



INDAGINE SUL MERCATO FONDIARIO IN ITALIA

RAPPORTO REGIONALE 2019

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

Indagine sul mercato fondiario in Italia

Rapporto regionale 2019

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

Dicembre 2020

Indice

Introduzione	1
<i>L'indagine sul mercato fondiario</i>	1
<i>Una sintesi dell'andamento del mercato fondiario nel 2019</i>	1
<i>Appendice statistica</i>	3
Piemonte	5
Valle d'Aosta	10
<i>Appendice: Verso una nuova legge sulle Consorzerie in Valle d'Aosta</i>	14
Lombardia	19
Trentino-Alto Adige	25
Veneto	29
Friuli-Venezia Giulia	35
Liguria	41
Emilia-Romagna	45
Toscana	49
Umbria	54
Marche	58
Lazio	62
Abruzzo	68
Molise	73
Campania	81
Puglia	84
Basilicata	89
Calabria	93
Sicilia	96
<i>Appendice: Relazioni tra mercato fondiario e degli affitti e sottomisure 6.1 e 4.1 del PSR</i>	
<i>Sicilia 2014-2020</i>	100
Sardegna	105
Bibliografia	111

Introduzione

L'indagine sul mercato fondiario

Il CREA cura l'indagine sul mercato fondiario e degli affitti i cui risultati vengono pubblicati in un apposito capitolo dell'Annuario dell'agricoltura italiana. Dal 1947, il capitolo dedicato al mercato fondiario costituisce una delle più importanti fonti statistiche, se non l'unica in ambito nazionale, in questa materia (Povellato, Longhitano, 2020). Da quasi vent'anni i risultati dell'indagine vengono ripresi annualmente in forma estesa dalle principali testate agricole italiane.

L'Indagine è curata a livello regionale dalle Postazioni regionali del CREA Centro Politiche e Bioeconomia (CREA-PB). I referenti regionali dell'indagine rilevano i prezzi medi della terra e analizzano l'evoluzione in atto nel mercato fondiario nella regione di propria competenza¹. Le fonti d'informazione possono risultare diverse da regione a regione a seconda della disponibilità dei dati. La base informativa più importante è costituita dalle interviste con "testimoni privilegiati", che generalmente comprendono mediatori, liberi professionisti, tecnici delle organizzazioni professionali e di enti pubblici. I referenti regionali aggiornano ogni anno una relazione che prende in esame le caratteristiche regionali del mercato fondiario sulla base delle risultanze delle interviste e delle elaborazioni della Banca dati dei valori fondiari. A partire dall'Indagine 2008 si è deciso di pubblicare le relazioni regionali nel presente Rapporto regionale.

La metodologia di rilevazione dei prezzi della terra, rimessa a punto a partire dal 1992, viene costantemente aggiornata al fine di giungere alla stima dei valori fondiari medi regionali e conseguentemente alle variazioni annue attraverso la definizione dei valori fondiari per diverse categorie di coltura che localmente possono assumere prezzi abbastanza diversi in conseguenza delle caratteristiche dei terreni (asciutti/irrigui, grado di fertilità, suscettività a trasformazioni fondiarie).

Malgrado i limiti dovuti alla scarsità di informazioni disponibili, è stato possibile costituire una banca dati, alimentata annualmente dai valori fondiari medi per un massimo di 11 tipi di coltura in 794 regioni agrarie. Le banche dati e le analisi sull'andamento del mercato sono disponibili sul sito Internet del CREA-PB alla pagina dedicata all'Indagine sul mercato fondiario (<https://www.crea.gov.it/web/politiche-e-bioeconomia/-/indagine-mercato-fondiario>).

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

Una sintesi dell'andamento del mercato fondiario nel 2019

I prezzi della terra nel 2019 hanno evidenziato una nuova battuta d'arresto (-0,4% rispetto al 2018), dopo due anni in cui il valore fondiario medio nazionale aveva mostrato qualche timido segnale di ripresa. Questa tendenza negativa si accompagna ad una riduzione dell'attività di compravendita dopo quattro anni di continui aumenti. Secondo l'indagine curata dalle sedi regionali del CREA-PB, la riduzione dei prezzi è addebitabile essenzialmente a quanto avvenuto in due regioni - Veneto e Friuli-Venezia Giulia - che presentano le variazioni più negative

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

(rispettivamente -2,8% e -4,5%). Segno negativo anche per Lombardia, Emilia-Romagna, Molise e Sardegna ma con valori prossimi allo zero (tab. 1). I motivi di questa diminuzione sono da ricercarsi nel progressivo aggiustamento delle quotazioni in Veneto - che detiene il primato dei valori medi regionali assieme al Trentino Alto Adige con oltre 50.000 euro/ha -, nelle continue difficoltà registrate nel comparto dei seminativi a causa della scarsa redditività e nella percezione di una certa saturazione nel comparto viti-vinicolo che non sembra avere più l'effetto trainante di qualche anno fa sul mercato fondiario (tab. 2).

Sono le zone di pianura ad ottenere i risultati peggiori (in media -1,2%) mentre le zone collinari e quelle montane presentano qualche modesto aumento. Questa tendenza potrebbe collegarsi agli effetti della progressiva regionalizzazione dei pagamenti diretti che vedono una lenta ma continua riduzione del sostegno alle aziende di pianura contestuale ad un progressivo aumento degli aiuti ad ettaro per le superfici montane e collinari. È probabile che si sia scontata anche l'incertezza per il futuro della politica agricola comune - attualmente in discussione - divisa tra pressanti richieste per una maggiore sostenibilità e tendenze alla riduzione della spesa agricola complessiva.

Il cedimento delle quotazioni si accompagna con una lieve contrazione dell'attività di compravendita, come segnalato dall'ISTAT nelle statistiche degli atti notarili (fig. 1): dopo quattro anni di crescita la riduzione del numero di transazioni relative a terreni agricoli (-1,4% a livello nazionale) ha comportato una parziale inversione di tendenza. In realtà, osservando le statistiche fornite dal Consiglio Nazionale del Notariato si segnala un lieve aumento (+0,2%). Quindi è ancora prematuro stabilire se questa tendenza proseguirà nel tempo e allontanerà l'attuale numero di transazioni annuali (circa 140.000) dalle 200.000 transazioni che si riscontravano fino alla metà degli anni duemila.

Parzialmente in controtendenza si presenta il dato relativo al credito. Secondo Banca d'Italia, il credito per l'acquisto di immobili in agricoltura è aumentato del 16% nel 2019 (fig. 1), riportando i valori complessivi (550 milioni di euro) a livelli comparabili con quelli di inizio decennio, ma ancora ridotti rispetto a quanto si riscontrava nel decennio scorso, quando l'accesso al credito aveva raggiunto valori superiori ai 700 milioni di euro all'anno. Malgrado ci siano maggiori risorse finanziarie a disposizione, minor costo del denaro e sofferenze creditizie, secondo l'Osservatorio sul credito della Rete rurale nazionale, gli operatori del settore si lamentano per la richiesta eccessiva di garanzie fideiussorie, il costo ancora relativamente elevato del finanziamento e i lunghi tempi dell'istruttoria.

Durante l'Indagine, svoltasi nei primi mesi del 2020, è stato chiesto agli operatori di dare qualche prima informazione sugli effetti dell'emergenza COVID sul mercato fondiario. Generalmente sembra che la preoccupazione cresca passando dalle aree più dinamiche a quelle più stagnanti, per via dell'effetto deprimente sulle attività economiche che le misure di confinamento prima e successivamente le difficoltà di reperimento della manodopera e il calo della domanda di alcuni prodotti (es. agriturismo e vino) hanno generato lungo tutta la filiera agroalimentare. In questo senso le regioni meridionali presentano maggiori segnali di preoccupazione e una tendenziale riduzione delle compravendite, mentre nelle aree del Nord si ritiene che l'attività di compravendita si sia bloccata solo momentaneamente a seguito delle difficoltà logistiche (trattative, stipule e registrazioni varie) legate al confinamento dei mesi primaverili.

Gran parte degli operatori ritiene che bisognerà attendere il 2021 per avere una valutazione più oggettiva sugli effetti della pandemia sulle prospettive di investimento degli imprenditori. Alcune tipologie aziendali - viticoltura e floricoltura in particolare - sono state particolarmente danneggiate dall'emergenza sanitaria e sono quindi particolarmente esposte al rischio di fallimento delle attività o comunque al cambio di prospettiva in tema di investimenti fondiari.

Appendice statistica

Tabella 1 - Variazione percentuale dei valori fondiari medi (2019/2018)

	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	-	2,0	-	1,2	1,5
Valle d'Aosta	1,6	-	-	-	-	1,6
Lombardia	0,1	-	-0,1	-	-0,2	-0,2
Trentino Alto Adige	0,0	-	-	-	-	0,0
Veneto	0,0	-	0,2	-	-3,9	-2,8
Friuli Venezia Giulia	13,4	-	-4,1	-0,5	-4,8	-4,5
Liguria	0,5	0,5	0,2	0,5	-	0,5
Emilia-Romagna	0,4	-	0,2	-4,7	-0,6	-0,5
Toscana	0,0	0,1	-0,1	0,1	0,6	0,0
Umbria	0,7	-	0,7	-	-	0,7
Marche	0,0	-	0,0	0,0	-	0,0
Lazio	0,0	-	0,3	0,8	1,0	0,6
Abruzzo	1,3	-	0,6	1,0	-	1,0
Molise	0,0	-	0,3	-0,6	-	-0,1
Campania	2,5	-	0,4	0,3	-1,1	0,1
Puglia	0,0	-	0,9	1,4	0,4	0,6
Basilicata	2,4	0,0	0,0	-	1,3	0,7
Calabria	-0,8	1,0	0,9	2,8	1,6	1,6
Sicilia	0,7	0,3	0,7	0,6	0,6	0,7
Sardegna	-0,6	-	0,3	-1,6	-0,7	-0,5
Totale	0,3	0,7	0,4	0,6	-1,2	-0,4

Fonte: CREA, Banca dati dei valori fondiari.

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

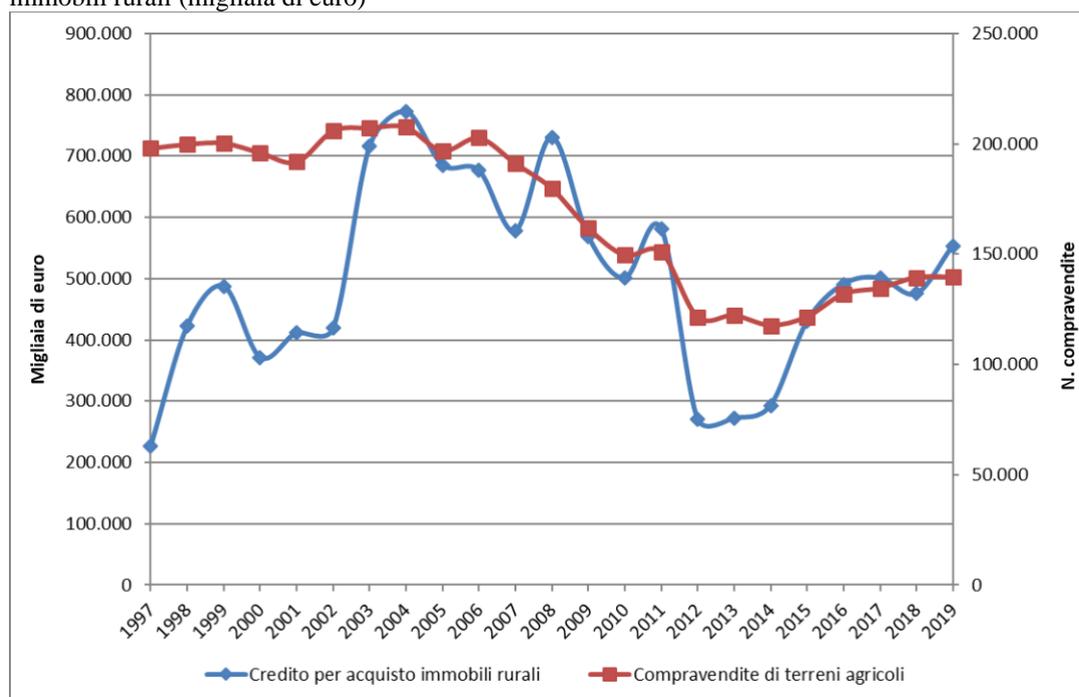
Tabella 2 - Valori fondiari medi nel 2019 (migliaia di euro per ettaro di SAU)

	Zona Altimetrica					Totale
	Montagna interna	Montagna litoranea	Collina interna	Collina litoranea	Pianura	
Piemonte	2,2	-	21,4	-	26,2	19,7
Valle d'Aosta	12,4	-	-	-	-	12,4
Lombardia	8,2	-	39,1	-	38,4	33,8
Trentino Alto Adige	54,2	-	-	-	-	54,2
Veneto	13,8	-	104,0	-	50,3	53,2
Friuli Venezia Giulia	5,5	-	26,3	34,4	37,8	33,7
Liguria	8,4	17,6	19,6	100,0	-	38,3
Emilia-Romagna	5,6	-	22,0	29,0	37,9	31,2
Toscana	17,1	24,3	18,9	13,3	18,2	17,8
Umbria	7,3	-	12,7	-	-	11,2
Marche	6,2	-	11,2	18,9	-	13,6
Lazio	6,8	-	12,8	15,9	25,1	14,5
Abruzzo	5,5	-	13,9	20,1	-	11,0
Molise	9,7	-	14,7	22,0	-	14,3
Campania	7,8	-	15,5	25,6	46,4	17,9
Puglia	8,5	-	12,8	13,0	14,5	13,6
Basilicata	4,7	3,6	8,3	-	12,1	7,4
Calabria	7,3	10,7	11,0	15,8	20,0	13,2
Sicilia	6,4	7,3	9,2	12,2	15,5	9,9
Sardegna	4,6	-	5,9	5,5	13,5	7,2
Totale	13,6	9,0	15,9	14,9	31,2	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.

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



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

Piemonte

Ilaria Borri

1. Quadro generale

A livello regionale i prezzi medi di compravendita dei terreni sono aumentati dell'1,5%. La situazione di poca vitalità del mercato fondiario piemontese si protrae anche nel corso del 2019 fatta eccezione, come già accaduto, per alcune zone legate a particolari produzioni che risultano più redditive (ad esempio, oltre alle classiche zone vitivinicole delle Langhe, Monferrato e Roero, anche le zone vitivinicole DOC del novarese, vercellese, biellese e alessandrino), ma il panorama generale rimane comunque relativamente statico. Tale andamento è dovuto in parte alla volatilità e poca remunerabilità dei prodotti agricoli che in alcuni casi implicano anche una scarsa liquidità da parte delle aziende agricole e in parte al clima di incertezza che quindi limita la propensione all'investimento. Per altri versi, nelle zone vocate dove ci sarebbe maggiore propensione all'acquisto, i prezzi elevati e la poca offerta costituiscono motivo di stasi.

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

Secondo i dati forniti da Banca d'Italia per il Piemonte nel 2019 il dato del credito relativo all'erogazione di mutui con destinazioni agrarie ammonta a circa 187,5 milioni di euro (l'8% del dato nazionale) in diminuzione di oltre 20 punti percentuali rispetto al 2019; di questi, circa 31 milioni di euro sono destinati all'acquisto di immobili rurali (-26% rispetto al 2018).

2. Tendenze a livello territoriale

In provincia di Torino il mercato fondiario viene definito mediamente invariato rispetto all'anno precedente e in sostanziale equilibrio tra domanda e offerta. La compravendita di seminativi nelle aree vocate della pianura torinese (pianura del Po tra Carmagnola e Carignano) è stata poco attiva e in linea generale ha prevalso l'offerta. I prezzi vengono segnalati generalmente invariati rispetto al 2018, i seminativi irrigui sono valutati tra 45.000 e 70.000 euro/ha; sempre nella pianura carmagnolese i terreni destinati alla coltura del peperone² sono quotati tra 45.000 e i 65.000 euro/ha. In queste zone il peperone viene coltivato quasi esclusivamente sotto tunnel per evitare la maggior parte delle avversità climatiche e parassitarie. Per quanto riguarda i frutteti del cavourese le quotazioni rimangono tra i 40.000 e i 60.000 euro/ha.

Proseguono le chiusure delle piccole aziende dove non c'è avvicendamento dei capo-azienda con 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

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

consueto alle sue caratteristiche di bene-rifugio e alla necessità di arrotondamento/accorpamento della superficie aziendale in abbinamento ai titoli PAC.

Nell'alessandrino, in una situazione di sostanziale equilibrio tra domanda e offerta, e in linea con il 2018. Nella pianura del casalese i terreni atti a risaia sono valutati in una forbice tra 15.000 e 28.000 euro/ha, con valori più o meno analoghi per i seminativi irrigui della pianura alessandrina (15.000-30.000 euro/ha). Anche nel 2019 vengono segnalati una certa vivacità e un interesse crescente nelle zone delle colline tortonesi relativamente ai terreni utili per i vigneti di Timorasso (Colli Tortonesi Timorasso DOC) oltre alle già consolidate zone vitivinicole di Gavi e Ovada, inoltre in provincia pare essersi accesa una certa attenzione verso la coltivazione del nocciolo che quindi potrebbe vivacizzare il mercato dei terreni utilizzabili per questi impianti.

Anche nel cuneese il nocciolo pare essersi stabilizzato sebbene sia stato sempre diffuso, oltre che nelle zone tradizionali (albese, monregalese e cebano), anche in altre zone meno vocate "conquistate" negli anni scorsi grazie soprattutto all'interesse anche incentivato dal colosso Ferrero che ha richiesto nuovi impianti con la proposta di contratti di filiera. La nomina a patrimonio dell'Unesco inoltre continua a influire positivamente soprattutto sul turismo enogastronomico proveniente dall'estero nelle zone di Langa e i terreni a vigneto (soprattutto per produzioni di Barolo e, con aumentato interesse, Barbaresco) mantengono prezzi pressoché inavvicinabili segnalati, in realtà, in ulteriore crescita. A questo proposito continua la crescita nelle zone dell'Alta Langa dedite alla produzione dello spumante omonimo, che sta riscuotendo grande successo, e che offrono terreni a prezzi ancora accessibili, mentre le aree vocate a produzioni di rilievo mantengono invece i valori degli anni precedenti. Le quotazioni dei seminativi irrigui nella pianura tra Fossano e Cuneo sono segnalate in aumento sui valori minimi e massimi, con prezzi che oscillano tra i 60.000 e i 120.000 euro/ha, mentre i terreni orticoli del braidese si attestano tra 55.000 e 95.000 euro/ha. Come già accaduto in anni precedenti nonostante non vengano segnalati in provincia eventi particolari che possano aver influenzato il mercato dei terreni, in alcuni casi, probabilmente a mero scopo speculativo, si ha notizia di richieste economiche con prezzi molto elevati.

Come già detto nel dettaglio provinciale, per i terreni adatti alla viticoltura delle aree vocate (Langa astigiana e albese, Monferrato astigiano e alessandrino, ovadese e zona del Gavi, *etc.*) resta elevato l'interesse, sia per chi già lavoro in quell'ambito sia per i neofiti che si stanno interessando alle produzioni vitivinicole. Si conferma anche per il 2019 la scia positiva dei vitigni a Barbera: i prezzi sono segnalati ancora in crescita (28-50.000 euro/ha e nell'astigiano anche 40.000-70.000 euro/ha), anche a causa della prospettiva del blocco dei diritti di reimpianto (concretizzatasi nei primi mesi del 2020). Grande interesse suscitano i terreni dei vigneti sotto la DOCG Nizza che, a seguito di una revisione del disciplinare, fa da traino a un'ampia platea di vini³. mentre sembrano rivivacizzarsi dopo il periodo di stasi iniziato già nel 2015, le zone atte a vigneti di Moscato con valori sostanzialmente stabili sui livelli degli anni precedenti (tra 40.000 e 90.000 euro/ha. 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

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

fornire una valutazione dei prezzi dato che un vero e proprio mercato non esiste: chi possiede i terreni non vende e chi vorrebbe comprare si trova di fronte un'offerta praticamente inesistente (la superficie interessata da vigneti di Nebbiolo destinati alla produzione di Barolo è di soli 1.900 ettari e interessa il territorio di 11 Comuni). I testimoni privilegiati riferiscono di una forbice che può andare dai 200.000 euro/ha a oltre il milione e mezzo di euro l'ettaro, per quanto un vero e proprio limite superiore in realtà non esista. Dare un dato medio nelle zone del Barolo è quasi impensabile: troppi i fattori che possono incidere (esposizione, quota, contesto, appezzamenti limitrofi, *etc.*).

Confermato un interesse crescente per le zone vitivinicole vocate del Novarese, Vercellese e Biellese che presentano sia produzioni DOC che DOCG con un mercato in costante aumento per le produzioni meno diffuse (Gattinara DOCG, Ghemme DOCG, Erbaluce di Caluso DOCG, Carema DOC, Timorasso DOC, Lessona DOC, ecc.)

Per quanto riguarda i diritti di reimpianto, 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. Per il 2019 la guida AGEA (circolare AGEA n.12599 del 14 febbraio 2019) ha fatto il punto sulla legislazione nazionale nonché sulle posizioni adottate dalle Regioni in merito ai criteri di priorità nell'assegnazione delle nuove Autorizzazioni impianto vigneti 2019. Il quadro normativo italiano di riferimento resta quello portato dal D.M. 12272 del 15 dicembre 2015, come in ultimo modificato dal DM 935 del 13 febbraio 2018. La guida (Autorizzazioni impianto vigneti 2019) appare interessante, poiché affronta il tema del trasferimento delle autorizzazioni fra Regioni, che è stato oggetto di apposita regolamentazione negli ultimi anni, al fine di evitare abusi, tali da depauperare il potenziale viticolo delle Regioni da cui "emigrano" le autorizzazioni.

Il comprensorio risicolo (pianura a sud di Vercelli, zona delle Baragge, pianura a sud di Novara e casalese) è rimasto sostanzialmente stabile. Un freno alla concorrenza del prodotto proveniente dall'estero (Cambogia, India, Pakistan, Myanmar) era stato dato dall'introduzione dei dazi sulla varietà indica, sebbene il discorso da affrontare sarebbe molto più ampio e complicato sia per la durata temporale dei dazi, che per le eventuali clausole di salvaguardia e le varietà prodotte (visti i limiti sulla varietà indica i paesi esteri esportatori si sono in parte riconvertiti verso la varietà japonica). Alcuni acquisti sono stati effettuati in parte da imprenditori agricoli, allo scopo di ampliare la maglia poderale e di ottimizzare la potenza del parco macchine disponibile, e da investitori provenienti da settori extra-agricoli (in genere per superfici estese), che considerano ancora la terra come bene-rifugio. I terreni a risaia nella zona delle Baragge oscillano fra 16.000 e 35.000 euro/ha, mentre nella pianura a sud di Vercelli tra 25.000 e 45.000 euro/ha.

3. Rapporto domanda/offerta e politiche fondiarie

Come già anticipato, nel corso del 2019 il mercato dei terreni non è stato particolarmente movimentato, fatte salve alcune zone molto limitate e specifiche. Per quanto riguarda il rapporto domanda/offerta è difficile riuscire ad esprimersi in termini medi, in quanto la situazione appare

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

4. Tipo di operatori

Gli operatori economici coinvolti negli scambi sono stati gli imprenditori agricoli che conducono aziende di medie dimensioni, interessati all'acquisto di parcelle di limitata estensione al fine di realizzare accorpamenti fondiari e arrotondamenti della superficie produttiva. L'offerta è formata da agricoltori anziani costretti all'abbandono per raggiunti limiti di età, che cedono l'azienda in mancanza di eredi disposti a continuare l'attività, oppure da piccole aziende che non riescono più a far fronte alle spese crescenti e ai diminuiti ricavi e si vedono quindi costrette a vendere le proprietà e cessare l'attività agricola. Anche operatori extra-agricoli, proprietari non conduttori di fondi rustici, quali, ad esempio, eredi di agricoltori, vengono indicati quali offerenti di suoli agricoli. In molti casi si tratta di proprietari che, una volta liberato il fondo da vecchi affittuari, tendono a disfarsi del medesimo perché insoddisfatti della redditività del capitale fondiario o perché non in grado (per svariati motivi) di gestire la nuova proprietà agricola.

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

5. Tendenze nella destinazione d'uso

Non vengono segnalate tendenze particolari.

6. Aspettative future del mercato

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

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

La Banca della Terra sarà un sistema informativo a consultazione pubblica che conterrà l'elenco aggiornato dei terreni disponibili per attività agro-silvo-pastorali. L'elenco

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

L'emergenza COVID scoppiata nei primi mesi del 2020 al momento sembra non aver interferito eccessivamente sul mercato dei terreni se non nella mera logistica avendo, per un periodo, impossibilitato gli spostamenti e gli incontri per eventuali trattative e impedito la registrazione dei contratti di compravendita a causa della chiusura degli uffici e degli studi notarili e professionali. Quasi tutti i testimoni privilegiati contattati sono concordi nel dire che bisognerà attendere la fine del 2020 (se non l'inizio del 2021) per avere una valutazione più oggettiva di come la pandemia possa aver avuto effetti negativi sui consumi dei prodotti agroalimentari e quindi anche sulla liquidità degli imprenditori.

Valle d'Aosta

Stefano Trione

1. Quadro generale

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

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

Il numero di compravendite di terreni a uso agricolo in Valle d'Aosta è generalmente limitato in quanto gli agricoltori acquisiscono terreni (essenzialmente superfici foraggere) tramite contratti di affitto⁴, piuttosto che attraverso l'acquisto.

Secondo quanto riferito dagli operatori intervistati nel corso dell'indagine nel 2019 il livello degli scambi è risultato meno attivo rispetto all'anno precedente. Esiste un sostanziale equilibrio tra il volume della domanda e dell'offerta; quest'ultima si attiva, in genere, solo a seguito della domanda. I prezzi dei terreni si sono mantenuti sui livelli del 2018.

2. Tendenze a livello territoriale

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

I valori attribuibili ai pascoli sono anch'essi estremamente variabili a seconda della tipologia⁶, dell'esposizione e della quota, nonché dell'accessibilità. I terreni classificati come

⁴ in Valle d'Aosta la SAU presa in affitto dalle aziende agricole rappresenta ben l'89% del totale, quasi il doppio rispetto al valore assunto dall'indice a livello nazionale.

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

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

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

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

3. Rapporto domanda/offerta e politiche fondiarie⁷

In Valle d’Aosta si registra un’elevata domanda potenziale riferibile, specialmente, alle tipologie “prato irriguo” e “pascolo fertile”, ma la domanda reale nel 2019 è stata assai contenuta. Come già riferito nei rapporti redatti negli anni precedenti taluni specifici interventi del PSR 2014-2020 si sono rivelati utili nell’incentivare le compravendite di fondi agricoli in Valle d’Aosta. Segnatamente, si tratta delle misure 4.1.1 “Sostegno agli investimenti nelle aziende agricole” e 4.1.2 “Sostegno agli investimenti nelle aziende agricole, giovani agricoltori” attraverso le quali è possibile ottenere aiuti per l’acquisto di terreni, seppure nel limite del 10% del totale delle spese ammissibili relative alla domanda di aiuto considerata e solo se è dimostrato, tramite attestazione di un professionista abilitato e iscritto in un albo professionale, diverso dal consulente che ha redatto il piano di miglioramento delle prestazioni e della sostenibilità aziendale, che il prezzo di acquisto non è superiore al valore di mercato; in caso contrario, l’importo massimo ammissibile è determinato con riferimento a quello di mercato. Tuttavia, nel 2019 non è stato aperto alcun bando in relazione alla misura 4.1.1, ciò che ha in parte contribuito a rendere fiacco il mercato dei fondi rustici.

Un’altra tipologia di intervento in grado di influenzare, in una certa misura, il mercato fondiario in Valle d’Aosta è l’azione intesa a favorire l’infrastrutturazione rurale e il riordino fondiario, di cui all’art. 8 “Aiuti per la ricomposizione fondiaria dei terreni agricoli” della L.R. n. 17/2016 “Nuova disciplina degli aiuti regionali in materia di agricoltura e di sviluppo rurale”, ma anche in questo caso, nell’anno in esame non sono state evidenziate attività degne di nota.

A proposito dell’azione di ricomposizione fondiaria promossa dalla Regione Autonoma Valle d’Aosta si segnala che nel 2019 è stata emanata una specifica norma⁸ intesa a rimuovere taluni ostacoli di natura amministrativa che impediscono di completare i piani di ricomposizione avviati; ad essa è seguita l’approvazione di una Deliberazione della Giunta regionale⁹ contenente la dettagliata descrizione delle modalità da seguire nella realizzazione dei riordini.

In particolare, la L.R. 5/2019 sancisce che la proposta di riordino fondiario presentata in Assemblea generale dei consorziati dei Consorzi di Miglioramento Fondiario (CMF) deve essere approvata da almeno il 70% dei consorziati proprietari dei terreni ricompresi nell’area oggetto del riordino fondiario, i quali devono inoltre rappresentare il 70% della proprietà inclusa

⁷ Per maggiori approfondimenti sulle politiche fondiarie, in particolare sulla proprietà collettiva della *Consorteria*, si veda l’appendice di approfondimento allegata a questo capitolo.

⁸ Si fa riferimento all’art. 12 “Disposizioni in materia di riordino fondiario. Modificazioni alla legge regionale 18 luglio 2012, n. 20” della L.R. n. 5 del 24/04/2019 (B.U. del 30 aprile 2019, n. 19).

⁹ DGR n. 1143 del 23 agosto 2019 “Approvazione, ai sensi della L.R. 18 luglio 2012, n. 20, dei criteri applicativi in materia di riordino fondiario. Revoca della Deliberazione della Giunta regionale n. 715 in data 26 aprile 2013”.

nell'area interessata e stabilisce, inoltre, che il piano di ricomposizione fondiaria deve contenere ulteriori elaborati dai quali risulti l'allineamento dati, relativi alla proprietà, fra il catasto e la conservatoria dei registri immobiliari. Infine, specifiche disposizioni sono intese a porre soluzione al problema dei cosiddetti "irreperibili", vale a dire i proprietari dei terreni oggetto di riordino che risultano sconosciuti o deceduti senza eredi i quali, pertanto, non possono essere contattati dai CMF.

Va tuttavia detto che, come già in passato, anche nel 2019 i CMF impegnati, in particolare, nei frazionamenti dei fondi hanno incontrato difficoltà di ordine tecnico-amministrativo nel confronto con il Catasto e l'Agenzia delle Entrate e che, nell'anno in corso, l'attività di riordino è stata fermata dall'emergenza sanitaria legata al COVID-19 tanto che, attraverso l'approvazione di una specifica Delibera della Giunta regionale¹⁰ si è inteso facilitare l'accesso ai contributi per spese di gestione sostenute dai CMF nel 2019.

4. Tipo di operatori

La compravendita di terreni nel 2019 ha riguardato specialmente agricoltori in veste di acquirenti e soggetti privati (ex agricoltori o, comunque, proprietari non più interessati al possesso di beni tassati che non danno reddito) in qualità di venditori. Le superfici oggetto di scambio sono di limitata estensione nei fondivalle e nei *mayen*, mentre possono riguardare appezzamenti anche piuttosto ampi in quota dove la compravendita dei pascoli riguarda spesso l'acquisizione da parte degli *arpian* di malghe limitrofe di più ridotte dimensioni.

5. Tendenze nelle destinazioni d'uso

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

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

Inoltre, al rispetto delle norme di attuazione del PTP (per esempio, nella predisposizione dei Piani regolatori comunali o di altri strumenti di pianificazione urbanistico-territoriale locali) viene attribuita la crescente consapevolezza riguardo alla necessità di ridurre lo spreco di suolo agricolo, vale a dire dal progressivo espandersi, anche nelle aree rurali, di edifici, capannoni, cantieri, aree pavimentate, etc. Si tratta di un fenomeno temuto (e contrastato) anche in Valle d'Aosta, sebbene sia tra le regioni italiane con la più bassa percentuale di suolo consumato: nel 2018 era pari, infatti, al 2,9% contro una media nazionale del 7,6% (ISPRA, 2019).

¹⁰ DGR n. 372 del 15 maggio 2020 "Approvazione dei criteri per la concessione di contributi per le attività di gestione, funzionamento e manutenzione delle opere di miglioramento fondiario, per l'anno 2019, ai Consorzi di Miglioramento Fondiario, Consorterie e Enti gestori di opere irrigue, ai sensi della L.R. 17/2016, in sostituzione di quelli approvati con DGR 1603/2016".

6. *Aspettative future del mercato*

L'emergenza sanitaria legata alla diffusione di COVID-19 sta causando notevoli difficoltà agli operatori agricoli valdostani e non si escludono, nell'anno in corso, ripercussioni negative sul mercato dei terreni.

In particolare, la situazione appare critica per gli allevatori che sono in procinto di trasferire le mandrie bovine e ovi-caprine negli alpeggi i quali sono tenuti a osservare, oltre ai consueti obblighi di natura profilattica e sanitaria inerenti al bestiame, anche alcune specifiche misure (distanziamento interpersonale e utilizzo di mascherine) intese a prevenire il contagio da COVID-19¹¹. Sussistono, inoltre, difficoltà nel reperimento della manodopera straniera abitualmente impegnata nella cura del bestiame durante la stagione estiva, ciò che si teme possa pregiudicare il corretto e completo utilizzo delle superfici foraggere in quota.

¹¹ DGR n. 375 del 15 maggio 2020 “Approbation des modalités d’exploitation des alpages durant l’été 2020, conformément aux dispositions en vigueur en matière de prophylaxie et d’assainissement du cheptel visées a la Délibération du Gouvernement régional n° 19 du 24 janvier 2020”.

Appendice: Verso una nuova legge sulle Consorterie in Valle d'Aosta

Stefano Trione

Premessa

La Consorteria è un'istituzione antichissima, tipica della Valle d'Aosta, anche se in parte simile ad analoghe forme di proprietà collettiva presenti in alcune regioni italiane ed europee, soprattutto nell'arco Alpino (Louvin, 2012). Essa è riconducibile a quelli che, a livello nazionale, sono definiti "domini collettivi" trattandosi, in particolare, di un modello peculiare di titolarità e di gestione di beni comuni (terre, boschi, acque) e di esercizio in forma associativa comunitaria di attività produttive, di mutualismo e credito, di istruzione e di assistenza mediante istituzioni spontanee (*rûs*, scuole di villaggio, latterie turnarie, forni e mulini comunitari, ecc.).

Negli anni più recenti, a seguito del riconoscimento da parte del legislatore nazionale dei "... domini collettivi, comunque denominati, come ordinamento giuridico primario delle comunità originarie" direttamente soggetti alle norme costituzionali¹², ha ripreso vigore in Valle d'Aosta il dibattito per la formulazione di una nuova legge regionale sulle Consorterie, al fine di sostituire la norma vigente¹³ che, seppur intesa a "riconoscere le Consorterie quali enti speciali di natura pubblicistica e a fornire indicazioni in merito agli obblighi e ai diritti dei proprietari, ai requisiti di residenza e agli Statuti, ha operato solamente a riguardo di un numero limitato di Consorterie: per l'esattezza, 24 contro le oltre 450 censite negli anni Cinquanta in Valle d'Aosta"¹⁴.

Cenni storici

La connotazione montana del territorio ha da sempre indirizzato l'organizzazione del lavoro verso forme collettive, funzionali a garantire la fruizione e la gestione ottimale di pascoli, boschi e corsi d'acqua da parte delle comunità locali. Il carattere collettivo di tali forme di gestione è frutto della naturale risposta alle esigenze economiche degli abitanti di villaggi montani, nei quali gli assetti proprietari individualistici non sarebbero stati funzionali allo svolgimento delle attività che erano alla base della vita economica delle comunità, vale a dire agricoltura e, soprattutto, allevamento del bestiame (Chaussod, 2013).

Questa forma di gestione delle proprietà collettive in Valle d'Aosta è fatta risalire alla *Lex Burgundionum* del V secolo d.C. che delinea già chiaramente quella che sarebbe poi diventata la struttura tipica di una parte delle Consorterie valdostane, quelle "*uti universi*" (Benedetto, 1983, citato da Chaussod, 2013). L'istituto della Consorteria è inoltre menzionato in una *Charta augustana* del 1168 e viene poi richiamato nell'*Edit du Roi contenant règlement pour la conservation des bois et des forêts del 1757* (Louvin, 2012).

A parere di Rollandin (2019) nei secoli seguenti esso è andato incontro ad alterne vicende: con il *Codice Napoleonico* e la successiva legislazione nazionale a esso ispirata la proprietà collettiva, pur continuando materialmente ad esistere, venne "dimenticata" dal legislatore perché considerata un retaggio medievale in contrasto con gli interessi borghesi che andavano affermandosi e negli anni Venti del secolo scorso, con la Legge sul riordino degli usi civici¹⁵

¹² Legge 20 novembre 2017, n. 168 "Norme in materia di domini collettivi" (GU Serie Generale n.278 del 28-11-2017).

¹³ L.R. 5 aprile 1973, n. 14 "Norme riguardanti le consorterie della Valle di Aosta" (BUR 20 aprile 1973, n. 6).

¹⁴ *Relazione illustrativa* alla proposta di legge regionale sulle Consorterie valdostane formulata dal gruppo tecnico finalizzato all'adozione di un nuovo testo di legge regionale in materia di domini collettivi, Novembre 2019, <http://autonomiebenicomuni.eu/>.

¹⁵ Legge 16 giugno 1927, n. 1766 (GU n.228 del 3-10-1927).

“il furore liquidatorio di alcuni Commissari per il riordinamento degli usi civici si abbatté anche sulle nostre Consorterie con interpretazioni giuridiche, a volte, devianti. Le Consorterie vennero considerate come promiscuità di diritti da sciogliere, mentre in realtà la terra era demanio civico del villaggio”.

Più di recente il disinteresse per lo strumento della Consorteria appare legato all'appesantimento gestionale imposto dalla normativa di riferimento e, in parallelo, al crescente uso alternativo dello strumento consortile (ConSORZI di Miglioramento Fondiario) nella realizzazione di opere sul territorio. È indubbio tuttavia che il declino delle Consorterie valdostane, così come riferito da Chaussod (2013) *“... sia legato prioritariamente ai profondi mutamenti economici e sociali del contesto regionale che hanno subito, nel corso della seconda metà del secolo scorso, una forte accelerazione: si pensi, in particolare, all'emergenza e al rapido sviluppo del settore turistico, e del terziario in generale, con la contestuale perdita di attrattività del settore agricolo”.*

Il dibattito per la proposta di una nuova legge sulle Consorterie

L'esigenza di rivedere, a distanza di quasi cinquant'anni, la citata L.R. 14/1973 oltre che all'entrata in vigore della nuova legge 168/2017¹⁶ è da collegarsi al cambiamento intervenuto nel contesto socio-economico regionale e al complesso quadro delle attività che oggi si esplicano sul territorio, allargando la prospettiva dalle attività silvo-pastorali a quelle turistico-ricreative, dalla gestione delle acque per scopi agricoli alla produzione di energia idroelettrica, dalla manutenzione del territorio alla prevenzione dei rischi idrogeologici e alla difesa dell'ambiente (Louvin, 2012).

Tutto ciò suggerisce l'opportunità di rivalutare l'istituto dei beni collettivi e di consentire la nascita di nuove forme di godimento comune e di valorizzazione comunitaria dei beni ambientali e delle risorse immateriali. Del resto, i limiti riscontrati nell'attuazione della vigente legge hanno favorito nel tempo la nascita di associazioni e comitati spontanei finalizzati a dare rinnovato slancio e vigore all'azione delle Consorterie.

La L.R. 14/1973 avrebbe dovuto condurre al riconoscimento delle Consorterie qualificandole come Enti speciali di natura pubblicistica, con amministrazione soggetta a controllo da parte della Regione Valle d'Aosta. Essa dà disposizioni sull'appartenenza alle Consorterie, gli obblighi e diritti dei proprietari, i requisiti di residenza, gli Statuti da cui devono essere rette e il reimpiego degli utili di gestione. I beni immobili di uso collettivo delle Consorterie valdostane riconosciute sono indivisibili e inalienabili a terzi (salvo che ai Comuni). In caso di inottemperanza a quanto prescritto dalla legge, i beni collettivi dovrebbero passare a far parte del demanio dei Comuni e in caso di riduzione eccessiva del numero di consortisti o di esiguità economica degli immobili dovrebbero essere amministrati dal Comune con apposite separate gestioni di bilancio.

Tuttavia, come già notato, della L.R. 14/1973 ha finora beneficiato di un numero limitato di Consorterie mentre moltissime altre sono rimaste in forma libera, con caratteri e regole anche radicalmente differenziati fra loro, *“in un contesto di confusione intorno alla loro condizione giuridica in quanto Consorterie libere, aggravato da evidenti incertezze catastali”*¹⁷. Quasi tutti i beni comuni a esse legati versano in situazione di grave difficoltà gestionale e si trovano talvolta in stato di parziale abbandono¹⁸.

¹⁶ La Regione Valle d'Aosta deve emanare le norme attuative, ai sensi dell'art. 3 della Legge 168/2017, alla luce anche delle sue competenze primarie attribuitele dallo Statuto.

¹⁷ *Relazione illustrativa*, cit.

¹⁸ Cfr. il documento orientativo elaborato dall'Associazione Autonomies Biens Communs Vallée d'Aoste-Autonomie Beni Comuni Valle d'Aosta (ABC) *Una legge sui beni collettivi in Valle d'Aosta* (<http://autonomiebenicomuni.eu/verso-una-nuova-legge-regionale/>).

Dunque, il dibattito ha subito una forte accelerazione a seguito della promulgazione della legge nazionale sui domini collettivi (L. 168/2017) intesa come una vera e propria “*rivoluzione normativa che colloca per la prima volta colloca per la prima volta la proprietà collettiva dei beni comuni su un piede di pari dignità a fianco della proprietà privata e della proprietà pubblica*”¹⁹.

Al fine di rivedere la legge regionale sulle Consorzerie è stato istituito uno specifico Tavolo tecnico del quale, oltre ai competenti Uffici della Regione Autonoma Valle d’Aosta (RAVA) fanno parte l’Associazione Autonomies Biens Communs Vallée d’Aoste-Autonomie Beni Comuni Valle d’Aosta (ABC), i membri del Comitato spontaneo delle Consorzerie valdostane, il Consorzio Enti Locali della Valle d’Aosta (CELVA) e gli Ordini professionali (Notai, Avvocati, Commercialisti, Ingegneri, Geometri, Dottori Agronomi e Forestali, Periti Agrari) della Valle d’Aosta.

I lavori sono proseguiti per oltre un anno a partire dalla seconda metà del 2018 e nella primavera 2019 i cittadini valdostani sono stati coinvolti nel dibattito, sulla base di “*Schede di discussione*”²⁰ appositamente predisposte; nel corso di una decina di incontri pubblici sul territorio si calcola che, nel complesso, abbiano preso parte non meno di 350 persone.

A novembre 2019 i risultati del processo di costruzione graduale e partecipato, accompagnato dal dibattito aperto e approfondito di cui si è ora detto sono stati resi pubblici attraverso il sito web della RAVA in un’apposita sezione dedicata ai domini collettivi²¹, vale a dire alle forme particolari di proprietà collettiva e di solidarietà sociale proprie della Valle d’Aosta, laddove si precisa che “*i beni comuni comprendono tanto beni naturali (acqua, terre e boschi) quanto immateriali (come la diversità delle forme della natura, i saperi e le tradizioni popolari), ma anche attività produttive, di mutualismo e credito, istruzione e assistenza in forme associative comunitarie con istituzioni spontanee (rûs, écoles de hameau, laiteries sociales, forni di villaggio, mulini ...) e molteplici forme di lavoro collettivo (corvées)*”.

Il contenuto della proposta di legge

La proposta della nuova legge²² intesa a regolare i domini collettivi in Valle d’Aosta consta di 24 articoli e contiene in allegato l’elenco delle 24 Consorzerie riconosciute come enti di natura pubblicistica ai sensi della L.R. 14/1973, le quali assumono la personalità giuridica di diritto privato e che risultano iscritte d’ufficio nel *Registro delle Consorzerie valdostane*.

I principi fondamentali che ispirano la norma sono enunciati all’art. 1, da cui si evince che la RAVA agisce in virtù delle proprie potestà statutarie, precisandosi che la legge è finalizzata a dare piena attuazione ai principi costituzionali (garanzia dei diritti inviolabili dell’uomo come singolo e all’interno delle formazioni sociali, tutela del paesaggio e del patrimonio storico ed artistico, sussidiarietà orizzontale).

Attraverso la legge si intende (art. 2) determinare la titolarità, i modi di godimento e i limiti della proprietà collettiva originaria costituita nelle forme delle Consorzerie valdostane, allo scopo di assicurare la funzione sociale e il perseguimento del preminente interesse generale, in riferimento alle comunità locali che le amministrano, per assicurare la salvaguardia e il sostegno dei territori montani.

¹⁹ *Relazione illustrativa*, cit.

²⁰ *Schede per il processo partecipativo sul territorio valdostano* predisposte dall’Associazione Autonomies Biens Communs Vallée d’Aoste-Autonomie Beni Comuni Valle d’Aosta raccogliendo le indicazioni fornite dal gruppo di lavoro ristretto sui domini collettivi istituito presso l’Assessorato Turismo, Sport, Commercio, Agricoltura e Beni Culturali della RAVA (<http://autonomiebenicomuni.eu/verso-una-nuova-legge-regionale/>).

²¹ Cfr. www.regione.vda.it/agricoltura/per_gli_agricoltori/Domini_collettivi/default.i.aspx dove è pure accessibile il testo della proposta di legge regionale (aggiornato a novembre 2019).

²² Di seguito quanto riportato nella più volte richiamata *Relazione illustrativa*.

Segue (art. 3) il riconoscimento delle Consorterie valdostane come ordinamenti giuridici primari delle comunità valdostane, in forza della secolare e peculiare tradizione giuridica della Valle d'Aosta. Esse sono qualificate come enti esponenziali delle collettività interessate e gestori dei loro domini collettivi, forniti di personalità giuridica di diritto privato, soggetti alla Costituzione, dotati di capacità di auto-normazione per mezzo dei loro statuti e regolamenti e di piena capacità di gestione del patrimonio ambientale, economico e culturale.

L'art. 4 enumera a titolo esemplificativo le fonti di ricognizione riguardo all'esistenza e alla natura delle Consorterie, mentre all'art. 5 è fissato il regime giuridico dei beni di Consorteria, con i suoi caratteri di inalienabilità, indivisibilità, inusucapibilità e di perpetua destinazione agro-silvo-pastorale, nonché la loro sottoposizione ex lege a vincolo paesaggistico.

All'art. 6 vengono individuati i criteri personali di appartenenza alla Consorteria e l'art. 7 regola la possibilità di applicare il regime di Consorteria a particolari altre forme di dominio collettivo tradizionale su beni immobili purché destinati al perseguimento di interessi collettivi di natura agro-silvo-pastorale e ambientale (*rûs*, antiche scuole di villaggio, latterie turnarie, forni e mulini).

L'art. 8 assegna alla *Fédération régionale des Consorteries* il ruolo di rappresentanza collettiva e di strumento di cooperazione volontaria fra i soggetti gestori dei domini collettivi, conferendo a questo organismo funzioni consultive rispetto all'azione della RAVA e, eventualmente, compiti di supporto di carattere tecnico-gestionale o contabile.

L'attestazione della personalità giuridica di diritto privato delle Consorterie valdostane si ottiene in forza di un procedimento gratuito di registrazione nel *Registro valdostano delle Consorterie*, secondo le condizioni e le modalità sancite dall'art. 9 e, per quanto riguarda le Consorterie riconosciute ai sensi della L.R. 14/1973, viene stabilita l'immediata conversione della personalità giuridica pubblica in privata. È altresì riconosciuta facoltà di opposizione e di intervento nel procedimento in capo a soggetti terzi interessati. L'atto con cui viene attestata la personalità giuridica della Consorteria costituisce titolo per la corretta trascrizione nei registri immobiliari e per la voltura catastale dei beni di cui è titolare (art. 10).

I diritti dei singoli consortisti sono precisati all'art. 11, dove se ne prevede la documentazione attraverso appositi "catastini" interni e l'art. 12 individua, ferme restando le competenze proprie dell'autorità giudiziaria, meccanismi di soluzione agevolata dei possibili contenziosi.

La possibilità per le Consorterie di svolgere ulteriori attività connesse al territorio e a beneficio della collettività di riferimento, in via complementare e accessoria rispetto alle funzioni agro-silvo-pastorali, è riconosciuta, con precise limitazioni e subordinatamente a rigorose garanzie, dall'art. 13 mentre l'art. 14 conferisce alle Consorterie prerogative speciali in tema di partecipazione ai procedimenti pianificatori, di governo del territorio, paesaggistici, ambientali, faunistici, idrici, energetici e culturali.

All'art. 15 è enunciato l'impegno della RAVA e degli enti locali a fornire agevolazione e supporto alle Consorterie e l'art. 16 reca indicazioni in ordine a possibili forme di cooperazione e di razionalizzazione all'interno del sistema delle Consorterie.

L'art. 17 impegna la RAVA, nell'ambito delle proprie prerogative e in conformità alle norme di attuazione del suo Statuto speciale, a incentivare fiscalmente la conservazione e lo sviluppo della proprietà collettiva. L'accesso delle Consorterie ai fondi e ai programmi europei, statali e regionali è promosso dalla disposizione programmatica presente all'art. 18, mentre l'art. 19 assegna loro un ruolo attivo nella pianificazione boschiva e pascoliva.

Gli interventi sussidiari, l'uso dei poteri surrogatori e l'esercizio dei poteri sostitutivi da parte dei pubblici poteri (regionali e comunali) sono regolati dagli artt. 20 e 21, a fronte di accertate impossibilità di regolare funzionamento delle Consorterie esistenti, nel rispetto del principio costituzionale di sussidiarietà. È contemplata, con l'indicazione delle relative

conseguenti misure d'intervento, l'eventualità che risultino esservi beni immobili di uso collettivo per cui non sia possibile individuare la titolarità in capo ad una Consorteria registrata.

L'art. 23 dispone l'abrogazione della L.R. 14/1973, mentre l'art. 24 contiene le disposizioni finanziarie per fare fronte all'onere derivante dall'applicazione della legge.

I prossimi passi

In Valle d'Aosta l'inizio del 2020 è stato caratterizzato dall'incertezza politico-amministrativa seguita alla crisi della Giunta regionale avvenuta a fine 2019 e l'attività amministrativa è stata assorbita dalla necessità di far fronte all'emergenza sanitaria legata alla diffusione del Covid-19. Soltanto in settembre si sono potute svolgere le elezioni regionali e in autunno si è insediata la nuova Giunta: da parte dei sostenitori della proposta normativa sopra illustrata si auspica che con la nuova legislatura il Conseil de la Vallée la trasformi al più presto in legge, così che si possano far ripartire al meglio tutte le proprietà collettive.

Il 15 dicembre 2020, tuttavia, si è formalmente costituita l'associazione "Réseau des consorteries et des biens communs de la Vallée d'Aoste" con funzioni di rappresentanza, consultive, propositive e, laddove necessario, gestionali. Si tratta di un passo importante in direzione della valorizzazione delle proprietà collettive e i diritti di uso civico come strumenti fondamentali per la tutela del territorio e dell'ambiente. Una tappa importante in un percorso avviato già nel 2018 dai rappresentanti di alcune Consorterie valdostane che, come in precedenza ricordato, si erano riunite in un Comitato spontaneo impegnato nel processo di revisione della normativa regionale in materia di domini collettivi.

Lombardia

Marcellina Bertolinelli

1. Quadro generale

A scala regionale la mobilità fondiaria – intesa nella sua componente del trasferimento della proprietà a titolo oneroso – ha confermato le tendenze già evidenziate negli ultimi anni. Anche nel 2019 ha prevalso l’investimento finalizzato a massimizzare la redditività agricola – in termini di riduzione dei costi di conduzione e di aumento della produttività dei fattori – e non dei valori attesi (investimenti speculativi in previsione di una suscettività extra-agricola soprattutto delle aree di frangia periurbana).

L’aumento dei prezzi del latte alla stalla e dei suini – destinati alle filiere delle DOP – e i costi di produzione relativamente più bassi, hanno consolidato il miglioramento della marginalità economico-finanziaria degli allevamenti bovini da latte e, nel corso dei mesi, il rafforzamento della ripresa del comparto suinicolo. Stagnazione dei prezzi e redditi operativi bassi per gli ordinamenti cerealicoli (fanno eccezione le aziende con annessi impianti di biogas). Stabile la redditività – positiva – del comparto vitivinicolo.

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

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

Nel contesto attuale la terra non viene considerata tra i beni rifugio strategici data la stagnazione delle quotazioni a cui si aggiungono gli effetti della pressione fiscale (Imu in particolare) per i proprietari non agricoltori professionali. Sono sempre più evidenti gli effetti della diversità reddituale degli ordinamenti produttivi sulle quotazioni e sulla dinamicità dei mercati a scala locale.

Nel 2019 il 18% del credito concesso al settore agricolo in Italia si è concentrato in Lombardia, come attestano i dati forniti da Banca d’Italia, con un ammontare di circa 423 milioni di euro (erano 427 milioni nel 2018). Rispetto all’anno precedente però si assiste a una

significativa riduzione (-26%) delle somme erogate per l'acquisto di "immobili rurali": 46,4 milioni di euro nel 2019 rispetto ai 62,9 milioni di euro nel 2018 con un'incidenza percentuale del credito fondiario sulle somme complessivamente erogate che dal 15% passa all'11%. La propensione più contenuta del ricorso al credito fondiario da parte degli imprenditori potrebbe essere ricondotta alla migliorata redditività di alcuni comparti produttivi.

2. Tendenze a livello territoriale

Nella provincia di *Bergamo* anche nel 2019 la mobilità fondiaria ha interessato soprattutto le imprese a indirizzo zootecnico (con allevamenti di bovini da latte sia di pianura, sia di montagna) e orticolo; la forbice dei prezzi ha manifestato un tendenziale, seppur modesto, allargamento. In pianura il livello degli scambi è risultato leggermente più alto nelle zone a sud della provincia interessate dalla realizzazione di infrastrutture viarie; la riduzione della Sau disponibile ha determinato – in questi ambiti – un leggero apprezzamento della quotazione dei seminativi irrigui. Anche i produttori di ortaggi destinati alla IV gamma sono stati coinvolti in queste dinamiche: la loro domanda è stata rivolta soprattutto all'acquisizione di corpi aziendali ampi, dove gli investimenti in innovazioni tecnologiche trovano adeguata marginalità per significative economie di scala. Nelle zone collinari il livello degli scambi di seminativi è sostanzialmente invariato, ma con quotazioni in leggero calo. Per i vigneti le compravendite si concentrano solo nelle zone vocate DOC e DOCG con episodici casi di prevalenza della domanda; le quotazioni risultano invariate rispetto al 2018. Nelle aree montane il livello degli scambi si conferma scarso, mentre si segnala un modesto incremento dell'offerta per i prati. Quasi inesistente il mercato dei boschi sia perché in gran parte sono di proprietà pubblica – e gli enti appaltano solo il taglio –, sia perché quelli privati sono spesso molto frazionati e con numerosi comproprietari (con difficoltà di giungere al rogito notarile).

Brescia vede alla scala provinciale la compensazione delle diverse dinamiche locali e la conseguente conferma dell'andamento registrato nel 2018. Le quotazioni medie sono in genere stagnanti anche negli ambiti dove il mercato è risultato leggermente più attivo come nel caso dei seminativi irrigui della pianura orientale – dove la mobilità fondiaria è risultata in controtendenza rispetto al 2018 – e per i seminativi e i prati della Valle Sabbia. Mercato più attivo e quotazioni in leggero rialzo in Valtenesi. Si conferma la prevalenza della domanda per i vigneti DOCG della Franciacorta da parte delle grandi aziende vitivinicole. Nelle zone collinari si mantiene ampia la forbice delle quotazioni per i terreni vocati alla viticoltura ricadenti nelle aree di produzione a denominazione controllata (110.000/120.000 euro a ettaro per gli appezzamenti non vitati; da 150.000 a 190.000 euro a ettaro per quelli vitati). Tra i principali eventi che hanno interessato localmente il mercato fondiario, sono da segnalare gli espropri per la Tav nella zona del Lugana. Gli scambi in pianura risultano più attivi per i corpi fondiari di medie dimensioni; sempre scarso l'interesse per i piccoli appezzamenti difficilmente accorpabili all'azienda. Vendono soprattutto gli eredi che non esercitano attività agricola e i soggetti in difficoltà finanziaria. Hanno acquistato terra soprattutto gli imprenditori – del settore zootecnico – con prospettive di continuità aziendale per la presenza di giovani.

Per le province di *Como* e *Lecco* si registrano prezzi invariati, con un livello di scambi ridotto – meno dinamico nelle aree di montagna e di collina – e una generalizzata prevalenza dell'offerta. La polverizzazione fondiaria è accentuata (spesso in vendita appezzamenti di 1000 m²). Gli acquirenti sono operatori extra-agricoli che investono nella terra per finalità hobbistiche o "agricoltori di ritorno" (rare le società immobiliari) o gli stessi agricoltori ma per appezzamenti – di modesta superficie – limitrofi al centro aziendale; in montagna prevale però l'acquisto degli agricoltori rispetto alle altre categorie. Sul fronte dell'offerta prevalgono per lo più pensionati che hanno abbandonato l'attività agricola, proprietari (eredi) non agricoltori e

imprenditori agricoli con difficoltà finanziarie. I terreni più richiesti sono i seminativi fuori dalle aree Parco in pianura e in collina, e i prati di fondovalle per la montagna.

Sostanzialmente in equilibrio il mercato fondiario in provincia di *Cremona* con prezzi medi in linea con quelli registrati nel 2018. Le quotazioni sono più elevate per i fondi accorpati (e quindi potenzialmente ben gestibili) e per i terreni del cremasco (queste zone condividono le dinamiche fondiarie con le limitrofe province di Bergamo e Brescia). La cessione dei piccoli appezzamenti è difficoltosa – con conseguente leggera prevalenza dell’offerta ed effetti penalizzanti sul valore di scambio – a meno che siano adiacenti al centro aziendale del potenziale acquirente o confinanti con terreni già condotti. Stabili le quotazioni nel casalasco. Caso quasi unico nel panorama regionale, l’acquisto di alcune centinaia di ettari da parte di un industriale (che ha così ampliato il proprio patrimonio fondiario); tra gli acquirenti anche gli imprenditori con allevamenti suinicoli dotati di impianti di biogas. Difficoltà economiche, redditività scarsa e mancanza di ricambio generazionale alla base della cessione – anche da parte di agricoltori “storici” – di fondi rustici di rilevanti superfici.

A *Lodi* si conferma la prevalenza della domanda per i terreni a nord della provincia, ma con quotazioni invariate rispetto al 2018. Gli acquirenti sono soprattutto – se non esclusivamente – gli allevatori di bovini da latte e di suini, spesso già affittuari o confinanti degli stessi terreni. Sono stati compravenduti soprattutto fondi agricoli di persone che li avevano ricevuti in eredità ma che non svolgevano attività agricola (né erano intenzionati a svolgerla in futuro).

A *Mantova* il mercato fondiario ha fatto registrare un significativo aumento (+ 22%) sia dei volumi di vendita (in termine di superfici), sia del numero di contrattazioni (+9% circa) rispetto al 2018, ma con differenze territoriali piuttosto marcate (deciso calo delle compravendite nell’area morenica e nei comuni più a nord della pianura tra Mincio e Po e aumenti in quasi tutte le restanti regioni agrarie). Prezzi in leggero aumento (2% circa) solo per i vigneti dell’area morenica e per i seminativi irrigui nelle aree di Roncoferraro-Castelberforte e di Marcaria-Viadana. Quotazioni in calo o stagnanti nel resto della provincia. La proprietà dei terreni è stata trasferita soprattutto agli imprenditori agricoli professionali del comparto zootecnico o del comparto orticolo (meloni in particolare). La redditività di queste imprese “trattiene” i giovani in azienda e incentiva gli investimenti fondiari, anche se le nuove generazioni non vedono più l’acquisto del terreno come un obiettivo prioritario (probabilmente a questo va ascritto il minor contenzioso legato all’esercizio del diritto di prelazione da parte dei confinanti). Tra le ragioni dell’elevata offerta – e della scarsissima domanda – per i frutteti (pereti) della pianura orientale dell’Oltrepò il problema degli attacchi della cimice asiatica. I fondi rustici o i terreni non appoderati sono stati posti in vendita in genere dai proprietari-conduttori con problemi di liquidità o da agricoltori anziani senza ricambio generazionale o da eredi occupati in settori extra agricoli non – o non più – interessati alla conduzione dei terreni – per la scarsa redditività degli ordinamenti cerealicoli – o al mantenimento della proprietà (per l’elevata incidenza delle imposte).

Nel 2019, come da alcuni anni a questa parte, la mobilità fondiaria della provincia di *Milano* è stata quasi totalmente svincolata dalle attività speculative degli operatori extra agricoli. Le compravendite risultano così legate all’andamento dei prezzi dei tradizionali prodotti vegetali (mais e riso in particolare) e zootecnici (latte bovino e carni suine) e dei costi di produzione. Il quadro provinciale è sostanzialmente in equilibrio considerando i timidi segnali di ripresa – con un lieve aumento dei prezzi massimi – per i seminativi irrigui nelle aree di Magenta-Abbiategrasso e sud Milano, a compensazione della stagnazione delle compravendite dei seminativi non irrigui nella zona ovest della provincia (in questi ambiti il livello medio-alto dei valori attesi dagli offerenti è relativamente distante dalla disponibilità a pagare degli agricoltori). Si confermano, nel complesso, le quotazioni e l’ampia forbice tra i prezzi dei fondi irrigui ben conformati – per i quali l’offerta incontra in tempi relativamente

brevi la domanda – e seminativi asciutti segnalate nel precedente anno. Scarsa l’offerta e mercato stazionario nelle aree risicole. A est della provincia – con imprese a ordinamento produttivo zootecnico (bovini da latte) – i prezzi dei terreni risultano invariati, l’offerta è ridotta e gli scambi – nonostante la domanda potenziale – sono sostanzialmente limitati all’acquisto di terreni da parte degli affittuari per non ridurre le superfici in conduzione. Reinvestiti generalmente in terra gli indennizzi ottenuti in sede di espropriazione (per la realizzazione di infrastrutture viarie) al fine di compensare la perdita di Sau nel caso di imprese con prospettive di continuità aziendale

Nella provincia di *Monza Brianza* il mercato è in fase di stagnazione, con compravendite ridotte e forbice molto ampia dei prezzi tra i terreni nella fascia a ridosso della città e quelli nelle aree a nord della provincia. Esaurito l’effetto Expo, la domanda di terreni (per nuove iniziative imprenditoriali specificamente finalizzate alla coltivazione in loco e alla vendita diretta dei prodotti) si è progressivamente raffreddata. Difficile peraltro trovare chi vende terreni agricoli: gli operatori immobiliari non sono disposti a cedere le proprietà in stock alle quotazioni delle aree non edificabili, preferendo rinviare le negoziazioni nella prospettiva di una modifica della destinazione d’uso. Sporadici – e concentrati nelle aree a ridosso delle città – gli acquisti di terreni nella prospettiva di una rendita fondiaria.

A *Pavia* si confermano le quotazioni del 2018; differenze territoriali sono invece segnalate per le dinamiche fondiarie. A valori attesi invariati, non incontra facilmente la domanda l’offerta di prati e seminativi nelle zone collinari e montane dell’Oltrepò con criticità infrastrutturali viarie che rendono difficoltoso il raggiungimento dei terreni. Scenario diverso per i terreni di pianura con buona dotazione di acqua di acqua di pertinenza interessati dalla ripresa – seppur lieve – del processo di accorpamento e ampliamento aziendale. Sono soprattutto le “grandi” aziende – come quelle risicole (nella provincia di Pavia ricade il 35% circa della superficie risicola italiana, oltre l’80% di quella lombarda) – ad acquistare terreni per beneficiare delle economie di scala legate alla riduzione dei costi fissi unitari (nel 2019 la redditività è migliorata anche grazie ai prezzi più alti del risone). In Lomellina hanno acquistato terra imprese del biologico e qualche azienda dotata di impianto di biogas. Nell’Oltrepò le compravendite dei terreni vitati si concludono a livelli di prezzo sostanzialmente uguali a quelli dei seminativi destinati all’impianto delle viti. Le quotazioni dei vigneti hanno incentivato gli acquisti in capo a grandi aziende vitivinicole (anche con sede extra Lombardia); sporadiche le acquisizioni di privati (per finalità hobbistiche) e degli investitori (difficile per questi il raggiungimento di una redditività accettabile). A vendere i “piccoli” proprietari egli agricoltori anziani che dismettono l’attività, ma anche le medie imprese di pianura – che in passato rappresentavano l’asse portante della locale economia agricola – in difficoltà finanziaria, costrette a vendere alcuni appezzamenti o l’intero fondo (anticipando così la dismissione dell’attività) per sopperire a difficoltà finanziarie (carenza di liquidità) non congiunturali.

In provincia di *Sondrio* la mobilità fondiaria per i seminativi e i prati di fondovalle conferma le dinamiche e le quotazioni medie del 2018. Per i vigneti delle aree a denominazioni tutelate si allarga – lievemente – la forbice dei prezzi dato il maggior interesse degli operatori – in genere imprenditori agricoli professionali – ad ampliare la propria azienda o a consolidare le superfici condotte con l’acquisto di terreni prima condotti in affitto. Il progetto della nuova tangenziale di Tirano e gli espropri previsti per la realizzazione dell’opera, hanno avuto l’effetto di aumentare le quotazioni dei frutteti in quelle zone.

Il mercato fondiario della provincia di *Varese* conferma nel complesso le quotazioni e il livello degli scambi rilevati nel 2018; prevale sempre l’offerta in tutte le zone altimetriche. In vendita in pianura corpi fondiari molto frammentati con numerosi comproprietari; aumenta in collina lo stock dei fondi rustici con una rilevante incidenza valoriale del centro aziendale. In montagna il livello delle quotazioni ha incentivato l’acquisto di seminativi e di prati da parte

degli allevatori di bovini da latte. Non sono segnalati casi di cessione fondiaria per dismissioni dell'attività agricola familiare.

3. Rapporto domanda/offerta e politiche fondiarie

Il mercato fondiario lombardo è complessivamente in equilibrio anche se permangono stocks di invenduto dove le quotazioni attese sono troppo alte rispetto al valore agricolo attribuito dai potenziali acquirenti. Prevale la domanda nei comprensori a più elevata redditività, tipicamente da parte delle imprese con ordinamenti produttivi specializzati nell'allevamento di bovini da latte e di suini, nella vitivinicoltura (limitatamente alle zone DOC e DOCG) e nell'orticoltura protetta. Prevale l'offerta per i seminativi non irrigui e per gli appezzamenti di ridotta superficie nelle aree di pianura distanti dai corpi fondiari già in conduzione e per i terreni (seminativi, prati e boschi) in collina e in montagna.

La capacità dell'impresa di produrre flussi di cassa operativa – anche attraverso attività connesse come la cessione di energia elettrica (da impianti di biogas) – ha consolidato la sostenibilità dell'investimento fondiario, stimolato le richieste di finanziamento – favorite anche dai bassi tassi di interesse – e condizionato l'erogazione dei mutui da parte degli istituti di credito.

In ottemperanza a quanto previsto dalla legge n. 590/1965 “*Disposizioni per lo sviluppo della proprietà coltivatrice*” quasi tutte le commissioni provinciali costituite da Regione Lombardia hanno provveduto a indicare i valori fondiari medi per unità di superficie e per regione agraria per il biennio 2018/2019.

4. Tipo di operatori

Gli operatori coinvolti nell'acquisto di terreni sono per lo più gli imprenditori agricoli professionali conduttori di aziende a indirizzo zootecnico (bovini da latte e suini) o orticolo e alcune grandi imprese vitivinicole. Si acquista per garantire la stabilità delle superfici in conduzione (è il caso degli affittuari) o per beneficiare delle economie di scala nella prospettiva di continuità gestionale per la presenza di giovani. L'andamento – in genere in calo – delle quotazioni dei terreni nell'ultimo decennio, la scarsa redditività degli ordinamenti cerealicoli e i carichi fiscali (Imu) hanno ridimensionato l'interesse degli speculatori nei confronti della terra come “bene rifugio”; chi ha investito vicino alle grandi città resta in attesa di sviluppi immobiliari o di cambi di destinazione d'uso.

Nelle vendite sono coinvolti privati – occupati in settori extra-agricoli – che hanno ricevuto i terreni in eredità (e sono talvolta comproprietari con i gli stessi conduttori agricoli), Enti morali, soggetti (anche del settore agricolo) in difficoltà finanziarie e agricoltori (soprattutto anziani) che cessano l'attività e che non hanno continuità gestionale familiare.

5. Tendenze nelle destinazioni d'uso

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

6. Aspettative future del mercato

In un clima di generale incertezza, si prefigura lo stallo delle compravendite e il rinvio a fine anno delle decisioni di investimento fondiario. Difficile prevedere gli effetti delle restrizioni legate a COVID-19 – si pensi ad esempio al canale Horeca – sulle filiere dei formaggi

stagionati e dei prosciutti a denominazione protetta e dei vini DOC e DOCG. Potrebbero acuirsi dinamiche già in atto e un numero superiore di imprese – rispetto agli anni passati – potrebbe decidere di vendere parte delle proprietà per fronteggiare problemi finanziari legati anche al calo della redditività di alcuni ordinamenti produttivi. Questo scenario porterebbe a un aumento dell'offerta, ma non a una variazione dei prezzi, salvo nelle aree marginali; non è comunque esclusa la possibilità di un ampliamento della forbice delle quotazioni.

Trentino-Alto Adige

Luciano Fantinato

1. Quadro generale

In Trentino-Alto Adige i valori dei terreni non sono variati significativamente rispetto allo scorso anno e i prezzi sono rimasti sostanzialmente stabili per tutte le colture; alcune transazioni avvenute con quotazione dei beni compravenduti sopra i valori medi non possono essere al momento assunte come stabile tendenza al rialzo delle quotazioni in quanto espressione di situazioni peculiari generate da ubicazioni prossime ai centri abitati, aspettative di utilizzo extra-agricolo o anche da necessità peculiari di mantenere l'assetto aziendale stabile per il riconoscimento della qualifica di maso chiuso. Altri segnali di valorizzazione delle quotazioni nel settore frutticolo e viticolo al momento, non possono ancora essere ancora interpretati come variazioni strutturali in atto anche se, a fronte di un recente passato caratterizzato da una stabilità delle quotazioni, qualche segnale di rialzo non può essere ignorato.

Per quanto riguarda il volume degli scambi, in Alto Adige il mercato non ha evidenziato comportamenti diversi rispetto al recente passato, caratterizzato da una sostanziale stabilità, così come anche nella Provincia di Trento che tuttavia ha visto un qualche segnale di vivacità nel comparto viticolo. Le cause sono da ricercare nella scarsa disponibilità di superfici offerte sul mercato per la particolare situazione orografica del territorio altoatesino e per una offerta poco propensa ad alienare i terreni di proprietà. Anche in Trentino, una domanda sorretta anche da nuove imprese condotte da giovani agricoltori che, beneficiando di aiuti pubblici devono consolidare entro breve tempo una determinata superficie aziendale, non sempre incontra una offerta che spesso rimane in attesa di realizzi migliori

2. Tendenze a livello territoriale

In provincia di *Trento* il 2019 non ha registrato variazioni per le quotazioni dei vigneti e dei frutteti salvo un incremento per questi ultimi localizzato in Val d'Adige a sud di Trento. Lungo l'asta dell'Adige il prezzo dei vigneti DOC si assesta intorno ai 250.000 euro/ha in presenza tuttavia di una elevata variabilità in ragione dell'area di riferimento (i vigneti posti a nord di Trento in genere sembrano essere maggiormente apprezzati) e della situazione orografica (i vigneti in piano in genere non superano i 300.000 euro/ha mentre quelli posti in collina riescono a spuntare quotazioni intorno ai 400.000 euro/ha in particolare sempre nell'area a nord di Trento). Quotazioni a parte sono riservate invece ai vigneti della Piana Rotaliana, pianura alluvionale tra il Fiume Adige e il Torrente Noce situata a Nord di Trento, le cui quotazioni medie si aggirano intorno ai 440.000 euro/ha con punte che lambiscono i 600.000 euro/ha. Più diversificata invece la quotazione fondiaria dei terreni con frutteto. Nella Val di Non le quotazioni medie dei terreni più vocati si assestano su un valore medio pari a 280.000 euro/ha, oscillante da valori minimi pari a 250.000 euro/ha a valore massimi che arrivano anche a superare i 430.000 euro/ha. Generalmente le quotazioni più sostenute si trovano nell'area della Val di Noce mentre valori più contenuti sono più frequenti nella Val di Sole. Scendendo verso la Val d'Adige le quotazioni subiscono una sensibile riduzione registrando valori medi pari a 250.000 euro/ha mantenendo, diversamente dal passato, tali valori sia nella parte settentrionale della valle sia nella parte meridionale che nelle ultime contrattazioni sembra aver incrementato i valori di circa il 10%; più o meno simili invece i valori massimi che si assestano intorno ai 270.000 euro/ha. Quotazioni inferiori invece si rilevano in Valsugana con valori che

mediamente oscillano da 120.000 euro/ha a 200.000 euro/ha assestandosi più frequentemente intorno ad un valore pari a 140.000 euro/ha. Anche per le altre tipologie colturali invece i prezzi medi dei terreni sono rimasti stabili. Per quanto riguarda le colture erbacee, ad esempio, un prato viene scambiato in media intorno ai 33.000 euro/ha e un seminativo intorno ai 55.000 euro/ha.

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

Elevate anche le quotazioni dei vigneti nell'area di Termeno, Caldaro, Montagna, Salorno, Ora, Egna (Val d'Adige di Bolzano e di Salorno) e nell'area della Valle Isarco, ove i terreni idonei alla viticoltura sono quotati da 550 a 650.000 euro/ha. I seminativi e gli arativi più vocati in genere hanno valori prevalentemente legati alla giacitura e alla facilità di meccanizzazione. In Val Pusteria i prezzi si assestano intorno ai 100.000 €/ha, con valori superiori anche a 150.000 €/ha per i terreni di fondovalle con giaciture ottimali per le lavorazioni meccaniche mentre scendono a valori inferiori a 80.000 €/ha per i terreni in pendio. Nettamente più contenute le quotazioni dei prati in quota (1300 – 1500 m slm): in Val Venosta ad esempio si riscontrano valori oscillanti da 50.000 a 60.000 €/ha che possono tuttavia crescere sensibilmente qualora le operazioni di raccolta siano completamente meccanizzabili. Anche le quotazioni dei boschi assumono una elevata variabilità: i valori più comuni oscillano da 8.000 a 15.000 euro/ha ma possono sensibilmente ridimensionarsi (<5.000 euro/ha) per superfici ubicate su versanti soggetti a fenomeni franosi, o, viceversa, raggiungere anche i 20.000 euro/ha per ampie superfici e ben servite dalla viabilità.

3. Rapporto domanda/offerta e politiche fondiarie

In provincia di Bolzano generalmente l'offerta è alquanto limitata, tale da comportare non poche situazioni in cui il prezzo di mercato non sempre riflette la redditività del bene; tale situazione si verifica ancora più frequentemente qualora sul mercato fondiario agiscono anche i soggetti provenienti dai settori extra-agricoli che pur di effettuare investimento sul capitale fondiario sono disposti a spostare verso l'alto l'asticella delle quotazioni

Anche in provincia di *Trento* il 2019 si è caratterizzato per una prevalenza della domanda che vede protagonisti, tra gli altri, i giovani agricoltori che per ottemperare ai vincoli imposti nei bandi di primo insediamento relativi alla necessità di raggiungere entro un definito arco temporale una certa dimensione aziendale, hanno contribuito ad accrescere la domanda sul mercato fondiario. Emerge invece una minore pressione del settore extra-agricolo che sembra aver allentato il suo interesse per il settore primario sia per le difficoltà gestionali nell'esercizio dell'attività agricola sia per i limitati profitti conseguiti a causa soprattutto degli elevati costi di produzione.

4. Tipo di operatori

Gli scambi sono avvenuti in genere tra imprenditori agricoli e coltivatori diretti con lo scopo di aumentare la superficie aziendale. Le vendite sono effettuate prevalentemente da agricoltori anziani senza eredi, proprietari di aziende part-time con dimensioni tali da non garantire una sufficiente redditività oppure soggetti che per finanziare altri investimenti vendono alcuni appezzamenti. Per quanto riguarda l'acquisto sono gli agricoltori professionali e, per i motivi sopra descritti, anche i giovani agricoltori che muovono il mercato. Più contenuta, come già detto, è la richiesta di terreni da parte di soggetti extra-agricoli. A vivacizzare il mercato contribuiscono anche, in territorio altoatesino, le Amministrazioni dei beni ad uso civico che reinvestono gli utili nell'acquisto di superfici boscate poste in quota (boschi di alto fusto).

5. Tendenze nelle destinazioni d'uso

Nelle zone interessate da opere pubbliche, dove i terreni agricoli possono cambiare destinazione d'uso, gli appezzamenti vengono alienati a prezzi molto elevati. Spesso il ricavato viene reinvestito dal proprietario nell'acquisto di altri terreni, possibilmente nella stessa zona. Parimenti, i terreni acquisiti da soggetti extra-agricoli a titolo di investimento su un bene rifugio vengono successivamente rimessi nel circuito produttivo mediante la stipula di contratti di affitto

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

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

6. Aspettative future del mercato

L'emergenza COVID-19 sembra creare più incertezza in terra trentina per le difficoltà create alla commercializzazione dei prodotti agricoli verso il settore turistico e ricreativo in generale. A queste, si aggiungono le difficoltà strutturali della frutticoltura di pianura ove i prezzi molto bassi dei prodotti ottenuti a volte non riescono a coprire i costi sostenuti: in tali ambiti le varietà tradizionali non riescono a competere diversamente dalla frutticoltura di collina e montagna in grado di garantire ancora buoni livelli qualitativi apprezzati sul mercato. Ancora non chiare però le ricadute sulle quotazioni dei terreni generate da tali fragilità. Meno problematica la coltivazione della vite dove, ad esempio i buoni livelli produttivi e qualitativi ottenuti negli impianti di collina hanno già cominciato a delineare una dinamica di incremento del valore dei terreni da monitorare nelle prossime indagini. Continuano le aspettative generate dal radicarsi sul territorio del settore biologico in particolare modo nell'ambito viticolo più recettivo rispetto al comparto della frutticoltura ove tali tecniche produttive risultano di più

difficile gestione viste anche le difficoltà insorte in seguito allo sviluppo delle problematiche fitosanitarie (cimice asiatica).

Più lineare e scevro da sostanziali cambiamenti risulta essere il mercato in Alto Adige: la sua struttura e i fattori che lo sostengono (elevata parcellizzazione della maglia fondiaria, bassa offerta ed elevata domanda, richiesta di terreni per opere pubbliche) sono tali da ritenere una stabilità dei volumi compravendutiti e una stabilità ma forse anche un aumento delle quotazioni dei terreni.

Veneto

Luciano Fantinato

1. Quadro generale

La percezione di una tendenza al ribasso delle quotazioni riscontrata nel 2018 ha trovato conferma nel 2019 in un calo più strutturato territorialmente e più trasversale tra le diverse tipologie di terreno. A livello regionale i prezzi hanno subito una riduzione del 2,8% circa con punte al ribasso che hanno oscillato intorno ai sei punti percentuali nelle province di Venezia e Rovigo, da due a tre punti percentuali nelle province di Vicenza, Treviso e Padova per diventare invece impercettibili, nelle province di Verona e Belluno.

Diversi sono i fattori che concorrono ad un raffreddamento del mercato fondiario: permane innanzitutto la bassa redditività dei seminativi, la quasi assenza di domanda per nuovi terreni da destinare a produzione di biomasse ad uso energetico, il rallentamento delle dinamiche di crescita del settore viti-vinicolo sia per il quadro normativo che sospende temporaneamente l'iscrizione delle superfici vitate allo schedario viticolo veneto ai fini della produzione di alcuni vini DOCG e DOC, sia per la percezione di una saturazione del mercato. A margine si nota anche una minore attenzione da parte di soggetti occupati in attività extra-agricole che talvolta erano disposti a valutare l'investimento in agricoltura come bene rifugio e pertanto seguendo criteri non sempre esclusivamente orientati alla redditività dell'attività primaria, nonché il trasparire di un mercato più selettivo che ricerca beni con caratteristiche più definite in termini di pezzatura e dotazione di servizi, mostrando pertanto scarso interesse per le tipologie di terreno più marginali che non riescono pertanto a mantenere le quotazioni medie. In tale contesto trovano giustificazione i segnali di una diminuzione degli scambi, di un rallentamento degli investimenti in attesa di elementi in grado di assicurare una maggiore stabilità reddituale, della prevalenza di una offerta che tuttavia non si è ancora del tutto liberata dalle aspettative di mercato realizzate nel recente passato.

2. Tendenze a livello territoriale

La variazione dei prezzi dei terreni su base annua ha oscillato tra una sostanziale stabilità nelle province di Belluno e Verona e un calo nelle province di Vicenza (-2,2%), Treviso (-2,8%), Venezia (-6,0%), Padova (-2,8%) e Rovigo (-5,9%).

Nella provincia di *Padova* i valori sono diminuiti sia nella zona collinare sia nelle zone di pianura. Nelle prime sembra diminuire l'attenzione degli operatori per nuovi investimenti nel settore viticolo sia per i limiti imposti dalla normativa ma anche per difficoltà strutturali legate ad una minore redditività del comparto (maggiori costi e minori rese rispetto agli areali di pianura, difficoltà delle produzioni locali a mantenere delle buone posizioni sui mercati); anche nelle aree di pianura si riscontrano valori fondiari in ribasso concentrati però in misura maggiore sul comparto dei seminativi in quanto i terreni investiti a vigneto, seppur marginali, riescono a mantenere discrete quotazioni se legati al mercato del vino prosecco. Sul mercato operano sia i soggetti tradizionalmente ancorati al settore agricolo per i quali l'interesse all'acquisto è più orientato a piccoli investimenti finalizzati all'aumento delle dimensioni aziendali con terreni posti in prossimità di quelli già in conduzione, sia figure professionali extra-agricole più interessate alle offerte del mercato di terreni con pezzature medio-grandi ubicati anche in contesti di pregio come quelli collinari. L'offerta proviene prevalentemente da piccoli proprietari a fine carriera in possesso di superfici di modeste dimensioni, non in grado di produrre un sufficiente reddito, o da altre persone proprietarie di terreni agricoli acquisiti per

successione ereditaria. Il valore dei seminativi si assesta su un valore pari 50.000 euro/ha; i valori minimi si riscontrano nella bassa pianura padovana (35.000 euro/ha) mentre nell'area della pianura nord-orientale si possono riscontrare valori massimi che possono oltrepassare anche i 65.000 euro/ha. Nella zona dei Colli Euganei i vigneti DOC in produzione valgono intorno agli 80.000 euro/ha con punte di 100.000 euro/ha anche se mediamente la forbice oscilla, verso l'alto, su valori prossimi ai 90.000 €/ha.

Nella provincia di *Treviso* numerosi operatori concordano nel ritenere che l'entrata in vigore dei provvedimenti che sospendono l'iscrizione dei vigneti della varietà Glera allo schedario viticolo ai fini dell'idoneità alla rivendicazione della DOCG "Asolo Prosecco" e della DOCG "Conegliano Valdobbiadene - Prosecco" costituisca uno dei principali fattori che hanno contribuito a determinare nella seconda parte dell'anno quanto meno un ridimensionamento dei valori più elevati se non anche una diminuzione delle quotazioni medie dei terreni, molto probabilmente quantificabile con maggiore accuratezza nelle prossime indagini.

Rimangono tuttavia sostenute le quotazioni dei terreni vitati. Negli areali a maggiore vocazione delle Colline del Montello e del Grappa la quotazione di un vigneto DOC-Prosecco si aggira intorno a 150-170.000 euro/ha, mostrando pertanto una sensibile riduzione poco sotto il 10%; anche per il vigneto DOCG, si sono notate alcune quotazioni in ribasso seppure più contenute e dell'ordine di un 5%, tali per cui il valore medio attualmente si aggira sui 280.000 €/ha con punte che possono ancora superare anche la soglia di 300.000 euro/ha senza però arrivare con facilità ai valori più elevati riscontrati nel recente passato (400.000 €/ha). Valori anche superiori sono stati rilevati in alcuni areali delle Colline del Soligo dove i valori dei vigneti "Conegliano Valdobbiadene Prosecco DOCG" si aggirano intorno a 330-450.000 euro/ha con valori che si posizionano nella parte bassa della forbice più frequentemente nell'area di Coneglianese e del Vittoriese mentre i valori più elevati rappresentano maggiormente le quotazioni nell'area più pregiata che gravita intorno al comune di Valdobbiadene. Le quotazioni dei seminativi più vocati invece in media oscillano tra 65.000 e 90.000 euro/ha e difficilmente si potranno riscontrare i valori più elevati (110/130.000 €/ha) registrati in passato laddove il seminativo incorporava anche la sua potenziale trasformazione in vigneto, vista la sostanziale minore appetibilità che attualmente incontrano i nuovi impianti; possono verificarsi invece elevate quotazioni di seminativi ubicate in aree vocate alla vivaistica (area a nord-ovest di Castelfranco veneto). I valori invece più bassi e talvolta inferiori a 50.000 €/ha sono stati riscontrati nella parte sud-orientale della provincia, ad esempio nei comuni di Chiarano, Cessalto e Meduna.

Nel *bellunese* ed in particolare nell'area del Val Belluna sono state riscontrate le stesse dinamiche del mercato fondiario registrate nel trevigiano; nella prima metà dell'anno la ricerca di terreni da destinare a vite ha comportato una maggiore vivacità degli scambi che si sono sostanzialmente ridimensionati dopo l'entrata in vigore delle norme sopra citate per il comparto viticolo; il mercato tuttavia non ha evidenziato modifiche alle quotazioni dei terreni che pertanto si sono assestate sui medesimi valori registrati anche nel 2018. I seminativi vengono scambiati in media intorno ai 25-27.000 euro/ha, con punte tuttavia che hanno raggiunto anche i 60.000 euro/ha nelle situazioni trasformabili in vigneto, e che molto probabilmente non saranno più oggetto a breve di domanda per le medesime osservazioni sopra esplicitate; tuttavia il mercato apprezza, a quotazioni inferiori ma comunque superiori alla media, i terreni a seminativo dotati di una pezzatura medio-alta.; tali valori subiscono una sensibile riduzione nelle aree acclivi per assestarsi mediamente intorno a valori che oscillano da 13 a 20.000 euro/ha. Medesima dinamica si riscontra per i prati: quelli con giacitura pianeggiante assumono valori medi pari a circa 20.000 euro/ha, valore che può anche raddoppiarsi in presenza di una sua potenziale trasformazione in vigneto; per quelli ubicati in pendio, invece, i valori si riducono con una forbice che oscilla da valori minimi pari a 7.000 euro/ha a valori massimi che possono raggiungere tuttavia anche i 20.000 euro/ha. Variabile, inoltre, il valore delle superfici

boscate che possono oscillare dai 3.000 ai 10.000 €/ha in relazione della posizione (in assenza di strada di accesso i beni non hanno nessun mercato) e della potenzialità produttiva.

In provincia di *Vicenza* i prezzi sono leggermente diminuiti (-2,2%) con dinamiche territoriali, tuttavia, piuttosto diversificate e non sempre chiaramente individuabili anche all'interno degli stessi areali. Nella pianura a nord di Vicenza, dove la concorrenza con le attività industriali è molto forte, i prezzi dei seminativi, oscillano tra 50.000 e 65.000 euro/ha con i valori inferiori riferiti a seminativi privi di irrigazione e che possono ulteriormente scendere fino ad arrivare mediamente a circa 45.000 €/ha con terreni di pezzatura medio-piccola e/o con giaciture non pianeggianti. Nelle aree più vocate di questo areale le quotazioni non riescono più a mantenere i valori del passato e sia ha la sensazione di un lento ribasso soprattutto nei valori massimi che difficilmente riescono a raggiungere i 75.000 €/ha. Qualche segnale di calo delle quotazioni si riscontra anche nella parte meridionale della provincia dove i seminativi ed in particolare quelli non irrigui perdono dai 5 ai 10 punti percentuali del loro valore assestandosi su valori medi pari a circa 50.000 €/ha comunque inferiori rispetto alla pianura settentrionale. Stabili invece le quotazioni nell'area del bassanese dove, ad esempio, i prezzi dei terreni orticoli, prevalentemente coltivati ad asparago, si assestano su valori medi di 170.000 euro/ha. Gli orti avvicendati hanno quotazioni simili a quelle dei seminativi irrigui e di poco superiori rispetto al prato irriguo.

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

In provincia di *Verona* le quotazioni non hanno subito variazioni sostanziali salvo qualche riduzione nel comparto della frutticoltura, in sofferenza per problematiche fitosanitarie e per basse quotazioni di mercato dei prodotti commercializzati, e viceversa qualche consolidamento positivo per le colture viticole dell'area del Soave che negli ultimi anni ha garantito una buona redditività. Le quotazioni dei seminativi sono alquanto diversificate: più elevate nella parte settentrionale della pianura (circa 60.000 euro/ha), subiscono una riduzione nell'area della Pianura del Tartaro, assestandosi intorno ai 45.000 euro/ha, per poi abbassarsi ulteriormente nella parte meridionale (Pianura di Legnago) arrivando anche a valori inferiori a 30.000 euro/ha. Tali valori possono variare nelle aree dove la domanda ravvisa la presenza di terreni vocati per l'orticoltura industriale (tessiture leggere, ampie pezzature, corpi unici, presenza di irrigazione); nella Pianura Veronese del Tartaro, ad esempio, il prezzo medio sopra riportato può salire fino a raggiungere anche i 60.000 €/ha nelle condizioni ottimali. Altro fattore determinante risulta essere la dimensione delle compravendite: in presenza di grandi superfici i valori di compravendita possono raggiungere valori superiori alla media, viceversa le piccole proprietà faticano talvolta a mantenere le quotazioni medie. Stabili le quotazioni nell'area collinare. Nelle colline a est (Progno-Alpone) le quotazioni dei vigneti assumono un soddisfacente valore medio di poco inferiori a 200.000 €/ha, grazie anche alla presenza di una efficiente struttura di trasformazione e commercializzazione del prodotto finito in grado di garantire una buona redditività degli investimenti eseguiti. Nel Valpolicella i prezzi salgono con valori che possono raggiungere i 600.000 euro/ha.

Nel *veneziano* i segnali di riduzione dei valori massimi registrati nel 2018 si sono consolidati nel 2019 investendo però l'intera forbice delle quotazioni che mediamente ha visto i valori medi ridursi del 6% circa. Nell'area dei seminativi sembra incidere in particola modo una ristrutturazione in atto delle aziende che preferiscono, salvo le piccole operazione di acquisizione dei terreni a confine con la proprietà, le pezzature medio-grandi; in tale contesto i piccoli appezzamenti (generalmente inferiori all'ettaro) difficilmente mantengono il proprio valore in quanto non oggetto di domanda da parte degli acquirenti che si rivolgono invece alle offerte di pezzature medio grandi (> 7-10 ha) dotate altresì di una buona dotazione di servizi

tra i quali diventa sempre più strategico quello della dotazione irrigua. Persistendo inoltre alcune criticità legate alla bassa redditività dei seminativi non sorprende una riduzione dei valori dei terreni a ciò destinati di una percentuale che si avvicina al 6% per quelli irrigui e al 7% per quelli non dotati di approvvigionamento idrico portando il valore medio intorno ai 50.000 €/ha con i valori più elevati nella parte centrale e settentrionale della provincia (da 50.000 a 60.000 €/ha) e i valori più bassi nell'area sud del basso Adige (circa 40.000 €/ha). Nel comparto della orticoltura gli scambi sono limitati in quanto le aziende del settore, ormai ben strutturate da tempo, difficilmente sono disponibili ad operazioni di compravendita; tutti gli operatori tuttavia sono concordi nell'attribuire a questa tipologia di terreno un valore superiore, anche se mediamente non di molto, a quello di un seminativo: accanto al valore medio che si assesta infatti di poco superiore a 65.000 €/ha non è escluso tuttavia che in determinati contesti si possa arrivare a valori superiori talvolta oscillanti intorno ai 100.000 €/ha. Anche per il comparto viticolo, concentrato nell'area nord-orientale della provincia, si assiste ad una riduzione delle quotazioni stimata nell'ordine del 5% circa e dovuta essenzialmente alla temporaneamente impossibilità di iscrivere le superfici vitate allo schedario viticolo veneto ai fini delle produzioni DOC e alla diminuzione della redditività conseguente alla riduzione del prezzo delle uve. Le quotazioni medie si assestano sopra i 110.000 €/ha; valori più elevati, anche superiori talvolta ai 150.000 €/ha, sono riservati a vigneti "Prosecco DOC" mentre per altri vitigni il valore medio si assesta intorno agli 80.000 €/ha.

Anche per la provincia di *Rovigo* si assiste ad una generalizzata diminuzione delle quotazioni dei terreni con valori percentuali che mediamente si aggirano intorno al 6%. Si riflette in modo particolare il persistere di una bassa redditività per il settore dei seminativi che obbliga gli operatori del settore a mettere in atto tutte le strategie per minimizzare i costi razionalizzando la superficie lavorata in termini di dimensione e struttura dei corpi fondiari e stabilizzare le rese con il supporto obbligatorio della pratica irrigua; le piccole pezzature (circa 5 ha) sono interessanti solo per l'agricoltore che intende ampliare la superficie aziendale con nuove acquisizioni poste entro l'area che gravita ai margini dei confini aziendali, le medie pezzature (15-20 ha) cominciano ad evidenziare difficoltà sul mercato mentre vengono valorizzate le grandi superfici (superiori anche ai 100 ha) che, se dotate di condizioni ottimali (tessitura, accessibilità, dotazione irrigua, bassa frammentazione) riescono a spuntare ancora dei prezzi soddisfacenti. In questo contesto, pertanto, il valore medio dei seminativi, rilevato pari a circa 32.000 €/ha, oscilla da valori minimi che si aggirano intorno ai 20.000 €/ha, riscontrato prevalentemente nell'area orientale ove può scendere ancora fino ad arrivare a 18.000 €/ha in alcune aree dei comuni di Porto Viro e Porto Tolle, a valori massimi poco al di sotto dei 35.000 €/ha riscontrati invece nella area centro-occidentale della provincia. Quotazioni ancora più elevate fino ad arrivare a 40.000 €/ha si possono riscontrare in compravendite di ampie superfici dotate delle condizioni ottimali per il raggiungimento di elevate rese a costi contenuti. Le orticole raggiungono prezzi più interessanti, mediamente tra 40.000 e 50.000 euro/ha, in funzione della superficie e i terreni idonei all'impianti frutticoli si stabilizzano mediamente intorno ai 35.000 €/ha; è da precisare tuttavia che sul mercato sono molto limitate le transazioni riguardanti i terreni con tali utilizzi.

3. Rapporto domanda/offerta e politiche fondiarie

Le indicazioni fornite dai testimoni indicano una prevalenza dell'offerta, più marcata nelle province di Verona, Vicenza e Padova e più tendente all'equilibrio con la domanda invece nelle restanti province venete. Le variazioni più consistenti rispetto all'anno precedente si riscontrano nelle aree viticole, nel trevigiano in particolare, ove i provvedimenti regionali in materia di iscrizione delle superfici vitate alle denominazioni di qualità hanno di fatto determinato un netto calo della domanda nei mesi successivi alla loro entrata in vigore.

La prevalenza dell'offerta, tuttavia, oltre al conseguente calo della domanda, in alcuni areali si manifesta anche per la scarsa propensione degli operatori a realizzare valori di mercato non in linea con le proprie aspettative; nelle aree a nord di Vicenza, nella bassa padovana e nell'entroterra veneziano numerose sono le offerte che rimangono sul mercato per lungo tempo in quanto non trovano una domanda disposta a corrispondere i valori richiesti. Dinamiche opposte invece si manifestano per alcune tipologie di beni disponibili sul mercato: nel rodigino, ad esempio, le piccole pezzature e gli appezzamenti non dotati di servizio irriguo destano sempre più scarso interesse così come anche nella bassa pianura vicentina piccole pezzature o terreni dotati anche di fabbricati vetusti difficilmente riescono ad essere oggetto di compravendita.

Altro aspetto da monitorare per comprendere il rapporto domanda/offerta è la presenza sul mercato fondiario di soggetti, provenienti da altri settori produttivi (artigianato e industria in particolare ma anche libere professioni), che stanno allentando in alcuni areali l'interesse per il settore primario sia per la scarsa redditività degli investimenti in alcuni comparti (es. seminativi) o per la consapevolezza di un rallentamento delle dinamiche di crescita di altri settori, viticolo in particolare.

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

4. Tipo di operatori

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

Nel 2019, come anticipato nel paragrafo precedente, si sono consolidati i segnali di minore attenzione da parte delle categorie extra-agricole che in passato si erano mostrati molto interessati all'acquisto di superfici di dimensioni medio/grandi da destinare in particolare alla attività viticola. Il persistere di un quadro normativo ed economico poco propenso a garantire nel tempo forti aspettative di crescita, la consapevolezza delle necessità di disporre di competenze necessarie e della scarsa convenienza ad affidarsi esclusivamente al lavoro dei contoterzisti, ed inoltre, una maggiore vivacità del settore extra-agricolo e quindi l'appetibilità di nuovi investimenti anche in altri settori, ha distolto una quota di risorse in passato destinata ad investimento nel primario. Interessanti invece le acquisizioni nel veronese di grandi superfici da parte di agricoltori propensi a costituire nuove forme societarie per gestire le opportunità presenti nel settore dell'agro-industria, orticoltura in particolare,

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

per onorare i debiti contratti con le banche, vendono parte dei loro terreni. Presenti nel parco delle offerte anche terreni, o talvolta intere aziende, che in passato erano stati acquistati da soggetti extra-agricoli.

5. Tendenze nelle destinazioni d'uso

Il nuovo quadro normativo ed economico del settore viticolo, più volte richiamato, anche in questo contesto costituisce un fattore importante: se gli anni precedenti si sono caratterizzati per una forte propensione alla modifica incisiva degli ordinamenti colturali, con la trasformazione dei seminativi e dei prati in colture viticole nei contesti più vocati, tale tendenza sta subendo fase di rallentamento e sembra non più in grado di costituire un fattore determinante nelle future modifiche alle destinazioni d'uso del suolo. Permane la capacità del settore zootecnico di condizionare la permanenza degli ordinamenti colturali a seminativo e a foraggiare, anche per l'attitudine di tali destinazioni di accogliere in modo continuativo nel tempo gli effluenti zootecnici prodotti. Interessante, inoltre, la dinamica che si intravede nei territori vocati alle colture a seminativo, come ad esempio il rodigino o la pianura veronese, dove sta emergendo una domanda sempre più selettiva verso le grandi superfici dotate di approvvigionamento idrico lasciando pertanto ai margini le superfici che non rispondono a tali requisiti.

Importanti inoltre, sono alcuni tentativi di governare processi locali di trasformazione delle destinazioni d'uso da seminativo a nuove colture arboree più redditizie; a proposito si citano ad esempio, le acquisizioni di terreni da destinare a nuovi impianti frutticoli nell'area del litorale veneziano, nuovi impianti di nocciolo nella bassa vicentina che tuttavia faticano a conseguire buoni e duraturi risultati per mancanza di una strutturata filiera produttiva.

6. Aspettative future del mercato

La tempistica dell'indagine ha interessato i mesi centrali della pandemia COVID-19 e pertanto, tra gli operatori prevale una sensazione di incertezza profonda che condiziona qualsiasi osservazione in merito alle aspettative future del mercato. Reale invece sono le difficoltà che in questo contesto incontra il settore primario, legate essenzialmente alla contrazione delle esportazioni, alla riduzione dei consumi nel settore della ristorazione e più in generale, del settore turistico e non da ultimo, le difficoltà del settore produttivo generate da una mancanza di manodopera necessaria per la raccolta di numerose produzioni orticole e frutticole. A questo nuovo quadro di riferimento generato dalla pandemia si aggiungono alcune difficoltà strutturali legate ad esempio, alle difficoltà del settore zootecnico da latte a concorrere con le produzioni straniere verso le quali si orientano numerose strutture di trasformazione, così come preoccupano le elevate produzioni vinicole che generano incertezza per il timore di un eccesso di produzione ed inoltre, le notevoli difficoltà insorte per le problematiche fitosanitarie che hanno coinvolto numerose produzioni frutticole così come l'andamento meteorologico dei primi mesi del 2020, caratterizzato da grave siccità primaverile e da sensibili abbassamenti termici nei primi giorni di aprile, con pesanti ripercussioni sulle rese delle colture autunno-vernine e delle colture frutticole. Il quadro che emerge pertanto non lascia spazio a prospettive di miglioramento delle quotazioni fondiarie anche se è probabile che, a fronte di un totale immobilismo delle contrattazioni nei primi mesi dell'anno, possa poi seguire una maggiore vivacità degli scambi molto probabilmente in quadro di valori inferiori o in linea con quelli sopra descritti.

Friuli-Venezia Giulia

Greta Zilli

1. Quadro generale

Il mercato fondiario in Friuli-Venezia Giulia nel 2019 è stato tendenzialmente statico con pochi movimenti derivanti prevalentemente dal comparto vitivinicolo delle zone dei Colli Orientali e dai terreni a prato pascolo e bosco, soprattutto in montagna. Il livello degli scambi è risultato invariato rispetto all'anno precedente o per alcune aree meno attivo (pianura di Pordenone, Friuli centrale e Bassa Friulana).

Il sistema di autorizzazioni, attivo dal 2016, ha generato un'espansione dei vigneti regionali, e in alcune zone l'agricoltura risulta monocolturale a vite. Con decreto n. 5244 dell'8 luglio 2019 sono state rilasciate, a 1.860 aziende beneficiarie, le autorizzazioni all'impianto di nuovi vigneti per un'ulteriore superficie complessiva di 264 ettari che si aggiungono ai 261 ettari dell'anno precedente. La concessione delle nuove autorizzazioni per i vigneti ha fatto sì che nel 2019 si è consolidata e anche concretizzata la possibilità di nuovi impianti di vigna anche per le medio-piccole aziende, rendendo più funzionali e sensati gli investimenti.

Durante il 2019 due eventi hanno fortemente inciso sulla situazione economica delle aziende agricole: da un lato gli eccessi produttivi di uve e vino dall'altro l'invasione delle cimici asiatiche.

Nel 2018 infatti, sono entrati in produzione molti vigneti impiantati negli ultimi anni e con la vendemmia 2018 le produzioni di vino Prosecco, in Friuli-Venezia Giulia hanno superato i 2 milioni di ettolitri oltre il 20% in più rispetto al 2017. Gli eccessi produttivi non sono stati assorbiti dalle strutture di trasformazione poiché le cantine di conferimento non erano pronte ad accogliere gli aumenti dei quantitativi. L'amministrazione regionale, su richiesta del Consorzio Doc è intervenuta autorizzando lo stoccaggio obbligatorio delle eccedenze di Prosecco della vendemmia in corso²³ e la riclassificazione a vino bianco con o senza indicazione geografica dei volumi di vino, ad eccezione di quelli biologici, ottenuti nella campagna di raccolta uve 2018 e già sottoposti al provvedimento di riserva vendemmiale²⁴. Anche per il Pinot grigio è già stata adottata dal Consorzio Doc Delle Venezie una strategia di contenimento della produzione, sia attraverso lo strumento dello stoccaggio obbligatorio sia con la moratoria per nuovi impianti. I prezzi delle uve nel 2019 hanno subito una contrazione che in alcuni casi ha raggiunto il 20% e nel caso delle uve di Glera e di Ribolla Gialla destinata alla spumantizzazione i valori sono stati inferiori a 20 euro a quintale. Questa situazione ha danneggiato la tendenza positiva anche in termini di marketing aziendale-territoriale e appeal nei confronti del prodotto che invece ha rappresentato il traino costante del mercato negli anni passati.

L'altra problematica che ha colpito l'agricoltura regionale e ha ulteriormente inciso sui già limitati margini derivanti da prezzi di mercato sempre più ridotti dei prodotti agricoli, in particolare per i cereali, è rappresentata dai danni ingenti provocati a tutte le colture dalla cimice asiatica, generando una perdita produttiva ed economica. L'invasione che ha caratterizzato sia il 2018 che il 2019 ha eroso gli utili delle singole aziende, ma ha anche indotto la perdita di competitività del sistema produttivo, che non riesce a garantire al mercato le quantità e la qualità necessarie, con danni che per le singole filiere si possono stimare in centinaia di milioni di euro.

La mancanza di liquidità degli imprenditori agricoli e il calante interesse nei confronti di un comparto, quello vitivinicolo, che fino ad alcuni anni fa faceva da traino per l'agroalimentare

²³ Deliberazione della Giunta n. 1601 del 20 settembre 2019

²⁴ Deliberazione della Giunta n. 1237 del 19 luglio 2019

regionale hanno nettamente inciso sull'andamento del mercato fondiario. La situazione economica delle aziende giustifica un incremento della richiesta di credito gestita da quelle realtà che durante l'anno hanno sostenuto delle compravendite. I finanziamenti oltre il breve termine all'agricoltura per l'acquisto di immobili rurali (fonte: Banca d'Italia) in Friuli-Venezia Giulia, nel 2019, ammontano a 16,1 milioni di euro, con un incremento rispetto all'anno precedente del 68%. Il dato recupera rispetto all'importo del 2018 che a sua volta nettamente ridotto (- 58%) nei confronti del finanziamento del 2017. I finanziamenti per l'acquisto di immobili rurali rappresentano il 26% del totale di quelli destinati all'agricoltura (che comprendono i finanziamenti per l'acquisto di macchine e attrezzature e la costruzione di fabbricati) e incidono rispetto al dato nazionale per il 3%, mostrando una limitata propensione delle aziende del settore, in regione, a ricorrere al credito.

Gli scambi nel mercato dei fondi agricoli riguardano principalmente l'acquisizione di piccole proprietà da parte di aziende di maggiori dimensioni. All'interesse da parte di aziende strutturate nei confronti della possibilità di impiantare vigneti o di rinnovare i vecchi impianti per modernizzare le strutture si aggiunge la domanda proveniente dalle aziende a seminativo la domanda in questo caso è marginale e limitata al pordenonese.

Le grandi aziende, per soddisfare le pratiche del greening previste dalla PAC, e contemporaneamente riportare gli ettari a seminativo ai livelli pre-greening, al fine di mantenere lo standard produttivo, acquistano prati, generalmente più economici rispetto ai seminativi, da dichiarare come superfici EFA (Ecological Focus Area). La crescita della domanda di prati e pascoli, sviluppata nel quinquennio, ha determinato un incremento dei prezzi di mercato.

La domanda viene sostenuta oltre che da aziende locali anche da imprenditori di altri settori, soprattutto per i grossi acquisti, allo scopo di investire capitali. Nelle zone collinari dei Colli Orientali (UD) si conferma la tendenza dell'offerta di tutte le tipologie e dimensioni aziendali, in trattativa con investitori veneti e austriaci interessati ad alcune realtà collinari di vigneti in unico blocco con rustico annesso, terreni che presentano quindi valenza e valore turistico-ambientale oltre che economico produttivo.

Gli acquirenti sono: altre aziende del territorio, tendenzialmente aziende confinanti (15-30 ettari); aziende gestite da giovani imprenditori che desiderano ampliare la loro proprietà; si registrano ancora aziende della provincia di Pordenone o venete, anche se il fenomeno risulta in significativo calo. La costituzione di aziende di medio-grandi dimensioni le rende più competitive sul mercato sia in termini di prezzi che di costi di produzione e l'allargamento della maglia poderale resta comunque un obiettivo importante per gli imprenditori agricoli. Infatti, il limite della dimensione delle aziende che incontrano difficoltà a stare sul mercato è cresciuto negli anni attestandosi su un'estensione superiore ai 5 ettari. Si registrano investimenti da parte di liberi professionisti (es. avvocati) o imprenditori di altri settori per investimento personale.

L'offerta proviene in prevalenza da eredi, non interessati all'attività agricola o dalle piccole aziende agricole, condotte da pensionati e agricoltori part time. Questi piccoli imprenditori preferiscono non lavorare più i terreni, cedendoli e liberandosi conseguentemente degli oneri a essi collegati, soprattutto quelli derivanti da gestioni realizzate con l'ausilio del contoterzismo, che rappresenta un costo insostenibile per le realtà di dimensioni ridotte che hanno una capacità produttiva limitata. A queste realtà si aggiungono anche aziende di non piccole dimensioni che hanno effettuato investimenti e si sono fortemente indebitate, le quali operano in settori poco redditizi quali il cerealicolo o la zootecnia. In questi casi, per far fronte almeno parzialmente alla situazione debitoria, gli imprenditori agricoli sono costretti a vendere terra.

In generale il prezzo medio della terra in regione è tendenzialmente sceso (-4,5%), con variazioni più o meno evidenti nelle varie province.

Gli eccessi produttivi del settore viticolo che hanno determinato un calo dei prezzi, i

problemi derivanti dall'infestazione da cimice asiatica con i danni alle colture (frutta, ortaggi, cereali/mais) e i prezzi di mercato che per i seminativi continuano a registrarsi in flessione, hanno ridotto i redditi delle aziende che non dispongono di liquidità da investire. Da ciò deriva una minore mobilità nel mercato fondiario e la contrazione della domanda di terreni, con il conseguente abbassamento dei valori.

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

2. Tendenze a livello territoriale

In provincia di *Pordenone* il calo medio dei valori dei terreni è del -8,7%, determinato prevalentemente dalla contrazione dei prezzi dei seminativi (-9,4%) a causa della contrazione della domanda, che tuttavia riesce ad essere positiva e a garantire una crescita dei valori solo in bassa montagna e in collina. Anche per i vigneti calano le quotazioni (-9,1%), per contro risultano in crescita i pascoli (+4,7%) e il bosco. Più contenute sono le variazioni in provincia di Gorizia (-1,9%), Udine (-1,5) e Trieste (-0,9%).

In provincia di *Udine* nella zona litoranea (dove prevalgono i seminativi), nella bassa pianura centrale e nella pianura di Udine gli scambi di terreni sono diminuiti rispetto al passato, con un generale equilibrio tra domanda e offerta, ad esclusione che nella bassa pianura centrale dove l'offerta prevale sulla domanda. I valori oscillano tra 25.000 e 55.000 euro/ha per i seminativi irrigui e tra 35.000 e 45.000 euro/ha per i frutteti. Nelle aree collinari della provincia, sia quelle più orientali sia le colline di San Daniele, il mercato è invariato e c'è equilibrio tra domanda e offerta. L'acquisto di vigneti è appetibile da parte di aziende che sviluppano prodotti di elevata qualità e che hanno conquistato fette di mercato di nicchia anche all'estero. Il prezzo dei seminativi parte da una base di 22.000 euro/ha e raggiunge anche quotazioni pari a 36.000 euro/ha, mentre per i vigneti i valori massimi si attestano sui 90.000 euro/ha. In quasi tutte le regioni agrarie montane della provincia di Udine il mercato è stabile e caratterizzato da pochi scambi. In queste aree si osserva un'offerta molto contenuta anche da parte di piccoli agricoltori anziani che sono fortemente legati alla terra, al territorio e alle tradizioni. Nell'Alta Slavia il mercato è invariato rispetto all'anno precedente ed è caratterizzato dalla prevalenza di domanda. Generalmente tutta la montagna friulana è caratterizzata da un mercato vario e differente dalla pianura, solitamente ci sono piccoli appezzamenti che molte volte devono essere uniti per comporre una superficie utile. La parcellizzazione incide pesantemente sul costo dei contratti che risulta elevato considerata la numerosità dei proprietari.

In tutta la montagna, inoltre, il mercato dei boschi di latifoglie, sviluppatosi come conseguenza della forte ascesa della commercializzazione della legna da ardere, rappresenta un elemento trainante per questi territori marginali e poco interessanti per la conduzione dell'attività agricola tradizionale; per questo motivo, i prezzi dei boschi sono in crescita e mediamente si attestano a 7.000 euro/ha. Inoltre, si registra l'incremento del valore dei prati permanenti che superano anche i 15.000 euro/ha.

In provincia di *Pordenone* il mercato è stato meno attivo dell'anno precedente.

Generalmente la domanda prevale sull'offerta, in collina e alta pianura, mentre nella parte più a ovest e meridionale della provincia c'è stato equilibrio tra domanda e offerta. I testimoni riportano che la corsa alla ricerca di terreni per richiedere ulteriori autorizzazioni viticole, e di conseguenza impiantare nuovi vigneti, ha subito una significativa frenata. In generale c'è anche una scarsa propensione alla vendita, poiché le aziende iniziano ad avere dimensioni soddisfacenti. I prezzi dei seminativi irrigui in pianura si attestano sui 33-58.000 euro/ha e i valori massimi dei seminativi in collina sui 55.000 euro/ha. Sono confermate le elevate valutazioni dei vivai viticoli (Rauscedo) nelle aree di pianura (50-83.000 euro/ha). Le quotazioni dei vigneti raggiungono valori compresi tra 47.000 e 110.000 euro/ha.

Il mercato fondiario della provincia di *Trieste* non presenta alcuna variazione rispetto allo scorso anno mantenendo la sua peculiarità a causa della commistione tra superfici agricole ed edificabili. Anche quelle che attualmente sono superfici agricole presentano, infatti, una forte suscettività edificatoria che ha fatto lievitare i prezzi. Il livello degli scambi è invariato rispetto all'anno precedente. In generale si è osservata una prevalenza di offerta rispetto alla domanda che è rivolta a vigneti, oliveti, orti e pascoli per l'allevamento allo stato brado ed è sostenuta da agricoltori confinanti. Queste coltivazioni costituiscono la più importante realtà agricola della provincia e la principale fonte di reddito per gli agricoltori locali. In alcuni casi la domanda è sostenuta da soggetti in pensione, che decidono di acquistare terreni per avviare l'attività agricola per scopi hobbistici, ma anche da aziende piccole per aumentare la superficie. L'orticoltura trova un particolare sviluppo in questa provincia: gli orti sono localizzati anche nel contesto cittadino e il mercato locale viene utilizzato quale principale fonte di commercializzazione dei prodotti e di guadagno. Anche i valori dei terreni sono rimasti invariati e rispetto alle quotazioni massime e minime registrate dal mercato, la maggior parte delle transazioni sono avvenute sulla base dei valori minimi. Per gli orti i valori oscillano tra 80.000 e 180.000 euro/ha, si tratta di piccoli appezzamenti cittadini il cui valore di commercializzazione rapportato all'ettaro raggiunge tali importi. Il valore dei vigneti è compreso tra 70.000 e 150.000 euro/ha e i seminativi sono quotati al massimo 75.000 euro/ha.

Nel *goriziano* il mercato è invariato rispetto all'anno precedente. La domanda è stata spesso sostenuta da giovani imprenditori interessati ai vigneti, o dalle aziende più capitalizzate che comprano per ampliare i propri fondi e/o per realizzare impianti specializzati viticoli. L'offerta, tipicamente sostenuta dalle cessioni da parte di conduttori anziani che non hanno possibilità di subentro o da eredi, vede un aumento anche da parte di conduttori attivi che, scoraggiati dalle scarse prospettive di reddito soprattutto se indebitati e specializzati in settori diversi da quello viticolo, abbandonano l'attività. I prezzi dei vigneti raggiungono massimi di 120.000 euro/ha nel Collio e 80.000 euro/ha nella zona della DOC Isonzo, per i seminativi irrigui le quotazioni si attestano mediamente sui 35.00 euro/ha. Nella zona isontina diverse aziende hanno richiesto seminativi da convertire orti per dedicarsi alla coltivazione della "rosa isontina" variazione tradizionale di radicchio tipica del territorio. Sono stati acquistati terreni argillosi in precedenza abbandonati per sviluppare il progetto, che vede nell'arco di un anno la crescita da 16 a 21 aziende dedicate.

3. Rapporto domanda/offerta e politiche fondiarie

La situazione economica generale manifesta difficoltà di reddito del settore agricolo, durante il 2019 il livello degli scambi in regione è prevalentemente invariato rispetto all'anno precedente ad esclusione che in poche regioni agrarie (nelle regioni centro meridionali della provincia di Udine) dove è stato meno attivo dell'anno precedente, mentre generalmente nell'isontino e nella collina pordenonese è stato più attivo. La domanda di terreni ha prevalso sull'offerta nei comuni di Pontebba e Tolmezzo, nelle Colline di San Daniele, nell'Alta Slavia, nella pianura centrale Friulana e nelle alte valli del Cellina e nel medio Cellina e Meduna. Nel

resto della provincia di Udine e nella pianura di Pordenone si è registrato equilibrio tra domanda e offerta. L'offerta invece ha prevalso sulla domanda in quasi tutta la provincia di Gorizia, e a Trieste.

Tra le tipologie di terreno maggiormente richieste ci sono i seminativi, soprattutto da parte di aziende del settore viticolo con l'obiettivo di modificarne la destinazione d'uso puntando alla produzione viticola in calo invece la richiesta da parte delle realtà cerealicole. Anche i seminativi irrigui hanno maggiori richieste alla luce delle varie difficoltà produttive legate a periodi di siccità sempre più frequenti e lunghi. Infine, vi è richiesta di prati e pascoli da parte delle aziende a seminativo sia per soddisfare il greening, sia per i premi ambientali ad essi collegati.

Nei pochi casi in cui l'offerta prevale sulla domanda si tratta per lo più di piccole aziende che continuano a soffrire e a chiudere, spesso la loro offerta è troppo frazionata e/o non è rispondente agli obiettivi di razionalizzazione fondiaria dei potenziali acquirenti.

4. Tipo di operatori

In tutte le province la domanda è composta principalmente da proprietari di aziende medio-grandi dotati di liquidità e interessati ad ampliare la dotazione di terra. Nella pianura udinese, nei Colli Orientali e in alcune zone del goriziano i maggiori acquirenti sono imprenditori con bilanci in attivo e giovani agricoltori con lo scopo di accorpate le proprietà. Nel pordenonese, ma anche in provincia di Udine e più marginalmente a Gorizia, gli acquirenti sono imprenditori veneti o austriaci che desiderano migliorare la qualità produttiva e accrescere la propria immagine con l'introduzione di nuove linee di prodotto. Non si è registrato, invece, rispetto al passato l'interesse da parte dell'imprenditoria cinese o americana.

Il fenomeno degli operatori extra-agricoli privati (liberi professionisti o imprenditori del settore commerciale e industriale) che ricercano superfici con l'obiettivo di investire i capitali è un'operazione attiva nelle aree collinari più pregiate dal punto di vista paesaggistico.

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

5. Tendenze nelle destinazioni d'uso

Si conferma la tendenza alla formazione di aziende di maggiori dimensioni più adatte ad affrontare la concorrenza. Continua la conversione dei seminativi in vigneti trovando finalmente uno sviluppo anche da parte delle aziende più piccole e non solo delle grandi aziende vitivinicole. Il nuovo mercato dei terreni vitati è molto vincolato e le possibilità di impianto sono limitate.

I terreni delle zone non irrigue potrebbero essere suscettibili di vendita ad aziende più strutturate, in grado di effettuare investimenti per l'irrigazione. Per le piccole aziende vitivinicole si configura l'opzione di vendita dei terreni vitati ad aziende maggiormente competitive e che presentano prodotti di nicchia, per elevata qualità, con sviluppo di mercato in paesi stranieri. L'ampia differenza tra i prezzi alla produzione e quelli al consumo ha spinto molte aziende a ricorrere alla vendita diretta del prodotto e ad acquistare terreni per ampliare questo aspetto commerciale.

6. Aspettative future del mercato

Per il 2020 le previsioni sono diverse, apparentemente l'annata viene ritenuta tranquilla

e in seguito all'emergenza sanitaria da COVID 19 non sono prevedibili ripercussioni particolari sul mercato. Tuttavia, alcuni testimoni riportano una versione più negativa della situazione. L'attuale crisi sociale ed economica innescata dal Coronavirus, a partire dal mese di marzo 2020, potrebbe far crollare in modo significativo il valore (anche troppo elevato in passato) dei terreni, soprattutto di quelli vocati a vigneto di pianura destinati soprattutto a Prosecco e Ribolla Gialla. Si ipotizza anche un aumento dell'offerta di terreni ma senza una relativa richiesta/domanda. Se non si avranno maggiori certezze sulla risoluzione della pandemia, non ci saranno sicuramente investimenti e movimenti significativi del mercato e in generale le ripercussioni economiche, sociali e psicologiche si avverteranno anche per gli anni 2021 e 2022.

Il trend di chiusura delle imprese proseguirà e si potrebbe acuire, registrando anche un possibile (seppur momentaneo) e pericoloso abbandono della terra senza che nessuno se ne prenda cura, con conseguenze ambientali e di degrado dei territori.

Relativamente alle problematiche emerse a causa dei mancati raccolti e redditi, dovuti all'invasione della cimice asiatica, la Regione è intervenuta con metodo integrato liberando la vespa samurai, antagonista naturale della cimice, in 50 siti, distribuiti in modo tale da avere una copertura ottimale. L'intervento sarà compiuto esclusivamente in corridoi ecologici, siepi, aree verdi, vegetazione sugli argini di corsi d'acqua e in genere in prossimità di colture agrarie condotte con metodo integrato e biologico. La speranza è quella di giungere alla soluzione definitiva del problema relativo all'invasione della cimice. La grave situazione di crisi dei produttori danneggiati in questi anni ha raggiunto limiti non più sostenibili, nonostante gli ingenti sforzi introdotti. Gli indennizzi statali previsti per il 2020 potranno essere un valido aiuto per le aziende ormai stremate.

Considerata la situazione statica dell'agricoltura regionale che non mostra particolari sviluppi, la maggior parte dei testimoni prevede per i prossimi anni, un generale blocco del mercato fondiario in attesa della nuova PAC 2020-2027.

Eventuali nuove scelte politiche regionali volte a favorire riordini fondiari o le permutate di terreni senza eccessivi oneri a carico delle imprese, potrebbero generare una più marcata vivacità del mercato fondiario e favorire la vera imprenditoria agricola di queste aree.

Infine, alcune testimonianze prevedono che il ribasso dei prezzi verificatosi già dal 2019 e che presumibilmente continuerà anche nel 2020 renderà i terreni più appetibili favorendo compravendite e un rilancio del mercato fondiario.

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 2019. 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 Savona, dove le compravendite sono propiziate dal crescente interesse per i vini locali mostrato dal mercato. In Provincia di La Spezia si è registrato un certo numero di transazioni che ha riguardato l'olivo, nelle regioni agrarie della costa. In generale, nelle province di Ponente le compravendite permangono nello stato di stasi già osservato nel 2017.

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

La parziale immobilità del mercato è ben rappresentata dal valore complessivo del credito concesso per gli investimenti in immobili rurali. Secondo Banca d'Italia, in Liguria nel 2019 si registra il valore più basso d'Italia (1,7 milioni di euro), oltretutto con una diminuzione del 27% rispetto al 2018.

In considerazione di quanto esposto si ritiene opportuno considerare un aumento almeno pari all'inflazione media 2019 (+0,5%) per tutte le tipologie colturali regionali, con la sola eccezione della vite da uva di qualità della collina litoranea in provincia di Savona (+ 2%) e i vigneti della collina litoranea di La Spezia (+1,5%).

2. Tendenze a livello territoriale

Le colture floricole liguri, coltivate soprattutto in pieno campo, sono molte esposte ai cambiamenti climatici. Oltre che a un aumento dei costi di produzione e a una riduzione delle rese, questo comporta uno sfasamento delle fioriture che satura il mercato in periodi di scarsa richiesta e impone una forte riduzione dei prezzi. Il settore si trova quindi in un perenne stato di crisi che, nel corso del 2019, ha generato una prevalenza di offerta di terreni coltivabili, purtroppo non assorbita da una domanda depressa dalla difficile congiuntura.

In Provincia di *Imperia*, infatti, il mercato fondiario caratterizzato da poche transazioni, il rapporto domanda e offerta è sostanzialmente in equilibrio, se si eccettua una lieve prevalenza di quest'ultima limitatamente all'orto irriguo per floricole in stato di abbandono. Per questo tipo di terreni la domanda, trainata soprattutto dalla misura 4.1 del PSR, non è in grado di assorbire la disponibilità.

In Provincia di *Savona*, In un quadro di sostanziale staticità del mercato, si registra la prevalenza dell'offerta per Orto irriguo per ortive e colture floricole, che ha generato un abbassamento dei prezzi. Al contrario il vigneto DOC della collina litoranea ha conosciuto una prevalenza di richieste. Si ha comunque una certa vitalità nelle aree collinari dei comuni costieri, soprattutto nei comuni di Albenga, Andora e Quiliano. Gli scambi interessano comunque le colture ortofloricole, la fronda verde, la vite e in misura minore, l'olivo.

Nell'entroterra i bandi PSR dedicati alle misure forestali hanno generato un aumento di domanda per il bosco ceduo. Purtroppo, il mercato fondiario provinciale è fermo per una serie

di fattori non sempre controllabili dal decisore pubblico. Per esempio, la storica polverizzazione fondiaria non facilita l'incontro tra domanda e offerta. D'altra parte, gli eccessivi oneri burocratici che gravano sui sistemi di agevolazione e di accesso al credito spesso scoraggiano le transazioni e rischiano di minare l'efficacia degli strumenti legislativi regionali quali la L.R. 23/2018 - *Disposizioni per la rigenerazione urbana e il recupero del territorio agricolo*. Per questo gli interventi di semplificazione hanno un effetto immediato sulla vitalità del mercato: significativamente, si registra nel savonese un aumento delle compravendite di terreni incolti, soprattutto da destinarsi a colture ortofloricole, favorito dalle norme semplificatorie per il recupero dei terreni in stato di abbandono previste dalla L.R. 4/2014 - *Norme per il rilancio dell'agricoltura e della selvicoltura, per la salvaguardia del territorio rurale ed istituzione della banca regionale della terra*.

Anche in Provincia di La Spezia, il volume degli scambi è molto ridotto e sostanzialmente in equilibrio. Si riscontra tuttavia una certa prevalenza dell'offerta, soprattutto per i terreni in stato di abbandono, per i quali i proprietari non considerano la possibilità di affittarli. Nella montagna interna esiste anche una prevalente domanda, da parte di agricoltori professionali, per terreni agricoli pianeggianti da poter coltivare attraverso l'utilizzo di attrezzature meccaniche dedicandoli a orto, canapa, zafferano ed erbe aromatiche. Gli hobbisti invece continuano a richiedere terreni con potenzialità viticole e olivicole nonché da destinarsi a orto familiare, soprattutto nella collina litoranea.

Il mercato è in stallo perché domanda e offerta si incontrano difficilmente. L'estrema frammentazione della proprietà fondiaria nello spezzino fa sì che vengano immessi sul mercato appezzamenti troppo piccoli per incontrare l'interesse dei principali acquirenti, ovvero i giovani agricoltori che devono espandere la proprietà per venire incontro ai parametri richiesti dal PSR regionale

In provincia di *Genova* la maggior parte delle transazioni riguarda i terreni a olivo e vite, limitatamente alla collina litoranea. Su tutto il territorio regionale le politiche di sviluppo rurale sono quindi 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 sui terreni a vigneto DOC, specialmente nel Ponente ligure, in quanto la difficoltà ad acquisire i diritti rende difficoltose le vendite e genera un aumento dei prezzi. D'altra parte, mediamente, agli agricoltori si concede il diritto di impianto al 10% della superficie effettivamente richiesta. Questo rischia di generare un ulteriore effetto repressivo sul mercato in quanto i viticoltori possono rifiutare le assegnazioni inferiori al 50% del richiesto.

3. Rapporto domanda/offerta e politiche fondiarie

Nel corso del 2019, il rapporto tra domanda e offerta è stato in sostanziale equilibrio, con la sola eccezione delle colture arboree di pregio (vite e olivo) nello spezzino nel genovese e, nel ponente ligure, delle superfici destinate all'ortofloricoltura in serra e pieno campo, per le quali prevale l'offerta, soprattutto per i terreni in stato di abbandono. 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 e Genova, 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 2019, inoltre l'assenza di nuovi bandi relativi agli incentivi previsti dalla L. R. 4/2014, ha fatto sì che in tutta la Regione l'interesse per questo strumento sia stato molto basso: rimane essenzialmente un canale utilizzato dai comuni dai Comuni per segnalare la disponibilità di terreni. D'altra parte, i testimoni contattati ribadiscono l'utilità dello strumento, in quanto semplifica molto gli adempimenti burocratici a carico di chi intende recuperare un terreno. Gli Amministratori di alcuni Comuni dell'entroterra (Es. Comuni della Val di Vara, in Provincia di La Spezia) ritengono tuttavia che gli incentivi per il recupero dei terreni in stato di abbandono previsti dalla Legge Regionale possano contribuire a mitigarne l'abbandono. D'altra parte, nelle aree più vocate all'agricoltura specializzata, come quelle del Distretto florovivaistico, gli operatori, pur riconoscendo la validità dello strumento ritengono gli incentivi del tutto inadeguati a favorire il recupero delle attività agricole, soprattutto da parte dei giovani agricoltori.

Anche la "Banca nazionale delle terre agricole", in cui sono segnalati circa 14 ha di terreno, divise tra le Province di Imperia (Perinaldo, Ventimiglia e Sanremo) e Savona (Albenga e Ceriale) non ha nessun effetto sul mercato fondiario locale. La scarsa rilevanza degli strumenti pubblici ha propiziato il sorgere di iniziative di incontro tra domanda e offerta private, come per esempio il "mercato della terra" promosso dalla "Confederazione Italiana Agricoltori".

4. Tipo di operatori

La maggior parte delle compravendite ha interessato gli agricoltori professionali, soprattutto nel Ponente Ligure. L'acquirente è di frequente spinto dalla volontà di effettuare arrotondamenti e accorpamenti aziendali, in genere tramite l'acquisizione di superfici di modesta entità. In generale, la messa in vendita di terreni non più coltivati intercetta da un lato la domanda degli agricoltori non professionali e dall'altro, per determinati tipi di superfici (pianeggianti, irrigue), la domanda delle aziende agricole vere e proprie. Il numero di transazioni che riguarda imprenditori "neo rurali" è in diminuzione in tutta la Regione, in particolare in Provincia di Imperia e Savona, la congiuntura negativa interessa i terreni per colture orto-floricole.

5. Tendenze nelle destinazioni d'uso

La crisi del mercato immobiliare ha notevolmente ridotto le spinte verso il cambio di destinazione d'uso. Oltre a queste cause macroeconomiche, bisogna anche segnalare l'effetto disincentivante della revisione in senso restrittivo dei piani regolatori, motivata dallo stato di grave dissesto idrogeologico che caratterizza il territorio: sempre più comuni stanno adottando, all'interno dei rispettivi Piani Urbanistici Comunali (PUC), misure di salvaguardia territoriale che puntano alla valorizzazione dell'esistente limitando le zone di espansione; mentre laddove la potenzialità edificatoria permane, la valutazione degli impatti (e il processo partecipativo a cui i documenti di programmazione urbanistica sono sottoposti) introducono misure correttive.

La progressiva riduzione della concorrenza del cambio di destinazione d'uso, osservabile man mano che i Comuni adottano i nuovi PUC, sembra comportare una riduzione dei prezzi dei terreni da destinarsi alle colture ortofloricole. Benché non sia ancora possibile affermare con certezza che si tratti di una effettiva inversione di tendenza, una tale riduzione è stata

effettivamente osservata nel Comune di Sanremo, il cui Piano Urbanistico, emanato nel corso del 2018 contiene norme molto restrittive.

6. Aspettative future del mercato

Tra gli operatori prevale un certo pessimismo a proposito dell'andamento del mercato fondiario nel 2020. La crisi economica conseguente alla pandemia di COVID-19 fa temere, generalmente, una ulteriore depressione della domanda. I tempi sono prematuri per prevedere ripercussioni sull'offerta, anche se alcune tipologie aziendali, viticoltura e floricoltura soprattutto, sono state particolarmente danneggiate dall'emergenza sanitaria e sono quindi particolarmente esposte al rischio di abbandono delle attività.

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.

Emilia-Romagna

Francesco Marseglia

1. Quadro generale

Il mercato fondiario nel 2019 in Emilia-Romagna ha ricalcato nel complesso l'andamento dell'anno precedente caratterizzandosi per quotazioni stabili che si mantengono su valori medi 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 (-0,5%).

L'incertezza dell'attuale momento congiunturale continua a manifestare i suoi effetti anche sul settore agricolo determinando scarsa liquidità e difficoltà di accesso al credito. Inoltre, i bassi prezzi all'origine di molti prodotti agricoli, in combinazione con la riduzione della redditività aziendale e il perdurante clima di incertezza che caratterizza il settore sul versante della fiscalità, non hanno incentivato gli investimenti fondiari. Per contro, nonostante le incertezze dei redditi del settore primario, l'investimento in terreni agricoli, se rivolto verso fondi di ampie dimensioni, irrigui e ben accorpati, si conferma attualmente competitivo rispetto al mercato dei capitali. I dati della Banca d'Italia sul credito agrario confermano questa tendenza, e riportano per il 2019 un aumento del 2% delle erogazioni per l'acquisto di immobili in agricoltura rispetto al 2018. L'allargamento della maglia poderale, poi, resta pur sempre un obiettivo importante per gli imprenditori agricoli.

Come accennato in precedenza, in regione il livello delle compravendite è rimasto sostanzialmente invariato. L'offerta è caratterizzata prevalentemente da imprenditori anziani non più interessati alla gestione aziendale, o da comunioni ereditarie in cui nessuno ha mai coltivato terreni. La domanda invece è caratterizzata da agricoltori intenzionati ad ampliare la superficie aziendale, nonché da soggetti in procinto di iniziare l'attività agricola grazie alle opportunità offerte dal PSR 2014-2020 per i giovani imprenditori e per la multifunzionalità. In ripresa l'interesse da parte di operatori extra-agricoli, 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 mentre variazioni positive di un certo rilievo hanno riguardato solo il piacentino (+0,8%). Nelle zone montane il mercato è praticamente inesistente oppure limitato a terreni di fondovalle o in prossimità dei centri abitati. I terreni più richiesti sono i seminativi irrigui di pianura e bassa collina con ridotto carico di fabbricati rurali, anche per coltivazioni estensive; essi sono ricercati poiché facili da gestire e caratterizzati da un basso livello di rischio. Si rileva una sostanziale stabilità per le quotazioni dei vigneti sia DOC che non DOC, con leggeri apprezzamenti nel reggiano e in Romagna.

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

2. Tendenze a livello territoriale

Il mercato dei terreni conferma in tutto il territorio regionale la situazione di incertezza che condiziona gli operatori del settore, legata come sempre alle prospettive (non solo economiche) del settore agricolo. Le variazioni dei prezzi dei terreni su base annua hanno oscillato tra il -2,9% di Ferrara e il +0,8% di Piacenza. All'interno di questo intervallo si sono

collocate tutte le altre province.

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

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

A *Reggio-Emilia* è stato rilevato qualche segnale positivo in termini di maggiori scambi in pianura e di una domanda più vivace, fattori che però non hanno determinato variazioni sostanziali nelle quotazioni. Lievi incrementi solo per i vigneti DOC: nelle aree di pianura le quotazioni si attestano intorno a 66-72.000 euro/ha.

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

In provincia di *Bologna* è presente un sostanziale equilibrio tra domanda e offerta. L'incertezza è predominante e i prezzi sono rimasti stabili. Poche le transazioni, con vendite effettuate principalmente da latifondisti, eredi o piccoli proprietari per chiusura dell'attività agricola. Praticamente ferme le compravendite di vigneti nelle aree vocate di collina, a causa delle difficoltà di accesso al credito fondiario.

A *Ferrara* la percezione è quella di un mercato con una scarsa dinamicità e una generalizzata diminuzione dei valori fondiari rilevati nell'anno precedente per le tipologie più diffuse: seminativi irrigui -3,2% e frutteti -7,8%. 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 richieste sono rivolte principalmente a terreni attigui o confinanti per casi di arrotondamento di superficie oppure per produzioni orticole e vivaismo.

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

In provincia di *Forlì-Cesena* l'offerta, costituita dalle cessioni da parte di conduttori anziani che non hanno possibilità di subentro da eredi, è incrementata da conduttori attivi che abbandonano l'attività (proprietari di fondi di limitata estensione e scoraggiati dalle scarse prospettive di reddito). Anche in questo caso, per i frutteti, l'offerta è cresciuta a seguito degli attacchi di cimice asiatica e del conseguente incremento dei costi di gestione.

Il mercato della provincia di *Rimini* risente, nella fascia costiera, della commistione tra superfici agricole ed edificabili con il valore dei suoli che assume un andamento sempre più indipendente dalle caratteristiche agronomiche e produttive degli appezzamenti. Il numero delle contrattazioni è stato 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 2019 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 nelle pianure di Piacenza, Reggio e Ravenna, mentre l'offerta si è rivelata prevalente quasi ovunque soprattutto in Romagna, per la presenza sul mercato di numerosi appezzamenti di piccole dimensioni in vendita per cessata attività dell'imprenditore, per l'inasprimento della tassazione sugli immobili o perché collocati in contesti poco appetibili (terreni con scarsa accessibilità o poco lavorabili). Il livello degli scambi è rimasto sostanzialmente invariato in tutta la regione con poche eccezioni: la pianura forlivese e parte del reggiano, dove si registra un lieve incremento, e Rimini dove, al contrario, è stata segnalata una diminuzione.

4. Tipo di operatori

Rispetto agli anni precedenti si segnala la ripresa di investimenti da parte di operatori esterni al mondo rurale, mentre è sempre vivo l'interesse di imprenditori agricoli di regioni limitrofe (Veneto e Lombardia), attirati da prezzi più accessibili, dalla possibilità di accedere ai contributi comunitari e dall'obiettivo di investire in attività connesse all'agricoltura quali l'agriturismo.

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

Gli acquisti di terreni da destinare, almeno parzialmente, alla produzione di energia da impianti fotovoltaici sono poco frequenti dato che in questi casi solitamente si ricorre all'affitto pluridecennale. Il fenomeno è inoltre abbastanza contenuto anche per le frequenti variazioni sia della normativa che 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 extra-agricoli, per investimento finanziario anche se le aspettative sono più limitate rispetto agli anni precedenti.

Tra i venditori le categorie interessate sono:

- i coltivatori diretti che cessano l'attività per raggiunti limiti d'età e senza successori disposti a proseguirla;
- i coltivatori diretti che cessano l'attività per contrazione dei margini di reddito e per i crescenti vincoli di condizionalità;
- gli imprenditori extra-agricoli proprietari di fondi di modeste dimensioni, che trovano difficoltà nella gestione economica dell'azienda soprattutto per gli accresciuti oneri nel caso di conduzione tramite contoterzisti;
- Enti pubblici, fondazioni, associazioni e cooperative agricole di conduzione che vendono per esigenze di bilancio.

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 2020 da parte degli operatori del settore non sono molto differenti da quanto indicato per l'anno precedente: i timidi segnali di una inversione di tendenza dell'andamento economico generale non hanno ancora prodotto effetti sul valore dei fondi agricoli e la lunga crisi degli anni passati ha ridotto sensibilmente la disponibilità finanziaria delle aziende. Inoltre, le difficoltà congiunturali di molti 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, le difficoltà di accesso al credito e l'emergenza sanitaria legata al Coronavirus. In generale essi sostengono che il mercato non si discosterà dalla stazionarietà degli ultimi anni anche per la crescente rilevanza del ricorso all'affitto, più flessibile e meno impegnativo finanziariamente. Opinione diffusa fra gli intervistati è che condizione necessaria per la ripresa del mercato fondiario sarà l'aumento e l'assestamento dei prezzi all'origine dei prodotti agricoli. Ma l'esperienza recente, soprattutto per cereali e frutta, non fa ben sperare vista la notevole variabilità dei prezzi delle ultime annate.

In generale, le aspettative per il 2020 non lasciano intravedere evoluzioni importanti dell'attuale situazione sia in termini di equilibrio fra domanda e offerta che di valori fondiari. Il crescente ricorso all'affitto mostra come i prezzi dei terreni agricoli siano ancora considerati alti e come i possibili scenari futuri del settore agricolo non consentano di poter rischiare grandi investimenti. Per contro la dinamica del valore dei terreni dell'ultimo decennio mostra come il rendimento dei terreni agricoli in regione sia stato superiore a quello delle attività finanziarie alternative e contribuisca a sostenere la richiesta di terreni agricoli.

Toscana

Jacopo De Santis e Eleonora Mugnai

1. Quadro generale

Nel 2019 il mercato fondiario toscano è stato caratterizzato da pochi scambi; le quotazioni medie dei terreni restano pressoché invariate rispetto al 2018 (+ 0,03 %). A livello territoriale sono state registrate lievi flessioni dei valori fondiari nella provincia di Arezzo e Siena, soprattutto per quanto riguarda seminativi e oliveti. Una leggera diminuzione delle quotazioni si è registrata anche per quanto riguarda i vigneti nelle zone della Valdichiana aretina (-10%).

Nelle provincie di Firenze, Livorno e Lucca si denota un innalzamento dei prezzi, in particolare di vigneti vocati e seminativi vitabili. Nelle zone collinari del Chianti Classico crescono del 10% i prezzi per i vigneti DOC e IGT; crescono inoltre le quotazioni nella zona di Bolgheri dove si producono vini DOCG di particolare pregio e valore sui mercati internazionali. Per quanto riguarda la provincia di Lucca si registra invece un leggero incremento dei prezzi per i seminativi in Garfagnana, Val di Lima e nelle pianure di Lucca e Versilia.

L'offerta, seppur molto contenuta, è spesso maggiore della domanda (ad esclusione dei vigneti nelle zone di maggior pregio). L'immobilizzazione della domanda per i seminativi è principalmente dovuta all'instabilità dei prezzi dei cereali e all'abbassamento dei prezzi dei prodotti agricoli in generale; una situazione analoga ha interessato anche gli oliveti di impianto tradizionale, ormai troppo poco remunerativi per essere appetiti sul mercato. 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. Grandi produttori vitivinicoli hanno operato pochi mirati investimenti per grandi aziende/appezzamenti vitivinicoli localizzate/i in zone di pregio produttivo e paesaggistico, e in particolare nelle DOC "chiuse" o in aree ad esse limitrofe. In questo caso l'interessamento è esclusivamente verso le superfici vitate. Il motivo dell'aumento di richiesta delle superfici vitate è tutt'ora riconducibile alla difficoltà di reperire nuove autorizzazioni all'impianto; conseguentemente le aziende viticole più strutturate ed economicamente più forti devono far fronte alla carenza di autorizzazioni cercando sul mercato superfici viticole già in produzione.

Rimane molto bassa la richiesta di terreni nelle zone ortoflorovivaistiche della provincia di Pistoia per seminativi irrigui e superfici vivaistiche; la causa di questo andamento è essenzialmente da ricondursi alla crisi che interessa il mercato floricolo, vivaistico e ornamentale, che ha avuto come conseguenze la chiusura di aziende o l'aumento della richiesta di terra nelle vicine zone della piana di Prato, dove i valori fondiari sono più bassi.

2. Tendenze a livello territoriale

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

In provincia di *Arezzo* i valori fondiari sono sostanzialmente invariati rispetto all'annualità precedente per la quasi totalità dei terreni. Le variazioni sono avvenute nella zona delle colline della media Val di Chiana dovesi ha un abbassamento dei prezzi del 10% per i vigneti e del 15% circa per i seminativi. Le quotazioni dei terreni si attestano sui 15.000 euro/ha per i seminativi asciutti e 22-23.000 euro/ha per i seminativi irrigui in Val di Chiana mentre i

seminativi della Valtiberina restano stabili tra i 17.000 euro/ha (asciutti) ed i 27.000 euro/ha (irrigui), così come i boschi del Casentino che si attestano su 3-4.000 euro/ha. In Val di Chiana il valore medio dei vigneti in zona DOC scende a 44.000 euro/ha, mentre i valori dei vigneti non DOC scendono a circa 29.700 euro/ha. I valori medi dei frutteti calo rimangono stabili a 54.500 euro/ha. Domanda e offerta sono generalmente in equilibrio, con prevalenza della prima per i seminativi irrigui e/o irrigabili ed i terreni vitabili.

Nella provincia di *Massa Carrara* i prezzi medi non hanno subito variazioni. Gli oliveti restano stabili con prezzi medi che si attestano sui 19-22.000 euro/ha. Gli scambi rimangono in generale modesti, con appena rilevante prevalenza di domanda sull'offerta, ma soltanto per i seminativi e per le colture floricole. L'acquisto di terreni è finalizzato quasi esclusivamente ad arrotondamenti e ampliamenti ed è limitato dalla mancanza di credito da parte delle banche. Gli alti prezzi dei terreni e la scarsità di risorse finanziarie inducono gli agricoltori a optare per l'affitto. Le altre categorie professionali non investono a causa della congiuntura economica generale e dei prezzi di mercato dei prodotti ormai ai minimi storici.

A *Lucca* il prezzo della terra è sostanzialmente invariato, ma in leggero aumento per quanto riguarda i seminativi (+ 5 %). Le quotazioni per i terreni irrigui nella piana della Versilia si attestano intorno a 36.900 euro/ha, mentre nelle colline litoranee e della Garfagnana i prezzi aumentano leggermente: 18.900 euro/ha nelle zone della Garfagnana centrale; 21.000 euro/ha nelle zone della Montagna litoranea. I vigneti delle colline lucchesi e di Montecarlo vengono scambiati a 38-43.000 euro/ha e i terreni della zona floricola della Versilia a 110.000 euro/ha, mentre le quotazioni degli oliveti, nelle zone montane della Val di Lima e della Versilia, si attestano su prezzi medi di 20.900 euro/ha. L'andamento è in linea con la tendenza riscontrata a livello regionale per cui la richiesta e conseguentemente le quotazioni restano molto basse; gli unici casi in cui si riescono a spuntare prezzi superiori ai 20.000 euro/ha sono quelli in cui gli appezzamenti vengono ceduti in blocco assieme ad immobili ad uso abitativo, principalmente ad acquirenti stranieri. In termini di scambi il mercato è invariato rispetto all'anno precedente, si rilevano pochissime compravendite, con domanda e offerta in equilibrio. Le tipologie di terreni più richieste sono i seminativi nella zona floricola, mentre permane scarsissimo l'interesse per oliveti e vigneti. Tendono a vendere prevalentemente soggetti anziani, o persone residenti in ambito urbano che hanno ereditato terreni agricoli ma non hanno interesse alla conduzione. 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 2018. La zona dove si rileva un leggero aumento delle quotazioni è quella vocata alla viticoltura, dove i prezzi medi per i vigneti nelle colline litoranee fuori dalla DOC Bolgheri salgono a circa 58.000 euro/ha (+ 15%). I valori fondiari dei seminativi di piano in questa provincia si attestano per quanto riguarda la situazione al 2019 intorno a 12-15.000 euro/ha, mentre per i seminativi irrigui si raggiungono circa 27.000 euro/ha. Rimane costante l'interesse per i seminativi irrigui potenzialmente vitabili, così come la richiesta e le quotazioni dei terreni nell'area vitivinicola di Bolgheri, che sono sempre più elevate (mediamente 300-400.000 euro/ha). La DOC Bolgheri, essendo una DOC "chiusa", tende ormai alla saturazione e i pochi terreni potenzialmente vitabili ancora disponibili negli areali di Bolgheri, Bibbona e nelle zone limitrofe tendono a spuntare prezzi altissimi per la forte richiesta. Bibbona, non ricadendo nella DOC chiusa della limitrofa Bolgheri, spunta comunque prezzi più modesti rispetto a questa, e molte aziende che non hanno più possibilità di ampliare i propri fondi DOC, si sono orientate al mercato dei fondi periferici, che ancora non ha raggiunto la saturazione.

A *Pisa* i valori fondiari sono rimasti invariati rispetto al 2018. Le quotazioni per i seminativi irrigui si attestano sui 21.500 euro/ha nel Valdarno inferiore e 16.600 euro/ha nelle colline tra Era e Fine, mentre i seminativi asciutti sono valutati 10.600 euro/ha. I vigneti DOC

nelle zone di collina tra Era e Fine si attestano sui 33.300 euro/ha mentre gli oliveti 17.000 euro/ha circa; nelle zone collinari del Valdarno inferiore gli oliveti raggiungono infine i 14.500 euro/ha. Restano invariate anche le quotazioni dei terreni nelle colline dell'Alto Cecina. Il mercato si presenta dunque sostanzialmente invariato rispetto all'anno precedente, con pochissimi scambi e con offerta e domanda in equilibrio a causa dei prezzi molto elevati. Le categorie professionali che cedono terreni restano prevalentemente agricoltori anziani per cessazione di attività e/o difficoltà di gestione, mentre gli acquirenti sono anch'essi agricoltori in cerca di piccole superfici per ampliamenti e arrotondamenti fondiari.

In provincia di *Grosseto* sia i prezzi medi dei terreni che la situazione degli scambi non hanno subito variazioni rispetto al 2018. Nelle zone litoranee, nelle colline interne dell'Ombrone e a Roccastarda le quotazioni dei seminativi di collina si attestano su valori di 7-9.000 euro/ha, mentre per quelli irrigui di pianura si attestano su 12-15.000 euro/ha. Nella zona litoranea settentrionale e nella piana di Grosseto i terreni a seminativo irriguo si attestano su 15-18.000 euro/ha in media, scendendo in alcuni casi fino 8-10.000 euro/ha nelle colline di Scansano. In Maremma si registrano valori di circa 10-12.000 euro/ha per i seminativi e 16.200 euro/ha per gli oliveti. In questa zona la prevalenza dell'offerta, la crisi economica e l'elevata età media degli agricoltori hanno portato ad un incremento delle vendite, di seminativi e oliveti in particolar modo, per cessazione di attività o successione ereditaria, determinando così prezzi medi relativamente bassi. I prezzi per i vigneti delle colline litoranee si attestano sui 29-30.000 euro/ha per quanto riguarda gli IGT e 40.000 euro/ha per i DOC.

In provincia di *Prato* i prezzi non hanno subito variazioni. Le quotazioni si attestano attorno a 20.000 euro/ha nella piana irrigua e a 8.000 euro/ha nella fascia collinare. Il mercato si presenta invariato rispetto al 2018: gli scambi sono pochissimi, con prevalenza di offerta per i seminativi, ma con poca domanda. Anche nel 2019 continua la tendenza che vede i vivaisti della provincia di Pistoia interessarsi all'acquisto di seminativi di pianura, talvolta anche a valori superiori a quelli medi, visto che comunque il prezzo dei terreni a uso vivaistico nel pistoiese risulta essere molto più alto.

In provincia di *Siena* i prezzi medi dei terreni non hanno subito variazioni di rilievo rispetto all'annualità precedente. I vigneti in zona DOCG Montepulciano hanno quotazioni medie di 108.000 euro/ha e gli IGT 47.700 euro/ha. I terreni dove è possibile realizzare nuovi vigneti vengono valutati tra 15.000 e 24.000 euro/ha. I vigneti di pregio hanno invece prezzi medi salgono più alti, attestandosi attorno ai 400.000 euro/ha medi (compreso il soprassuolo) per il Brunello di Montalcino e ai 184.000 euro/ha per le zone DOC della Val d'Arbia, le quotazioni per gli IGT si attestano sui 47.500 euro/ha. Nella zona DOC Orcia i valori restano invariati a circa 50.000 euro/ha; restano stabili a 50-60.000 euro/ha anche nelle altre aree (Vernaccia e Chianti). Per quanto riguarda gli oliveti nella zona della Valdichiana, i valori medi scendono a 21.300 euro/ha (-15%). Il mercato si presenta nel complesso invariato dal 2018, con pochi scambi e con una prevalenza di offerta. Le tipologie più richieste sono le aziende con seminativi e terreni vitabili nella zona della Valdichiana, nonché aziende con fabbricati da ristrutturare, soprattutto in Val d'Orcia e nella Valdelsa. In linea con l'andamento regionale, ci si attende un aumento di interesse e di domanda verso vigneti e terreni vitabili, mentre i compratori sono principalmente investitori stranieri provenienti da altri settori e medio-grandi aziende. Gli effetti del nuovo sistema di autorizzazioni al reimpianto si manifestano principalmente sul mercato degli affitti, con un aumento degli scambi ed un moderato ma progressivo aumento dei canoni.

In provincia di *Firenze* i prezzi medi dei terreni hanno subito variazioni in leggero rialzo rispetto all'anno precedente per quanto riguarda i vigneti in zona DOC, Chianti Classico in particolar modo, mentre le altre tipologie di terreno mantengono quotazioni sostanzialmente invariate. I terreni destinati a colture orticole vengono scambiati a 58.000 euro/ha nella piana di Firenze. Nelle colline di Firenze e della Val d'Elsa i seminativi di piano si attestano su 15-

20.000 euro/ha ed i seminativi di collina attorno a 8-13.000 euro/ha. I vigneti del Chianti Classico hanno quotazioni tra 110.000 e 160.000 euro/ha (compreso il soprassuolo), per i quali si registra un incremento del 7% circa rispetto al 2018; stessa variazione positiva si rileva nelle altre zone delle colline Greve e del Pesa, dove i vigneti DOC raggiungono quotazioni medie di 66.600 euro/ha, mentre gli IGT rimangono a 13.800 euro/ha. Nella pianura di Fucecchio restano invece invariati: per i seminativi irrigui si rilevano valori medi di 17.800 euro/ha, seminativi asciutti 7.100 euro/ha, vigneti DOC 38.000 euro/ha e vigneti IGT 19.700 euro/ha; gli oliveti restano stabili a 22.500 euro/ha. Il livello degli scambi è rimasto pressoché invariato rispetto al 2018 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 2018 e rimane legata ai grandi investitori esteri o ad aggiustamenti fondiari di grandi aziende esistenti. Hanno comprato prevalentemente imprese e società fortemente strutturate che, per ampliare l'offerta sul mercato mondiale del vino, necessitano di avere la rintracciabilità della produzione legata al territorio di origine; i terreni più richiesti sono ovviamente i vigneti.

In provincia di *Pistoia* i prezzi medi rimangono invariati. Nella Valdinievole le quotazioni medie sono di circa 23.000 euro/ha per i seminativi irrigui e 11.800 euro/ha per quelli non irrigui, 100.000 euro/ha circa per le superfici ortoflorovivaistiche, 32.000 euro/ha per gli oliveti e 35.000 euro/ha per i vigneti DOC. Nelle colline dell'Ombrone pistoiese le quotazioni sono nell'ordine di 15-25.000 euro/ha per i seminativi e 25-28.000 euro/ha nella piana di Pistoia. Nella zona dei vivai i terreni sono scambiati a 200-270.000 euro/ha. Tra i terreni più richiesti ci sono i seminativi per ortive. Il mercato risulta meno attivo dell'anno precedente, con una prevalenza di offerta. La crisi generale del mercato ortoflorovivaistico continua con la chiusura di piccole aziende, determinando un aumento dell'offerta, mentre la domanda resta stabile. 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 2018, con domanda e offerta in equilibrio. L'offerta è generalmente superiore alla domanda, generalmente debole, salvo che per i seminativi potenzialmente vitabili e i vigneti in buone zone produttive vocate alla viticoltura o i fondi delle zone ad alto valore paesaggistico. In generale è stato confermato lo scarso interesse per gli altri seminativi, dovuto al continuo ribasso dei prezzi dei cereali, che ha immobilizzato il già rigido mercato. Gli effetti positivi attesi con l'applicazione della nuova normativa sulle autorizzazioni vitivinicole hanno generato lievi ricadute positive, anche se meno importanti di quelle registrate sul mercato degli affitti.

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

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

4. Tipo di operatori

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

di reddito e conseguente necessità di capitalizzazione.

I soggetti interessati all'acquisto sono in misura stazionaria operatori non agricoli, generalmente stranieri, attratti dalle possibilità d'investimento "sicuro" offerte dalla terra e dal desiderio di intraprendere una nuova attività, oltre che di vivere in ambienti di elevato valore paesaggistico e naturalistico. Gli acquisti da parte di agricoltori sono invece in genere finalizzati ad ampliamenti aziendali. Gli acquisti di terreni da parte di agricoltori vengono effettuati quasi esclusivamente da imprenditori locali o da grandi aziende vitivinicole che cercano di far fronte in questo modo alla indisponibilità di quote di impianto di superfici vitate.

5. Tendenze nelle destinazioni d'uso

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

6. Aspettative future del mercato

La crisi economica generale ed il perdurare della stagnazione dei prezzi dei prodotti agricoli continuano ad avere ripercussioni negative sul mercato fondiario ormai da anni. Solo per alcuni settori si può prevedere una inversione di tendenza, solo talvolta sensibilmente apprezzabile come, ad esempio, per le aree vitivinicole di elevato pregio e le DOC chiuse. Per il futuro è prevedibile, infatti, il protrarsi della situazione attuale, anche se si intuisce una certa attesa per l'eventualità di una nuova apertura dei bandi PSR, prevista probabilmente per il 2021. Tuttavia, ad oggi l'attuazione di queste politiche incentivanti, così come la Banca della Terra, hanno generato trascurabili movimenti e soltanto sul mercato degli affitti. Il bando Pacchetto Giovani uscito nei primi mesi del 2020 non ha generato l'interesse previsto fino ad oggi, inoltre la grave crisi derivata dalla pandemia di COVID-19 si presume avrà ricadute rilevanti su tutti i settori economici, ivi compreso quello degli scambi di terreni agricoli.

Umbria

Alfredo Battistini

1. Quadro generale

Come nel 2018 il mercato fondiario in Umbria è apparso sostanzialmente stabile con valori medi ad ettaro in leggera diminuzione. Gli operatori agricoli, scoraggiati ad investire a causa di una serie di circostanze ed eventi sfavorevoli post terremoto 2016, che ancora si fanno sentire nei territori interessati, susseguirsi nel corso dell'anno, che hanno rafforzato le difficoltà del settore primario locale.

In generale si segnala una leggera ripresa delle produzioni agricole rispetto all'annata precedente, anche se tuttavia la situazione, che risente ancora delle avverse condizioni climatiche dell'annata 2017 e del sisma del 2016, è lontana dal tornare alla normalità.

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

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

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

La domanda, anche nel 2019, 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 extra-agricoli che continuano ad organizzarsi in società agricole di capitali o di persone ponendosi come amministratore un giovane agricoltore con qualifica IAP, per accedere ad ogni opportunità, a fronte però di una flessione in ribasso del numero totale di imprese presenti sul territorio.

Gli operatori extra-agricoli sono in diminuzione, allontanati dalla stazionarietà di un mercato privo di slanci, prospettive, dal livello dell'imposta di registro e dai ridotti profitti del

settore se non in particolari casi di aziende, in genere emergenti e di ridotte dimensioni, che puntano su prodotti innovativi e di qualità.

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

2. Tendenze a livello territoriale

Nel 2019 il mercato fondiario umbro continua ad essere caratterizzato da alcune contraddizioni, una modesta ripresa degli scambi da un lato, con un incremento del numero delle compravendite e dall'altro lato una moderata contrazione dei prezzi dei terreni agricoli. Tale flessione è essenzialmente causata dal fatto che gli offerenti, dopo anni di stasi del mercato, si vedono costretti, loro malgrado, a vendere a prezzi inferiori a quelli attesi. Da punto di vista numerico la variazione è pari allo -0,6% a livello regionale; -0,7% in provincia di Perugia e -0,8% in provincia di Terni).

Nelle colline di Perugia i seminativi di piano, pur con oscillazioni al ribasso, si mantengono su valori di 17-25.000 euro/ha, mentre gli oliveti spuntano quotazioni medie di 13-20.000 euro/ha. I vigneti DOC si attestano su valori minimi delle zone dell'orvietano di 13.000 euro/ha, fino a medie più alte di 18-35.000 euro/ha, con valori ancora più elevati nella zona di Montefalco.

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

Nel complesso, a fronte di un'analisi più a lungo raggio, prendendo in esame l'ultimo decennio, si può riscontrare un mercato fondiario caratterizzato da valori costanti di mercato dei suoi diversi settori. Da segnale sono i valori medi minimi del mercato che si sono risultati in diminuzione rispetto alla media decennale.

3. Rapporto domanda/offerta e politiche fondiarie

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

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

I testimoni privilegiati hanno anche segnalato che, a differenza del 2018, anche in un'ottica volta alle nuove politiche 2021-27, 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, hanno aumentato l'attenzione delle aziende, proprio per quest'ultimo facendo muovere leggermente il mercato in positivo o perlomeno verso un aumento delle certificazioni del settore del biologico.

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

In generale 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.

Le strategie individuate per la ripresa socioeconomica delle aree maggiormente colpite dal sisma stanno lentamente partendo, anche se si registra un grande grado di abbandono o si assiste a fenomeni di accorpamento delle aziende.

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

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

Nel 2019 in Umbria la Banca della Terra, gestita da Ismea, ha messo in vendita terreni, con scadenza al 31 maggio 2020. Tali terreni sono situati in tutto il territorio Umbro, il più vasto si trova tra Valfabbrica e Gualdo Tadino con 688 ettari tra seminativo, bosco e pascoli venduti con base d'asta di 1.860.666 euro. Il più piccolo a Bettona di poco più di 4 ettari battuti a 89.378 euro. Sempre a Bettona un altro da circa 16 ettari a 333.491 euro. Poi ci sono 53 ettari ad Acquasparta a 1.778.260 euro, ma il più caro come base d'asta è quello di 67 ettari e mezzo a Castiglione del Lago con 1.937.540 euro. Due terreni anche a Città di Castello di 10,7 e 10,3 ettari battuti rispettivamente a 105.191 euro e 113.634 euro; uno a Gubbio di 64,6 ettari a 127.270 euro, uno a Nocera Umbra di 30,6 a 186.533 euro. A Perugia si trovano i circa 15 ettari dal costo base di 159.230 euro, mentre per i 6,7 ettari di Torgiano ci vogliono minimo 89.102 euro. Infine, a Umbertide si trova un terreno da 23,4 ettari venduto a 144.432 euro. I lotti posti in vendita nel 2019 non sembrano aver suscitato un grande interesse tra gli operatori.

4. Tipo di operatori

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

Nella regione si conferma l'interesse da parte di operatori stranieri che richiedono piccole aziende ubicate in posizione dominante e inserite in contesti paesaggistici di pregio, con fabbricati ristrutturati o da ristrutturare e 3-5 ettari di terra da coltivare con olivi e viti.

L'area più richiesta, secondo i testimoni intervistati, continua ad essere anche nel 2019 quella tra Orvieto e Todi, a seguire il Trasimeno e la zona di Perugia, Assisi e l'Alta Valle del Tevere. I prezzi più bassi si registrano sull'Appennino in zone interne e a volte difficilmente accessibili, anche a causa del sisma del 2016 le cui conseguenze si fanno sentire ancora oggi.

5. Tendenze nelle destinazioni d'uso

La destinazione d'uso prevalente dei fondi rustici immessi nel mercato fondiario anche nel 2019 è essenzialmente a scopo produttivo di carattere agricolo-zootecnico. L'utilizzazione dei terreni per attività connesse quali l'agriturismo, ormai consolidata in Umbria, regione vocata al turismo rurale ed enogastronomico e continua specializzarsi, crescono le fattorie didattiche affiancate sempre più da forme di accoglienza attive nel mostrare e fare vivere esperienze pratiche legate alla produzione di prodotti locali. Questo fenomeno 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.

Si segnala che sempre più spesso si apre alla possibilità che aumenti lo stock di terreno offerto a causa della dismissione di numerose aziende senza ricambio generazionale impegnato nel settore.

Gli operatori extra-agricoli anche nel 2019, sempre più spesso rinunciano all'acquisto di terreni agricoli per scopi speculativi, anche se si assiste a una leggera inversione nelle zone di interesse agrituristico.

6. Aspettative future del mercato

Il 2019 ha evidenziato una certa diminuzione dei prezzi per i terreni con il conseguente aumento del numero delle compravendite. In generale le aspettative per il 2020 non lasciano prevedere particolari miglioramenti per i valori fondiari, continua ad incidere il ritardo nei pagamenti del PSR, che causa una scarsa liquidità per le imprese e ne diminuisce la propensione all'investimento se non in particolari situazioni ma che non sono rilevanti per la media territoriale.

Nel novembre del 2018 era stato rinnovato l'impegno dell'apertura di uno specifico sportello Agea presso gli uffici della Giunta regionale per semplificare e accelerare il sistema dei pagamenti dei contributi per le imprese agricole previsti dal Programma di Sviluppo Rurale sofferente per i ritardi che si ripercuotono su tutta l'economia locale agricola; ma ancora nel 2019 non è entrato in funzione se non con servizi dislocati presso i CCA esistenti.

Marche

Amleto Fioretti e Antonella Bodini

1. Quadro generale

L'indagine ha confermato anche per il 2019 la fase di stagnazione delle compravendite che investe la regione ormai da diversi anni. I prezzi restano sostanzialmente stabili in termini reali in determinate zone della regione mentre subiscono una riduzione del valore mediamente in termini percentuali tra il 10 e il 15% soprattutto nella provincia di Ancona, rispecchiando maggiormente le reali capacità reddituali dei terreni.

Nell'anno in questione si è registrata una minore propensione da parte del venditore a mantenere la terra come patrimonio (bene rifugio) in un contesto economico molto incerto.

Al contempo, dal lato della domanda si segnala un minore interesse per l'investimento fondiario, soprattutto per la bassa redditività delle attività agricole (basso livello dei prezzi di vendita dei prodotti agricoli ed elevati costi dei mezzi tecnici) e per la diminuzione dei contributi pubblici. In ogni caso gli agricoltori (per lo più quelli giovani) che intendono inserirsi come imprenditori agricoli, senza un'azienda di famiglia, lo fanno ricorrendo quasi esclusivamente all'affitto dei terreni in mancanza di potere d'acquisto sufficiente.

L'offerta, ove presente, è caratterizzata prevalentemente dalle figure del mondo agricolo non più in grado di portare avanti la gestione aziendale per una riduzione costante e continua negli anni del reddito o perché anziani o perché indotti a vendere in seguito a divisioni ereditarie. Essa riguarda inoltre tutto il corpo aziendale e pertanto risulta comprensiva di tutte le tipologie di colture presenti; quasi mai vengono offerte singole tipologie colturali con il conseguente smembramento del tessuto produttivo aziendale. L'eventuale vendita è stata condizionata proprio dall'accettazione da parte della domanda di tutta l'azienda.

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 2019 scambi sporadici mentre in alcune zone in particolare nelle aree del cratere sismico (province di Ascoli Piceno e Macerata) addirittura inesistenti. Analogamente ad altre regioni italiane, negli ultimi anni si è assistito alla costituzione di aziende di medio-grandi dimensioni, più competitive sul mercato sia in termini di prezzi che di costi di produzione. Gli scambi sul mercato fondiario, infatti, riguardano per lo più l'acquisizione di terreni di piccole aziende da parte di realtà di maggiori dimensioni e spesso si tratta di aziende limitrofe che per esigenze operative cercano di acquistare porzioni di terreno confinante. Per questi motivi alcune tipologie marginali di terreni, come ad esempio i boschi o i pascoli, non hanno di fatto un preciso valore di mercato in quanto vengono valutati in modo forfettario nell'ambito di un acquisto complessivo di fondi aziendali. Tali valori variano da 3.000 a 5.000 euro/ha in tutta la regione. In particolare, nel caso dei boschi la valutazione dipende dalle essenze e dal turno di taglio al momento della compravendita.

Nel corso dell'anno si sono registrate richieste da parte di acquirenti provenienti da fuori regione con l'obiettivo di spostare la propria residenza e attività nella regione Marche ritenuta da più parti una regione in grado di produrre qualità in un ambiente salubre e meno contaminato rispetto ad altre regioni italiane e con prezzi ancora competitivi. Si riscontra ancora in ambito regionale un forte legame con la terra non solo per motivi familiari, ma anche per motivi economici di integrazione al reddito, di compartecipazione nella gestione con i familiari anziani, per cui molti non hanno del tutto abbandonato l'azienda agricola.

A riscontro di quanto affermato, soprattutto nelle zone rurali interne, l'offerta di terreni è praticamente inesistente e generalmente inferiore alla domanda, ovvero chi ha la terra la coltiva

o in ogni caso non la rende disponibile. Vi sono sporadici casi in cui gli agricoltori piuttosto anziani mantengono la gestione di una parte del fondo aziendale, concedendo a terzi il restante. In questo modo viene mantenuta un'attività agricola minima che permette agli operatori di non abbandonare definitivamente il territorio. Questi risultano tuttavia in via di estinzione.

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

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

2. Tendenze a livello territoriale

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

Complessivamente si registra una prevalenza dell'offerta sulla domanda a causa di una particolare situazione riscontrata in tutti i territori marchigiani, ad eccezione delle aree rientranti nelle zone terremotate dove il mercato è completamente fermo.

Chi vende non intende svendere il proprio terreno ma attende offerte congrue al valore reale anche se tale scelta dipende sostanzialmente dalla flessione del reddito e dall'aumento dei costi di gestione aziendali con conseguente riduzione del margine economico aziendale.

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

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

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

La domanda di terreni da parte di soggetti extra-agricoli (industriali, commercianti, artigiani e professionisti) si mantiene costante ormai da un triennio.

Tale fenomeno si è riscontrato quasi omogeneamente in tutte le province marchigiane. La stagnazione dell'economia regionale ha ridotto la richiesta di terra a beneficio di investimenti più redditizi in altri settori sia in Italia che all'estero. Molti testimoni ritengono inoltre che le esigue risorse finanziarie abbiano determinato una maggiore 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 o per praticare coltivazioni specializzate.

Gli acquirenti di grandi superfici sono rappresentati per lo più da imprenditori di altri settori produttivi, mentre per le piccole estensioni si tratta di agricoltori professionali spesso confinanti che acquistano per arrotondare la proprietà. Nella provincia di Ancona in particolare nel corso dell'anno si sono registrate vendite di superfici importanti (30-40 ettari) con una riduzione delle vendite di superfici inferiori registrando tuttavia una riduzione dei valori in termini percentuali di un 10-15 %. Chi investe nel mercato fondiario sembra determinato da un senso di sfiducia rispetto agli investimenti bancari.

Con riferimento a un numero veramente esiguo di contrattazioni si verifica che alcuni richiedenti extra-agricoli 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 tassazione sugli immobili (IMU), la quale, seppur ridotta per l'esclusione dei soli fabbricati strumentali, è confermata per l'abitazione rurale.

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

3. Rapporto domanda/offerta e politiche fondiarie

Il rapporto fra domanda e offerta è tendenzialmente paritario dati gli elevati prezzi richiesti. Si riscontra una lieve prevalenza della domanda nella provincia di Ancona ad eccezione della zona di Fabriano in cui l'offerta è pressoché inesistente.

Nelle altre provincie 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.

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

4. Tipo di operatori

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

La domanda di terreni da parte dei coltivatori diretti è spesso rivolta verso superfici dalla vocazione produttiva simile a quella già in possesso. L'acquisto di terreni è fortemente limitato anche per i giovani imprenditori che 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 spesso in possesso di superfici importanti disinteressati al mantenimento dell'attività agricola familiare.

5. Tendenze nelle destinazioni d'uso

Il fenomeno della domanda di terreni agricoli da destinare ad attività connesse (agriturismo) o a necessità abitative nelle aree peri-urbane è ormai consolidato. Manca tuttora una legislazione capace di indirizzare in maniera univoca le norme dei piani regolatori che risultano spesso molto diverse a livello provinciale e fra comuni limitrofi. La crisi economica ha interessato pesantemente anche il comparto edilizio, pertanto, alcuni terreni potenzialmente edificabili o limitrofi a lotti edificabili non riescono ad avvantaggiarsi del potenziale valore aggiunto intrinseco, ma rimangono ancora al di fuori del mercato fondiario.

6. Aspettative future

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

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

In particolare, la redditività che subisce annualmente e costantemente una riduzione legata all'aumento delle imposizioni burocratiche determina l'allontanamento di possibili acquirenti. Probabilmente la tendenza alla maggiore richiesta di terreni destinati alle colture più redditizie, in particolare i vigneti, rimarrà in atto in quanto la disponibilità a investire si orienta verso tipologie che possano garantire una maggiore remunerazione, mantenendo però una certa flessibilità produttiva nel breve periodo. I terreni agricoli restano un bene rifugio al quale si rinuncia solo se costretti dagli eventi della vita piuttosto che dalle opportunità di mercato. Tuttavia, la riduzione di valore unitario riscontrata da alcuni anni ma evidenziata soprattutto nel 2019 in alcune zone, congiuntamente alla riduzione del reddito e all'aumento dei costi di gestione, potrebbe modificare anche tale comportamento preferendo soprattutto per chi non opera nel settore primario, cedere i terreni realizzando somme da accantonare o investire altrove. 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 2019 il mercato fondiario ha manifestato problematiche molto simili agli anni precedenti. Il perdurare della crisi economico finanziaria e la conseguente incertezza degli investimenti hanno condizionato in maniera significativa l'interesse verso il settore agricolo, nonostante i terreni nelle dottrine economiche, siano tradizionalmente considerati un bene rifugio. A questo riguardo si segnala che nel periodo oggetto di indagine dal mese di marzo in poi, si è assistito ad un crollo generale del mercato causa incertezza dovuta al coronavirus, congelando le già scarse trattative. Molti degli intervistati hanno confermato, infatti, l'importante stock di terreni offerti e in potenziale vendita che manifesta una tendenza generalizzata di crisi nel settore. Questo fenomeno incide in maniera minore sulle aziende con colture più redditizie o capaci di generare redditi in tempi più sostenibili rispetto all'investimento (vigneti, ortofrutta, serre).

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

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

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

La debolissima dinamica del settore è fondamentalmente condizionata dalla carenza di risorse finanziarie. Il basso livello dei prezzi dei prodotti agricoli registrato anche nel corso del 2019 - che ha possibilità di remunerazione positiva solo per le grandi aziende - ha condizionato le scelte dei proprietari.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

è causa di una dinamica dei prezzi anomala in cui i valori unitari a ettaro raggiungono livelli elevatissimi, slegati da analisi economiche aziendali e giustificati solo dalla necessità di dimensionare le unità produttive in modo da aumentare il volume di produzione e la convenienza economica della gestione.

Dai dati della Banca d'Italia si evidenzia il notevole aumento del credito erogato per acquisto di immobili rurali che è passato da 33 milioni di euro nel 2018 a 154 milioni di euro nel 2019.

2. Tendenze a livello territoriale

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

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

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

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

Nella zona di *Maccarese* si confermano quotazioni elevate per i seminativi asciutti

(65.000 euro/ha) e per i terreni a ortive irrigue (180.000 euro/ha) a causa dell'alta redditività di tali colture e della vicinanza della Capitale. In particolare, si segnala in questa area la significativa influenza dell'azienda Maccarese spa che detiene una sorta di monopolio nella determinazione dei valori sia di mercato che degli affitti. I vigneti nella zona dei Castelli Romani hanno raggiunto quotazioni molto elevate: per i piccoli appezzamenti (1-5 ettari) si rilevano anche 150.000 euro/ha, ma oramai si tratta di casi sporadici. Tali quotazioni, riferite alle ortive e a particolari aree viticole, non hanno avuto un effettivo riscontro sulle dinamiche di compravendita riferite a superfici più ampie o a distanze maggiori da infrastrutture favorevoli alla commercializzazione. In provincia di Latina, dove il mercato è più attivo anche per la presenza di operatori economici extra regionali si segnala la domanda di terreni per produzioni foraggere legate all'allevamento delle bufale e anche per spandimento liquami per ottemperare alle prescrizioni di legge sul carico di bestiame/Ha.

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

3. Rapporto domanda/offerta e politiche fondiarie

Il rapporto fra domanda e offerta è spostato sensibilmente verso quest'ultima componente del mercato fondiario. A detta di qualche intervistato è potenzialmente in vendita metà dell'Agro Romano, con prezzi in offerta che in realtà non si realizzano quasi mai. Se non subentrerà un reale ricambio generazionale (si iniziano a notare i primi segnali) si avranno sensibili modifiche nell'assetto del territorio con conseguenze sia sociali che ambientali. La quantificazione della domanda è difficile in quanto, dati gli elevati prezzi richiesti, non è facile discriminare tra gli operatori realmente interessati all'acquisto e i soggetti che effettuano solamente indagini conoscitive. Vi è la necessità da parte di operatori economici di investire in immobili per differenziare i capitali ma in questo caso si cercano valori fondiari bassi.

Un altro fenomeno da segnalare, relativo alle tipologie colturali più attive, con elevate esigenze di manodopera, è la tendenza all'utilizzo di cooperative che offrono i servizi nei periodi di punta tramite contoterzismo, essendo sempre più carente la presenza di manodopera locale qualificata. Se non si consolida questo meccanismo probabilmente si assisterà negli anni futuri ad un ripensamento sugli investimenti produttivi per impossibilità di gestirli in maniera tempestiva e qualificata. Questo fenomeno sta condizionando in maniera analoga anche il mercato degli affitti. Data la scarsa dinamicità del mercato, e il limitato numero di contrattazioni portate a buon fine, questo fenomeno contribuisce a giustificare l'elevato prezzo in offerta dei terreni che esclude dal mercato molti operatori potenzialmente interessati all'acquisto.

I pochi scambi avvenuti riguardano operatori che da una parte (l'offerta) hanno necessità di trasformare il capitale fondiario in liquidità e dall'altra (la domanda) vogliono immobilizzare i propri capitali finanziari in beni meno soggetti a oscillazioni economiche repentine o per ampliamenti aziendali finalizzati alla crescita dei redditi agricoli. Questi fenomeni portano all'identificazione di valori puntuali a volte molto differenti anche per tipologie colturali simili.

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

Le misure di finanziamento previste dai fondi strutturali nel campo del miglioramento

dell'efficienza aziendale e dell'incentivazione dei primi insediamenti hanno avuto un positivo, seppur leggero, effetto sulla domanda.

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

L'attività della Banca della Terra, o iniziative similari svolte dall'ISMEA, per l'anno in corso, è stata leggermente più attiva facendo registrare un numero di transazioni maggiori (circa 20) relative soprattutto a seminativi irrigui, ma anche per aziende miste e con dotazioni di fabbricati, in provincia di Roma, Rieti e Latina. I valori non si discostano da quanto rilevato dall'indagine 2019. La commissione espropri si riunisce con scarsa frequenza, e i VAM non sono stati aggiornati.

4. Tipo di operatori

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

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

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

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

5. Tendenze nelle destinazioni d'uso

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

La legge regionale 38/99 e successive modifiche (dicembre 2016 e successive) disciplina i parametri di edificazione nelle zone agricole svincolandole da una rigida applicazione degli indici di edificabilità e collegandoli all'effettiva necessità economica del fondo interessato. Tuttavia, la mancanza di chiarezza sull'effettiva applicabilità della norma ha rallentato sensibilmente le contrattazioni dei terreni agricoli con aspettative edificatorie. Le tempistiche legate alle autorizzazioni amministrative scoraggiano gli investimenti.

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

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

6. Aspettative future del mercato

Al momento non si intravedono elementi che possano modificare l'attuale situazione in termini sia di rapporto fra domanda e offerta che di valori fondiari. Questi ultimi rimangono tuttora pesantemente condizionati da fattori legati alla situazione economica generale e alla crisi finanziaria che hanno pesanti conseguenze anche sul settore primario. L'emergenza dovuta al Coronavirus peggiorerà sicuramente la situazione aumentando la crisi economica generale e conseguente incertezza per il futuro.

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

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

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

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

Abruzzo

Stefano Palumbo

1. Quadro generale

Il mercato fondiario abruzzese nel 2019 non ha registrato variazioni sostanziali rispetto al recente passato. Si conferma la netta differenza tra i valori medi delle zone interne e quelli in prossimità della costa.

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

Il perdurare della crisi del comparto ha accentuato l'immobilismo delle transazioni; inoltre, le difficoltà di accesso al credito hanno ostacolato molte iniziative imprenditoriali che avrebbero potuto ridare uno slancio produttivo, in special modo nelle zone più marginali della regione. Secondo i dati della Banca d'Italia relativi ai mutui nel 2019 è possibile constatare che le erogazioni per investimenti per acquisto di immobili rurali sono scese del 53% rispetto al 2018 (3,3 milioni di euro contro 7 milioni nell'anno precedente). L'andamento negativo risulta ben più accentuato rispetto al confronto del biennio precedente (-6%). La tipologia di mutuo in esame rappresenta una quota bassissima nella composizione del totale (1% circa, valore pressoché costante nell'ultimo quindicennio). Con ogni probabilità questo fenomeno può essere riconducibile alla bassa mobilità fondiaria regionale ed alla difficoltà degli investitori di accedere al credito per acquisti onerosi. I mutui per l'acquisto di macchine, attrezzature e/o impianti risultano più frequenti e senza dubbio più agevolati dalle politiche agricole volte al miglioramento delle performance aziendali e del ricambio generazionale. A tal proposito, la Banca d'Italia indica in oltre 76 milioni di euro il volume creditizio totale agricolo erogato nel 2019 in Abruzzo (e Molise), valore aumentato del 68% rispetto al 2018.

Le misure a sostegno delle imprese, previste dal PSR, hanno dato, nell'ultimo anno, spinte lievissime tra gli operatori; le ingenti somme da anticipare per l'avvio delle attività hanno comunque ostacolato molte iniziative che avrebbero creato, specialmente per i giovani, un interessante sbocco occupazionale. Di conseguenza il mercato dei terreni ne ha risentito; le mire espansionistiche di giovani agricoltori si sono ridimensionate causando uno stallo nelle compravendite (specialmente nelle aree più disagiate) 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, in molti casi (compravendite) le due tipologie sono assimilabili in termini di valore di mercato

2. Tendenze a livello territoriale

In provincia dell'*Aquila* il volume delle compravendite è rimasto stabile rispetto all'ultimo biennio (ad eccezione del Fucino). Le regioni agrarie più interne hanno registrato deprezzamenti nelle ortofloricole - quotati al pari dei seminativi -, nei seminativi (prettamente) e nei pochissimi frutteti a causa dell'abbandono delle attività agricole che hanno ridotto di molto le estensioni. La bassa richiesta di terreni e la scarsa redditività delle colture praticate hanno provocato un allontanamento verso questi indirizzi produttivi. Anche le difficoltà nella

commercializzazione dei prodotti, legate all'andamento altalenante dei prezzi e alle difficoltà logistiche hanno causato un impoverimento di queste regioni agrarie in termini di volumi e quotazioni nelle compravendite. Esempio evidente è rappresentato dall'incisiva riduzione del prezzo del latte che ha costretto ad un ridimensionamento, sia strutturale che di manodopera, di parecchie aziende zootecniche dell'area montana interna. Nel Fucino i prezzi più elevati si confermano oltre i 50.000 euro/ha e sono stati poco influenzati dalla crisi generale, il sostanzioso investimento della Chiesa nell'acquisto di terreni ortofloricoli, ad oggi, non ha provocato impennate nelle quotazioni; gli sviluppi e gli sbocchi socioeconomici di queste compravendite è ancora da valutare anche se l'investimento era finalizzato a future locazioni. Mantengono buone quotazioni i vigneti della Valle Peligna che si aggirano intorno ai 20.000 euro/ha, in queste zone si sono registrate variazioni nell'ordine del 3% rispetto al 2018. 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 15 euro/mq. Anche in altre regioni interne (Montagna de L'Aquila e Alto Sangro) si sono registrati deprezzamenti, principalmente per seminativi asciutti e per le ortofloricole. Ad ogni modo i valori massimi non superano i 15.000 euro/ha. Il numero delle compravendite è comunque basso e le testimonianze raccolte descrivono una notevole difficoltà nel trovare acquirenti disposti ad investire in zone disagiate e poco produttive. In definitiva L'Aquila ha registrato ancora una volta leggeri deprezzamenti principalmente nelle zone meno vocate, evidenziando cali nei seminativi – principalmente asciutti e nelle ortofloricole. L'unica regione agraria che mantiene livelli elevati in termini di valori fondiari rimane la Conca del Fucino, importante realtà produttiva che grazie a enormi volumi di export riesce a dare una spinta evidente a un comparto in difficoltà.

In provincia di *Chieti* gli scambi sono rimasti stabili in prossimità della costa. I seminativi asciutti hanno descritto leggere variazioni positive legate alla leggera richiesta che si è sviluppata in seguito al bando del primo insediamento del PSR. Di contro si sono verificati leggeri cali nelle aree interne, in particolare nelle ortofloricole (-2%) che, a causa delle caratteristiche pedologiche ed altimetriche, le quotazioni sono pressoché allineate a quelle dei seminativi. I vigneti per uva da vino DOC e da vino comune hanno mantenuto le buone quotazioni degli anni passati, in particolare nel chietino e nell'ortonese, registrando in alcuni casi lievi apprezzamenti nell'ordine del 2%. Gli oliveti non hanno registrato variazioni, nonostante la fervida attività olearia della zona. A livello provinciale i vigneti DOC rappresentano la tipologia colturale di maggior pregio con quotazioni massime superiori ai 50.000 euro/ha. I frutteti specializzati della collina litoranea hanno mantenuto i valori del biennio precedente, il volume degli scambi è risultato esiguo, per questa tipologia si ricorre maggiormente all'affitto.

In provincia di *Teramo* l'andamento delle quotazioni ha rispecchiato grossomodo la realtà chietina; lievi apprezzamenti nella fascia collinare – costiera dovuti alle mire espansionistiche favorite dal Psr e da migliori condizioni territoriali. Anche in queste aree le tipologie con quotazioni in leggero rialzo sono stati i seminativi ed i vigneti DOC (2%). Lievi ribassi delle quotazioni hanno interessato ancora i frutteti (-0,1%) ed in particolare quelli localizzati nelle zone pedemontane; il progressivo abbandono dell'attività agricola ha influito sul mercato fondiario. Le zone di maggior pregio (colline litoranee di Roseto, colline di Teramo, colline litoranee di Giulianova) continuano a registrare valori massimi dei vigneti DOC superiori ai 50.000 euro/ha.

In provincia di *Pescara* il numero delle transazioni si è mantenuto sullo stesso livello degli anni precedenti. Un lieve calo delle quotazioni è stato osservato per le ortofloricole nelle zone interne (-0,1%), leggeri apprezzamenti nei seminativi (+1%). Nelle colline di Penne e del medio Pescara gli oliveti continuano ad essere la tipologia colturale di riferimento. Anche nel 2019 il prezzo medio a livello provinciale è rimasto invariato. I pochissimi scambi delle zone interne hanno mantenuto valori simili a quelli dell'ultimo biennio, in particolare nelle aree

limitrofe al massiccio della Maiella il volume delle compravendite è pressoché nullo. Nella collina litoranea si è verificata qualche compravendita in più ma con leggerissime variazioni (1-2%).

3. Rapporto domanda/offerta e politiche fondiarie

Continua la prevalenza di offerta verificatasi anche nell'ultimo quinquennio; evidenza ancor più lampante nell'entroterra dove le difficoltà legate alle caratteristiche orografiche e pedologiche penalizzano il comparto agricolo. L'offerta di terreni è abbastanza elevata con conseguente decremento dei prezzi di vendita. I terreni destinati a pascoli vengono scambiati a prezzi di mercato inferiori rispetto agli anni passati o ceduti in comodato d'uso gratuito.

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

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

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

4. Tipo di operatori

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

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

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

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

l'ostacolo principale è stata la difficoltà di accesso al credito.

5. Tendenze nelle destinazioni d'uso

L'influenza del mercato degli immobili urbani si avverte maggiormente a ridosso del comprensorio urbano di Chieti-Pescara, ma anche in prossimità del capoluogo teramano dove l'area metropolitana ingloba, anno dopo anno, soprattutto seminativi (anche se negli ultimi anni il fenomeno si è molto ridotto). La frammentazione delle superfici agricole e la valutazione molto alta delle stesse comporta la scelta di cedere i terreni e terminare l'attività agricola.

6. Aspettative future del mercato

Anche per il 2020 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 anche se diverse compravendite si sono concluse, in particolare nelle aree più vocate. La Banca della Terra non ha dato riscontri positivi, il poco interesse degli agricoltori e la bassa qualità dei terreni (pochi) resi disponibili dai comuni non hanno incentivato l'iniziativa. Anche i professionisti che operano nel settore agricolo non hanno pubblicizzato ed incentivato più di tanto la Banca della Terra. Le aree più vocate manterranno, come negli ultimi anni, valori minimi e massimi più altirispetto a quelle marginali ma permarranno comunque difficoltà nelle compravendite, soprattutto per le difficoltà di accesso al credito, in particolare per le piccole aziende. Il numero delle transazioni dovrebbe rimanere stabile e la provincia aquilana con tutta probabilità, sarà ancora una volta la più penalizzata in termini di valori fondiari e numero di scambi ad eccezione della Conca del Fucino. 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.

In relazione all'emergenza COVID-19, i testimoni privilegiati prospettano un peggioramento della situazione generale del comparto agricolo. Anche sul mercato dei terreni si avranno conseguenze, probabilmente saranno tre le ragioni che comporteranno deprezzamenti nelle quotazioni dei terreni nei mesi (anni) a venire. In primo luogo, le poche compravendite in atto sono state bloccate o rallentate dal lock-down generale che ha interessato soprattutto il comparto dei servizi, annullando di fatto incontri tra le parti, perizie, atti notarili ed amministrativi. Di conseguenza il potenziale acquirente, nella difficile situazione socioeconomica attuale, potrebbe non avere lo stesso interesse ad acquistare il bene che avrebbe avuto in condizioni di normalità; potrebbero quindi verificarsi proposte di acquisto al ribasso o il blocco della trattativa stessa. In secondo luogo, il lock-down avrà ripercussioni sul volume di affari delle singole aziende accelerando quello che di fatto è un fenomeno che in Abruzzo è frequente ormai da diversi anni: l'abbandono delle attività con conseguente abbandono dei terreni coltivati. Ciò comporterebbe un deprezzamento del valore dei terreni per facilitare la conclusione di trattative, necessarie al rientro di capitali. Il terzo motivo, a detta dei testimoni, è legato alla manodopera; secondo le ultime stime di Coldiretti nel Fucino ci sarà un deficit di manodopera stagionale di circa 3000 unità, causato dalle difficoltà di spostamento per l'emergenza COVID-19. Con ogni probabilità, per quest'area fortemente vocata, le precauzioni e l'attenzione delle aziende più grandi, ridimensioneranno il problema ma, nelle aree più marginali ciò comporterà uno spopolamento di manodopera agricola che certamente influirà sulla redditività aziendale e di conseguenza sul valore dei fondi.

Nonostante ciò, alcuni lati positivi sono stati riscontrati durante il periodo di emergenza. Il ritorno ad un approvvigionamento alimentare più localizzato, caratterizzato da prodotti del

territorio, stagionali e reperiti direttamente dal produttore ha riaccesso, seppur in piccola parte, l'idea del "ritorno alla vita di campagna". Ovviamente tale processo dovrà essere accompagnato da scelte manageriali e tecnologiche per sostenere le aziende anche in situazioni di normalità. In uno scenario simile ne trarrebbe beneficio anche la mobilità fondiaria, sia in termini di volumi sia nelle quotazioni dei terreni, con conseguente rivalutazione anche delle aree più marginali

Molise

*Glauco di Sandro*²⁵

1. Quadro generale

Nel 2019 il mercato fondiario del Molise non ha evidenziato tendenze significativamente diverse da quelle riferite negli anni precedenti, limitandosi a confermare la raggiunta stabilizzazione del trend dei corsi fondiari, già segnalata nella precedente indagine.

Si conferma appieno anche la minima dimensione numerica delle transazioni a buon fine e a titolo oneroso di terra agricola fra gli operatori di comparto, che continuano ad escludere l'acquisto di terra fra le priorità di gestione dell'azienda agricola, segnatamente quella riconducibile alle tipologie fondiarie mercantili a maggiore rischio di mercato, in quanto - al contempo - troppo costosa da acquistare e troppo onerosa da condurre per assicurare rapidi ritorni economici di coltivazione.

La situazione di tendenza di ambedue le province molisane evidenzia una complessiva tenuta delle quotazioni medie ponderate dei terreni agricoli, sia nel caso di Isernia (+0 %, anno su anno) che nel caso di Campobasso (-0,1%, anno su anno), evidenziando la menzionata tenuta dei corsi fondiari, dopo un lungo trend poliennale negativo, a partire dal 2012.

In linea di massima, nel 2019 sono rimasti attivi sull'intero territorio regionale i plurimi e noti fattori di rigidità alla mobilità fondiaria, sia di natura strutturale che congiunturale:

- gli istituti di credito operanti sulla piazza continuano a limitare al massimo le erogazioni dei prestiti alle imprese agricole, nonostante i tassi di interesse sempre più bassi vigenti sul mercato bancario e finanziario, così come richiedono una molteplicità di garanzie, spesso non solvibili nel caso dei giovani imprenditori e sviluppano istruttorie lunghe, costose e con esiti sovente negativi, dimostrandosi non adeguati al loro ruolo istituzionale di intermediari del credito a supporto del settore agricolo;
- la tassazione locale (IMU) sui terreni agricoli, che colpisce la proprietà sia nel Venafrano (provincia di Isernia) che nell'area costiera (provincia di Campobasso) non aiuta il mercato dei fondi rustici, ma, localmente, tende a favorire il rinnovo degli affitti in capo a coltivatori diretti, in surroga alle compravendite, che costituisce condizione sufficiente per l'esenzione da questa invisa imposta fondiaria;
- l'andamento sovente imprevedibile e complessivamente poco soddisfacente dei prezzi all'azienda dei prodotti agricoli locali (olio, carne, latte, ortofrutticole, vino di qualità, ma anche orticole ed industriali in pieno campo) non ha manifestato inversioni di tendenze rispetto al passato, relegando l'offerta locale al ruolo di comprimaria nelle aree urbane e turistiche della regione a beneficio dell'offerta agro-alimentare extra-regionale, supportata sempre più capillarmente dalla GDO.

Nel Basso e Medio Molise, gli oneri di coltivazione si confermano significativamente appesantiti dai costi di supporto irriguo, per cui i Consorzi di Bonifica impongono canoni al consumo sempre più onerosi e la lunghezza della stagione irrigua decorre ormai dalla metà di maggio alla fine dell'estate.

Anche nell'isernino, l'accesso all'acqua irrigua è diventato un imperativo (ed una voce di spesa importante) per il buon fine delle colture mercantili e dei giovani impianti di legnose agrarie per l'intera stagione estiva, quando - invece - fino a pochi anni fa l'unica eccezione era rappresentata dall'agro di Venafrò-Pozzilli-Sesto Campano, mentre il solo contributo della

²⁵ L'autore intende ringraziare Giovanni Battista Muricchio, dottore agronomo e funzionario dell'ARSARP Molise (Agenzia Regionale per lo Sviluppo Agricolo, Rurale e della Pesca) per il supporto informativo e logistico reso all'autore nella stesura del presente contributo.

normale piovosità estiva assicurava il buon fine delle coltivazioni in tutti gli altri distretti provinciali.

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

Il già trascurabile impatto sul mercato fondiario collegato all'operatività pluriennale del PSR Molise 2014-2020, con particolare riferimento al Pacchetto Giovani, è mancato completamente nel 2019, dato che la Regione Molise non ha pubblicato nessun bando di carattere strutturale, con ricaduta, anche secondaria, sul mercato fondiario locale, limitandosi a lunghi tempi di istruttoria per quanto già in cantiere, con esiti non infrequentemente sfavorevoli agli aspiranti beneficiari.

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

- nell'agro venafrano, dove le quotazioni degli oliveti si erano stabilizzate, al termine di una lunga fase temporale di continui decrementi per effetto della costituzione di un Consorzio Locale di produttori a supporto del marchio "Aurina" DOP, la pessima annata dell'olivo (poca produzione e di qualità non eccellente) ha ripristinato una certa situazione di inquietudine fra gli olivicoltori; ;
- prosegue nel Basso e Medio Molise il fenomeno della domanda di terra, normalmente seminativi asciutti di medio-bassa vocazione agronomica, da destinare agli impianti di legnose da guscio (essenzialmente nocciolo) all'interno della filiera corilicola ed in ambito al progetto MIPAF-Ferrero; detto fenomeno comincia ad assumere una certa rilevanza anche nell'isernino, soprattutto in Alto Molise e nel Trigno, dato che sembra una delle poche alternative colturali proponibili alla riconversione degli ex-seminativi cerealicoli montani;
- resta confermato l'interesse di alcuni importanti marchi dell'agro-alimentare, non solo italiano, al controllo di terreni vocati all'agricoltura intensiva nelle aree territoriali (Collina Costiera; medio Biferno; Matese settentrionale e, più recentemente, anche agro Venafrano), che operano attraverso intermediari locali, con la finalità di creare isole di concentrazione dell'offerta locale in grado di porsi come interlocutori autorevoli verso l'industria di trasformazione e la GDO. Ma le offerte sono sistematicamente sottomercato e le resistenze dei proprietari, maggiormente predisposti alle trattative di piccoli lotti e non di interesse aziende, portano prevalentemente al non buon fine delle transazioni.

2. Tendenze a livello territoriale

Nel distretto di *Isernia*, la variazione delle quotazioni fondiarie medie è il risultato di dinamiche locali abbastanza convergenti in ambito provinciale. Il valore dello stock fondiario provinciale si è mantenuto - tecnicamente immobile (0,00% anno su anno), dopo sette anni di decrementi, pur progressivamente decrescenti.

Le regioni agrarie alto-collinari e montane dell'Alto Molise e della Montagna dell'Alto Trigno e del Sannio Settentrionale, accomunate dal medesimo contesto territoriale e pedoclimatico e interessate da ordinamenti produttivi tradizionali di tipo estensivo e/o semi-intensivo, hanno evidenziato situazioni di sostanziale stabilità delle quotazioni medie (da 0 % a + 0,5%, anno su anno) indotte generalmente dai minimi apprezzamenti dei seminativi asciutti e delle colture foraggere, che presentano una estesa rappresentatività territoriale.

Nel caso dell'Alto Volturno, la variazione complessiva anno su anno è ancora più positiva (+0,9 %, anno su anno) per il medesimo effetto di traino esercitato dai seminativi asciutti e dalle colture foraggere (prati/pascoli), che restano il segmento mercantile più gettonato dell'area montana, grazie al supporto degli aiuti UE ed ai minimi costi di coltivazione

L'area delle Colline del Volturno, sempre nell'isernino, caratterizzata dalla presenza di tipologie fondiarie intensive e mercantili, ha proseguito rispetto all'anno precedente, la pluriennale, lenta tendenza ribassista delle quotazioni medie (-0,2 % anno su anno) segnalando che anche in questo contesto territoriale, fortemente provato dalla crisi economica, siamo prossimi al raggiungimento del punto di indifferenza. Tale situazione, principalmente determinata dalle piccole flessioni dei soli corsi fondiari dei seminativi irrigui, delle ortofloricole e delle legnose agrarie, ci comunica che, nonostante la piena persistenza di numerosi nodi strutturali sul tappeto da anni (problematiche ambientali irrisolte, erosione fondiaria da attività extra-agricole ed infrastrutturali, prezzi medi di mercato stagnanti, alti costi di coltivazione), si sia prossimi al valore minimo dei terreni che l'offerta è disposta in loco ad accettare, se si tiene conto che in circa un quinquennio le quotazioni delle colture di punta sono calate di oltre l'8%, con punte di oltre il 10%.

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

La provincia di *Campobasso* fa registrare il ritorno del segno negativo (- 0,1%) delle quotazioni fondiarie medie, dopo un solo anno (2018) di ritorno al segno positivo; ma è palese che trattasi solo di un inciso statistico, che documenta una situazione di prevalente stazionarietà delle quotazioni delle tipologie fondiarie più rappresentative.

In particolare, il principale contributo negativo alle quotazioni provinciali deriva dalla zona costiera (-0.6 %, anno su anno), quasi interamente compensato dalle piccole performance positive della zona collinare para-costiera (Colline del Molise Nord-Orientale: + 0,7 %, anno su anno; Colline del Molise Sud-orientale: +0,5 %, anno su anno).

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

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

Ancora una volta, non si può evitare di segnalare che la forte burocratizzazione delle istruttorie regionali e la lenta tempistica di erogazione degli aiuti, tramite il soggetto pagatore Agea, non ha certamente favorito la dinamica fondiaria, rallentando l'ingresso di liquidità in azienda e scoraggiando l'acquisto di terra agricola.

La Collina Litoranea, quale contesto territoriale provinciale di Campobasso ad agricoltura maggiormente intensiva, si è nuovamente riposizionata in territorio negativo, a causa dell'ulteriore riproporsi a carico delle tipologie colturali di maggiore rappresentatività territoriale (seminativi irrigui; ortofloricole; legnose agrarie), delle note e persistenti difficoltà del contesto locale: : scarsa competitività generale del sistema agricolo locale, difficoltà di aggregazione di filiera; carenza di liquidità in mano agli agricoltori; sfavorevole regime di prezzi imposti dalla concorrenza extra-regionale; irrisolta esigenza di riconvertire gli

ordinamenti colturali, dopo la cessazione di attività dello Zuccherificio del Molise, alti costi di supporto irriguo alle colture; crescenti costi di difesa fitosanitaria, a causa delle crescenti anomalie climatiche

Le medesime dinamiche fondiarie sono state osservate anche nell'area del Medio Biferno, con epicentro a Larino, del pari contesto fondiario a tradizionale propensione all'agricoltura mercantile, che ha nuovamente ricollocato il valore dello stock fondiario in territorio negativo (-0,1 %, anno su anno), confermando l'assunto che - in generale - in tutti i distretti molisani ad agricoltura intensiva, la mancanza di valide alternative colturali capaci di garantire stabili prospettive per il futuro e gli andamenti meteo-climatici, sempre più estremi ed imprevedibili, continuano ad avere ripercussioni negative sulle dinamiche del mercato fondiario, in quanto ostacolano la piena espressione delle rese e della qualità delle produzioni locali, così come la determinazione dei produttori ad avviare acquisiti "importanti" di terra agricola.

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

3. Rapporto domanda/offerta e politiche fondiarie

Come rimarcato a più riprese nessun intervento di politica agricola locale ha contribuito a "cucire" le numerose criticità strutturali, che ingessano il mercato locale, favorendo una più efficiente convergenza fra domanda ed offerta. Il numero di transazioni a buon fine resta estremamente contenuto, così come molto lunghi sono i tempi di trattativa fra le parti. Dal punto di vista del venditore prevale la posizione di attesa, cercando di lucrare la massima 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 risicati margini di guadagno, che avvicinano sempre più la forbice ricavi/costi di produzione, ostacolando sia l'aspettativa di acquisto nel breve-medio periodo, sia - soprattutto - l'accumulo di risorse monetarie apprezzabili con cui soddisfare le richieste dei venditori.

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

Si conferma appieno che l'attuale sistema di premi erogati nell'ambito del 1° pilastro regionalizzato sta sfavorendo la mobilità fondiaria, in quanto il regime, pur decrescente, di aiuti disincentiva l'alienazione di terra agricola, supportando per le colture intensive, a modesta domanda di input di processo (prati; pascoli; seminativi asciutti marginali), la convenienza economica alla permanenza in fascicolo Agea ed al regime di aiuti ed incentivi di cui alle Misure M10 (Pagamenti Agro-climatico-ambientali), M13 (Indennità a favore di zone soggette a vincoli naturali) ed alla Domanda Unica, sulla base dei titoli PAC. Detta situazione consente di rimandare l'immissione di terra sul mercato fondiario per anni, assicurando - comunque - introiti sufficienti da non rendere negativo l'investimento, nonostante agisca in senso contrario un ulteriore elemento di scenario, costituito dalla riduzione del margine di profitto dei proprietari, stretti fra prezzi di vendita sfavorevoli ed alti costi delle prestazioni a noleggio fornite dai contoterzisti. In ogni caso, disporre di agevolazioni e titoli PAC in forma stabile

costituisce elemento di rating positivo presso gli Istituti Bancari, che assimilano le risorse del primo pilastro regionalizzato a liquidità differite, facilmente anticipabili all'azienda sotto forma di prestiti di conduzione. Nel complesso, si deve prendere atto che il mercato fondiario regionale permanga intorno alle quotazioni minime degli ultimi anni e che non sia ragionevole ipotizzare ulteriori significativi decrementi, stante il persistere irrisolto degli elementi minimi di convergenza fra le forze di mercato. Infatti, mancando l'aspettativa di ritorno reddituale certo, a fronte dell'alea dei corsi dei prodotti agro-alimentari dell'area, l'acquisto di terra si configura per la maggior parte degli imprenditori come un investimento impegnativo e troppo costoso. Il tutto all'interno di una matrice istituzionale poco reattiva e poco coordinata, che non considera la politica fondiaria una priorità da perseguire e porta avanti, con lunghi tempi di istruttoria e/o collaudo, piccole misure non integrate, che non aiutano il tessuto territoriale delle piccola-media impresa locale.

La banca della Terra Regionale, a 6 anni dalla legge istitutiva, continua a non essere operativa e non risulta che abbia ancora supportato una sola transazione di terra agricola sul suolo molisano, nonostante un buon archivio di superfici disponibili e molte adesioni dichiarate, tenendo conto che il disposto dell'art. 10 del Regolamento Attuativo consente la possibilità di acquisto al conduttore per i terreni facenti capo all'ex-Riforma Fondiaria.

Si conferma, anche per il 2019, la pressoché totale perdita di interesse all'acquisto di terra agricola con finalità di investimento anticrisi, risultando manifesto, anche ai non addetti ai lavori, che la redditività percepibile rischia di essere negativa, anche in relazione al rischio concreto di dovere pagare l'IMU nelle zone territoriali non censite montane e svantaggiate.

In sintesi, il mercato fondiario molisano non cambia passo, né vetrina di presentazione, e si conferma molto piccolo nei numeri e focalizzato quasi esclusivamente su compravendite oasistiche di piccole superfici, ad usi prevalentemente estensivi, ma comunque riconducibili ai regimi di aiuto e premialità UE, spesso dopo trattative che durano anni, con ampio ricorso alla posizione di attesa da parte dei possibili venditori.

4. Tipo di operatori

La natura principale degli operatori del mercato fondiario molisano resta coerente al passato anche nel 2019, confermando sostanzialmente 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 resta appannaggio quasi esclusivo degli allevatori, in chiave incostante e puntuale, essenzialmente con la finalità di ridurre i costi di produzione e conservare margini di convenienza gestionale, a causa dell'andamento stagnante dei prezzi all'azienda dei prodotti zootecnici (latte, carne).

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

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

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

Nel 2019, i corsi fondiari delle aree regionali pedemontane, vallive e della fascia costiera, dove sono presenti i terreni di migliore vocazione agronomica e con le più alte quotazioni fondiarie si sono confermati decrescenti (in generale, con flessioni contenute entro -1/3 %, anno

su anno) in conseguenza del persistere di difficoltà di mercato dei prodotti locali, sistematicamente "schiacciati" dalla GDO e dai più alti costi di produzione, che aumentano gli oneri di conduzione e riducono la competitività rispetto alle produzioni ortofrutticole extra-regionali.

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

Si conferma, anche per il 2019, principalmente nell'agro venafrano e nell'agro frentano e zona costiera, l'offerta sostenuta dagli ex-part-timer agricoli, delusi dai risultati economici raggiunti con la conduzione dell'azienda ed intenzionati ad abbandonare il settore; tuttavia, questo aspetto ha bassa incidenza sulla mobilità fondiaria, poiché anche questi ultimi non cedono la terra a basso prezzo, salvo circostanze di particolare necessità (recuperi liquidità per esposizioni bancarie; acquisti immobiliari alternativi; etc.),

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

Orizzonte sostanzialmente invariato anche sul fronte della domanda, da sempre oasistica e concentrata su piccoli lotti fondiari, chiaramente poco indicativi dei corsi del mercato fondiario reale.

La mancanza di Misure PSR e/o di Bandi per l'agricoltura per l'intero 2019 e le estenuanti istruttorie regionali in itinere relative agli anni precedenti hanno sicuramente contribuito a dare il "colpo di grazia" al mercato fondiario, limitando ai soli imprenditori agricoli integrati alla filiera gli unici soggetti in grado di muovere effettivamente il mercato, ma che - ben consapevoli della situazione di scarsa floridità del settore - speculano al massimo sui prezzi, mirando a consolidare lo stock fondiario aziendale, con acquisti mirati di piccoli lotti di terreno, magari contigui o prossimi a quelli già detenuti per motivi di miglioramento della gestione economica aziendale.

Per quanto attiene la domanda di terra agricole sostenuta dai capitali e dalle risorse dell'industria agro-alimentare, risulta confermato che in Medio e Basso Molise sono proseguiti gli 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, all'interno del progetto Ferrero-MIPAAF, che intende portare in Molise ben 20.000 ettari di nocciolo nel prossimo decennio. Pur in assenza di stime ufficiali, si può parlare di ca. 60-70 ettari, già accantonati allo scopo, con trattative in corso per oltre il doppio.

Ulteriori 20-25 ha con medesima destinazione (frutticoltura da guscio) sono stati oggetto di transazione anche in Alto Molise, dove gli usi foraggeri del suolo, che pure stanno diventando del tutto predominanti, anche perché supportati dalle aziende zootecniche, ma senza riuscire a colmare appieno il rischio di incolto degli ex-seminativi asciutti per la cerealicoltura, per i quali l'opzione frutticoltura da guscio può rappresentare un'interessante prospettiva agronomica

alternativa, peraltro con contratto di fornitura in tasca.

La conferma del blocco degli incentivi veicolati dalla Misura 11 del PSR Molise (Agricoltura Biologica), ha completamente e, forse definitivamente (almeno fino alla prossima programmazione PSR, prevista dopo il 2020) stoppato la domanda di terra agricola da destinare alle colture biologiche, stroncando questo interessante segmento di domanda, che - invece - negli ultimi anni aveva richiamato l'attenzione degli operatori del mercato fondiario nell'area del circondario del capoluogo di Regione, nel medio Biferno e nelle Colline del Basso Molise e stava prendendo piede anche in Alto Molise ed Alto Volturno, zone dove l'agricoltura "biologica" si fa da sempre, pur senza aderire agli aiuti del PSR Molise.

5. Tendenze nelle destinazioni d'uso

Nel 2019, le tendenze nelle destinazioni d'uso non si sono modificate. I testimoni intervistati confermano la situazione descritta in pregresso: marcata immobilità del mercato locale dei fondi rustici e bassissimo numero di compravendite di terra agricola, a tutti i livelli del territorio regionale.

Nessuno spiraglio di rapido cambiamento dello "status quo" sembra al momento prevedibile nel breve periodo, almeno fino a quando non sarà possibile registrare l'afflusso di maggiori liquidità da risultati di conduzione nelle casse degli imprenditori, a partire dalle zone più vocate del territorio (collina litoranea, Venafrano, agro Frentano).

Ma proprio nelle zone indicate, nonostante i prezzi ancora leggermente declinanti (le flessioni stimate sono sempre comprese entro il -1/3%, a testimonianza della prossimità al punto di minimo del sistema) e la domanda bassa, i proprietari non intendono svendere la terra, alimentando trattative sovente infruttuose, che non si traducono in alcuna mobilità fondiaria.

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

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

Merita menzione che in alcune aree territoriali (Alto Molise; Montagna tra medio Trigno e Biferno) l'operatività, nel corso del primo semestre 2019, della Misura regionale "Imprenditori del sistema albergo diffuso, di cui alla L.R. 7/2014 -Turismo Rurale - Titolari di strutture di micro-ricettività case e appartamenti per le vacanze e affittacamere" supportato dall'Assessorato al Turismo, che ha avuto forte cassa di risonanza mediatica, ha favorito limitati acquisiti (o promesse di acquisto) di lotti fondiari complementari a manufatti e fabbricati rurali da destinare a recupero funzionale e/o ristrutturazione con prezzi concordati mediamente superiore del 50 % a quelli di mercato. Ma, anche in questo caso, non si parla di aziende agricole, ma solo di piccoli lotti di marginale rilevanza per il mercato fondiario.

6. Aspettative future del mercato

I referenti interpellati convergono nel prevedere che potrebbero verificarsi anche apprezzabili variazioni negative dei corsi fondiari nella quasi totalità dei distretti territoriali indagati, in conseguenza del probabile peggioramento delle risorse finanziarie nelle mani degli imprenditori agricoli come "lascito" dell'emergenza epidemiologica.

Segnatamente, le flessioni nei valori dei fondi rustici sono attese come pressoché certe nei distretti regionali maggiormente esposti all'alea di mercato, quali i comprensori irrigui del Basso Molise, dei fondivalle Trigno e Biferno e l'area del Venafrano, da alcuni anni accomunati dalla ricerca irrisolta di ordinamenti produttivi maggiormente remunerativi e/o meglio supportati dalla filiera commerciale.

In particolare, in tutta l'area costiera e peri-costiera regionale, ormai stabilmente frequentata, ogni estate, da decine di migliaia di vacanzieri e turisti, che alimentano una non trascurabile domanda di prodotti agro-alimentari locali (nonostante la forte concorrenza extra-regionale), il timore è palese in termine di interruzione drastica di un flusso di risorse, che ha ormai acquisito rilevanza strategica, ai fini del proseguimento dell'attività di impresa agricola per molte piccole e medie aziende locali.

Emerge, altresì, a più riprese, una sorta di serena accettazione sul prolungarsi della mancanza di interventi importanti di indirizzo e correzione al mercato fondiario da parte dell'Autorità Regionale e/o degli altri Enti Locali delegati, a fronte della constatazione oggettiva di quanto accaduto negli ultimi anni con il PSR, con effetto trainante molto modesto, ai limiti del trascurabile.

Campania

Giuseppe Panella e Nadia Salato

1. Quadro generale

Nel corso del 2019 il mercato fondiario campano non fa rilevare particolari cambiamenti nella compravendita dei terreni agricoli, ad eccezione di alcune zone in cui si evidenziano piccoli mutamenti degli scambi. Il mercato fondiario campano è ancora interessato da una staticità, dovuta a molteplici fattori come la scarsa disponibilità economica degli imprenditori agricoli e una continua difficoltà di accesso al credito.

Se nelle aree urbanizzate si conferma la tendenza ad acquistare terreni per destinazioni d'uso extra-agricole, tutti i testimoni privilegiati intervistati per l'indagine ritengono che l'acquisto di terreni, per uso agricolo, sia dovuto, alla necessità di ampliare le strutture aziendali e all'esigenza di aumentare le superfici da destinare a specifiche produzioni. Rispetto alla precedente rilevazione, i prezzi medi dei terreni destinati alla coltivazione dei seminativi irrigui sono interessati da una leggera diminuzione (-1%), mentre aumentano del 2,5% le quotazioni relative ai seminativi non irrigui. Si registra una flessione, anche se lieve, per terreni destinati a vivai ed ortofloricole (-0,5%), così come avviene per i pascoli (-0,8%). Diminuiscono le quotazioni dei terreni destinati ai frutteti (-0,8%) e ad altre colture permanenti (-1,3%), mentre aumentano i prezzi degli oliveti (+1,1%) e dei vigneti vocati alla produzione di vini DOC (+0,1). È interessante notare che anche i vigneti non DOC continuano ad incrementare (+1,6%) testimoniando una certa capillarità, sul territorio regionale, di aziende impegnate nel comparto vitivinicolo.

Per quanto riguarda l'accesso al credito, secondo i dati forniti da Banca d'Italia in Campania nel 2019 sono stati erogati mutui per circa 16 milioni di euro per l'acquisto di immobili rurali, pari al 3% del totale nazionale. Rispetto al 2018, si evidenzia una considerevole flessione di questa tipologia di investimento (-40%), dato discordante con la variazione a livello nazionale, positiva del 16%. Malgrado questa battuta d'arresto, è interessante notare come negli ultimi anni ci sia stato un forte recupero nelle erogazioni rispetto alla media del triennio 2012/2014. I valori attuali triplicati testimoniano una rinnovata capacità di investimento, da ricondurre, probabilmente, all'adesione ad alcune misure strutturali del PSR 2014/2020.

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

2. Tendenze a livello territoriale

La provincia di *Napoli* è un territorio fortemente urbanizzato e il livello delle quotazioni dei terreni è quasi completamente scollegato dalle effettive potenzialità agricole del suolo. Tendenzialmente, non si rilevano variazioni significative, ma nel 2019, in alcune regioni agrarie, si evidenziano dinamiche differenti rispetto alla precedente indagine che hanno comportato delle variazioni a livello provinciale. In particolare, si rileva una flessione nella quotazione dei terreni destinati ad ortofloricole e vivai e ai frutteti, rispettivamente, dell'1,9% e dello 0,4%.

Nelle regioni agrarie ubicate in provincia di *Caserta* si evincono cambiamenti significativi. Nei territori del Matese Sud Occidentale si evidenziano cambiamenti, seppur

minimi, i seminativi irrigui e gli oliveti; in particolare, per i seminativi irrigui e gli oliveti si riscontra un decremento dell'1%. Nella zona di Roccamonfina (regione agraria 2) si assiste ad un incremento delle quotazioni relative ai terreni destinati ai vigneti DOC (+3%) e ad altre colture permanenti (+3%). L'area delle Colline del Monte Maggiore, della provincia casertana, è interessata da una dinamicità fondiaria con un incremento dei prezzi dell'1%, sia per i frutteti sia per i seminativi irrigui, un interessante incremento riguarda anche vigneti DOC (+3%). Nella regione agraria 4, zona del Medio Volturno, si assiste ad una flessione dei prezzi, infatti molte colture sono interessate da una contrazione delle quote di mercato, in particolare i seminativi irrigui e i frutteti diminuiscono del -2%. Nell'area delle Colline di Caserta (regione agraria 5) verifica la medesima situazione con una contrazione del 2% per i terreni coltivati a seminativi irrigui e frutteti ed una riduzione dell'1% per gli oliveti. La regione agraria Piana del Volturno Inferiore è interessata da un forte fenomeno di dismissione di aziende agricole facendo lievitare il volume dell'offerta, con una significativa contrazione della quotazione dei terreni utilizzati per i seminativi irrigui (-2%) e per i frutteti (-3%). Nelle aree del Piano Campano Settentrionale si rileva una diminuzione per i seminativi irrigui e i frutteti, rispettivamente del 2% e del 3%. Alla luce delle dinamiche analizzate per ciascuna regione agraria, si rilevano, per la provincia casertana, diminuzioni per seminativi irrigui (-1,7%), per i frutteti (-1,7%), per gli oliveti (-0,4%), mentre aumentano le quotazioni per i terreni destinati ai pascoli (+0,4%), ai vigneti DOC (+1,4%) e alle altre colture permanenti (+2,7%).

Rispetto al 2018, il mercato fondiario nel territorio *salernitano* registra un aumento dei prezzi medi dello 0,6% per gli oliveti e dello 0,4% per i vigneti DOC. Entrando nel dettaglio delle regioni agrarie, nell'Alto Calore e nella montagna interna dell'Alto Mingardo e Alto Bussento si evidenzia un incremento delle quotazioni dei terreni destinati agli oliveti e ai vigneti non DOC del 2%. Nelle Colline Orientali dei Monti Picentini diminuiscono dell'1% i prezzi medi dei terreni destinati ad oliveti e a seminativi non irrigui. I prezzi dei terreni coltivati ad oliveti incrementano del 2% anche nelle regioni agrarie Colline del Cilento Orientale, Colline Litoranee del Cilento.

Nel *Beneventano* il mercato evidenzia variazioni significative per due tipologie di terreni, quelli destinati ad oliveti, con una quotazione in crescita del 3,3% e per i terreni con vigneti non DOC il cui incremento è del 3,4%. In particolare, tali variazioni riguardano le Colline del Calore Irpino Inferiore per quanto concerne i vigneti (+5) e i Monti del Taburno e Camposauro per gli oliveti (+5%).

Nella provincia di *Avellino* si rilevano importanti variazioni per i seminativi non irrigui e per gli oliveti caratterizzati da un incremento dei prezzi medi dei terreni, rispettivamente del 6,8% e del 4,5%. In calo il mercato relativo ai pascoli (-5%) e alle altre colture permanenti (-4,4%). Nell'Alto Cervaro i prezzi dei terreni destinati a pascolo subiscono una flessione significativa (-20%), così come accade nella zona dell'Ofanto, regione agraria 4, in cui la flessione è del 15%. Nei territori delle Colline dell'Irpinia Centrale si rileva una particolare vivacità dei terreni utilizzati per gli oliveti, infatti la quotazione media aumenta del 15%.

3. Rapporto domanda/offerta e politiche fondiarie

Nel 2019 il rapporto tra domanda e offerta ha mostrato una condizione di equilibrio. Fanno eccezione alcune aree del beneventano dove è stata registrata una prevalenza della domanda, situazione riscontrata in aree ricadenti nelle Colline del Calore dell'Irpinia Inferiore

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

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

4. Tipo di operatori

La domanda di fondi agricoli è manifestata da imprenditori e coltivatori che desiderano ampliare la propria azienda e da giovani che ereditano l'azienda di famiglia. È relativamente frequente anche la richiesta di terra da parte di imprenditori agricoli intenzionati a raggiungere i requisiti necessari per poter accedere ai fondi erogati dall'Unione Europea e dal Programma di Sviluppo Rurale, tenendo presente che ci si accinge alle ultime annualità in cui si potrà usufruire del PSR 2014/2020

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

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

6. Aspettative future del mercato

Si evidenzia una propensione dei giovani all'attività agricola, pertanto alcuni investimenti fondiari sono operati da imprenditori con età inferiore ai 40 anni che ereditano l'azienda di famiglia e, pur detenendo un elevato livello di istruzione, optano per un ritorno all'agricoltura individuando in questo settore una rinnovata scelta imprenditoriale. Il PSR 2014/20 ha inciso in maniera positiva sul ricambio generazionale in agricoltura con una particolare attenzione ai giovani imprenditori qualificati che rivalutano la possibilità di subentrare ad un genitore o ad un imprenditore agricolo di propria conoscenza, creando condizioni ideali per i giovani in una regione dalle molteplici potenzialità produttive.

Tutti i testimoni privilegiati si aspettano, per il futuro, una ripercussione sul mercato fondiario derivante dalla crisi dovuta all'emergenza sanitaria COVID-19, l'entità di tale crisi sarà certamente quantificabile nella prossima indagine.

Puglia

Donato Carone

1. Quadro generale

Nel 2019 il mercato fondiario pugliese si caratterizza per una, seppure modesta, rivalutazione dei valori complessivi con prezzi medi di compravendita dei terreni, che nel complesso registrano a livello regionale una crescita media dello +0,6% al lordo dell'inflazione. Stesso discorso per quanto riguarda il volume degli scambi, rimasti stabili e su livelli molto contenuti. Il quadro generale è leggermente migliorato rispetto allo scorso anno perché in qualche modo si è arrestata la caduta dei prezzi relativi agli oliveti salentini colpiti dalla *Xylella*, e parallelamente è rimasto l'interesse in alcune aree a seminativo della regione.

La tendenza complessiva, come al solito, risente di molte dinamiche contrastanti: una realtà agricola che non trova la giusta remunerazione agli sforzi produttivi introdotti 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 perdita di competitività. Continuano a destare un certo interesse, con tenuta o leggeri incrementi di prezzi, solo le aree di pianura del Tavoliere, le aree collinari cerealicole del foggiano e barese e quelle viticole di tutta la regione.

Le compravendite registrate nel periodo di riferimento confermano il ruolo attivo da parte di agricoltori professionali desiderosi di ampliare la loro base produttiva con l'acquisto di superfici che consentano di recuperare redditività anche tramite un utilizzo più razionale del parco macchine posseduto. A questi si aggiungono sempre più spesso operatori extra agricoli che, nel tentativo di diversificare le loro attività o semplicemente trovare un'alternativa di investimento ai propri patrimoni finanziari, investono negli areali che assicurano attualmente buona redditività. Al palo gli imprenditori agricoli, giovani e no, che hanno partecipato numerosi ai bandi regionali del PSR 2014-20 che prevedono investimenti anche nel fattore terra. Ad oggi molte domande non accolte e quelle accolte sono state sospese a causa di ricorsi.

La domanda sostenuta di terreni vocati alla viticoltura, che si era riscontrata negli ultimi anni, sembra essere arrivata per il momento ad un punto di equilibrio per l'affacciarsi dei primi segnali di saturazione del mercato dei prodotti vitivinicoli.

Nelle aree marginali e ad agricoltura estensiva la tenuta dei volumi di scambio e l'apprezzamento quasi generalizzato dei valori è da attribuire in buona parte alla presenza dei premi PAC. 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 anche in associazione ad una discreta tenuta dei prezzi dei prodotti, ottenuti generalmente con bassi input di manodopera.

Gli investimenti fondiari vengono fatti prevalentemente in autofinanziamento ma nelle realtà più dinamiche non manca il ricorso al credito bancario. Va rilevato comunque come nel 2019, rispetto ad una media dell'ultimo triennio di circa 50 milioni di euro, siano stati erogati solo 41 milioni per acquisto di immobili fondiari (da Banca D'Italia dato aggregato Puglia-Basilicata)

2. Tendenze a livello territoriale

Nel corso del 2019 la provincia di *Foggia* ha registrato un leggero incremento dei valori fondiari (+1,0%). A questo risultato si perviene per un apprezzamento concentrato soprattutto sui seminativi asciutti delle aree collinari e nell'area meridionale del tavoliere dove le condizioni pedo-climatiche consentono un'ampia diversificazione colturale. Nel caso dei seminativi sono ricercati sia quelli da destinare alle colture cerealicole, sia quelli contigui alle aree irrigabili e trasformabili in vigneti o frutteti.

Per la provincia di *Bari*, (comprendendo anche i comuni della provincia di Barletta-Andria-Trani) l'incremento dei valori è stato dello +0,7%. Questo risultato scaturisce da un calo rilevato per gli oliveti nella Conca barese (-1,3%) e dei frutteti nella murgia sud-orientale (-1,4%) compensato da un apprezzamento dei seminativi soprattutto delle aree collinari interne (+3,7%) ma anche dei vigneti ad uva da tavola nell'area del sud-est barese (+1,3%).

La provincia di *Taranto* ha subito una flessione del -0,4% in quanto solo i seminativi asciutti delle aree interne hanno avuto piccoli incrementi (+0,6%) che non hanno compensato i cali degli oliveti colpiti da *Xylella* (-1,7%), vigneti da tavola (-1,3%) e i pascoli e prati (-1,2%/-1,4%) per la crisi zootecnica e dell'allevamento tradizionale in particolare. Anche i vigneti da vino hanno subito una battuta d'arresto, con prezzi stabili nelle aree più ambite del Primitivo di Manduria o in leggera flessione altrove.

Nella provincia di *Brindisi* i valori fondiari sono in ripresa rispetto agli ultimi anni (+1,2%). Ad un mercato stabile ma con pochi scambi nelle aree "rurali" si contrappone un rinnovato interesse per le aree costiere o comunque caratterizzate da grande pregio paesaggistico quale la valle D'Itria. In queste aree il valore dei terreni risente inevitabilmente dell'attrattiva turistica che incentiva l'ospitalità agrituristica ma anche l'acquisto di fondi con trulli e caseggiati da parte di acquirenti extra regionali.

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 (media valori -0,4%). Una sostanziale tenuta dei valori fondiari, oramai molto bassi, determinato sia dalla volontà dell'offerta di non concedere ulteriori ribassi, sia da una domanda che inizia ad intravedere spiragli di uscita dalla crisi che investe da diversi anni il territorio salentino per l'emergenza fitosanitaria in atto. Nel corso del 2019 sono state finanziate le prime domande della mis. 5.2 del PSR che prevede un contributo di 75 euro/pianta per estirpare e reimpiantare varietà olivicole resistenti alla *Xylella* (Leccino o Favolosa FS17). I fondi fin qui messi a disposizione da questa ed altre misure del PSR non sono sicuramente sufficienti a ricostruire tutto il patrimonio olivicolo compromesso ma ci sono segnali positivi per l'arrivo di risorse aggiuntive. Inoltre, si sta progressivamente semplificando l'iter amministrativo per autorizzare le aziende all'espianto degli oliveti disseccati. Restano in tutte le aree interessate dal complesso del disseccamento rapido dell'olivo, una serie di impegni obbligatori (potature e spollonature, lavorazioni meccaniche, trattamenti) che comportano costi di gestione elevati degli oliveti a fronte di produzioni frequentemente inesistenti. Va anche detto che le cultivar attualmente impiantabili hanno esigenze pedo-climatiche non sempre compatibili con le aree interessate dal fenomeno. Il quadro è completato dal divieto d'impianto di altre specie ospiti che potevano rappresentare un'alternativa all'olivo (ciliegio, mandorlo ecc.) e dal fatto che per la vite bisogna disporre delle autorizzazioni all'impianto che sono fortemente contingentate.

Nelle aree costiere del Salento, ma in generale in quelle con notevoli pregi ambientali, la tenuta dei valori fondiari è determinata dal persistere di un notevole interesse per utilizzi extra agricoli.

3. Rapporto domanda/offerta e politiche fondiarie

Salvo le aree cerealicole, il rapporto tra domanda e offerta è quasi sempre sbilanciato verso una prevalenza dell'offerta. Non è infrequente, in questi ultimi anni, vedere cartelli "Si Vende" ai bordi dei campi. Tale situazione era impensabile fino a qualche anno fa, quando le compravendite erano effettuate generalmente in gran segreto eludendo in alcuni casi perfino il diritto di prelazione. È doveroso segnalare che in termini di volumi e quotazioni esistono spesso condizioni diametralmente opposte a seconda che si considerino piccoli appezzamenti o grandi fondi. I primi sono generalmente caratterizzati da notevole offerta e da una limitata domanda per la scarsa propensione alla meccanizzazione, mentre i secondi suscitano l'interesse delle imprese professionali.

Comunque, la prevalenza di offerta non si traduce generalmente in un calo significativo delle quotazioni, del resto già abbastanza basse, in quanto i venditori non sono disposti a scendere sotto i livelli attuali e sono di solito nelle condizioni di rimandare la cessione, usufruendo di un minimo di redditività assicurato dai titoli PAC, dalle misure a superficie del PSR o ricorrendo all'affitto. A causa dei pesanti effetti della crisi e di altre problematiche analizzate nel paragrafo successivo, i piccoli imprenditori e gli agricoltori anziani tendono ad abbandonare l'attività alimentando, in tal modo, un'offerta di suoli di basso valore e di scarso interesse da parte dei potenziali acquirenti.

4. Tipo di operatori

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

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

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

Nel supportare l'imprenditoria giovanile ci sono anche degli interventi mirati dell'Ismea che dovrebbero produrre i primi effetti concreti nell'immediato futuro. Lo stesso Ente è presente sul mercato fondiario con la Banca della Terra con la quale vengono messi all'asta fondi nella disponibilità dello stesso Ente o di altre istituzioni pubbliche. Comunque, anche questo intervento lodevole e da sviluppare al momento non produce effetti concreti sul mercato fondiario per l'esiguità (nel 2019 in Puglia circa 1000 ettari) e la particolarità dei fondi alienati che spesso sono ancora occupati dai precedenti assegnatari.

5. Tendenze nelle destinazioni d'uso

Nel 2019 è rallentato, trovando un suo equilibrio, l'interesse per le aree viticole di pregio che, oltre a un buon riscontro commerciale, continuano a usufruire degli incentivi previsti dall'OCM vino per il reimpianto o la ristrutturazione. Tale interesse riguarda anche l'area del barese interessata alla produzione di uva da tavola, le cui produzioni di pregio hanno conquistato mercati alternativi a quelli persi per l'embargo verso la Russia. L'interesse per le aree viticole oltre che per gli impianti già in produzione coinvolge i seminativi (preferibilmente profondi e irrigui) da destinare all'impianto. Si consolida l'interesse per le aree collinari destinate a colture estensive e cerealicole in particolare. Queste ultime, malgrado interessate da prezzi molto altalenanti, sono totalmente meccanizzabili e usufruiscono di contributi Pac e Psr che ne determinano un minimo di redditività certa e costante.

Rallenta la svendita per gli oliveti dell'area salentina interessati dall'epidemia della *Xylella*. Il mercato è sostanzialmente bloccato ma con qualche piccolo spiraglio all'orizzonte dovuto ad una semplificazione delle procedure autorizzative per gli espianti e alle prime aziende alle quali è stato finanziato il reimpianto. Anche le altre aree olivicole sono in sofferenza per la gelata del 2018 e nel 2019 gli impianti che si sono ripresi hanno dovuto scontare un mercato molto pesante.

In lento ma progressivo consolidamento il fenomeno dell'acquisto di terra per usi non prettamente agricoli: seconde case con colture di contorno, orti-frutteti per autoconsumo e mercato immobiliare residenziale in generale, soprattutto nelle aree turistiche più vocate della regione (Valle D'Itria, Salento e Gargano). Quasi sempre i fondi richiesti 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 anche da parte di soggetti stranieri (europei ed extraeuropei). Da monitorare la situazione nel Salento che a seguito dell'epidemia di *Xylella* e dell'espianto agevolato degli olivi secchi si presta ad un cambio inesorabile di destinazione del territorio.

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.

6. *Aspettative future del mercato*

A seguito della pandemia di COVID 19 e della crisi economica che ne consegue non è facile capire quali ripercussioni ci potranno essere nel mercato fondiario, oltre che un inevitabile rallentamento delle compravendite. In Puglia, che non è tra le regioni più colpite, le aziende agricole hanno dovuto affrontare in questo primo semestre del 2020 alcune difficoltà per il reperimento di manodopera e la movimentazione delle merci. Tali difficoltà sono in fase di superamento e, associati a prezzi dei prodotti agricoli più remunerativi del recente passato, fanno ben sperare.

Le aspettative legate all'applicazione della programmazione regionale (PSR 2014-2020) sono state in buona parte deluse anche se è auspicabile un recupero proprio nel 2020 avendo la regione Puglia chiesto ed ottenuto una proroga per l'assegnazione delle risorse disponibili. Sempre più serie e imprevedibili risultano le conseguenze legate all'epidemia da *Xylella*. Il batterio, infatti, anche se più lentamente, in conseguenza delle azioni di contenimento messe in atto, continua ad avanzare verso la parte centro-settentrionale della regione. Al momento il problema riguarda quasi 1/3 del territorio regionale con una distruzione quasi totale di olivo e mandorlo nell'area salentina.

Basilicata

Carmela De Vivo e Teresa Lettieri

1. Quadro generale

L'andamento del mercato fondiario, nel 2019, ha diviso nettamente le due province che, al loro interno, si sono allineate su una tendenza comune rinvenibile su quasi tutto il territorio di riferimento. L'area afferente al capoluogo di regione ha mostrato, rispetto ad uno scenario di generale stasi dei prezzi medi dei terreni rispetto all'anno precedente, una diminuzione compresa tra il 10% ed il 20% nelle zone della Montagna di Potenza, Montagna Medio Agri e Alto Agri. L'unica eccezione sembra rappresentata solo dalle Colline di Venosa dove i vigneti segnalano un incremento del 30% circa. Nel Materano, la Pianura Metapontina e i comuni dell'arco jonico hanno registrato un fermo dei prezzi medi per i terreni investiti con le colture tipiche dell'area (seminativi irrigui e non irrigui, vigneto, colture arboree, fragole) (solo per i pascoli è stata accertata una ulteriore variazione positiva del 10%), mentre una menzione a parte merita l'olivo che ha cominciato a muoversi verso una scalata, seppure timida, di valore fondiario.

Secondo i testimoni privilegiati intervistati, il livello degli scambi e il rapporto tra domanda e offerta, rispetto all'anno precedente, è rimasto invariato su tutto il territorio regionale, attestandosi su una condizione di equilibrio, di frequente spostata verso una maggiore offerta di terreni, perché sottratti alla coltivazione per cessazione della pratica agricola, per le difficoltà economiche dell'imprenditoria, per le criticità presentate dal mercato dei prodotti soprattutto in termini di prezzi, per il costante spopolamento che ha orientato verso altre attività lavorative, per reinvestimenti in altri beni. Nel Metapontino, zona pianeggiante della provincia di Matera, è stata registrata una maggiore offerta di fondi piuttosto frammentati, mentre gli scambi non hanno subito variazioni a causa del perdurare dello stato di crisi dell'economia italiana che ha gravato sensibilmente su un settore vessato da alti costi di produzione, affatto compensati da un adeguato livello dei prezzi di vendita dei prodotti alla produzione, e dalla diminuzione dei consumi dei prodotti alimentari. Una debole vivacità in termini di domanda è stata riscontrata rispetto ai terreni investiti a colture specifiche, come l'olivo e verso il pascolo.

Si è registrata un'offerta prevalente di terreni più frammentati, in alcune aree regionali (Medio Sinni, pianura di Metaponto, montagna di Avigliano e Muro Lucano) oltre alle consuete motivazioni legate all'abbandono del comparto da parte degli agricoltori più anziani, all'occupazione in lavori alternativi a quello agricolo e alla cessione per la scarsa remunerazione connessa alla ridotta dimensione aziendale. La domanda di terreni proviene dal settore agricolo per l'esigenza dell'imprenditoria di aumentare la superficie aziendale, soprattutto di seminativi e pascoli, e in parte da non professionisti del mondo agricolo come investimento in "bene rifugio" o in attività quali l'agriturismo. Rispetto all'anno precedente, il volume di offerta e domanda è risultato comunque maggiormente ridimensionato.

2. Tendenza a livello territoriale

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

In provincia di *Potenza*, a fronte di un mercato sostanzialmente statico, la regione agraria del Medio Agri ha evidenziato una ulteriore diminuzione del volume delle compravendite che, laddove registrate, hanno riguardato sia i grandi che i piccoli proprietari spinti dall'esigenza di

reinvestire in altra attività o in altri beni. L'area del Medio Agri, insieme a quella della Montagna di Potenza e dell'Alto Bradano, si è distinta, a seconda delle zone, per l'offerta dei beni, spesso ceduti causa cessazione dell'attività, mentre nell'area delle Colline del Vulture il prezzo dei terreni a vigneto pare abbia mostrato un incremento, senza evidenziare alcun tipo di scambio, circoscritto e non identificabile in una potenziale tendenza verso l'aumento. Nella regione di elezione del noto vitigno "Aglianico", recentemente, l'acquisizione di aziende vitivinicole da parte di importanti gruppi allettate dal complesso aziendale piuttosto che dalle peculiarità dei vigneti, ha da una parte deprezzato il valore dei terreni investiti a vigneto in quanto inglobati in un pacchetto di opportunità globale, ma dall'altro ha automaticamente incrementato un presumibile prezzo di vendita perché ha associato il territorio ad un nome prestigioso del panorama produttivo vinicolo italiano.

In provincia di *Matera* si è evidenziata una sostanziale stagnazione dei valori fondiari e anche il mercato non ha fatto registrare particolare dinamismo. Laddove l'offerta ha mostrato una tendenza prevalente, si è rivolta ai fondi frammentati e alla categoria dei piccoli imprenditori agricoli penalizzati dalle significative difficoltà economiche e dal raggiungimento dell'età pensionabile senza continuità generazionale. La pianura di Metaponto ha confermato una generale stasi dei prezzi, manifestando solo per i pascoli un mercato dinamico associato a incrementi dei prezzi del 10% e per l'olivo sul quale l'interesse sembrerebbe in crescita.

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

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

3. Rapporto domanda/offerta e politiche fondiarie

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

A seguito della costituzione della cosiddetta "Banca della Terra", formalizzata con l'approvazione della legge regionale n. 36 del 2017 "Norme per il rilancio dell'agricoltura e istituzione della Banca Regionale della terra lucana", sembra che i risultati attesi nel 2019, a seguito dei lotti di terreno a bando 2018, non abbiano ricevuto un riscontro proporzionato alle aspettative. I testimoni intervistati hanno segnalato diverse difficoltà connesse alla tipologia dei fondi, non sempre adeguata all'esercizio della pratica agricola; l'occupazione degli stessi, in alcune occasioni, conseguenza di una mancata verifica delle reali condizioni dei fondi, rilevate solo attraverso analisi cartografica, e l'assenza di una struttura di supporto che in Basilicata si tenta di costituire dall'approvazione della legge. L'istituzione di un sistema informatico,

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

Nel frattempo, il decreto "*Terre vive*", iniziativa con la quale il MIPAAF di concerto con il Ministero dell'Economia e delle Finanze ha dato il via alla vendita e all'affitto di terreni demaniali destinandoli soprattutto agli imprenditori agricoli under 40, ha prodotto nel 2019 altri bandi afferenti al territorio della 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 pubblicati dall'Agenzia con le medesime finalità.

4. Tipo di operatori

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

Gli acquisti sono stati effettuati sempre da imprenditori agricoli intenzionati ad aumentare le dimensioni della propria azienda per i motivi prima menzionati e per garantirsi un reddito agricolo adeguato. Nel Metapontino è stata osservata una tendenza all'acquisto di aziende agricole di una certa consistenza (30-40 ha) da parte di professionisti di altri settori provenienti da altre regioni (Lazio-Veneto) che hanno investito puntando su colture biologiche, ad esempio l'olivo.

5. Tendenze nelle destinazioni d'uso

Sono poche le aree regionali nelle quali il valore dei terreni è condizionato da attese di cambiamento della destinazione d'uso. Tra queste si può annoverare la pianura metapontina dove i poderi assegnati durante il periodo della riforma agraria (di solito 4-5 ettari di estensione) vengono acquistati da liberi professionisti per finalità turistiche.

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

6. Aspettative future per il mercato

Gli operatori prevedono una generale stazionarietà degli scambi nel prossimo futuro con una ulteriore riduzione dei prezzi, associata ad una offerta in crescita dei terreni. Nonostante la nuova programmazione comunitaria offra opportunità che necessiterebbero, comunque, di politiche sinergiche inerenti, ad esempio, il lavoro e la fiscalità, si riscontra una generale stagnazione del mercato appena sollecitato da qualche scambio circoscritto ad aree limitate della regione come la pianura del Metapontino dove si prevedono attività di compravendita

relative prevalentemente ai seminativi, ai pascoli e all'olivo. In questo areale sembra farsi strada sempre più un "sentiment" orientato alla sostenibilità agricola e quindi alla salubrità e sicurezza degli alimenti finalizzata ad un mutamento delle abitudini alimentari (indotte anche dalla recente pandemia, come riferiscono gli intervistati) da parte dei non addetti al settore agricolo. Per questa ragione, gli acquisti di aziende rilevati in questo territorio, sebbene di lieve entità numerica, fanno capo ad altra tipologia di professionisti, come farmacisti e medici provenienti da altre regioni, che investono per produrre prodotti biologici come l'olio.

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

Calabria

Franco Gaudio

1. Quadro generale

I prezzi dei terreni in Calabria non hanno subito variazioni rispetto al 2018. Il valore fondiario medio è pari a 13.200 euro/ha e non presenta forti oscillazioni tra le province, ad eccezione di quelle di Crotone, dove si riscontra il valore più basso (9.900 euro/ha), e Reggio Calabria e Cosenza, che presenta invece valori più alti (rispettivamente 15.100 euro/ha e 14.100). Questo valore varia molto, invece, tra i diversi tipi di coltura: 2.700 euro/ha per i pascoli, circa 17.900 euro/ha per gli uliveti e 10.700 euro/ha per i seminativi irrigui. Gli agrumeti, i frutteti e i vigneti DOC sono le colture con valori che si discostano molto dalla media regionale (rispettivamente 49.100 euro/ha in aumento, 28.700 euro/ha e 27.000 euro/ha in aumento).

I testimoni intervistati evidenziano un lieve dinamismo del mercato ai terreni di pianura (seminativi irrigui, agrumeti e uliveti), e ai vigneti doc. Nelle altre aree le motivazioni di un mercato stabile sono da ricondurre al pagamento unico, al cattivo andamento del settore agricolo (con bassi prezzi per i prodotti ed elevati costi di produzione) e agli eventi climatici avversi, ma anche alla crisi economica in atto che riduce la domanda di terra. A queste ragioni vanno aggiunte quelle relative alla mancanza di liquidità e alla difficoltà di accesso al credito. Gli operatori extra-agricoli e la criminalità organizzata sono ormai una componente strutturale del mercato fondiario a causa della loro notevole capacità finanziaria e gli agricoltori hanno sempre più difficoltà a competere con queste figure esterne. L'attività di scambio è attiva nella Piana di Sibari e nella Piana di Gioia Tauro (le migliori zone agricole della regione) a causa della riconversione di aranceti per l'industria con actinidia e melograni. Dalle informazioni della banca d'Italia si evince che in Calabria a differenza del 2018 dove gli investimenti in immobili rurali era calata del 39%, nel 2019 si assiste ad una ripresa del 19%.

2. Tendenze a livello territoriale

Il mercato fondiario calabrese risulta statico in tutte le aree e per tutti i tipi di terreno. Nel 2019 continua la domanda di terra da parte dei giovani imprenditori per i bandi emanati con il PSR 2014-2020.

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

Nella provincia di *Vibo Valentia* i valori dei terreni sono rimasti stabili. Lungo la costa e nell'entroterra si mantiene forte la pressione urbanistica e la presenza della mafia che impone prezzi di vendita molto elevati, che 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 un aumento del 5% dei seminativi irrigui e nell'altipiano della Sila dove i pascoli e gli uliveti perdono il loro valore rispettivamente del 20% e del 10%.

In provincia di *Crotone* i prezzi sono stabili rispetto all'anno precedente, ad eccezione dei vigneti doc (+5%).

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

Il valore medio dei pascoli non supera i 2.800 euro/ha, ad eccezione della provincia di Cosenza dove si raggiungono i 3.800 euro/ha. Gli uliveti vengono scambiati per cifre che variano mediamente tra 15.000 e 19.000 euro/ha, mentre gli agrumeti oscillano tra 19.000 e

68.000 euro/ha. I seminativi irrigui presentano valori medi pari a 10.700 euro/ha, ma oscillano tra il prezzo più basso della provincia di Reggio Calabria (7.000 euro/ha) e quello più alto della provincia di Crotone (12.500 euro/ha). I seminativi asciutti presentano valori pari a circa la metà di quelli irrigui su tutto il territorio regionale.

3. Rapporto domanda/offerta e politiche fondiarie

Nel 2019 prevale la domanda di terra a causa dei bandi del nuovo PSR. Gli agricoltori che hanno riavuto la terra alla scadenza del contratto, ma non i titoli, sono alla ricerca di affittare o acquistare nuovi titoli. Inoltre, secondo le organizzazioni professionali agricole, è in atto il tentativo di sostituire il premio per la domanda unica del primo pilastro (soprattutto per quelli che non raggiungono un valore superiore ai 250-300 euro) con i premi derivanti dalle misure a superficie del II pilastro. In Calabria sono pochi gli agricoltori che devono dimostrare di essere agricoltori attivi per cui è conveniente chiedere il contributo del biologico/integrato e delle altre misure a superficie del PSR che sembrano di valore più alto rispetto alla passata programmazione.

Anche se non ci sono tipologie di terreno particolarmente richieste, gli acquirenti tendono a preferire i seminativi in pianura (possibilmente irrigui, adatti alle coltivazioni ortive o alla riconversione dei frutteti o agrumeti), gli oliveti in collina e i pascoli in montagna per una sempre maggiore richiesta di accedere ai contributi per la 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.

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

Infine, la Calabria ha stipulato una convenzione con l'ISMEA "per l'attivazione degli strumenti finanziari nazionali 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. Nel 2019 non ci sono giovani calabresi beneficiari del bando. C'è stata solo una domanda che non è stata ammessa.

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

5. Tendenze nelle destinazioni d'uso

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

6. Aspettative future del mercato

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

L'emergenza COVID19 ha messo in crisi soprattutto la zootecnia da carne con un calo della domanda che ha interessato soprattutto i ristoranti e il turismo. Viene anche sollevato il problema della mancanza di manodopera straniera che viene molto utilizzata nel periodo della raccolta dei prodotti. Tutte le organizzazioni agricole chiedono alla regione Calabria un aiuto per le perdite di reddito che hanno sopportato nel periodo della quarantena.

Sicilia

Ida Agosta

1. Quadro generale

I mutamenti del quadro legislativo comunitario hanno, nel corso del tempo, determinato un diffuso senso d'incertezza nel mondo agricolo siciliano. Gli agricoltori dell'isola, abituati a confidare sugli aiuti e sui sostegni esterni, si sono sentiti in pericolo quando con la Riforma Fischler hanno visto smantellare il sistema di sostegno alle produzioni ormai noto e collaudato e hanno manifestato una forte ostilità nei confronti della politica intrapresa dall'Unione Europea. Le successive revisioni della PAC, orientate a favorire un'agricoltura sempre più multifunzionale, attenta alla qualità e competitiva sul mercato, l'introduzione delle nuove regole obbligatorie volte al rispetto dell'ambiente, insieme all'aggravarsi della crisi economica e alle difficoltà di accesso al credito bancario, hanno contribuito ad accrescere il senso di disorientamento. A ciò si aggiungono i ritardi dei pagamenti dei premi relativi alle misure del PSR Sicilia 2014-2020 e l'avvento della nuova programmazione, con il suo carico di cambiamenti e incognite, che suscitano non poche perplessità. Di contro, va detto che, nonostante la percezione di un contesto politico negativo e la constatazione di problemi economici legati alla volatilità dei prezzi dei prodotti agricoli e all'aumento dei costi dei mezzi tecnici, con conseguente contrazione dei redditi, resta forte da parte degli agricoltori il sentimento di attaccamento alla terra, rinsaldato dall'osservazione di situazioni di disagio vissute anche dagli altri settori. L'agricoltura rappresenta pur sempre una fonte di sostentamento e di lavoro che, in mancanza di valide alternative, svolge anche una funzione di ammortizzatore sociale.

Il mercato fondiario siciliano, dopo la fase di leggera ripresa, almeno dal lato della domanda, che aveva caratterizzato i primi anni 2000, sembra aver rallentato la sua marcia, riprendendo l'atavica staticità del passato. I terreni investiti a vigneto per la produzione di uva da vino, che avevano in qualche modo animato il mercato di alcune aree, sembrano aver perso, nel tempo, appetibilità. L'entusiasmo quasi tangibile, che aleggiava attorno alle aziende vitivinicole siciliane e che aveva attirato anche investitori extraregionali e stranieri, è andato via via scemando, portando alla stagnazione delle quotazioni dei terreni. Fanno eccezione areali con spiccate tipizzazioni, come le pendici dell'Etna o le isole di Pantelleria e di Salina. L'agrumicoltura della zona orientale dell'isola, che nel corso dell'ultimo biennio aveva manifestato segni di stanchezza, riprende a suscitare interesse laddove esprime qualità. Pur nelle difficoltà, continuano a mostrare una discreta vitalità le attività di diversificazione aziendale, quali agriturismo, fattorie didattiche, agricoltura sociale. Resta confermata, da parte delle nuove leve, l'attenzione nei confronti dei terreni di un certo pregio e la voglia di fare agricoltura di qualità e multifunzionale.

2. Tendenze a livello territoriale

Nel corso del 2019 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.

La tendenza negativa 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.

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

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

Anche per il 2019 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 23.000 a un massimo di 53.000 euro/ha e medie intorno a 35.000 euro/ha, a seconda dell'area di riferimento. Continua a restare viva l'attenzione nei confronti dei vivai, soprattutto di quelli delle aree del messinese, con valori che spesso superano i 150.000 euro/ha, con punte anche di 250.000 euro/ha. Quotazioni elevate hanno mantenuto i vigneti DOC ubicati sulle pendici dell'Etna (medie intorno a 45.000 euro/ha e punte di 75.000 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 dei pistacchietti delle colline del Platani (Agrigento) e delle pendici dell'Etna (Catania), i terreni coltivati a frassino da manna dell'area di Castelbuono (Palermo), i mandorleti delle aree interne di Agrigento e Caltanissetta. È ancora in crescita l'interesse nei confronti della coltivazione di frutta subtropicale, che si sta diffondendo in varie zone costiere, spesso al posto di vecchi agrumeti abbandonati, in particolare nella piana di Catania, nel messinese, nel siracusano, nelle campagne etnee. Le quotazioni raggiungono in media 70.000 euro/ha, con punte di 130.000 euro/ha per i casi più pregevoli.

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

I nocioleti dei Nebrodi (Messina) stanno vivendo un momento di difficoltà a causa della massiccia presenza di ghiri, animali che risultano dannosissimi per le piantagioni.

3. Rapporto domanda/offerta e politiche fondiarie

In generale il mercato fondiario, anche nel 2019, è stato caratterizzato dalla prevalenza dell'offerta sulla domanda. Lo sfavorevole andamento congiunturale delle principali attività agricole regionali, soprattutto di quelle tradizionali, ha indotto piccoli proprietari e anziani agricoltori ad abbandonare le campagne, alimentando un'offerta di fondi di modesto valore. Ai problemi economici si aggiungono quelli di accesso al credito bancario, per cui in certi casi gli imprenditori sono stati costretti a vendere (o svendere), in tutto o in parte, i terreni dell'azienda per far fronte alle spese e/o agli eventuali indebitamenti accesi nel corso delle ultime annate.

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

L'attenzione maggiore è stata suscitata dagli appezzamenti irrigui della Sicilia orientale e delle zone costiere. Ancora buono è apparso l'interesse nei confronti dei terreni delle pendici

dell'Etna (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. Anche nelle aree delle Madonie e in quella dei Nebrodi, pascoli ed erbai suscitano una certa attrattiva. Nelle Madonie, come già detto, resta alta la considerazione nei confronti dei frassineti. Nella Piana di Catania rimane stabile la richiesta di appezzamenti di terreni adibiti alla coltivazione di ortaggi in piena aria e si registra un lieve aumento della domanda di agrumeti, mentre nella zona costiera dell'agrigentino sembra resistere l'apprezzamento per gli aranceti ricadenti nelle aree DOP (arance di Ribera). Nel messinese è in ripresa la valutazione dei limoneti di "Interdonato".

Tra le iniziative pubbliche atte a incentivare la costituzione di basi fondiarie adeguate, c'è la Banca nazionale delle terre agricole, gestita da ISMEA. Sono previste agevolazioni per l'acquisto di terreni da parte di imprenditori agricoli, soprattutto giovani, per i quali il pagamento potrà essere corrisposto in rate semestrali o annuali, nell'arco di un periodo della durata massima di 30 anni. In tale ambito, va sottolineato che dei 385 nuovi appezzamenti messi in vendita in tutta Italia, il 32% (125) è in Sicilia. In particolare, Catania è presente con 43 appezzamenti e 591 ettari, Siracusa con 21 appezzamenti (186 ettari), Agrigento e Caltanissetta con 15 appezzamenti ciascuno (rispettivamente 306 e 585 ettari), Ragusa con 11 appezzamenti (188 ettari), Trapani con 10 (158 ettari), Enna con 8 (164 ettari) e, infine, Palermo con 2 appezzamenti (14 ettari). Il ricavato delle vendite, la cui base d'asta è complessivamente pari a 34 milioni di euro, verrà utilizzato per finanziare misure a favore dei giovani.

4. Tipo di operatori

Gli acquirenti continuano ad essere rappresentati soprattutto da agricoltori a tempo pieno, dotati di una certa disponibilità finanziaria, che investono con il principale obiettivo di ampliare la propria base aziendale. Altri compratori sono intervenuti sul mercato per colmare le carenze di superficie aziendale, al fine di dimostrare il possesso della SAU legata ai titoli PAC.

Una certa attività è legata ai giovani agricoltori, che hanno movimentato il mercato dietro la spinta dei benefici previsti dalla PAC e degli incentivi promossi da ISMEA. L'interesse delle nuove leve nei confronti della terra è confermato dai numeri relativi agli insediamenti, di cui alla sottomisura 6.1 "Aiuti all'avviamento di imprese per i giovani agricoltori" del PSR Sicilia 2014-2020 (Bando pubblico D.D.G. N.1422/2017), pari a 3.189 istanze presentate, delle quali 2.606 sono risultate ammissibili e 1.248 sono attualmente finanziate²⁶.

Si conferma, anche se in misura minore rispetto al passato, la presenza di "investitori esterni", quali commercianti, professionisti ed imprenditori dotati di liquidità, che decidono di investire nell'agricoltura e nelle attività ad essa connesse.

Tra i venditori ci sono i proprietari interessati a monetizzare per risolvere problemi di natura economica. Alcuni di essi sono anziani agricoltori che non possono dedicarsi direttamente alla conduzione del fondo e non hanno eredi a cui trasferire le competenze, altri sono imprenditori che, al fine di investire in azienda per migliorarne l'efficienza, vendono gli appezzamenti meno produttivi o più lontani dal centro aziendale. Altri ancora sono piccoli imprenditori che, colpiti dalla crisi di mercato, non sono più in grado di ricorrere al lavoro dei salariati e non disponendo di manodopera familiare sufficiente decidono di vendere l'azienda ormai poco competitiva. È da segnalare, infine, la presenza, tra i venditori, di imprenditori part-time che operano in settori extra agricoli e che non potendo seguire direttamente l'azienda finiscono col produrre in passivo.

²⁶ Per maggiori dettagli sul rapporto tra Mercato fondiario e degli affitti e PSR si veda l'appendice di approfondimento allegata a a questo capitolo.

5. Tendenze nelle destinazioni d'uso

Restano presenti i casi di compravendita di terreni fondiari subordinati a variazione di destinazione d'uso. In particolare, sussiste un certo interesse per piccoli appezzamenti, dotati di caseggiati, localizzati in luoghi ameni, da destinare a siti di villeggiatura, agriturismi, agricampeggi. L'interesse maggiore è suscitato dalle isole minori, dove la domanda di lotti da sfruttare a fini turistici, a fronte di un'offerta limitata, resta molto alta. Relativamente consistente è l'attenzione nei confronti delle campagne a ridosso delle aree urbane, da utilizzare a fini residenziali.

6. Aspettative future del mercato

Rispetto all'anno precedente, nel 2019 non sono state segnalate nuove prospettive degne di nota. Infatti, non sono stati individuati elementi in grado di ravvivare, in modo sostanziale, il mercato fondiario siciliano del prossimo futuro.

La maggior parte degli operatori restano in attesa di un cambiamento favorevole della congiuntura economica generale e intanto confidano nelle opportunità offerte dalle politiche regionali e comunitarie.

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

Tutto ciò, però, oggi viene messo in discussione dalla pandemia di COVID-19, che sta generando un clima di grande preoccupazione nella maggior parte degli imprenditori agricoli, soprattutto in quelli che ricorrono in maniera consistente all'impiego di manodopera extra aziendale e in quelli di comparti legati ad attività ricreative ed eventi (agriturismo, florovivaismo).

Mai, come in questo momento, il futuro viene visto come un'incognita, che inquieta e disorienta

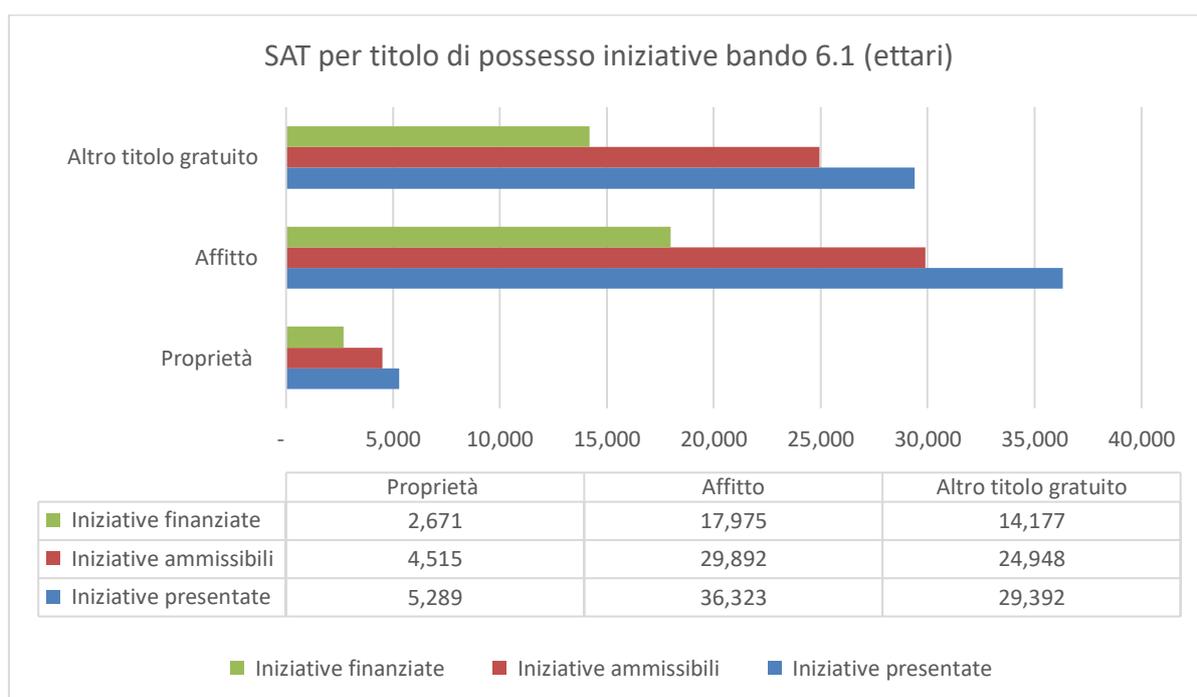
Appendice: Relazioni tra mercato fondiario e degli affitti e sottomisure 6.1 e 4.1 del PSR Sicilia 2014-2020

Alessandra Vaccaro e Ida Agosta

Sottomisura 6.1

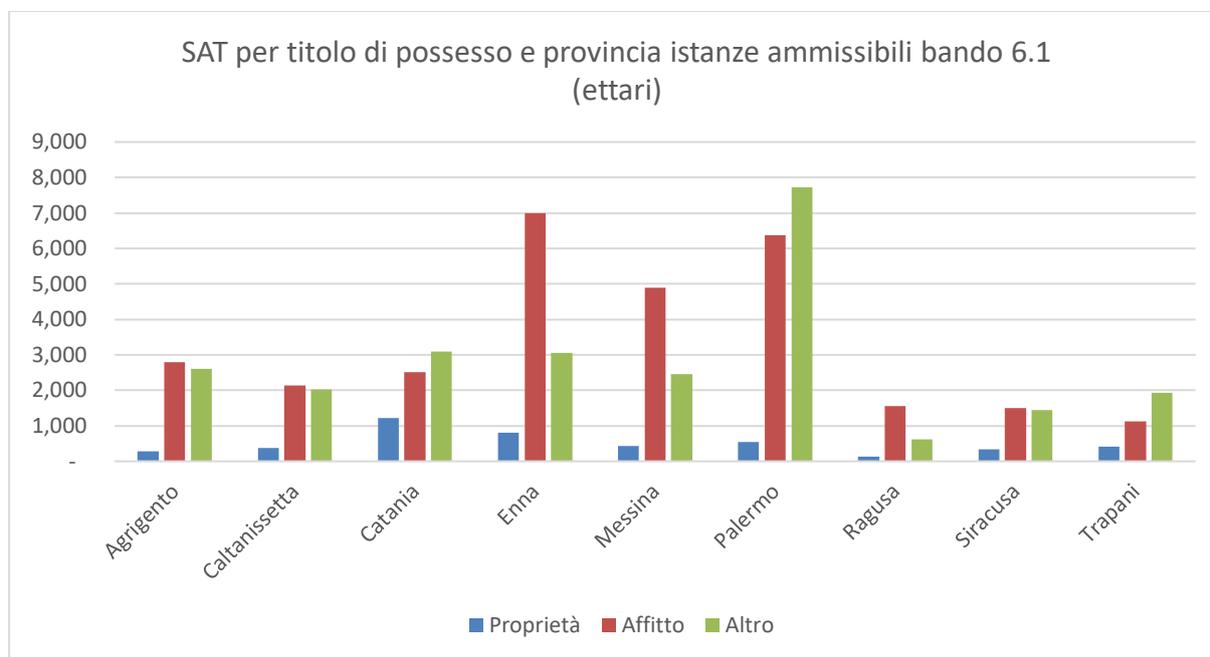
Il bando della sottomisura 6.1 “*Aiuti all'avviamento di imprese per i giovani agricoltori*” del PSR Sicilia 2014-2020, emanato nel 2017, ha visto la partecipazione di 3.189 giovani agricoltori di tutto il territorio regionale, le cui aziende interessano una superficie agricola totale di 67.500 ettari, parte della quale (56.000 ettari) fa capo alle 2.606 istanze che hanno superato positivamente la fase di ammissibilità all'istruttoria tecnico amministrativa. Sulla base delle risorse stanziare sono rientrate tra le proposte finanziabili 1.248 aziende (48% delle istanze ammissibili) con una superficie 29.000 ettari (52% del totale della superficie ammissibile). I dati evidenziano la consistenza della base aziendale a cui i giovani fanno riferimento nei loro progetti e che mediamente supera 21 ettari, nel caso delle domande presentate e di quelle ammissibili, per arrivare ad oltre 23 ettari, nel caso delle finanziabili. Va ricordato che l'ultimo censimento dell'agricoltura dell'Istat riportava per le aziende siciliane una SAU media di 6,3 ettari.

Con riferimento al titolo di possesso è emerso che i terreni in proprietà rappresentano appena l'8% della superficie aziendale totale (SAT), interessata dalle istanze, sia ammissibili che finanziate. Al contrario, i terreni in affitto rappresentano il 50% (pari a quasi 30.000 ettari) del totale, nel caso delle istanze ammissibili e il 52% (pari a circa 18.000 ettari) nel caso delle finanziate. Le superfici detenute in forza di un contratto di comodato d'uso gratuito o di altre forme di accordo a titolo non oneroso superano il 40% in entrambi i casi, a testimonianza del fatto che spesso le concessioni di terreno sono più formali che sostanziali e, quasi sempre, avvengono tra parenti o addirittura membri della stessa famiglia, allo scopo di ottenere benefit, ovvero di raggiungere determinati requisiti utili (o necessari) per partecipazioni a bandi e richieste di finanziamento.



Fonte: elaborazione dati PSAWeb Sicilia Bando 6.1/2017

A livello provinciale, tra le istanze ammissibili, la maggiore incidenza di superficie di proprietà si rileva a Catania (18%, pari a 1,2 mila ettari); mentre Enna è la provincia dove le aziende ricorrono più frequentemente all'affitto (64%, pari a 7 mila ettari) e Palermo quella in cui prevalgono le forme di possesso diverse dalla proprietà e dall'affitto (53% pari a quasi 8 mila ettari).



Fonte: elaborazione dati PSAWeb Sicilia Bando 6.1/2017

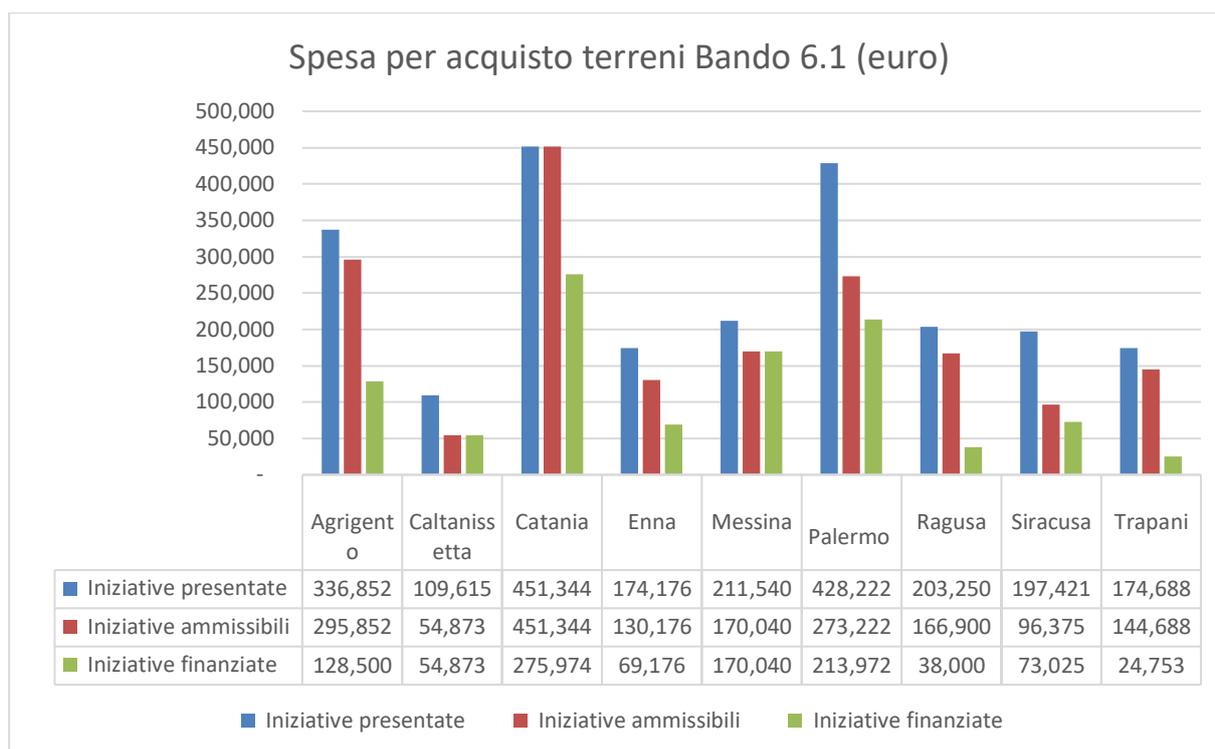
Insieme al premio di insediamento, il bando ha previsto l'adesione obbligatoria ad almeno una delle tre sottomisure attivate nel Pacchetto giovani²⁷, tra le quali la 4.1 "Sostegno agli investimenti nelle aziende agricole" che, tra gli interventi di ristrutturazione e ammodernamento aziendale, contempla anche l'acquisto di terreni, nel limite massimo di spesa pari al 10% del valore totale dell'investimento.

Nell'ambito del Pacchetto giovani, l'81% delle istanze presentate ha previsto l'attivazione della sottomisura 4.1 e il 4% di queste ha inserito tra le spese l'ampliamento della base aziendale con l'acquisto di terreno, per un importo complessivo di 2,287 milioni di euro, corrispondente allo 0,3% del volume totale degli investimenti richiesti.

La provincia dove emerge il più alto fabbisogno di appezzamenti da acquistare²⁸ è Catania (0,4%), seguita da Agrigento (0,3%), Ragusa (0,3%) e Siracusa (0,3%). La selezione di ammissibilità e di finanziabilità delle istanze ha determinato, quasi ovunque, un incremento del peso percentuale della spesa per acquisto terreni, confermando Catania (0,6%), Ragusa (0,6%) e Agrigento (0,4%) come le province più interessate. Generalmente, sono le aziende di dimensione economica compresa tra 50 e 100.000 euro che ricorrono maggiormente all'acquisto di terra.

²⁷ Sottomisura 4.1 "Sostegno a investimenti nelle aziende agricole"; Operazione 6.4 a "Investimenti per la creazione e lo sviluppo di attività extra agricole - Supporto alla diversificazione dell'attività agricola verso la creazione e sviluppo di attività extra-agricole"; Sottomisura 8.1 "Sostegno alla forestazione/imboschimento".

²⁸ Incidenza della spesa per acquisto di terreni sul totale degli investimenti del Pacchetto.



Fonte: elaborazione dati PSAWeb Sicilia Bando 6.1/2017

Le proposte di insediamento dei giovani hanno riguardato prevalentemente (58% istanze presentate) le aziende specializzate nelle produzioni vegetali, con una superficie aziendale di 26.670 ettari, detenuta in minima parte a titolo di proprietà (8,7% pari a 2.314 ettari), in buona parte in affitto (40,6%) o a titolo gratuito (50,7%).

Per tali aziende, la spesa per acquisto terreni, rispetto all'investimento complessivo proposto nel Pacchetto, incide per lo 0,31%, pari a un volume di spesa di circa 1,6 milioni di euro, che si riduce a poco più di 1,2 milioni di euro (0,29%) per le aziende ammissibili e a circa 600 mila euro (0,38%) per quelle finanziate.

Tra le aziende ammissibili che si dedicano prevalentemente alle produzioni animali, l'incidenza della superficie di proprietà è piuttosto bassa, pari ad appena il 3,3% (451 ettari di cui 271 ricadenti nella sola provincia di Enna), mentre quella della superficie in affitto raggiunge il 64,4% (8.709 ettari, per il 68% concentrati nelle province di Messina ed Enna). Tra le aziende zootecniche finanziate, la percentuale di terreni di proprietà sale al 5% mentre quella della superficie in affitto si mantiene sugli stessi livelli (65,2% della superficie totale).

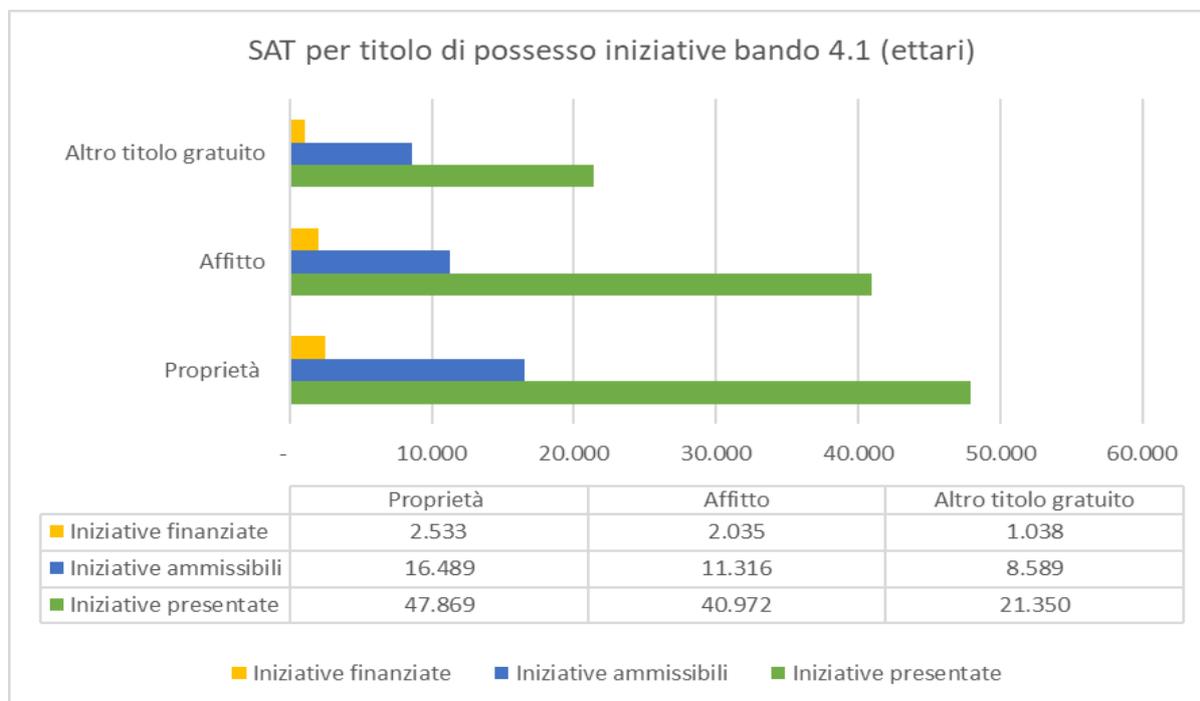
Anche nel caso delle aziende miste (coltivazioni e allevamenti) si fa prevalentemente ricorso all'affitto (54% per le istanze presentate e ammissibili, 50% per quelle finanziate) mentre la superficie in proprietà non supera l'8% della SAT. Il fabbisogno di terreni da acquistare, in questo caso, corrisponde all'0,2% (600 mila euro) dell'investimento complessivamente richiesto, ed è pari allo 0,3% (375 mila euro) se si guarda alle sole istanze finanziate.

Sottomisura 4.1

Le aziende, che hanno partecipato al bando della sottomisura 4.1 del PSR Sicilia 2014-2020, emanato a dicembre 2016, sono state 2.522 e hanno proposto investimenti per 2.302 milioni di euro. Queste insistono su una superficie totale di circa 119 mila ettari, con una dimensione media di circa 50 ettari.

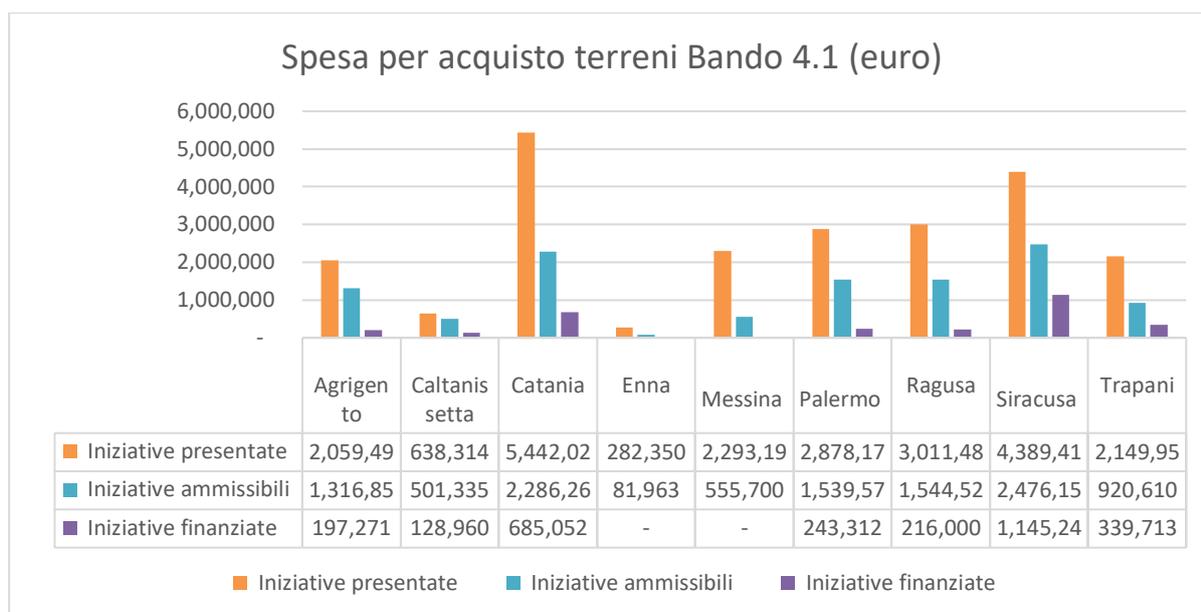
I dati contenuti nei Piani di sviluppo indicano che la superficie aziendale delle domande presentate è per il 43,4% (48.000 ettari) in proprietà, per il 37% (41 mila ettari) in affitto e per la restante parte (19%, pari a 21.300 ettari) è riconducibile a forme di concessione a titolo gratuito.

Il 27% delle istanze presentate ha superato la valutazione di ammissibilità. Si tratta di 673 aziende, per un'estensione complessiva di 33.900 ettari, dei quali il 49% (16.400 ettari) è in proprietà e il 31% (11.300 ettari) in affitto.



Fonte: elaborazione dati PSAWeb Sicilia Bando 4.1/2016

I piani di investimento prevedono un ampliamento della superficie aziendale attraverso l'acquisto di terreni, la cui spesa incide per l'1% (23,1 milioni di euro) sugli investimenti previsti, nel caso delle istanze presentate, per l'1,5% (11,2 milioni di euro) nel caso delle ammissibili e per l'1,7% (circa 3 milioni di euro) nel caso delle finanziate. Tra le iniziative finanziate, la provincia nella quale è prevista la maggiore spesa per l'acquisto terreni è Siracusa (1,1 milioni di euro), quella con la somma dedicata più bassa è Caltanissetta (129 mila euro), mentre Enna e Messina non prevedono alcuna spesa in proposito.



Fonte: elaborazione dati PSAWeb Sicilia Bando 4.1/2016

Con riferimento all'indirizzo produttivo, escludendo le aziende zootecniche, per via della loro modesta partecipazione al bando (12% delle domande complessivamente presentate), si nota che, con riferimento alle istanze presentate, la percentuale di spesa destinata all'acquisto di terreni si mantiene molto bassa sia per gli orientamenti prevalentemente vegetali (1%) sia per quelli misti (1,2%). Tra le aziende ammissibili il fabbisogno di acquisto terreni prevale in quelle specializzate nelle produzioni vegetali (1,4% della spesa totale pari a 6,5 milioni di euro). Se si guarda alle aziende finanziate, la situazione si inverte e, in proporzione agli investimenti totali, il maggiore fabbisogno di intervenire sul mercato fondiario è espresso dalle aziende miste (1,2% pari a circa 3 milioni di euro).

Gli investimenti per l'acquisto di terreni riguardano prevalentemente le aziende di dimensione economica media compresa tra i 100 e 500 mila euro (50% istanze presentate, 44% istanze ammissibili e 43% istanze finanziate) e a seguire in quelle di dimensione compresa tra 50 e 100 mila euro (26% istanze presentate, 28% istanze ammissibili e 38% istanze finanziate).

Sardegna

Federica Floris e Gianluca Serra

1. Quadro generale

Nel 2019 il mercato fondiario regionale risulta pressoché immutato e non mostra evoluzioni apprezzabili rispetto all'anno precedente. Il livello degli scambi è risultato invariato ed il rapporto fra domanda e offerta ha mostrato un generale equilibrio, ad eccezione di alcune aree nelle quali si riscontra una prevalenza della domanda ed un maggiore livello degli scambi.

Le ragioni all'origine di questa staticità vanno ricercate nella prolungata crisi che interessa il settore agricolo isolano. È noto come il mercato dei terreni abbia risentito notevolmente della crisi che ha investito l'economia in generale negli ultimi anni, con ripercussioni più incisive nel settore dell'agricoltura. In particolare, il prezzo altalenante dei cereali, lo stallo del settore bovino da latte e da carne e la delicata questione della peste suina hanno accentuato la difficoltà di liquidità già manifestatasi nell'anno precedente, aumentando in tal modo le posizioni debitorie pregresse con conseguente diminuzione degli investimenti fondiari. La lenta ripresa del comparto ovicaprino è stata agevolata dalla L.R. 19/2017 che ha consentito di riprogrammare le risorse previste dalla legge di stabilità (L.R. n.5/2017). Si è intervenuti sulle condizioni di produzione e di mercato del latte dell'ultima campagna, con interventi di natura sociale ed assistenziale verso soggetti indigenti. Interventi, che sino ad oggi, non hanno portato stabilità al settore lattiero –caseario.

Nei primi mesi del 2019 si sono accentuate le proteste dei pastori con manifestazioni in piazza, blocchi sulle maggiori arterie stradali dell'isola, occupazione di palazzi istituzionali e la minaccia della restituzione delle schede elettorali. Le azioni più eclatanti si sono concretizzate con lo sversamento del latte in piazza o peggio con il blocco delle cisterne e carichi rovesciati in strada e con la chiusura dei caseifici per paura di ritorsioni.

I motivi di queste azioni sono sempre gli stessi, ossia il prezzo del latte riconosciuto al pastore troppo basso (circa cinquanta centesimi di euro in alcuni casi compreso di iva) e la persistente fragilità del settore a fronte di una globalizzazione e dei cambiamenti climatici sempre più minacciosi.

La protesta ha sempre l'obiettivo di restituire al comparto stabilità e far riconoscere un giusto prezzo del latte. Le innumerevoli azioni di protesta hanno avuto, attraverso i canali social, una risonanza tale che è dovuto intervenire il governo nazionale.

Al fine di trovare un punto di incontro e calmierare la protesta dei pastori, sono stati istituiti numerosi tavoli di confronto con il governo nazionale, regionale, sindacati di categoria, i vari consorzi di tutela e il movimento pastori sardi. A conclusione dei numerosi dibattiti si è arrivati all'accordo di aumentare il prezzo del latte alla stalla a 0,80 euro, e inoltre la Regione Sardegna ha messo in campo diversi strumenti per facilitare l'accesso al credito a favore delle piccole e medie imprese, operanti nella produzione primaria e nella trasformazione. 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. Un ulteriore passo in avanti fatto dalle Istituzioni, in particolare la Regione, per restituire sicurezza e stabilità all'intera filiera, è lo strumento finanziario definito "Pecorino bond"; strumento finanziario introdotto per la prima volta in Italia, capace di attrarre investitori, consumatori ed operatori economici, al fine di valorizzare e potenziare le produzioni locali, applicare nuove tecnologie e strategie finanziarie innovative.

Inoltre, di concerto con Sfirs e ABI sono stati creati interventi vantaggiosi per le imprese sarde al fine di consentire ai produttori la richiesta di anticipazioni sui contributi comunitari a tassi bassissimi. Tutto questo comporta inevitabilmente una ricaduta sugli investimenti previsti dal PSR che richiedono un cofinanziamento dei progetti da parte degli agricoltori. Infine, l'andamento climatico anomalo del 2018 con le copiose nevicate, le prolungate e persistenti piogge protratte sino alla fine della primavera, proseguite con piogge a carattere intermittente e frequenti rovesci estivi di tipo grandinigeno, hanno contribuito a mettere in ginocchio l'intero comparto agricolo provocando danni alle produzioni agricole, agli allevamenti e alle strutture aziendali e per i quali gli agricoltori attendono ancora i relativi risarcimenti.

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

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

2. Tendenze a livello territoriale

Rispetto al complessivo andamento del mercato fondiario regionale, le singole realtà territoriali non sembrano offrire, in genere, elementi di particolare distinzione, tranne che per alcune zone e tipologie di terreno. Nelle aree interne il prevalente indirizzo pastorale alimenta la richiesta di terra da utilizzare per il pascolo e, in minor misura, per la coltivazione foraggera. Nonostante questo, non si evidenzia un sostanziale aumento delle contrattazioni a causa del mancato raggiungimento di un accordo economico tra le parti.

In alcuni casi l'aumento delle quotazioni è da considerarsi come l'effetto di una accresciuta valutazione dei fondi conseguente a specifici eventi locali piuttosto che il risultato di effettive transazioni. Ci si riferisce in particolare ai vigneti delle aree vocate, nelle quali la concessione di diritti, superata dalle nuove autorizzazioni al reimpianto, o la denominazione di origine protetta e controllata hanno fatto lievitare i valori unitari di fondi che difficilmente saranno oggetto di compravendita.

A livello regionale si segnala un aumento dei vigneti DOC (+4,9%) nella provincia di Cagliari e nella Provincia del Medio Campidano (+2,1%). Inoltre, si evidenzia un aumento dei frutteti (+4,2%) e dei vigneti per uva da tavola (+2,3%) nella provincia di Cagliari.

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

Prosegue il decremento delle quotazioni dei seminativi non irrigui (-3,1%) e dei pascoli (-3,2%) nella provincia di Olbia-Tempio localizzato nelle colline litoranee della Gallura, riconducibile probabilmente all'abbandono in parte di terreni marginali non più utilizzati dopo l'evento alluvionale.

Provincia di *Cagliari*. In linea generale l'andamento dei valori fondiari presenta un incremento (+4,9%) attribuibile ai vigneti DOC e +2,3% per i vigneti per uva da tavola, dovuto principalmente alla continua crescita del settore vitivinicolo.

Provincia di *Carbonia-Iglesias*. Non presenta importanti aumenti e decrementi di valore, ad eccezione per i pascoli (-4%) e per i seminativi non irrigui (-2,8%) che rallenta l'andamento positivo dell'anno precedente.

Provincia del *Medio Campidano*. Si registra un andamento positivo delle quotazioni per i vigneti DOC (+2,1%) e i vigneti non DOC (+1%), concentrato nelle Colline della Trexenta, a dimostrazione del buon periodo che il comparto vitivinicolo sta attraversando.

Provincia di *Nuoro*. Leggero calo a livello provinciale, in particolare per i seminativi non irrigui (-1,1%), concentrato soprattutto nelle colline litoranee di Posada.

Provincia dell'*Ogliastra*. La situazione è rimasta pressoché immutata rispetto all'anno precedente, eccetto per i pascoli (-1,2%).

Provincia di *Oristano*. La situazione si presenta stabile rispetto all'anno precedente ad eccezione dei seminativi non irrigui (-1,0%).

Provincia di *Sassari*. Situazione pressoché stabile ad eccezione di un esiguo incremento dei seminativi non irrigui (+0,9%)

Provincia di *Olbia-Tempio*. In contrasto con le altre province e con il riscontro positivo del 2017, Olbia Tempio presenta oscillazioni negative. In particolar modo si sono registrati decrementi per i seminativi non irrigui (-3,1%), pascoli (-3,2%), frutteti (-3%) e oliveti e boschi (-2,5%). 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 Cagliari e Olbia-Tempio, mentre a Sassari ha prevalso la domanda; nelle rimanenti province è stato osservato un sostanziale equilibrio tra domanda e offerta. Nel 2019 si è riscontrata una domanda leggermente superiore all'offerta, grazie ai nuovi giovani desiderosi di investire nel fattore terra, ma comunque frenati all'acquisto e alla realizzazione dei miglioramenti fondiari a causa della burocrazia, dell'attuale piano paesaggistico regionale e l'approvazione dei piani urbanistici dei Comuni che hanno di fatto bloccato il mercato fondiario nelle aree costiere e in quelle a esse limitrofe.

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 nella provincia di Cagliari, il resto del territorio regionale ha mostrato un sostanziale equilibrio.

4. Tipo di operatori

L'offerta è sostenuta da imprenditori agricoli in pensione, privi di eredi interessati a proseguire l'attività e da proprietari terrieri non agricoltori, occupati in settori alternativi a quello agricolo.

Le figure interessate all'acquisto sono, nella maggioranza dei casi, nuovi imprenditori agricoli e imprese agricole consolidate nel mercato, con sufficiente liquidità da consentire l'ampliamento della propria base aziendale sulla quale realizzare impianti innovativi per la produzione di energia da fonti rinnovabili. Gli imprenditori cercano nella multifunzionalità una fonte alternativa di reddito, soprattutto in quei settori maggiormente in crisi, ossia cerealicolo, bovino da carne e da latte e suinicolo. Risultano inoltre attivi gli allevatori delle aree interne, attenti a ridurre i costi di produzione e ampliare la superficie aziendale per poter usufruire dei benefici previsti dal Piano di Sviluppo Rurale (PSR). Infatti, il PSR, tramite le misure relative all'indennità compensativa, al benessere animale e alla produzione integrata, contribuisce a compensare gli svantaggi naturali delle zone interne e montane. Sostengono la domanda anche gli allevatori di bovini da latte, soprattutto nella zona di Arborea seppur in forte crisi finanziaria, interessati ad ampliare le proprie aziende acquisendo superfici che consentono di rispettare i

vincoli previsti dalla Direttiva nitrati. Qualche giovane imprenditore si è affacciato sul mercato in virtù della nuova misura 6.1 sull'imprenditoria giovanile, del pacchetto giovani e delle misure 4.1 e 4.2 del PSR 2014-2020, le quali prevedono aiuti per l'insediamento dei giovani in agricoltura, per investimenti strutturali a favore della trasformazione, commercializzazione e dello sviluppo dei prodotti agricoli.

Si è rilevato anche qualche sporadico caso di investitori extra-agricoli che acquistano appezzamenti di terra da destinare ad uso privato con l'intenzione di aumentare la volumetria, soprattutto nelle zone costiere caratterizzate da indici volumetrici contenuti.

5. Tendenze nelle destinazioni d'uso

Da tempo il mercato fondiario è oggetto d'interesse da parte di imprenditori turistici e/o edili, che causano un forte aumento dei prezzi per i fondi situati in aree costiere e sub-costiere, entrando in concorrenza con gli agricoltori. Il fenomeno si accentua notevolmente per quei terreni che dal punto di vista agrario hanno scarse possibilità di sfruttamento per le loro caratteristiche intrinseche, i cui valori unitari risultano, però, decisamente superiori rispetto ad analoghe realtà agrarie prive di interesse turistico-residenziale. Si tratta di terreni agricoli soggetti a vincoli d'uso, oltre che paesaggistici. In tale ottica la presenza degli aspetti panoramici, ad esempio, esalta il valore di un terreno, il quale, pure con destinazione urbanistica agricola, viene considerato edificabile e come tale assume valori superiori.

Negli ultimi anni, in particolare nel 2016, l'area archeologica di "Mont'ePrama" in agro di Cabras nella provincia di Oristano è interessata da nuovi scavi e nuove scoperte. L'antica necropoli che, casualmente per la prima volta a metà degli anni Settanta, ha restituito sculture in arenaria gessosa conosciute come i "Giganti di Mont'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.

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

È utile evidenziare l'espansione del mercato, sinora limitato, per i terreni da destinare alla produzione di energia elettrica da fonti alternative quali fotovoltaico, eolico e micro-eolico. È ormai tramontata l'ipotesi di realizzare due centrali solari termodinamiche di grandi dimensioni, vista la presa di posizione del Consiglio dei Ministri che nel 2018 ha deliberato di non autorizzare la prosecuzione del procedimento di valutazione di impatto ambientale. Le centrali prevedevano una potenza complessiva 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.

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.

Nei primi mesi del 2020 si è andati incontro all'emergenza sanitaria dovuta al COVID-19, che nell'immediato non ha dato ripercussioni negative dirette sul mercato fondiario. Si sono comunque riscontrati disagi in diversi comparti, quali le orticole in pieno campo e le orticole in serra, sia per le operazioni di semina e trapianto che per quelle di raccolta, dovuti in gran parte anche dall'assenza di manodopera.

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

Una serie di incontri svoltisi nel 2018 e proseguiti nel 2019, promossi dalla Regione nelle aree interne e sui territori in gran parte colpiti dalla peste suina africana, con l'obiettivo di sradicare il morbo, hanno restituito importanti risultati con le finalità ultime di chiedere alla Commissione Europea per la Salute e la Sicurezza alimentare la revoca totale delle restrizioni tutt'ora in atto, che hanno nel lungo periodo impedito lo sviluppo del comparto. Le diverse iniziative promosse, infatti, rinforzano un'attività di tutela e valorizzazione del suino di razza sarda con la futura nascita di un'organizzazione di filiera e di un marchio locale che promuova un'antica tradizione nella produzione di prosciutti. Inoltre, gli incontri programmati hanno lo scopo di contrastare lo spopolamento delle aree interne, creare nuove economie ed opportunità di lavoro.

Il rilancio dei comparti orticolo e agrumicolo e la riforma del settore vitivinicolo, che dal 2016 prevede non più diritti di impianto ma autorizzazioni, potrebbero ravvivare il mercato fondiario. Il settore vitivinicolo negli ultimi anni ha puntato all'alta qualità e non risente della sovrapproduzione. Una battuta di arresto si è avuta all'inizio del 2020, durante la fase del *Lockdown* in cui il settore vinicolo ha patito il crollo dei consumi e la conseguente riduzione della domanda. Ha risentirne maggiormente è stato in un primo momento il mercato interno per via della chiusura del canale Horeca e successivamente anche il mercato estero. A maggior ragione secondo alcuni esperti si dovrebbe puntare ulteriormente sulla promozione del prodotto

nei mercati internazionali, avendo potenzialità di crescita che potrebbero garantire maggiori benefici per l'intero comparto. Secondo altri, questa battuta di arresto ha provocato uno shock improvviso che avrà diverse ripercussioni, a più livelli, entro la fine dell'anno e per diversi anni. Questa nuova crisi, dovuta al COVID-19, potrebbe avere delle ricadute indirette sulla richiesta di terreni e di conseguenza sulle nuove autorizzazioni all'impianto, vanificando quelle che sino ad oggi sono state le azioni più concrete per valorizzare maggiormente quelle zone a stretta vocazione viticola.

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 ha avviato nel corso del 2019 numerosi tavoli specifici al fine di porre fine alla "vertenza latte", anche attraverso i decreti attuativi della Legge 44 e con l'intesa di Organizzazioni di categoria, rappresentanti di Confindustria e Assolatte, Istituti di credito e Consorzi di tutela. Gli interventi proposti riguardano in sintesi l'integrazione al reddito, la diversificazione delle produzioni e la rivalutazione delle scorte messe a pegno. Quest'ultima misura, definita "Pegno rotativo", sino ad ora è destinata al Pecorino Romano con 5 mesi di stagionatura; infine, si vuole promuovere e favorire l'export delle produzioni DOP della filiera del latte ovino, pertanto al pecorino romano si affiancano il pecorino sardo e il fiore sardo.

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 e in ultimo l'aspetto sul reale rischio di contagio da agenti biologici nocivi, che porta a diverse forme di crisi, incidono maggiormente sulle aspettative d'investimento e sicuramente avranno un ruolo fondamentale anche nel prossimo futuro.

Bibliografia

- Benedetto M.A. (1983) *Il regime fondiario ed i contratti agrari nella vita delle comunità subalpine del periodo intermedio*, Giappichelli, Torino
- Chaussod S.(2013) *L'evoluzione dell'approccio collettivo alla gestione delle risorse agricole in Valle d'Aosta* in: Beni pubblici dai prati e dai pascoli della Valle d'Aosta (pp. 55-58), INEA, Roma
- ISPRA (2019) *Consumo di suolo, dinamiche territoriali e servizi ecosistemici. Edizione 2019*, Roma
- Louvin R. (2012) *Un bene comune tra pubblico e privato – Profili giuridici delle consorzierie valdostane*, Le Château Edizioni, Aosta
- Povellato A. a cura di (1997) *Il mercato fondiario in Italia*, Istituto Nazionale di Economia Agraria, Roma.
- Povellato, Longhitano (2020) *Cap. 3.2 - L'andamento del mercato fondiario e degli affitti*, in “Annuario dell'agricoltura italiana 2018”, vol. LXXI, CREA.
- Rollandin S. (2019) *Brevi appunti sulla storia delle Consorzierie*, www.regione.vda.it
- Trione S. (2018) *Valle d'Aosta, mercato fondiario: attesa crescita delle compravendite*, in: *Pianeta PSR*, n. 74.

