel pordenonese, ma anche in provincia di Udine, gli acquirenti spesso sono imprenditori

veneti o austriaci che desiderano migliorare la qualità produttiva e accrescere la propria immagine con l'introduzione di nuove linee di prodotto. L'ampliamento aziendale è motivo di acquisto tra i coltivatori diretti. 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 (Assicurazioni, Banche, altri soggetti) che ricercano superfici con potenzialità edificatorie e degli imprenditori extragricoli che acquistano terreni con l'obiettivo di investire i capitali è un'operazione che viene progressivamente abbandonata, poiché il settore non garantisce guadagni interessanti; tuttavia si mantiene attivo, soprattutto nelle aree collinari più pregiate dal punto di vista paesaggistico.

L'offerta è molto diversificata ed è costituita da agricoltori part-time o a fine carriera (aziende agricole che non riescono a gestire tutte le nuove normative relative all'uso degli agrofarmaci), 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, 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. “Per eludere i molti vincoli diversi agricoltori, nel 2016, hanno presentato richieste volutamente in eccesso (anche centinaia di ettari, con contratti di affitto congiunturali), ben sapendo che – con il criterio del pro-rata – avrebbero ricevuto un'assegnazione nettamente inferiore. Inoltre, il criterio del pro-rata ha fatto entrare nella viticoltura soggetti “non viticoltori tradizionali” con grandi superfici richieste, creando un meccanismo distorsivo. Il decreto ministeriale n. 527 del 30 gennaio 2017 prevede alcuni vincoli per contrastare i fenomeni elusivi: 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”<sup>31</sup>.

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 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

---

<sup>31</sup> 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\\_VVO\\_15\\_03\\_2017.pdf](https://elearning.unite.it/pluginfile.php/56824/mod_resource/content/0/1_monografia_VVO_15_03_2017.pdf)  
[www.vignevitiquality.it](http://www.vignevitiquality.it)

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. Tali aspettative però risultano al momento disattese a causa dei ritardi dei pagamenti da parte della Regione.

#### *6. Aspettative future del mercato*

Si conferma un progressivo svincolamento del valore economico del terreno dalle sue potenzialità agronomiche. Secondo alcuni testimoni privilegiati i non elevati massimali di produzione standard entro i quali le aziende sono ammissibili al sostegno nella misura 6 del nuovo PSR per l'intervento di *"Avviamento d'impresa per giovani agricoltori"* potrebbero indurre allo sviluppo di nuove aziende agricole derivanti non tanto dal subentro di un figlio al padre nella struttura di origine, bensì dal frazionamento parziale dell'azienda di origine, con la costituzione di nuove imprese ammissibili a beneficiare dei finanziamenti previsti. Questa condizione pertanto, potrebbe generare a livello regionale una crescita nel numero delle aziende agricole, ma con conseguente riduzione della dimensione delle stesse.

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 ha ancora influenzato il mercato fondiario regionale: una situazione opposta si è invece verificata per il Prosecco ed anche per la Ribolla Gialla frizzante in aree di pianura. In queste aree viene infatti confermato il trend positivo anche in termini di marketing aziendale-territoriale-prodotto e appeal nei confronti del cliente. Ne consegue un maggior interesse per la cultivar Ribolla Gialla, che può essere efficacemente destinata alla "spumantizzazione" e che risulta attualmente una valida alternativa per incrementare le produzioni di prodotti "Prosecco simili", senza i problemi derivanti dalla limitazione delle superfici. Per le zone montane, la reintroduzione delle agevolazioni fiscali sui trasferimenti di proprietà a qualsiasi titolo di fondi rustici nei territori montani, finalizzati all'arrotondamento o accorpamento della proprietà diretto-coltivatrice, prevista dalla legge di bilancio 2017, che avrà valenza per il triennio 2017-2019, potrà stimolare il mercato soprattutto da parte di chi non è iscritto all'Inps.

Infine, la peculiarità del settore agricolo in provincia di Trieste, la bassa redditività e il conseguente minor interesse nei confronti del comparto fanno prevedere cali dei prezzi dei terreni.

## 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 2017. 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 La Spezia, in quest'ultima si registra un certo numero di transazioni che ha riguardato l'olivo, nelle regioni agrarie della costa. Si è inoltre registrato un forte rallentamento delle attività di compravendite delle colture floricole, che ha interessato tutto il territorio regionale ma che naturalmente è stato più evidente in Provincia di Imperia e Savona. A causa della pessima annata agraria, infatti, si è avuto un forte aumento dell'offerta che ha generato un abbassamento dei prezzi.

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 in concomitanza con l'apertura dei bandi PSR a valere sulla misura 4.1 è stato registrato un lieve aumento della domanda.

In considerazione di quanto esposto si ritiene opportuno considerare un aumento almeno pari all'inflazione (+1%) per tutte le tipologie colturali regionali, con la sola eccezione della vite da uva di qualità della collina litoranea in Provincia di Imperia e la Spezia (+ 2%) e per l'orto irriguo per coltura ortofloricole nelle Province di Imperia e Savona, i cui valori sono lasciati invariati rispetto al 2016.

### *2. Tendenze a livello territoriale*

In tutto il Ponente Ligure, nell'area interessata dal Distretto Florovivaistico, nel corso del 2017 si è avuta una contrazione delle compravendite, dovuta soprattutto al periodo di difficoltà economica derivata dalla pessima annata agraria, che purtroppo non è stato compensato dai risultati positivi ottenuti dalle piante ornamentali liguri, soprattutto fiori recisi, sui mercati nazionali ed esteri. Si è quindi generata una prevalenza di offerta, non assorbita da una domanda depressa dalla difficile congiuntura.

Nella piana ingauna (SV), invece, per il secondo anno consecutivo si è avuta una ripresa del mercato dei terreni da destinare alla coltura delle piante aromatiche, anzi in questa zona, al contrario di quanto osservato nel resto del territorio del Distretto, la domanda prevale nettamente sull'offerta. In Provincia di La Spezia e Genova la maggior parte delle transazioni riguarda i terreni a olivo e vite, limitatamente alla collina litoranea. In Provincia di La Spezia 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.

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. Il plafond disponibile in Liguria nel 2017 (16 ha) è del tutto insufficiente a soddisfare le richieste delle 94 aziende richiedenti, il cui fabbisogno medio è di circa 1 ha è stata pari a 15,35 ettari, del tutto insufficienti a soddisfare le numerose richieste (50 ettari in totale).

### *3. Rapporto domanda/offerta e politiche fondiarie*

Nel corso del 2017, il rapporto tra domanda e offerta è stato in sostanziale equilibrio, con la sola eccezione delle colture arboree di pregio (vite e olivo) 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 colturali, 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 2017, 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. Attualmente, infatti, le procedure sono molto onerose, se compiute al di fuori dei bandi previsto dalla L.R. 4/2014.

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). Benché i testimoni contattati siano scettici sull'efficacia dello strumento, che prevede tra l'altro adempimenti burocratici più onerosi di quelli previsti per la "Banca regionale", sarà interessante verificare se questo ulteriore strumento per l'incontro tra domanda e offerta abbia dato i suoi frutti, confrontandolo con gli strumenti regionali.

Si segnala che il Comune di Taggia (IM) ha attivato un proprio registro delle terre incolte, in collaborazione con la locale condotta di Slow Food. Si tratta di una iniziativa sviluppata al di fuori di quanto previsto dalla L.R. 4/2014. Nel 2017 è stata emanata la manifestazione di interesse, destinata a fare incontrare domanda e offerta di terreni destinati a coltivazioni floricole abbandonati da almeno 5 anni di terreni a oliveto immediatamente destinabili alla coltivazione. Purtroppo, mentre si sono avute molte richieste da parte di agricoltori che cercano terreno, la parte relativa all'offerta di terreni non ha raccolto adesioni.

### *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 crescita in tutta la Regione, anche se sono segnalate con maggiore frequenza nelle province di La Spezia e Genova.

#### *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.

Per esempio, nel Comune di Albenga la Valutazione Ambientale Strategica che ha messo in luce un'ulteriore perdita di suolo agricolo, negli ambiti di trasformazione. Il piano dovrà quindi essere modificato e poi approvato definitivamente. Nelle aree litoranee, dove l'espansione delle zone urbane è molto forte, tali aspettative causano una super-valutazione dei terreni.

#### *6. Aspettative future del mercato*

Tra gli operatori prevale un moderato ottimismo a proposito dell'andamento del mercato fondiario nel 2018, motivato soprattutto dal progressivo superamento delle difficoltà che hanno rallentato i tempi di istruttoria delle domande del PSR. 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, nel corso del 2018, ha iniziato l'iter approvativo il disegno di legge regionale "*rigenerazione urbana e recupero del territorio agricolo*" che prevede misure incentivanti per gli interventi strutturali per il recupero di terreni abbandonati, anche attraverso la ristrutturazione dei fabbricati rurali. Allo stato attuale, però, non è ancora possibile stimare eventuali effetti sul mercato fondiario.

## Emilia Romagna

*Francesco Marseglia*

### *1. Quadro generale*

Il mercato fondiario nel 2017 in Emilia Romagna ha ricalcato l'andamento dell'anno precedente caratterizzandosi per quotazioni stabili che si mantengono su valori sostenuti, per una bassa mobilità fondiaria e per una sostanziale tenuta degli scambi. A livello regionale la variazione media delle quotazioni è rimasta sostanzialmente invariata (+0,2%).

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 (dovuta all'aumento del costo dei mezzi tecnici) 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 e di buona qualità, 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 non più interessati alla gestione aziendale per anzianità, o perché indotti a vendere per sanare situazioni debitorie, per l'elevata tassazione o a seguito di divisioni ereditarie. 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. Sempre meno invece, nell'attuale fase economica, sono gli investimenti 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 l'area centro-orientale della regione, in particolare la provincia di Forlì-Cesena (+2,1%). 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 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 (economiche e non) del settore agricolo. La variazione dei prezzi dei terreni su base annua ha oscillato tra il calo di Piacenza (-0,6%) e la variazione positiva di Forlì-Cesena (+2,1%). 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 tra domanda e offerta senza particolari differenze a livello altimetrico. 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.

Analoghe considerazioni possono farsi per la provincia di *Parma*, dove il mercato da alcuni anni è praticamente fermo ma mostra qualche lieve segno di ripresa in pianura. 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* nessun segnale positivo è stato rilevato e la tendenza permane al ribasso. 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 in anni recenti (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 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, salvo alcune variazioni negative per le superfici ortofloricole in collina. 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 (+3%) e i prati permanenti che in alcune aree sono valutati in aumento oltre il 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.

Nelle tre province romagnole il mercato è stato piuttosto stabile con una situazione eterogenea 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, tipicamente sostenuta 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 fondiarie*

Anche per il 2017 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 della pianura ferrarese, 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: il ravennate, la pianura forlivese e parte del ferrarese, dove si registra un lieve incremento, e le province di Reggio Emilia e Rimini dove, al contrario, è stata segnalata una diminuzione.

### *4. Tipo di operatori*

Rispetto agli anni precedenti si è attenuata la presenza degli operatori esterni al mondo rurale, mentre è rimasto 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 regola il settore che degli orientamenti in tema di politica energetica nazionale.

I principali acquirenti risultano, in ordine di importanza:

- gli imprenditori agricoli professionali che domandano terra per ampliare o arrotondare la superficie aziendale e razionalizzare il processo produttivo;
- i coltivatori diretti, per ampliare la maglia 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 2018 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 finanziaria ha ridotto sensibilmente la disponibilità economica delle aziende. Inoltre, le difficoltà congiunturali di molti comparti agricoli hanno comportato un aumento dei costi di produzione generando una fase di stasi del mercato e di incertezza di cui non si percepiscono sostanziali segnali di ripresa.

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 2018 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*

### *1. Quadro generale*

Nel 2017 il mercato fondiario toscano è stato caratterizzato da pochi scambi; le quotazioni medie dei terreni restano pressoché invariate rispetto al 2016 (+ 0.2%). A livello territoriale sono state registrate lievi flessioni dei valori fondiari nella provincia di Pisa, soprattutto per quanto riguarda seminativi e oliveti. Una diminuzione delle quotazioni degli oliveti è stata rilevata anche nella provincia di Lucca, in particolare nella zona della Montagna della Val di Lima Lucchese e della Montagna litoranea della Versilia (oliveti -5%). Nelle provincie di Firenze, Arezzo e Siena si registra invece un modesto innalzamento dei prezzi, in particolare di vigneti e frutteti. 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 3,5% per quanto riguarda seminativi e vigneti, lieve calo si ha solo sui prezzi degli oliveti (-2%), sempre meno richiesti. Le quotazioni dei vigneti delle colline dell'alta Valdichiana (provincia di Siena) crescono del 3,5% nel caso delle zone DOC e del 6% per quanto riguarda l'IGT; nelle colline della media Valdichiana invece (provincia di Arezzo) l'aumento dei prezzi per frutteti e oliveti è del 4%.

L'offerta, seppur molto contenuta, è spesso maggiore della domanda. 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/appezzamenti vitivinicoli localizzate/i in zone di pregio produttivo e paesaggistico, e in particolare nelle DOC "chiuse" o in aree ad esse limitrofe. In questo caso l'interessamento è esclusivamente verso le superfici vitate 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 floricolo, 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. Vista l'esiguità delle transazioni, i positivi effetti sul mercato fondiario attesi per l'entrata in vigore del nuovo sistema di regolamentazione delle autorizzazioni del potenziale viticolo sono

stati comunque meno rilevanti di quelli evidenziati nel mercato degli affitti.

## 2. Tendenze a livello territoriale

Nelle province di Pisa e Lucca si riscontrano lievi diminuzioni del prezzo medio della terra, mentre nelle province di Firenze, Arezzo e Siena si registrano alcuni casi di aumenti dei valori fondiari. Di seguito si analizzano brevemente le tendenze per singola provincia.

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 2016 si ha un innalzamento dei prezzi del 4% per frutteti e 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 i valori dei vigneti in zona DOC salgono a circa 54.300 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 aumento a 57.300 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 rimangono stazionari. I valori fondiari sono elevati soprattutto a causa della scarsa disponibilità di terra coltivabile e raggiungono livelli particolarmente sostenuti nelle colline della Lunigiana e nelle zone pianeggianti. Anche nel 2017 si rileva un particolare interesse per gli oliveti, 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 floricole. L'acquisto di terreni è finalizzato quasi esclusivamente ad arrotondamenti e ampliamenti ed è limitato dalla mancanza di credito da parte delle banche. Gli alti prezzi dei terreni e la scarsità di risorse finanziarie inducono gli agricoltori a optare per l'affitto. Le altre categorie professionali non investono a causa della congiuntura economica generale e dei prezzi di mercato dei prodotti ormai ai minimi storici.

Anche 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. Si rileva una diminuzione del 5% nelle quotazioni degli oliveti che, 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 degli oliveti continuano a diminuire. 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 e si riscontra solo un aumento d'interesse per quanto riguarda il mercato degli affitti. Si rilevano, comunque, 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; in particolar modo gli immobili in zona svantaggiata vengono ceduti a prezzi molto bassi, in modo accorpato assieme alle abitazioni, oppure frammentando i singoli appezzamenti di terreno per riuscire a trovare un acquirente. Nelle

zone di alta collina e montagna si registra una forte tendenza all'abbandono dei fondi. 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 2016 e le quotazioni sono mediamente stabili. La zona dove si rileva più fluidità di scambi è quella vocata alla viticoltura limitrofa a Bolgheri. I valori fondiari dei seminativi di piano in questa provincia si attestano intorno a 10-15.000 euro/ha, mentre per i seminativi irrigui si raggiungono circa 25.000 euro/ha. Il rapporto tra domanda e offerta è in sostanziale equilibrio, con poca domanda e modesta offerta, anche in conseguenza del difficile accesso al credito. Qualche interesse esiste per i seminativi irrigui delle zone orticole, mentre la richiesta e le quotazioni dei terreni nell'area vitivinicola di Bolgheri sono sempre molto elevate (mediamente 200-350.000 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. I seminativi della provincia vengono acquistati da agricoltori per arrotondamenti aziendali, ma anche da operatori facoltosi, soprattutto esteri, per differenziare il portafoglio degli investimenti.

A *Pisa* i valori fondiari sono lievemente diminuiti rispetto al 2016. Nelle zone delle colline tra Era e Fine e del Valdarno inferiore i prezzi per i seminativi irrigui e quelli non irrigui subiscono una flessione rispettivamente del 2,5% e del 3,5%: le quotazioni per i seminativi irrigui scendono a 21.500 euro/ha nel Valdarno inferiore e 16.600 euro/ha nelle colline tra Era e Fine, mentre i seminativi asciutti calano a 10.600 euro/ha. Anche vigneti e oliveti subiscono una diminuzione delle quotazioni: nelle zone di collina tra Era e Fine i vigneti DOC si attestano sui 33.300 euro/ha (-5%) mentre gli oliveti scendono a 17.000 euro/ha circa (-5%); nelle zone collinari del Valdarno inferiore gli oliveti raggiungono i 14.500 euro/ha (-3,5%). Restano invece invariate le quotazioni dei terreni nelle colline dell'Alto Cecina. Il mercato si presenta per il resto 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 è invariata rispetto al 2016. Nelle zone litoranee, nelle colline interne dell'Ombrone e a Roccastarda le quotazioni dei seminativi di collina si attestano su valori di 8-10.000 euro/ha, mentre per quelli irrigui di pianura si attestano su 12-16.000 euro/ha. Nella zona litoranea settentrionale e nella piana di Grosseto i terreni a seminativo irriguo si attestano su 15-19.000 euro/ha. In Maremma si registrano valori di circa 10-12.000 euro/ha per i seminativi e 17.000 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. Il mercato si presenta dunque invariato rispetto al 2016, con domanda e offerta in equilibrio, ad eccezione delle zone viticole di Scansano e Pitigliano dove prevale l'offerta.

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 2016: gli scambi sono pochissimi, con prevalenza di offerta

per i seminativi, ma con poca domanda. Anche nel 2017 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, ad eccezione dei vigneti dell'alta Valdichiana per i quali si rileva un incremento dei prezzi: i vigneti in zona DOCG Montepulciano hanno fatto segnare +3,5 % con quotazioni medie di 108.000 euro/ha; i vigneti IGT +6% con quotazioni medie 47.700 euro/ha. I terreni dove è possibile realizzare nuovi vigneti vengono valutati tra 15.000 e 24.000 euro/ha, mentre per i vigneti di pregio i prezzi si attestano attorno ai 350.000 euro/ha (compreso il soprassuolo) per il Brunello di Montalcino e ai 100.000 euro/ha per il Chianti Classico. Nella zona DOC Orcia i valori sono di circa 50.000 euro/ha; restano invariati a 50-60.000 euro/ha anche nelle altre aree (Vernaccia e Chianti). I valori dei terreni vitivinicoli delle zone più pregiate (Brunello di Montalcino, Chianti Classico, *etc.*) rimangono stabili rispetto al 2016, con un aumento del numero delle compravendite, ad eccezione della zona di Montalcino, dove il mercato è saturo ormai da alcuni anni. 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 2016, con pochi scambi e con una prevalenza di offerta. Le variazioni positive relativamente ai valori dei vigneti a Nobile e IGT nella zona di Montepulciano e Sinalunga sono dovute ad alcune operazioni di compravendita avvenute nel 2017, le quali hanno determinato un aumento dei prezzi medi. 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, anche nel 2017, continuano a manifestarsi 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 i vigneti, 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 Valdelsa 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 135.000 euro/ha (compreso il soprassuolo), per i quali si registra un sensibile incremento del 10% circa rispetto al 2016; stessa variazione positiva si rileva nelle altre zone delle colline Greve e del Pesa, dove i vigneti DOC raggiungono quotazioni medie di 55.000 euro/ha e gli IGT 12.600 euro/ha. Anche nella pianura di Fucecchio si sono verificati leggeri aumenti dei valori fondiari (3,5 % circa): per i seminativi irrigui si rilevano valori medi di 15.500 euro/ha, seminativi asciutti 6.200 euro/ha, vigneti DOC 33.100 euro/ha e vigneti IGT 19.700 euro/ha. Fanno eccezione gli oliveti, che nella pianura di Fucecchio subiscono una lieve diminuzione dei valori medi, scendendo a 22.500 euro/ha (-2%). Il livello degli scambi è rimasto pressoché invariato rispetto al 2016 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 2016 e rimane legata ai grandi investitori esteri o ad aggiustamenti fondiari di grandi aziende esistenti; tuttavia rimangono molto limitate le transazioni a causa delle difficoltà del marchio, ora in parte in corso di superamento, oltre che all'ancora elevato livello dei prezzi. 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 causato alcuni movimenti nel mercato degli affitti, con un aumento dei prezzi e delle richieste, ed anche le attese ricadute positive sul mercato fondiario. Le prospettive future, per quanto riguarda i vigneti, sono strettamente legate ai prezzi che il mercato riconoscerà alla produzione vinicola 2017; per i seminativi invece, lasciati spesso improduttivi a causa dell'eccessivo abbassarsi dei prezzi dei prodotti agricoli, non ci sono prospettive di miglioramento per l'annualità 2018.

In provincia di *Pistoia* i prezzi medi rimangono invariati. Nella Valdinievole le quotazioni medie sono di circa 23.000 euro/ha per i seminativi irrigui e 11.800 euro/ha per quelli non irrigui, 100.000 euro/ha circa per le superfici ortoflorovivaistiche, 32.000 euro/ha per gli oliveti e 35.000 euro/ha per i vigneti DOC. Nelle colline dell'Ombrone pistoiese le quotazioni sono nell'ordine di 15-25.000 euro/ha per i seminativi e 25-28.000 euro/ha nella Piana di Pistoia. Nella zona dei vivai i terreni sono scambiati a 200-270.000 euro/ha. Tra i terreni più richiesti ci sono i seminativi per ortive. Il mercato risulta ancor meno attivo dell'anno precedente, con una prevalenza di offerta. La crisi generale del mercato ortoflorovivaistico continua, seppur con un trend meno negativo degli anni precedenti. La chiusura di piccole aziende continua a registrarsi, 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 2016, con domanda e offerta in equilibrio. L'offerta è generalmente superiore alla domanda, generalmente debole, salvo che per i seminativi potenzialmente vitabili ed 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 lievissime 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, che registrano ulteriori diminuzioni, in particolare per il grano le cui quotazioni si attestano anche nel 2017 attorno ai 20 euro/q.

### *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 ritenere meritevoli di investimento, talvolta giustificando acquisti a prezzi superiori alla media, i seminativi che per loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche risultano vocati alla viticoltura in zone di pregio. Il nuovo sistema di attribuzione delle autorizzazioni al reimpianto 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. La ripresa del mercato fondiario precedentemente auspicata nel lungo periodo dalla riforma PAC e dagli incentivi per l'insediamento di giovani agricoltori previsti dal PSR, è di fatto svanita; 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 aziendali e quindi la maggior parte degli investimenti sul mercato fondiario in generale.

## Umbria

*Raffaello Ricci*

### *1. Quadro generale*

Anche nel 2017 il mercato fondiario umbro è apparso sostanzialmente stabile con valori medi ad ettaro in leggera diminuzione. Gli operatori agricoli sono stati 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. Una stagione contraddistinta da un andamento climatico anomalo, caratterizzata da un periodo di forti gelate primaverili a cui è seguita una stagione estiva eccezionale per caldo e siccità, che ha provocato gravissimi danni alle produzioni (-30/40% con picchi anche del 60% in alcune zone), il protrarsi del calo dei prezzi all'origine riconosciuti agli agricoltori (in molti casi al di sotto dei costi di produzione), il ritardo dei pagamenti comunitari per le campagne 2015 e 2016 in merito alla salvaguardia del territorio, alla sicurezza alimentare e al benessere degli animali, hanno determinato una forte carenza di liquidità dissuadendo anche i più audaci da nuovi investimenti. 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. Inoltre, gli eventi sismici hanno duramente colpito entrambe le provincie<sup>32</sup> determinando lo spopolamento di alcune aree montane con case distrutte e popolazione sfollata, allontanando i turisti e i potenziali investitori, anche se molti agricoltori nonostante le difficoltà, continuano a presidiare il territorio e coltivare con caparbietà. In questo contesto non facile, alcuni testimoni intervistati hanno evidenziato che il mercato nelle aree interessate dal sisma non accenna a riprendersi anche per l'incertezza dei tempi necessari per le ricostruzioni e per il susseguirsi di piccole scosse di assestamento.

In linea generale i testimoni privilegiati sottolineano che chi decide di vendere non è disposto a mettere in liquidazione la propria azienda, frutto delle fatiche di una vita o dei propri familiari; 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.

Tale condizione comporta che tra le parti si stabiliscano molteplici trattative infruttuose, che non si trasformano quasi mai in 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, a causa dei limitati margini di profitto e per la crisi che attraversa il settore. 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, forni, *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 che in passato investivano nella terra, quale bene rifugio, per

<sup>32</sup>In provincia di Perugia sono stati interessati i comuni di Cascia, Cerreto di Spoleto, Monteleone di Spoleto, Norcia, Poggiodomo, Preci, Sant'Anatolia di Narco, Scheggino, Sellano e Vallo di Nera, mentre in provincia di Terni i comuni di Arrone, Ferentillo, Montefranco e Polino.

diversificare gli investimenti o per speculare, sono stati allontanati dalla stazionarietà di un mercato privo di slanci, dal livello dell'imposta di registro e dai ridotti profitti del settore.

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*

I testimoni privilegiati hanno evidenziato come nel 2017 il mercato fondiario umbro, sia 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). I testimoni segnalano che è scomparsa la speculazione, intesa come "caccia al terreno agricolo" visto come investimento, come accadeva fino a qualche anno fa quando le banche e gli operatori extragricoli investivano sui terreni fondiari sperando in plusvalenze.

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 pianocolle 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.

## *3. Rapporto domanda/offerta e politiche fondiarie*

L'indagine per il 2017 ha sottolineato che vi è una modesta ripresa delle compravendite, anche se con scambi lontani dai numeri pre-crisi, e con un rapporto tra domanda e offerta ancora a favore di quest'ultima. I prezzi medi registrati puntano al ribasso in quanto gli operatori agricoli si vedono costretti a vendere per far fronte a necessità economiche 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 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, Provincie, Agenzia del Demanio) ed enti ecclesiastici che hanno esigenza di monetizzare i propri capitali. A queste si aggiungono le vendite giudiziarie causate da procedure esecutive e fallimenti a carico di imprenditori gravati dai

debiti.

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.

#### *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, 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.

Nel 2017 sono partiti i primi bandi di vendita per la Banca della Terra gestiti da Ismea. In Umbria sono stati posti in vendita 8 corpi aziendali inseriti per circa 180 ettari complessivi di cui uno da 18,5 ettari a San Venanzo in provincia di Terni; uno di poco superiore ai 30 ettari a Nocera Umbra, uno di 16 a Bettona, uno di 15,27 a Lisciano Niccone, uno di 14,89 a Perugia e due di poco superiore a 10 ettari ciascuno a Città di Castello ed uno di oltre 64 ettari a Gubbio. I lotti saranno posti in vendita all'inizio del 2018, anche se non sembrano aver suscitato un grande interesse tra gli operatori, in quanto trattasi essenzialmente di aree marginali poco appetibili dal punto di vista produttivo.

#### *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*

I testimoni privilegiati continuano a segnalare prezzi in diminuzione per i terreni anche per il 2018 con il numero delle compravendite che potrebbe aumentare. In generale le aspettative per il 2018 non lasciano prevedere 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

Per risolvere il problema la Regione Umbria ha avviato le pratiche per l'apertura di uno sportello AGEA regionale, per semplificare e accelerare il sistema dei pagamenti dei contributi per le imprese agricole previsti dal Programma di Sviluppo Rurale. La richiesta è in linea con l'impegno della Regione Umbria che convoca incontri tecnici con la struttura per trovare soluzioni ai ritardi che causano danni 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 2017 la fase di stagnazione delle compravendite che investe la regione ormai da qualche anno. 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 incerto ma che accenna a una debole ripresa. 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 perché anziani o perché indotti a vendere per mancanza di reddito o 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 2017 scambi sporadici e in alcune zone 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). Con la crisi economica, molte piccole e medie imprese industriali e artigiane si sono trovate in forte difficoltà e spesso sono state costrette a cessare l'attività con conseguenti licenziamenti di personale. In determinate zone, in particolare dell'alta provincia anconetana e maceratese (Fabriano e Matelica), molte maestranze poste in mobilità o licenziate sono tornate a dedicarsi a tempo pieno alla propria azienda agricola che, secondo alcuni testimoni privilegiati, svolge una funzione di vero e proprio ammortizzatore sociale. A riscontro di quanto affermato, in dette zone, l'offerta 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 un sostanziale equilibrio tra domanda e offerta, ma con alcune differenziazioni territoriali. Alcuni intervistati ricordano 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 state poco numerose o quasi nulle, come nel pesarese dove offerta e domanda sono pressoché insistenti o limitate a piccoli appezzamenti (2-3 ettari). 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. Inoltre, i diritti di reimpianto sono stati aboliti al termine dell'anno 2016, limite ultimo di trasferimento dei diritti di impianto previsto dalla normativa. Dall'anno 2017 non è più possibile trasferire superfici ad altri. Con la normativa introdotta inoltre il titolare deve reimpiantare il nuovo vigneto entro il 2023, previa richiesta di autorizzazione di espanto, con possibilità di realizzazione del vigneto nuovo sempre entro il territorio della regione Marche, non oltre il 2020. Attualmente il trasferimento fuori regione può avvenire solo se il soggetto detentore dimostra di avere i diritti da almeno tre anni.

La domanda di terreni da parte di soggetti extragricoli (industriali, commercianti, artigiani e professionisti) mantiene una costante flessione nell'ultimo triennio a fronte di un'offerta comunque ridotta. Tale fenomeno si è riscontrato quasi omogeneamente in tutte le province marchigiane. La stagnazione dell'economia regionale ha ridotto la richiesta di terra a beneficio di investimenti più redditizi in altri settori sia in Italia che all'estero. Molti testimoni ritengono inoltre che le esigue risorse finanziarie abbiano determinato una maggiore oculatezza negli operatori, attenti a contenere i rischi. Gli agricoltori interessati all'acquisto ricercano in ogni caso terreni con caratteristiche di specificità e vocazionalità per poter accrescere il valore delle produzioni.

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 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. A detta degli intervistati inoltre l'evento sismico che ha colpito le Marche non ha influenzato il mercato fondiario che risulta comunque stabile.

### *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 nelle province di Fermo e Ancona (nella zona di Fabriano l'offerta è pressoché inesistente), mentre 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 differiti.

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

### *4. Tipo di operatori*

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, che si è fortemente ridotto rispetto al passato, sembra non interessare più neanche gli operatori stranieri i quali, spaventati dal costo e dalla burocrazia, sono praticamente 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 2018 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 ma non solo. 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 2017 il mercato fondiario ha manifestato problematiche molto simili agli anni precedenti. Il perdurare della crisi economico finanziaria e la conseguente incertezza degli investitori hanno condizionato in maniera significativa l'interesse verso gli investimenti in campo agricolo, nonostante i terreni siano tradizionalmente considerati un bene rifugio. Molti degli intervistati hanno confermato, infatti, l'importante volume di terreni in potenziale vendita che rappresenta 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 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 iniziate molti anni prima, o a seguito di aste giudiziarie o a conclusione di contenzioso, con adeguamento finale del prezzo di compravendita, rispetto a quanto richiesto nelle fasi iniziali, non sempre a causa di variazioni nel mercato ma per esigenze contingenti delle parti.

Le variazioni rilevate sono quasi esclusivamente riferite a tipologie colturali con concrete suscettività di reddito (ad esempio nocciuleti nel Viterbese, actinidia e ortive nella provincia di Latina e a sud di Roma). Nel viterbese, per l'anno di riferimento, sono state rilevate contrattazioni per impianti di mandorleti con modalità simili a quelle dei nocciuleti (acquisto seminativi, impianto e vendita successiva arboreto in produzione). In queste aree appena citate si è anche verificato un effetto di trascinamento in alto dei valori di altre tipologie colturali.

In provincia di Latina si segnala una certa vivacità del mercato degli impianti di actinidia, a seguito di richieste di acquisto di industrie del Nord che hanno interesse a diversificare le aree di produzione. Si segnalano di conseguenza lievi aumenti di valore rispetto agli anni precedenti. Sempre in provincia di Latina i terreni da destinare ad ortive sono quelli che tendono ad avere valori alti e costanti.

Per le provincie di Rieti e Frosinone, date le tipologie colturali a maggiore carattere marginale, il mercato è completamente fermo.

Le opportunità offerte dalle normative comunitarie, che indirizzano da qualche anno in maniera rilevante le scelte imprenditoriali nel settore agricolo (in particolare legate al PSR e alle nuove OCM di settore), hanno avuto un effetto parziale sulla dinamica del mercato fondiario, storicamente rappresentato da soggetti diffidenti a recepire le opportunità di modifica degli assetti aziendali, ma interessati maggiormente a integrazioni di reddito di più facile e rapida realizzazione. La regionalizzazione e la convergenza dei pagamenti, riferiti all'anno di indagine, non sembrano avere avuto un effetto sui valori fondiari in quanto gli importi di riferimento non si discostano in maniera significativa da quelli degli anni passati. Il nuovo regime dei titoli è oramai stabilizzato e consente una maggiore chiarezza per determinare le scelte aziendali. La ipotizzata diminuzione del valore dei titoli non ha ancora avuto effetti significativi ma probabilmente condiziona gli anni prossimi.

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 2017 ha condizionato le scelte dei proprietari.

La modesta domanda è stata indirizzata verso tipologie colturali capaci di produrre reddito soprattutto se legate all'agroindustria, quali ortive e arboree, e ha interessato comunque superfici di ridotte dimensioni. In particolare, in provincia di Viterbo si è assistito, negli anni precedenti, ad un aumento, oramai stabilizzato dei valori dei terreni destinati a nocciolo 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, è dovuto a un leggero ma costante aumento della domanda e, conseguentemente, del prezzo delle nocciole e alle opportunità legate agli accordi comprensoriali (ad esempio tra Ferrero e Regione Lazio).

Si conferma, sempre nella provincia di Viterbo, la richiesta di terreni a seminativi da parte di investitori che provvedono all'impianto di frutteti per poi rivenderli pochi anni dopo all'inizio del ciclo produttivo a prezzi anche raddoppiati.

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 provincie, 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 20-40 ha il cui valore unitario è più basso rispetto a quelli rilevati per superfici minori. 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 prezzi identificati nel mercato fondiario sono in genere elevati e raramente rapportati al reddito netto ritraibile dal fondo. In generale, a meno di casi particolari, gli offerenti, soprattutto se anziani, non hanno l'esigenza di terminare le trattative in tempi brevi e mantengono alti i prezzi, anche per sondare le varie opportunità del mercato. I valori di partenza, inoltre, spesso vengono determinati sulla base di stime per confronto diretto con situazioni colturali a volte diverse per tipologia ed estensione.

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) usati, 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.

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.

Le trattative sono più numerose per i vigneti e i terreni destinati a colture orticole e frutticole intensive. Per i vigneti il passaggio alle autorizzazioni ancora non ha avuto effetti importanti. Si assiste a investimenti per ristrutturazioni di vecchi impianti. Per queste ultime tipologie colturali si registra un'elevata variabilità di prezzi anche per terreni agricoli simili e geograficamente vicini a causa di situazioni di mercato locali. Questa situazione è causa di una dinamica dei prezzi anomala in cui i valori unitari a ettaro raggiungono livelli elevatissimi, slegati da analisi economiche aziendali e giustificati solo dalla necessità di dimensionare le unità produttive in modo da aumentare il volume di produzione e la convenienza economica della gestione. 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.

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

L'interesse nei confronti delle colture specializzate ha spiegato, in parte, negli anni precedenti, l'elevato livello dei prezzi dei vigneti DOC, dei frutteti, degli orti nelle aree vocate (Latina e Roma) e dei nocioleti nella provincia di Viterbo (congiuntura positiva del prezzo delle nocciole e scarse superfici a disposizione per nuovi impianti). Per l'anno oggetto di indagine si conferma, al contrario, una tendenza a una futura diminuzione dei prezzi dei vigneti e degli oliveti nella zona dei Castelli Romani per assenza quasi totale della domanda.

Nella zona di Latina si assiste a una conferma dei valori dei terreni destinati ad actinidia con leggera tendenza all'aumento, essendo oramai meno importanti le problematiche legate al diffondersi della batteriosi.

Gli oliveti produttivi in zone vocate mantengono quotazioni elevate e alle volte paragonabili ai terreni destinati a frutteto (ad esempio nella zona delle Colline dei Monti Tiburtini e in Sabina). L'agricoltura part-time influenza le trattative per piccoli appezzamenti. In alcune aree delle province di Viterbo (Orte) e Rieti (Sabina Reatina) si conferma il calo delle contrattazioni di queste tipologie colturali a causa di fenomeni di scarsa cura e anche di abbandono degli arboreti, spesso gestiti da conduttori anziani poco interessati a valutare nuove opportunità di mercato. Nelle aree olivicole la situazione climatica legata alla perdurante siccità estiva, ha messo in crisi le aree senza possibilità di irrigazione di soccorso, con conseguente abbandono nelle ultime fasi della coltura. I piccoli olivicoltori, influenzano prevalentemente il mercato degli affitti.

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 2017 si rilevano solo una o due compravendite andate a buon fine a seguito bando ISMEA. La commissione espropri si riunisce con scarsa frequenza, e i VAM sono stati aggiornati solo per le province di Viterbo e Frosinone senza particolari modifiche.

## *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.

Nella provincia di Roma il mercato risente ancora delle aspettative per utilizzazioni extragricole, soprattutto nei comuni limitrofi alla capitale ma ben collegati a essa. I piani regolatori di alcuni comuni consentono ancora, con alcune differenze per il comune di Roma, l'edificazione in zona agricola anche per uso abitativo con lotti minimi di dimensioni accettabili e disponibili sul mercato. Tale opportunità è offerta dalla legge regionale 38/99 e successive modifiche (dicembre 2016) che disciplina l'edificazione nelle zone agricole attraverso la redazione di piani di sviluppo aziendali 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. Questa tendenza si manifesta anche in altri comuni limitrofi a Roma a causa della diffusa carenza di aree edificabili per uso abitativo.

È diminuita la tendenza alla realizzazione di agriturismi, alle volte costituiti al solo fine di valorizzare il patrimonio edilizio che insiste sulle aziende, che ha movimentato il mercato con un aumento dei prezzi di varie tipologie colturali esclusivamente a causa della necessaria connessione fra attività agricola e agrituristica ma non per effettiva redditività degli stessi.

Nella zona di Maccarese si mantengono 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. Tali quotazioni, riferite alle ortive e a particolari aree viticole, non hanno avuto un effettivo riscontro quando 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 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 colturali simili.

L'offerta è caratterizzata da soggetti in procinto di cessare l'attività agricola (imprenditori non più motivati sia per ragioni economiche che per sopraggiunta anzianità), stimolati a vendere nell'intento di trasformare il capitale in risorse finanziarie. La crisi economica ha generato due reazioni opposte tra i soggetti coinvolti nell'offerta. Alcuni non vendono i terreni sulla base di aspettative future legate a nuove contingenze settoriali, mentre altri tendono a svendere rapidamente i beni in quanto non più interessati al settore e quindi non più stimolati a sfruttare le opportunità di reddito. L'offerta è alimentata anche da beni provenienti da divisioni ereditarie, soprattutto di piccole proprietà, a carico di soggetti già inseriti in altri settori economici.

Le misure di finanziamento previste dai fondi strutturali nel campo del miglioramento dell'efficienza aziendale e dell'incentivazione dei primi insediamenti hanno avuto un positivo, seppur leggero, effetto sulla domanda.

Si 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 simili 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.

#### *4. Tipo di operatori*

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

La domanda da parte degli agricoltori interessati ad ampliare la superficie aziendale è sempre presente, ma spesso limitata a piccoli appezzamenti limitrofi alle aziende o comunque con vocazione simile a quelli già posseduti.

L'offerta è legata a imprenditori non più interessati all'attività agricola perché inseriti in altri contesti produttivi oppure perché anziani. Nelle zone periurbane l'offerta dipende anche dalle attese generate a seguito dell'approvazione 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. Nell'anno in corso la legge citata ha avuto un'influenza meno importante in quanto è in stato di revisione. Le tempistiche legate alle autorizzazioni amministrative scoraggiano gli investimenti.

Le vicende legate al commissariamento del comune di Roma e non ancora risolte condizionano le politiche relative all'Agro Romano che risulta essere sempre oggetto di vincoli che frenano significativamente la dinamica di compravendita.

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

La richiesta di terreni per utilizzi alternativi, quali impianti fotovoltaici e produzione di biomasse, non condiziona il settore come negli anni precedenti. Il fenomeno mantiene maggiori riflessi invece sul mercato degli affitti. Sono state rilevate richieste per colture energetiche.

## *6. Aspettative future del mercato*

Al momento non si intravedono elementi che possano modificare l'attuale situazione in termini sia di rapporto fra domanda e offerta che di valori fondiari. Questi ultimi rimangono tuttora pesantemente condizionati da fattori legati alla situazione economica generale e alla crisi finanziaria che hanno pesanti conseguenze anche sul settore primario.

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

La situazione del mercato fondiario in Abruzzo nel 2017 è rimasta pressoché invariata rispetto al triennio precedente; come evidenziato negli anni passati permane una netta differenza tra i valori fondiari delle zone interne e quelli dei terreni vicini alla costa

Oltre agli ormai noti problemi legati alla crisi generale ed in particolare del comparto agricolo, si evidenzia la difficoltà di accesso al credito da parte degli imprenditori agricoli. Ciò comporta un blocco degli investimenti del settore che in molti casi precede l'abbandono dell'attività agricola. 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.

Nelle zone montane più interne, si è arrestato il fenomeno degli investimenti in terreni e fabbricati da parte di stranieri, così come l'avvio di attività agrituristiche non ha registrato incrementi rispetto al recente passato. 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, nonostante la disponibilità dei venditori a praticare prezzi sotto la media della zona.

### *2. Tendenze a livello territoriale*

In provincia dell'*Aquila* il volume delle compravendite è diminuito rispetto al 2016; Le regioni agrarie più interne hanno registrato leggeri deprezzamenti nelle ortofloricole 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. Mantengono buone quotazioni i vigneti della Valle Peligna (intorno ai 20.000 euro/ha, +1% sul DOC rispetto al 2016) dove si sono confermate sporadiche attività imprenditoriali guidate da giovani produttori vinicoli. Nell'Alto Turano e Alto Salto, così come in Valle Roveto le quotazioni dei seminativi, spesso assimilabili a terreni orticoli di bassa qualità, non superano i 50 euro/mq. Il numero delle compravendite è 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 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. Investimenti nel settore vitivinicolo sono stati segnalati, fin dal 2015, nella zona prossima a Navelli e Ofena dove alcuni imprenditori hanno acquistato terreni per impiantare vigneti per vino di qualità. I prezzi di mercato non sono risultati fuori norma nonostante la richiesta mirata in quella determinata zona.

In provincia di *Chieti* gli scambi sono diminuiti nell'entroterra e 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 prati permanenti (-0,5%). I vigneti per uva da vino DOC e da vino comune hanno evidenziato incrementi di circa un punto percentuale, in particolare quelli ubicati nelle zone collinari di Chieti e Ortona; gli oliveti invece hanno mantenuto le quotazioni del 2016. 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 leggero calo si è avuto nelle ortofloricole a livello provinciale; con tutta probabilità il fenomeno è riconducibile alle difficoltà delle aree interne.

In provincia di *Teramo* lievi ribassi delle quotazioni hanno interessato ancora i frutteti (-0,4%) e 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). Anche in questi casi la collocazione altimetrica gioca un ruolo fondamentale sull'appetibilità sul mercato. Le zone collinari e prossime alla costa hanno evidenziato leggeri apprezzamenti negli oliveti che attestano queste superfici intorno ai 20.000 euro/ha. 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. Gli investimenti da parte di operatori stranieri in cerca di terreni con fondi rustici annessi si è bloccato: la difficoltà di accesso al credito ha, infatti, scoraggiato parecchie attività imprenditoriali.

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 (-0,2%), nei seminativi asciutti (-0,1%) e nelle poche superfici destinate ad agrumeti (-0,5%). Nelle colline di Penne e del medio Pescara gli oliveti continuano ad essere la tipologia colturale di riferimento anche se nel 2017 il prezzo medio a livello provinciale è rimasto invariato. I pochissimi scambi delle zone interne hanno mantenuto valori simili a quelli del 2016, in particolare nelle aree limitrofe al massiccio della Maiella si è avuto un calo del volume delle compravendite. 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; infatti, si è calmierato anche questo fenomeno, con tutta probabilità solo temporaneamente, ma le difficoltà economiche generali hanno riguardato anche il settore edilizio e infrastrutturale che avrebbero potuto interessare questi terreni.

### 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. Nell'aquilano il disagio permanente dovuto alle conseguenze del sisma del 2009 ha causato un abbandono dei terreni e uno spopolamento della zona a favore del litorale. 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; 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. Qualche compravendita ha interessato giovani che intraprendono l'attività agricola sfruttando le opportunità offerte dalle misure del PSR.

Nella Conca del Fucino il numero degli scambi è rimasto simile al 2016, anche se gli operatori della zona rimarcano sempre le difficoltà del settore nel continuare l'attività a causa degli elevati costi di produzione e delle scelte commerciali di importare prodotti orticoli dall'estero. Nel chietino il rapporto domanda/offerta è rimasto sostanzialmente in equilibrio, caratterizzato però da una maggiore offerta nell'entroterra (per le stesse motivazioni già evidenziate per l'aquilano), specialmente per terreni ubicati nelle zone montuose. Le tipologie colturali più scambiate in provincia di Chieti sono stati i vigneti e gli oliveti, in particolare nel chietino e nell'ortonese.

Come accaduto in altre regioni, a seguito del passaggio dai diritti di impianto alle autorizzazioni per i terreni vitati, nel primo quadrimestre 2016 il mercato dei diritti è stato in forte fermento. L'Abruzzo, in termini di volumi dei diritti, ha perso molto a beneficio soprattutto del Veneto e del Trentino Alto Adige; le quotazioni hanno avuto una fase espansiva con prezzi che sono arrivati fino a 15.000 euro/ha, seguita da una flessione che ha ridimensionato i valori intorno ai 9.000 euro/ha.

#### *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. A ogni modo le transazioni risultano sporadiche, 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; pare quindi essersi arrestato l'interesse per i fondi rustici da ristrutturare nonostante l'offerta risulti consistente, in special modo per piccoli fondi. Le transazioni riguardanti oliveti e vigneti sono in genere finalizzate ad ampliamenti aziendali utili a dimensionare i livelli produttivi.

Non si sono avuti riscontri positivi sul mercato fondiario in seguito alla Legge di stabilità 2016 (legge n. 208/2015, che modifica della tipologia di tassazione IMU). 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 2018 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. 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. 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 percepiranno 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 comparto orticolo, settore trainante della provincia aquilana e dell'economia agricola abruzzese, ha subito meno gli effetti della crisi; in futuro, con una migliore organizzazione locale dell'export, si prevede di incrementare il volume venduto con una conseguente rivalutazione dei terreni agricoli.

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 Sandro*<sup>33</sup>

### *1. Quadro generale*

Nel 2017 il mercato fondiario del Molise non ha evidenziato tendenze significativamente diverse da quelle riferite negli anni precedenti, in quanto resta sostanzialmente confermato l'ulteriore protrarsi di un trend di ribasso dei prezzi dei terreni agricoli in quasi tutti i contesti territoriali locali indagati. Del pari, resta evidente 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 provincie molisane evidenzia una contenuta flessione delle quotazioni medie ponderate dei terreni agricoli (-0,1% su anno per la provincia di Campobasso, -0,5% per la provincia di Isernia), risultanti di dinamiche fondiarie convergenti, pur con alcune particolarità locali meglio descritte a seguire. In coerenza con quanto segnalato in una precedente indagine, la flessione contenuta del valore dello stock fondiario regionale (-0,1%) è associabile, in ambedue i distretti provinciali, al contributo negativo delle colture esposte ai maggiori rischi di mercato, quali seminativi irrigui, legnose agrarie e ortofloricole, ma - nel caso di Isernia - anche ai contemporanei decrementi di colture tradizionali di grande diffusione spaziale, quali oliveti e seminativi asciutti per prati e cereali.

Nel 2017 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 adeguate 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 sfavorevole dei prezzi all'azienda dei prodotti agricoli locali (olio, carne, latte, ortofruttricole, vino di qualità) 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.

Inoltre, le aree regionali maggiormente vocate per l'agricoltura mercantile ed intensiva hanno scontato un sensibile aumento dei costi di fornitura dell'acqua irrigua erogate dai Consorzi locali, unitamente ad una sempre maggiore estensione della durata della stagione irrigua (passata in un solo quinquennio da una media di 3 mesi ad uno standard di quasi 5 mesi all'anno), stante l'estremizzazione progressiva dei picchi termici e di assenza totale di

---

<sup>33</sup> 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.

precipitazioni nella stagione estiva.

Come ulteriore elemento di ostacolo alla ripresa della domanda di terra, si segnala, sull'intero ambito regionale, la crescente difficoltà dei produttori a dedicarsi alle colture cerealicole, che pur fruendo dei premi UE, si trovano spesso a rinunciare al raccolto, a causa dei danni, sempre più severi, causati dalla selvaggina (specialmente, cinghiali), con pratiche di risarcimento a regia regionale, che slittano di anni, anche per importi che non coprono il costo di produzione.

In coerenza con quanto rilevato nel recente passato, sia in Alto Molise, nell'isernino, che in alcuni ambiti territoriali montani di Campobasso (Montagna di Campobasso e Colline del Molise Nord-orientale), dove la zootecnica e la foraggicoltura estensiva sono la principale motivazione socio-economica che giustifica l'impresa agricola, sembra stabilizzato il leggero trend ribassista dei prezzi di mercato (entro il -1 %) dei seminativi asciutti e dei prati per l'effetto sinergico dei bassi prezzi di mercato al produttore del latte e della carne, del regime decrescente degli aiuti UE e della produttività calante dei terreni, totalmente privi di supporto irriguo, che non siano le precipitazioni stagionali, e sempre più esposti all'alea dei cambiamenti climatici in corso.

A detta dei referenti interpellati, la pur ininterrotta operatività per l'intero 2017 del PSR Molise 2014-2020, che supporta gli investimenti strutturali in agricoltura e gli incentivi ai giovani per il primo insediamento in azienda agricola, ha sortito minimi e localistici effetti positivi sul mercato fondiario, a fronte della inattesa modifica degli aiuti e dei contributi erogati, che ha visto la forte riduzione del premio di insediamento (da 40.000 € a 30.000 € in zona montana; da 50.000 € a 40.000 € in zona non montana) e, soprattutto, la riduzione del tetto di progetto ammissibile a compartecipazione pubblica (50.000/67.000 €, a seconda della collocazione territoriale), ampiamente insufficiente per supportare qualsiasi investimento strutturale poliennale, che richieda la realizzazione di manufatti ed opere edili. In particolare, la provincia di Isernia, che ha visto accolte pochissime domande, unitamente a molte esclusioni, ha sofferto fortemente della mancata assegnazione di risorse UE all'interno delle misure strutturali del PSR Molise, impedendo la creazione di nuove aziende agricole ed annullando, ex-ante, la domanda potenziale di terra agricola dei giovani.

## *2. Tendenze a livello territoriale*

Nel distretto di *Isernia*, la variazione delle quotazioni fondiarie medie (-0,5% anno su anno) è il risultato di dinamiche locali abbastanza convergenti in ambito provinciale.

Le regioni agrarie alto-collinari e montane (Alto Molise, Alto Volturno; Montagna dell'Alto Trigno e del Sannio Settentrionale), accomunate dal medesimo contesto territoriale e pedo-climatico e interessate da ordinamenti produttivi tradizionali di tipo estensivo e/o semi-intensivo, hanno evidenziato la concentrazione delle principali flessioni fondiarie massime (-0,8/1,2 %) nel caso dei seminativi asciutti, accompagnati, in alcuni casi, da quelle degli oliveti (-0,5 %) e delle ortofloricole (-0,2 %); per contro, le quotazioni dei prati hanno evidenziato piccole variazioni positive (+0,5/0,8 %), dato che sono il principale strumento a disposizione dell'allevatore per supportare il bestiame a minimo costo di produzione.

L'area delle Colline del Volturno, sempre nell'isernino, caratterizzata dalla presenza di tipologie fondiarie intensive e mercantili, ha accentuato, rispetto all'anno precedente, il pluriennale, lento trend ribassista delle quotazioni medie (-0,7%), segnalando che la perdita di valore dei terreni locali non è ancora terminata. Tale fenomeno sembra essere la risposta immediata e percepibile del disagio degli operatori agricoli, compressi, da anni, da problematiche ambientali irrisolte, dall'erosione fondiaria, da attività extra-agricole ed infrastrutturali, da prezzi medi di mercato stagnanti e dai crescenti costi della stagione irrigua.

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* conferma una stabilità tendenziale delle quotazioni fondiarie medie (-0,1% su base annua), pur con andamenti non sempre convergenti dei singoli ambiti territoriali indagati; segnatamente, le quotazioni sono leggermente aumentate nella Montagna di Campobasso (+0,4 % anno su anno) e nelle Colline del Molise Nord-Orientale (+ 0,1 % anno su anno), esclusivamente per effetto del minimo apprezzamento di prati e seminativi asciutti (+0,3/0,8 %), nonostante le flessioni delle legnose agrarie e delle mercantili di pieno campo, in quanto rappresentano le tipologie fondiarie di gran lunga più diffuse e pesanti nello stock fondiario locale.

L'area del Medio Biferno, caratterizzata da ordinamenti colturali diversificati, ha fatto registrare una minima variazione del valore dello stock fondiario (-0,1% anno su anno), a fronte della sostanziale compensazione fra le quotazioni dei vigneti (+0,5/1 %) e dei seminativi irrigui e le ortofloricole (-0,5/0,6 %). Questo fenomeno sembra un'evidente conseguenza del fatto che i vini di qualità dell'area hanno mantenuto il mercato, mentre le orticole ed industriali continuano a soffrire la mancanza di filiere agro-alimentari stabilizzate e la concorrenza delle produzioni extra-regionali.

La zona svantaggiata della Montagna fra medio Trigno e Biferno, il Matese Settentrionale e le Colline del Molise Sud-orientale, ambiti provinciali con struttura fondiaria meno robusta e meno mercantile del restante distretto provinciale, hanno evidenziato piccole flessioni (da -0,1 a -0,5 %) delle quotazioni medie, come conseguenza delle difficoltà di mercato delle tipologie fondiarie peculiari, prevalentemente legnose agrarie e ortofloricole, notoriamente le colture più onerose da gestire e più esposte ai rischi di mercato.

La Collina Litoranea, quale contesto territoriale provinciale di Campobasso ad agricoltura maggiormente intensiva, continua a fare segnare, per il sesto anno consecutivo, una piccola flessione dei corsi fondiari (-0,2% anno su anno), chiaramente riconducibile alle flessioni dei prezzi delle tipologie colturali di punta (seminativi irrigui; ortofloricole; legnose agrarie) testimonianza delle persistenti difficoltà del contesto locale a metabolizzare le note cause di criticità di fondo, che affliggono da tempo il mercato fondiario: scarsa competitività generale del sistema agricolo locale, a causa delle difficoltà di aggregazione di filiera; carenza di liquidità in mano agli agricoltori; sfavorevole regime di prezzi imposti dalla concorrenza extra-regionale; irrisolta esigenza di riconvertire gli ordinamenti colturali, dopo la cessazione di attività dello Zuccherificio del Molise. Quanto elencato, si somma con l'ulteriore sfavorevole aumento dei costi di fornitura idrica e con l'accentuarsi di alcune fitopatie, essenzialmente fungine, un tempo poco presenti, conseguenza delle estati lunghe ed aride.

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 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 €/mq.

### *3. Rapporto domanda/offerta e politiche fondiarie*

Nessuna delle numerose criticità strutturali, che "ingessano" da anni il mercato fondiario molisano ha trovato, anche solo parzialmente, una qualche soluzione nel 2017, impedendo una migliore convergenza fra domanda e 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 monetizzazione 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.

In ogni caso, 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. Inoltre, nelle zone montane del territorio molisano, dominate dagli ordinamenti culturali tradizionali ed indissolubilmente legate al regime di aiuti UE, la situazione di mercato è rimasta di fatto congelata, con offerta e domanda di terra, molto spesso solo virtuali in regime generale di quotazioni stabili.

Nel complesso, anche se si può ritenere che il mercato fondiario regionale si sia ormai posizionato 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 a un investimento impegnativo e troppo costoso e manca una effettiva attività pubblica di coordinamento strutturale finalizzata al mercato fondiario, caratterizzata al contrario da pacchetti di misure non integrate che, spesso, non aiutano il tessuto imprenditoriale delle piccola-media impresa locale.

La stessa banca delle Terra, istituita con legge regionale da anni, non riesce ad entrare nella fase operativa, impedendo agli operatori del settore di mettersi in contatto con i numerosi soggetti, sia pubblici che privati, che possiedono non trascurabili risorse fondiarie, attualmente abbandonate ed indisponibili, la cui mobilitazione potrebbe avere effetti rilevanti sulla ripresa della domanda di terra agricola, soprattutto a beneficio delle aziende start-up o di recente costituzione.

Anche nel 2017, 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 si conferma molto piccolo nei numeri e focalizzato quasi esclusivamente su compravendite oasistiche 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 non evidenzia variazioni sostanziali nel 2017, così come si confermano 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.

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.

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.

Nelle aree regionali pedemontane, vallive e nella fascia costiera, dove sono presenti i terreni di migliore vocazione agronomica, le alte quotazioni fondiarie sono state leggermente "intaccati" dal persistere delle difficoltà di mercato dei prodotti locali, sistematicamente "schiacciati" dalla GDO e dal ripetersi di stagioni estive lunghe e siccitose, che aumentano i costi di produzione e falcidiano le rese in assenza di irrigazione sistematica.

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, allettati dagli alti corsi fondiari, che vogliono capitalizzare il valore della terra, senza esigenza di liquidità immediate, sovente totalmente avulsi all'effettiva valenza agronomica di quanto posseduto (leggasi: chiedere 2-3 €/mq per un pascolo montano equivale a non venderlo mai).

A queste due categorie tradizionali, si è aggiunta recentemente una piccola quota di offerta da ex-part-timer agricoli, delusi dai risultati economici raggiunti con la conduzione dell'azienda ed intenzionati ad abbandonare il settore; ma anche questi ultimi non lasciano, se non a caro prezzo, aggiungendo poca fluidità al mercato fondiario.

Sul fronte della domanda, da sempre oasistica e concentrata su piccoli lotti fondiari, si distinguono - ancora - 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 favoriti dalle modifiche applicate alle Misure del PSR Molise ed hanno optato conseguentemente per l'affitto pluriennale; 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.

In tema della cosiddetta domanda di terra agricola "evoluta", in quanto sostenuta dai capitali e dalle risorse dell'industria agro-alimentare, si segnala che in medio e basso Molise sono stati fatti piccoli acquisiti di terreni di media vocazione agronomica, ma irrigabili, da destinare alla realizzazione di frutteti da guscio (soprattutto, nocciolo, secondariamente mandorlo), con il criterio del contratto di filiera, sia con riferimento al settore dolciario locale che con riferimento al progetto Ferrero-MIPAAF, che intende portare in Molise ben 20.000 ha di nocciolo nel prossimo decennio. Ma trattasi di tendenza ancora da definire.

Peraltro, sembra complessivamente rientrata, a causa dell'azzeramento degli incentivi erogati dalla Misura M.11 del PSR Molise alle nuove aziende biologiche, la "fiammata" di domanda di terra agricola che nel 2016 aveva interessato alcuni comprensori della Montagna di Campobasso, del medio Biferno e delle Colline del Basso Molise, illo tempore sostenuta dalle start-up richiedenti certificazione biologica.

## 5. Tendenze nelle destinazioni d'uso

Nel 2017 le tendenze nelle destinazioni d'uso non si sono modificate.

I testimoni intervistati confermano la situazione ampiamente descritta e commentata 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 ancora declinanti e la domanda bassa, i proprietari non intendono svendere la terra, alimentando trattative sovente infruttuose, che non si traducono in alcuna mobilità fondiaria.

È risultato non rappresentativo anche quel latente effetto domanda da usi alternativi dei terreni agricoli, fino a qualche anno addietro apprezzabile nelle zone agricole peri-urbane, in quanto la crisi dell’edilizia e il turismo “*mordi e fuggi*” hanno ridimensionato la richiesta di aree da destinare all’edificazione, alle infrastrutture e/o agli insediamenti produttivi e commerciali. Mentre è aumentato il turismo costiero molisano, ma non porta risorse facili all’agricoltura locale, né domanda di terra per attività agricola; semmai, rischia di alimentare, in prospettiva, una maggiore erosione fondiaria ai terreni di maggiore vocazione agronomica.

Si conferma l’effetto depressivo alla domanda di terra agricola sull’intero territorio regionale conseguente alla completa perdita di interesse delle molte società operanti *illo tempore* sul territorio nel settore delle energie alternative (*eolico, fotovoltaico*), dopo i numerosi provvedimenti regionali e giudiziari ostativi, che ha caducato ogni domanda di terra agricola verso i terreni foraggeri marginali montani e alto-collinari e che, per alcuni anni, aveva svolto il ruolo di unica e vera alternativa alla domanda latente sostenuta dagli allevatori.

Resta confermato 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 +20/30%, senza che ne siano cambiata l’utilizzazione e la destinazione pre-esistenti.

## 6. *Aspettative future del mercato*

In linea generale, i referenti interpellati convergono nel ritenere che non sono imminenti variazioni apprezzabili dei corsi fondiari prevalenti in ambito regionale, dato che restano attive tutte le principali criticità irrisolte, che ostacolano una maggiore dinamicità del mercato fondiario regionale. Va tuttavia rilevato che le previsioni non sono concordi e, in non pochi casi, alcuni referenti parlano di ulteriori livellamenti in basso delle tipologie fondiarie più costose ed a maggiore rischio di mercato.

Si può ritenere che, anche in conseguenza degli esiti delle ultime consultazioni elettorali regionali, potrebbero svilupparsi nuovi provvedimenti regionali di politica agraria, che potrebbero fornire utili stimoli o ricadute all’ingessato mercato fondiario molisano.

## Campania

*Giuseppe Panella e Nadia Salato*

### *1. Quadro generale*

Nel corso del 2017 il mercato fondiario campano non fa rilevare particolari cambiamenti nella compravendita dei terreni agricoli, a eccezione di alcune zone in cui si evidenziano piccoli mutamenti degli scambi. Come per le precedenti rilevazioni, si può affermare che il mercato fondiario campano è ancora interessato da una certa staticità, dovuta principalmente alla scarsa disponibilità economica degli imprenditori agricoli accompagnata da una conclamata 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). Nelle aree marginali i terreni di scarso valore vengono invece acquistati per poter effettuare lo smaltimento dei reflui nel rispetto della direttiva nitrati al fine di ottemperare alle norme previste dalla condizionalità. Tale intervento consente alle aziende di poter usufruire dei finanziamenti a valere sulle misure agro ambientali del PSR Campania.

L'indagine ha mostrato un incremento dei prezzi medi di seminativi irrigui (+3,2%) ed un aumento dei prezzi degli oliveti (+1,5%); sono invece interessati da un lieve decremento le ortofloricole (-0,4) e le altre colture permanenti (-0,5%).

### *2. Tendenze a livello territoriale*

La provincia di *Napoli* è un territorio fortemente urbanizzato dove il livello delle quotazioni dei terreni è quasi completamente scollegato dalle effettive potenzialità agricole del suolo. Nel 2017, le variazioni più evidenti, rilevabili nella provincia napoletana, sono relative alle ortofloricole e ai frutteti ubicati nella regione agraria del Piano Campano Sud-Orientale, con una diminuzione, per entrambe le tipologie colturali, del 5%. Tale tendenza incide in maniera interessante sull'intero mercato fondiario del territorio napoletano, in cui si registra una flessione delle suddette tipologie colturali. In particolare, la tipologia ortofloricole e vivai diminuisce dell'1,9%, mentre i frutteti dello 0,4%.

Nelle regioni agrarie ubicate nel territorio di *Caserta* si evincono cambiamenti significativi. Nella zona delle Colline di Roccamonfina si evidenzia un incremento del 3% relativo ai nocciuleti e del 2% per quanto riguarda i vigneti, con un trend che continua a manifestarsi positivo. In questa zona la produzione vitivinicola a marchio si sta affermando significativamente sul mercato nazionale ad anche internazionale. Anche la zona delle colline del Monte Maggiore, della provincia casertana, è interessata da una particolare dinamicità fondiaria con un incremento dei prezzi del 2%, sia per i frutteti sia per i vigneti DOC. . Rispetto al 2016, a livello provinciale, aumenta il valore fondiario medio dei vigneti DOC (+0,9), aumenta anche il valore fondiario delle colture permanenti (+2,7%), mentre diminuiscono, anche se di poco, i prezzi dei seminativi irrigui (-0,2%) e degli oliveti (-0,1%). In generale, si può affermare che il trend è positivo per la maggioranza delle tipologie colturali analizzate, ciò induce a pensare che si sta superando la fase di cristallizzazione che

negli anni passati ha caratterizzato il mercato fondiario di alcune zone caratterizzate dalla problematica Terra dei Fuochi.

Rispetto al 2016, il mercato fondiario nella provincia di *Salerno* registra aumenti dei valori riguardanti i seminativi irrigui (+10%), lo scambio si concentra prevalentemente nel Versante Meridionale dei Monti Picentini (+10%) e nella Piana del Sele dove tale incremento raggiunge il 15%. Lievi incrementi dei prezzi, per l'intero territorio salernitano, interessano i terreni destinati all'olivicoltura (+1,4% e alle ortofloricole (+0,2%). Nello specifico, per gli oliveti l'incremento del valore è del 5% nella zona delle Colline litoranee del Cilento e del Cilento Orientale, mentre l'ortofloricoltura è interessata da un incremento del 10% nell'area delle Colline litoranee di Salerno. Diminuiscono i valori dei seminativi non irrigui (-2%) nei territori delle Colline Orientali dei Picentini.

Nel *Beneventano* il mercato si presenta più dinamico rispetto all'anno precedente, infatti si evidenziano degli scambi positivi per alcune tipologie colturali che, nella precedente rilevazione, avevano manifestato delle significative contrazioni. Aumentano infatti i valori fondiari dei seminativi irrigui e degli oliveti (+4,3%) e dei frutteti (+3,3%). In particolare, i seminativi irrigui aumentano del 5% nell'area delle Colline del Calore Irpino Inferiore e nelle Colline di Benevento. I valori fondiari dei frutteti aumentano del 5% nei territori ubicati nella montagna interna, in primis nei Monti del Taburno e del Camposauro, areale in cui anche i valori degli oliveti raggiungono il significativo incremento del 10%.

Nella provincia di *Avellino*, rispetto al 2016, incrementa il valore degli scambi per i seminativi non irrigui (+1,8%), per i pascoli (+1,4%) e per i frutteti (+0,3%), mentre si assiste ad un decremento della tipologia colturale altre colture permanenti (-2,5%). I valori fondiari inerenti alla categoria altre colture permanenti diminuiscono nell'areale Monte Partenio e Pizzo d'Alvano (-2%), nell'Alto Sabato (-1,5%), nell'Alto Sele e Alto Calore Irpino (-5%), nelle Colline di Avella e del Vallo di Lauro (-5%). L'aumento negli scambi dei terreni destinati a pascolo è rilevato nella montagna interna dell'Alto Calaggio e Ofanto (+5%). I frutteti trovano una considerevole dinamicità fondiaria nella zona delle Colline dell'Irpinia Centrale con un incremento del 10%.

### *3. Rapporto domanda/offerta e politiche fondiarie*

Nel 2017 il rapporto tra domanda e offerta ha mostrato una quasi generalizzata prevalenza dell'offerta. Fanno eccezione alcune aree del salernitano e del beneventano dove è stato registrato un equilibrio tra le due componenti del mercato. In provincia di Caserta la sola area in cui si riscontra una certa prevalenza di domanda è quella delle colline di Montemaggiore e riguarda vigneti, nocciuleti e castagneti, con preferenza per quelli ben collegati alle aree urbane.

Nel Salernitano si riscontra una generalizzata prevalenza della domanda per i terreni ubicati nella Piana del Sele destinati all'ortofloricoltura e alla frutticoltura e si sta diffondendo in maniera capillare anche la coltivazione dei ficheti, una frutticola che negli ultimi anni sta incrementando il reddito delle aziende specializzate prevalentemente nelle zone ricadenti nel Cilento e nel Medio Calore. 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. Queste sono aree storicamente colpite dall'infestazione del cinipide galligeno, ma che lentamente stanno restituendo ai propri territori la coltura prevalente rappresentativa, appunto il castagno.

### *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 agli aiuti strutturali erogati dall'Unione Europea e dalle politiche 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.. In alcune aree a vocazione turistica (come ad esempio la costa cilentana) continua la tendenza, registrata negli ultimi anni, ad un uso dei terreni agricoli più coerente con il potenziale complessivo di offerta territoriale (servizi di tipo turistico, ma anche trasformazione in azienda dei prodotti e/o piccola commercializzazione destinata ad alimentare i circuiti turistici locali).

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 registra una fiducia verso una desiderata ripresa del mercato fondiario. Si evidenzia anche 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. Ad incidere su questa nuova tendenza sono sicuramente gli investimenti possibili attraverso l'utilizzo delle risorse comunitarie messe a disposizione del Programma di sviluppo rurale 2014/20. In ogni caso gli operatori agricoli mantengono la massima cautela nel realizzare nuovi investimenti, condizionando la dinamicità del mercato della terra.

## Puglia

Donato Carone

### 1. Quadro generale

Il mercato fondiario pugliese per il 2017 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 +0,3% 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 portare a risultati ben peggiori 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.

A determinare queste condizioni 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 fondiaria con operatori non professionali, che più di altri risentono della congiuntura negativa. Continuano a destare un certo interesse, con tenuta o leggeri incrementi di prezzi, solo le aree di pianura del Tavoliere, quelle viticole del barese (uve da vino e tavola) e le aree del Salento vocate alla produzione di vini di qualità.

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. I giovani imprenditori che hanno partecipato numerosi ai bandi regionali del PSR si pongono sul mercato in cerca di terreni marginali da acquistare o affittare.

Le richieste di adesione al PSR 2014-20 sono risultate di gran lunga superiori alle disponibilità per tutte le misure fin qui bandite; per esempio per la misura 6.1 del primo insediamento su oltre 5.000 domande ne potrà finanziare appena 1.000.

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 crescente 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 è da attribuire in buona parte alla conferma 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 2017 la provincia di *Foggia* ha registrato una sostanziale tenuta dei valori

fondari (+0,5%). A questo risultato si perviene per un apprezzamento dei seminativi irrigui e dei terreni destinati a colture arboree (vite e fruttiferi in particolare) con tassi di crescita variabili dal +2 al +2,8% e una contrazione per i seminativi asciutti (-1,0%). Gli incrementi si registrano per le aree ad agricoltura intensiva dove si concentrano gli investimenti degli operatori più attivi e di quelli che vogliono insediarsi.

Per la provincia di *Bari*, (comprendendo anche i comuni della provincia di Barletta-Andria-Trani) si registrano incrementi dei valori fondiari (+1,1%) dovuti, in particolare, all'apprezzamento di oliveti e seminativi irrigui delle aree più produttive del nord-e sud-est barese. I seminativi irrigui sono richiesti e rivalutati per l'impianto di frutteti e vigneti nella valle dell'Ofanto e per l'uva da tavola nel sud-est barese. In quest'ultimo caso (Noicattaro, Rutigliano e dintorni) i seminativi vengono preparati per l'impianto del vigneto (spesso con copertura) con notevoli lavori di miglioramento fondiario che di per sé incrementano il valore dei fondi. Per gli oliveti irrigui si tratta di un apprezzamento dovuto anche al buon riscontro commerciale nelle ultime annate delle produzioni pugliesi (olio e olive da mensa) nelle ultime annate.

La provincia di *Taranto* è l'unica provincia salentina dove il mercato fondiario presenta un incremento medio dei valori fondiari del +0,9%. L'ulteriore calo delle quotazioni degli oliveti minacciati dalla *Xylella* (-1,5%) viene ampiamente compensato dal notevole interesse che permane sulle aree viticole della parte orientale della provincia (come l'area DOC del Primitivo) con incrementi medi del +6%. 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 (-1,5%); l'interesse sui fondi vitati e seminativi vocati all'impianto della vite da vino (+0,6/+0,9%) 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 cuscinetto o di contenimento con casi di olivi infetti accertati in quasi tutti i comuni e manifestazioni evidenti nelle aree di pianura contigue con la provincia di Lecce.

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 -5%. 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. In base agli ultimi provvedimenti legislativi (DM 4999 del 13/2/18) in tutte le aree interessate dal complesso del disseccamento rapido dell'olivo, sono previsti interventi obbligatori (potature e spollonature, lavorazioni meccaniche, trattamenti) che comportano costi di gestione elevati degli oliveti a fronte di produzioni frequentemente inesistenti. In presenza di olivi ammalati nella zona infetta e di contenimento è prevista l'estirpazione (previa autorizzazione) che deve però essere seguita dal reimpianto di almeno un pari numero di olivi appartenenti ad alcune cultivar resistenti. Tali cultivar hanno però esigenze pedo-climatiche non sempre compatibili con le aree interessate dal fenomeno. Il quadro è completato dal divieto d'impianto di altre specie ospiti (ciliegio, mandorlo ecc.).

Un deprezzamento più pesante dei valori fondiari è comunque contenuto dal persistere di un notevole interesse per utilizzi extragricoli nelle aree 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 ai bordi dei campi con l'offerta di vendita. 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 più grandi.

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. 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 anche da risorse finanziarie private.

### *5. Tendenze nelle destinazioni d'uso*

Nel 2017 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 aree frutticole (uva da tavola e drupacee) i cui prodotti di pregio hanno conquistato mercati alternativi a quelli persi per l'embargo verso la Russia. L'interesse per le aree viticole e frutticole oltre che per gli impianti già in produzione coinvolge i seminativi (preferibilmente profondi e irrigui) da destinare all'impianto.

Da sottolineare per il comparto viticolo come la trasformazione dei diritti di impianto in autorizzazioni non ha comportato in Puglia contraccolpi evidenti sui valori fondiari. La conversione, intervenuta a partire dal 2016, è coincisa con un accrescimento dell'interesse per le aree viticole regionali (vigneti in produzione o seminativi da impiantare). In sostanza è venuta a mancare l'esigenza di spiantare il vigneto e commercializzarne il diritto al reimpianto. Nei casi di vigneti non più gestibili da agricoltori anziani senza ricambio nella conduzione si preferisce vendere il fondo o affittarlo.

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. Di contro hanno risvegliato un certo interesse gli oliveti più produttivi del barese per una congiuntura favorevole sui prezzi delle olive e dell'olio.

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 (svizzeri, inglesi, tedeschi).

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 2018 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)

anche se ridimensionate permangono e si devono concretizzare con gli investimenti da eseguire. Sempre più serie e imprevedibili risultano le conseguenze legate all'epidemia da *Xylella*: al momento il problema riguarda 1/3 dei 350.000 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 2017, 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 e Avigliano-Muro Lucano, un'ulteriore diminuzione degli stessi nel Medio Agri (-10% per seminativi non irrigui e uliveti, -15% per pascoli) e Medio Sinni (-10% seminativi asciutti) e un incremento compreso tra il 5% ed il 10% (seminativi) nell'area della Val d'Agri-Colline Alto Bradano-Colline Venosa. Nel Materano, mentre la Pianura Metapontina si è stabilizzata sui valori dello scorso anno per le colture tipiche dell'area (seminativi irrigui, vigneto, colture arboree, fragole) indicando delle oscillazioni negative circoscritte ad alcune aree specifiche (solo per i pascoli è stata accertata una variazione positiva del 10%), il territorio del Basso Sinni si è caratterizzato per una lieve negatività dei prezzi medi.

Secondo i testimoni privilegiati intervistati, il livello degli scambi e il rapporto tra domanda e offerta, rispetto all'anno precedente, ha 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 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.

Non meno importante, tuttavia, il ruolo svolto dall'IMU agricola, laddove prevista, che ha giustificato l'offerta prevalente di terreni, soprattutto i 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 addirittura un volume inferiore di 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, dell'Alto Bradano e delle Colline del Vulture, si è distinta per la diminuzione dei prezzi medi dei terreni a seminativo non irriguo, a oliveto e a pascolo con percentuali diverse a seconda delle zone che ha sollecitato l'offerta dei beni, spesso ceduti per cessazione dell'attività.

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 invariato dei prezzi e talvolta 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. 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 che risultano 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.

L'iniziativa promossa dal mondo della cooperazione in merito alla costituzione della cosiddetta "Banca della Terra" è stata formalizzata con l'approvazione della legge regionale del 14 dicembre 2017, n.36 "Norme per il rilancio dell'agricoltura e istituzione della Banca Regionale della terra lucana" per cui è presumibile che nel corso del 2018 si intravedano i primi risultati. L'istituzione di un sistema informatico, aggiornato periodicamente sui terreni abbandonati o incolti o sottoutilizzati ne consentirebbe il recupero produttivo attraverso l'assegnazione prioritaria alle imprese costituite da giovani per il miglioramento delle condizioni aziendali (in termini di superficie e unità lavorative) e per i primi insediamenti di giovani in impresa agricola, nonché alla aziende agricole orientate alla tutela delle pratiche tradizionali, allo sviluppo di filiere innovative agro-forestali e alle 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, tuttavia, sul territorio lucano, l'attenzione verso questo strumento ha spesso incontrato delle difficoltà legate alla dimensione molto contenuta dei fondi e al titolo di possesso presente, problematiche rappresentate all'ufficio del Demanio affinché la tipologia dei terreni non diventasse un fattore limitante.

Nel frattempo, il progetto “*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 2017 altri bandi afferenti il territorio della Regione Basilicata. Si tratta, pressoché, di terreni incolti 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 avanzati 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.

#### *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 offra opportunità che necessiterebbero, comunque, di politiche sinergiche inerenti il lavoro e la fiscalità, ad esempio, più adeguate alla condizione economico-sociale attuale regionale e nazionale. Si riscontra comunque 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 che privilegiano i seminativi e i 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 hanno subito lievi variazioni rispetto al 2016 (+0,6%). 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 è più basso (9.800 euro/ha), e Reggio Calabria, che presenta invece valori più alti (14.700 euro/ha). Questo valore varia molto, invece, tra i diversi tipi di coltura: 2.800 euro/ha per i pascoli, circa 17.500 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 46.900 euro/ha, 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 bassa anche nella Piana di Sibari e nella Piana di Gioia Tauro (le migliori zone agricole della regione) a causa della crisi corrente.

### *2. Tendenze a livello territoriale*

Il mercato fondiario calabrese risulta fermo in tutte le aree e per tutti i tipi di terreno. Nel 2017 continua la richiesta 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, degli uliveti e dei seminativi nella piana di Gioia Tauro (+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 tagliano 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 una diminuzione del 5% contro un aumento intorno al 10% dei castagneti delle serre cosentine.

In provincia di *Crotone* i prezzi sono stabili rispetto all'anno precedente. Solo nelle aree collinari litoranee sono state osservate variazioni dei valori fondiari per gli oliveti (5%) nella area della pre Sila.

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 11.000 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 2016 prevale la domanda di terra a causa dell'avvio del nuovo PSR e della riforma della PAC. 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 trasformazione in frutteti o agrumeti), gli oliveti in collina e i pascoli in montagna per una sempre maggiore richiesta di accedere ai contributi per la zootecnia biologica. 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.

Per quanto riguarda le politiche fondiarie la Calabria si sta muovendo su tre linee: a) Banca della terra; b) Decreto ministeriale "*Terre vive*"; c) Convenzione con ISMEA.

Nel primo caso la Calabria ha approvato nel 2017 una legge (Legge regionale n. 31) per favorire l'accesso dei giovani al settore primario e contrastare l'abbandono e il consumo dei suoli agricoli. I terreni su cui si punta sono quelli demaniali di proprietà della regione e degli enti controllati, nonché degli enti locali. Questa legge prevede che nei successivi sei mesi la giunta approvi l'elenco dei terreni disponibili. Ad oggi questo elenco non è ancora pronto e approvato.

Nel secondo caso, sulla base del decreto legge del Ministero delle politiche agricole alimentari e forestali, che individua circa 5.500 ettari da mettere sul mercato per incentivare il ricambio generazionale, la Calabria porta in dote 2.154 ettari. Le regioni che concorrono maggiormente con terreni disponibili sono, nell'ordine, la Calabria (42%), il Lazio (19%) e la Toscana (7%). Anche in questo caso il decreto non ha ancora trovato attuazione in Calabria.

Infine, la Calabria ha stipulato una convenzione con l'ISMEA "per l'attivazione degli strumenti finanziari nazionali nei 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 e 2017 per l'insediamento di giovani agricoltori è pari rispettivamente a 1,1 milioni di euro e a 1,5 milioni i cui beneficiari sono complessivamente stati 6 unità. In Calabria relativamente alla banca nazionale delle terre agricole sono disponibili 592,05 ettari distribuiti tra le province di Crotone (245,29 ettari), Reggio Calabria (133,30), Vibo V. (169,60) e Catanzaro (43,86). Questa superficie è distribuita in 23 comuni calabresi (6 a Vibo, 2 a Catanzaro, 4 a Crotone, 11 a Reggio Calabria). Essi sono localizzati prevalentemente in collina e riguardano superfici investite a oliveti e seminativi.

### 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 fondi del II pilastro.

L'ampliamento delle dimensioni aziendali e la necessità di foraggi per gli allevatori sono le motivazioni più frequenti che spingono gli agricoltori all'acquisto. Gli operatori 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 punta molto sulle ultime novità 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 e Teresa Cirivello*

### *1. Quadro generale*

I mutamenti del quadro legislativo comunitario hanno, nel corso del tempo, determinato un diffuso senso d'incertezza nel mondo agricolo siciliano. Gli agricoltori dell'isola, abituati a confidare sugli aiuti e sui sostegni esterni, si sono sentiti in pericolo quando con la Riforma Fischler hanno visto smantellare il sistema di sostegno alle produzioni ormai noto e collaudato e hanno manifestato una forte ostilità nei confronti della politica intrapresa dall'Unione Europea. Le successive revisioni della PAC, orientate a favorire un'agricoltura sempre più multifunzionale, 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 e il passaggio dalla vecchia alla nuova programmazione, avvenuto non senza difficoltà. Il PSR Sicilia 2014-2020, con il suo carico di novità e incombenze, si muove con lentezza, suscitando 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 dalla constatazione che anche gli altri settori vivono situazioni di disagio. 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 attirato anche investitori extraregionali e stranieri, è andato via via scemando, portando alla stagnazione delle quotazioni dei terreni. Fanno eccezione areali con spiccate tipicizzazioni, come le pendici dell'Etna. 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 l'attenzione rivolta dalle nuove leve nei confronti dei terreni di un certo pregio: affiora, infatti, timidamente la voglia dei giovani di fare agricoltura di qualità e multifunzionale.

### *2. Tendenze a livello territoriale*

Nel corso del 2017 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 permane l'interesse per piccoli appezzamenti che alla finalità turistica affiancano quella agricola per produzioni di qualità e/o di nicchia (passito, malvasia, capperi, lenticchie).

I terreni siti a ridosso delle fasce costiere, i seminativi irrigui, gli oliveti specializzati irrigui, i terreni a vocazione fruttifera e gli appezzamenti pedemontani dell'Etna (vigneti, pistacchietti e nocciolotti) rientrano tra le tipologie di terreno maggiormente richieste. Nel catanese, cresce la domanda di agrumeti; nelle aree interne quella di mandorleti.

Anche per il 2017 i terreni di qualità sono stati valutati positivamente. I valori fondiari più significativi sono da attribuire ai terreni irrigui, richiesti in appezzamenti di piccole e piccolissime dimensioni per colture orticole, con quotazioni che oscillano da un minimo di 22.000 a un massimo di 48.000 euro/ha e medie intorno a 30-35.000 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 65.000 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 (pistacchietti delle colline del Platani) e del catanese, i nocciolotti 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 110.000 euro/ha per i casi più pregevoli.

### *3. Rapporto domanda/offerta e politiche fondiarie*

In generale il mercato fondiario, anche nel 2017, è stato caratterizzato dalla prevalenza dell'offerta sulla domanda. Lo sfavorevole andamento congiunturale delle principali attività agricole regionali, soprattutto di quelle più tradizionali, ha indotto piccoli imprenditori 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 culturale esprime una certa attrattiva anche nelle aree delle Madonie e in quella dei Nebrodi. Nelle Madonie, come già detto, è cresciuta la considerazione nei confronti dei frassineti. Nella Piana di Catania si è registrato un lieve aumento degli scambi di appezzamenti di terreni adibiti alla coltivazione di ortaggi in piena aria e una tenue ripresa della domanda di agrumeti, mentre nell'area costiera dell'agrigentino sembra resistere l'interesse per gli aranceti ricadenti nelle aree DOP (arance di Ribera).

A causa del ridimensionamento degli incentivi e per effetto del Decreto Irpef che prevede la tassazione dell'attività di produzione di energia, si è affievolito l'interesse nei confronti del settore delle energie rinnovabili.

Tra le iniziative che hanno influenzato le attività di compravendita va citato il progetto *“Quando la manna non cade dal cielo”*, finanziato dalla Fondazione CON IL SUD (ente privato no profit) che, promuovendo la messa a coltura dei frassineti abbandonati delle Madonie (Castelbuono e Pollina), ha rivitalizzato l'interesse del mercato nei confronti degli appezzamenti a frassino da manna.

#### *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.

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 forte crisi di mercato, non sono più in grado di ricorrere al lavoro dei salariati e non disponendo di manodopera familiare sufficiente decidono di vendere l'azienda ormai poco competitiva. È il caso, ad esempio, di molte piccole e medie aziende zootecniche e di alcune piccole aziende agrumicole e frutticole con notevoli difficoltà di commercializzazione del prodotto. È da segnalare, infine, la presenza, tra i venditori, di imprenditori part-time che operano in settori extragricoli e che non potendo seguire direttamente l'azienda finiscono col produrre in passivo.

#### *5. Tendenze nelle destinazioni d'uso*

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, agriturismo, 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*

Allo stato attuale, non è possibile individuare elementi in grado di ravvivare, in modo sostanziale, il mercato fondiario siciliano del prossimo futuro.

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

Da più parti giunge la richiesta di valorizzazione delle produzioni legate al territorio, ritenute, nella maggioranza dei casi, di alta qualità. Si vuole investire sulla tracciabilità di filiera, sulla costituzione e promozione di Consorzi finalizzati alla salvaguardia delle peculiarità dei prodotti locali, alla creazione di marchi. Per rinsaldare i mercati ed attrarre nuovi operatori si vuole puntare anche sulla rivitalizzazione delle campagne e sulla creazione di opportunità nell'ambito delle attività rurali in grado di innescare processi di sviluppo sociale ed economico. Buoni margini di crescita mostra ancora tutto il contesto dell'isola legato al biologico.

## Sardegna

*Federica Floris e Gianluca Serra*

### *1. Quadro generale*

Nel 2017 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.

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"; inoltre, di concerto con Sfis e ABI sono stati creati interventi vantaggiosi per le imprese sarde al fine di consentire ai produttori la richiesta di anticipazioni sui contributi comunitari a tassi bassissimi. 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. Anche i ritardi ormai cronici dei pagamenti comunitari da parte dell'Organismo pagatore nazionale, e dei contributi PSR sia per l'annualità trascorsa che per i trascinamenti del 2016, hanno creato una situazione di estrema difficoltà e di sofferenza finanziaria per tantissime aziende sarde. Infine, l'andamento climatico anomalo con le gelate e le copiose nevicate del mese di gennaio, proseguite con le gelate tardive del mese di Aprile ed infine con la protratta siccità dei mesi estivi ha contribuito a mettere in ginocchio l'intero comparto agricolo provocando danni alle produzioni agricole, agli allevamenti e alle strutture aziendali.

L'evento calamitoso del 2013 determina ancora oggi una difficoltà nella ripresa delle transazioni, soprattutto nelle aree maggiormente colpite. Tuttavia, gli effetti negativi appaiono essersi affievoliti dando origine ad una leggera ripresa delle contrattazioni.

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, seppur minimo, dei seminativi irrigui (+1,7%), soprattutto nella provincia di Cagliari tra le colline della Trexenta e il Campidano di Serrenti; tra le colline litoranee del Sulcis e le colline meridionali dell'Iglesiente.

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

Prosegue il decremento delle quotazioni degli agrumeti (-2,2%), localizzato nelle colline litoranee del Sarrabus, riconducibile probabilmente alla crisi che il settore agrumicolo sta attraversando.

Provincia di *Cagliari*. In linea generale l'andamento dei valori fondiari presenta un incremento (+2,6%) attribuibile in gran parte ai seminativi irrigui e non irrigui, mentre si riscontra un decremento per vigneti DOC (-2,6%) che risulta più consistente nel caso degli agrumeti (-4,5%), dovuto principalmente alla crisi di mercato del comparto che soffre la concorrenza nazionale ed estera.

Provincia di *Carbonia-Iglesias*. Sono stati registrati importanti aumenti di valore per i seminativi irrigui (+8,3) e i seminativi non irrigui (+3,6%). L'incremento di valore dei seminativi, soprattutto quelli irrigui, è sicuramente attribuibile all'andamento climatico eccezionale in particolare connesso al fenomeno della siccità.

Provincia del *Medio Campidano*. In quasi tutta la provincia si registra un andamento positivo delle quotazioni per seminativi irrigui (+4,3%), seminativi non irrigui (+3,6%) e pascoli (+2,3).

Provincia di *Nuoro*. Situazione costante rispetto all'anno precedente.

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 irrigui (-1,1).

Provincia di *Sassari*. I decrementi più rilevanti sono quelli su prati permanenti (-4,6%) e oliveti (-2%).

Provincia di *Olbia-Tempio*. Il mercato risponde bene alla crisi generata dall'alluvione, confermando le oscillazioni positive riscontrate anche nell'anno precedente, per i vigneti DOC (+6,7%). 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 e Nuoro, mentre a Cagliari e Oristano ha prevalso la domanda; nelle rimanenti province è stato osservato un sostanziale equilibrio tra domanda e offerta. Nell'ultimo biennio si osserva un orientamento maggiore verso l'offerta, legato alla crisi ormai cronica in cui versa l'agricoltura, che frena la propensione all'acquisto di terra e ai miglioramenti fondiari da parte degli imprenditori agricoli; inoltre, l'attuale piano paesaggistico regionale e l'approvazione dei piani urbanistici dei Comuni hanno di fatto bloccato il mercato fondiario nelle aree costiere e in quelle a esse limitrofe.

Anche le condizioni meteorologiche hanno in qualche modo influito sul rapporto tra domanda e offerta. Il verificarsi di copiose nevicate e forti piogge, seguite dalle gelate ed il protrarsi di uno straordinario periodo di siccità, 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 poco remunerativi per i produttori.

È stata riscontrata una diminuzione del volume degli scambi nelle province dell'Ogliastra e Sassari, mentre nella provincia di Carbonia-Iglesias è risultato un leggero aumento; il resto del territorio regionale ha mostrato una sostanziale stabilità.

Il bando "Terra ai giovani", ha riscosso un crescente interesse anche con l'uscita del secondo bando, tanto che la Regione sta pensando di avviare un tavolo di lavoro per programmare la terza edizione. Il progetto, nato nel 2016, destinato ai giovani agricoltori di età inferiore ai 40 anni, è riuscito nell'intento di agevolare l'accesso dei giovani all'agricoltura, contenere il consumo di suoli agricoli vincolandone la destinazione d'uso e favorire il ricambio generazionale. Il bando "Terra ai giovani" è stato definito uno strumento innovativo con grande successo di partecipazione e fortemente apprezzato dagli addetti ai lavori.

### *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. Sembra scongiurata l'ipotesi di realizzare due centrali solari termodinamiche di grandi dimensioni, lo ribadisce il Presidente della Regione Pigliaru in più lettere inviate, nel corso del 2017, al Presidente del Consiglio dei Ministri, alla Commissione tecnica nazionale di VIA, citando i pareri tecnici negativi dell'Assessorato regionale dell'Ambiente e del Ministero dei Beni Culturali. Le centrali prevedono una potenza complessiva lorda 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. Dalla prima uscita dei bandi PSR per le sottomisure 4.1 e 4.2, ma soprattutto per la sottomisura 6.1 inerente l'inserimento in agricoltura di giovani imprenditori, non si intravedono cambi di rotta, ma solo una riproposta attualizzata della vecchia programmazione. Si pensa, infatti, ad una rimodulazione delle risorse al fine di poter soddisfare le domande presentate. Numerosi interventi atti a migliorare la situazione di stallo, di natura fiscale, previdenziale e di contenimento dei costi, sono stati portati avanti nel corso del 2017. Nei primi mesi del 2018 proseguono le azioni di sostegno per l'innovazione e la diversificazione economica, attraverso il progetto "Impresa verde", destinato a migliorare il reddito degli agricoltori e contribuire all'occupazione e all'inclusione sociale nelle aree rurali. A tal proposito, è stato organizzato un tour informativo promosso dalla Regione nelle aree interne e sui territori in gran parte colpiti dalla peste suina africana. Le diverse figure coinvolte, amministratori comunali, Agenzia Laore, i veterinari dell'ATS e i tecnici

dell'Istituto zooprofilattico sperimentale, sostengono che il rilancio della suinicoltura sarda non può prescindere dall'eradicazione del pericoloso virus. 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; questo 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.

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 meteorologiche avverse di grande eccezionalità, hanno inciso maggiormente sul mercato fondiario e che avranno un ruolo fondamentale anche nel prossimo futuro.

## **Bibliografia**

- CREA-PB (2019) *Cap. 3.2 - L'andamento del mercato fondiario e degli affitti*, in “Annuario dell’agricoltura italiana 2017”, vol. LXXI, CREA.
- ISPRA (2017) *Consumo di suolo, dinamiche territoriali e servizi ecosistemici – Edizione 2017*, Roma.
- Povellato A. a cura di (1997) *Il mercato fondiario in Italia*, Istituto Nazionale di Economia Agraria, Roma.