

In dieci anni  
in Emilia-Romagna  
il valore dei fondi  
è cresciuto del 7%.  
Sale la domanda  
di seminativi  
mentre sono  
sempre meno  
richiesti i fabbricati



Foto di Martinelli Fabrizio - Concorso Fata 2003

[ MERCATO FONDIARIO ] Dopo anni di immobilismo, nel 2007 è aumentato l'interesse degli agricoltori

## Il terreno tiene come investimento complice l'incremento dei cereali



[ DI MARCO CASALI ]

**O**ggi il mercato fondiario vive una ripresa rispetto al periodo appena passato caratterizzato da una certa rarefazione delle transazioni con prezzi stabili se non in diminuzione.

I motivi di tale rallentamento sono sicuramente iden-

tificabili nella diminuzione del numero di attori che lo compongono; il mercato fondiario da sempre ha interessato sostanzialmente tre tipologie di acquirenti: l'agricoltore, l'investitore e l'appassionato. Queste tre tipologie hanno approcci diversi, spesso anche opposti.

Negli ultimi anni, almeno nel triennio passato, la componente agricola ha rallentato molto l'interesse all'acquisto date le scarse prospettive che il settore agricolo proponeva; è altresì vero che il nuovo entusiasmo generato dai mercati, ha fatto risvegliare l'interesse da parte di questi soggetti al-

l'acquisto anche e soprattutto per un contemporaneo tendenziale rialzo dei canoni di affitto. Siamo quindi nella fase di risalita di prezzi che fin da questa annata hanno incominciato un'ascesa abbastanza importante.

[ SENZA FABBRICATI ]

È necessario comunque distinguere fra terreni con fabbricati e senza; c'è un rinnovato maggiore interesse per i beni agricoli privi di fabbricati e ciò deriva soprattutto dalla serie di problematiche che la presenza della corte colonica spesso genera; infatti questa è in primo luogo caratterizzata



## [ LA DOMANDA Bene “rifugio” grande ritorno

**E**rano anni che non si sentiva parlare di terra come bene rifugio. Il grande ritorno sembra si sia realizzato nell'anno appena concluso sotto la spinta propulsiva dell'incremento dei prezzi dei cereali che ha fatto impennare la domanda, soprattutto da parte di agricoltori che vorrebbero aumentare la superficie aziendale. Il problema però è che l'offerta è poca poiché chi ha la terra se la tiene ben stretta. «Non dobbiamo dimenticare che siamo in balia dei mercati internazionali del grano - sottolinea **Pietro Sabbioni** della Cia di Bologna -. Negli ultimi due anni le transazioni si erano praticamente fermate e quelle poche esistenti erano portate avanti da operatori extragricoli. Oggi invece si è

risvegliato il mercato e la richiesta è mirata soprattutto a creare aziende agricole più grandi nella convinzione che questo possa accrescerne la redditività. I terreni più ricercati in Emilia-Romagna sono i seminativi irrigui di pianura che raggiungono i 40-50mila euro/ha contro una media di 30mila, privi di colture permanenti o di fabbricati, strutture che rendono più complessa la gestione».

Ma cresce anche la domanda di terreni come semplice investimento: «sappiamo - dice Sabbioni - di grandi investitori che cercano superfici anche di 200 e più ettari, e questo anche perché la tassazione è inferiore a quella di altre forme di investimento». Infine, conclude Sabbioni, abbiamo riscontrato in questi ultimi anni di applicazione della nuova Pac che, a differenza di quanto avviene per i canoni di affitto dei terreni, in caso di compravendita la presenza di titoli Pac non influisce sul valore dei terreni «perché in realtà sembra ci siano più titoli che terreni».

■ **Dulcinea Bignami**

da una deperibilità, che in un investimento di basso rendimento come quello agricolo, nel medio lungo periodo può rappresentare un problema notevole per quanto concerne gli oneri di manutenzione dei fabbricati che ovviamente sono sproporzionati rispetto alla redditività degli stessi; in secondo luogo è scemato l'interesse da parte degli investitori non agricoli per questi immobili che, date le enormi dimensioni, rappresentano un vero e proprio pozzo di San Patrizio nell'eventuale ristrutturazione; in ultimo, ma non in ordine di importanza, sempre meno attrattiva rappresenta il vivere in un luogo isolato che può creare non solo problemi logistici ma anche e soprattutto situazioni di scarsa sicurezza.

### [ EXTRAGRICOLI

Ecco quindi che l'unico interesse dei fabbricati colonici può essere quello relativo ad una ristrutturazione con la creazione di più unità abitative

cosa che è spesso in contrasto rispetto agli strumenti urbanistici vigenti che limitano molto il numero di unità immobiliari che possono essere realizzate a seguito di interventi edilizi.

Per quanto concerne gli ordinamenti produttivi in Emilia-Romagna, esiste maggiore interesse nei confronti di terreni a seminativo, più facili da gestire e comunque caratterizzati da una minore rischiosità imprenditoriale. Meno interessanti appaiono in questa fase i terreni inve-

stiti a frutteto e quelli a vigneto caratterizzati da impianti obsoleti. Per quanto concerne i prezzi nella stessa regione si possono, seppur con beneficio d'inventario e nella consapevolezza che le situazioni sono spesso localmente molto diverse, definire i seguenti parametri: per terreni a seminativo non irriguo i valori sono per la pianura ricompresi in uno

spettro che varia da 18mila €/ha, per quelli più marginali, fino anche a 30mila €/ha per quelli meglio localizzati; se dotati di risorsa irrigua i prezzi aumentano dal 10% fino al 20%. Questo ovviamente nella media in quanto spesso il prezzo può essere determinato da fattori esterni (soprattutto la presenza di confinanti).

Il terreno comunque “tiene” come investimento e anche va oltre le più rosee aspettative; nel rapporto 2007 sul sistema agroalimentare della Regione Emilia-Romagna, si afferma che negli ultimi 10 anni i terreni a seminativo hanno visto un incremento del 7% annuo in valore; sono prestazioni da capogiro, in termini strettamente finanziari, che lo pongono al riparo da qualsiasi fenomeno inflattivo; certo, la redditività è spesso molto modesta, possiamo ipotizzare un saggio spes-

so inferiore all'1%, ma l'assenza di deperibilità pongono sicuramente il bene terra fra i primi posti negli investimenti sicuri e di medio-lungo periodo.

### [ RIDURRE LE TASSE

Da sottolineare da ultimo l'influenza della fiscalità che attualmente potrebbe frenare in parte il mercato; l'acquisto di terra sconta un vero e proprio salasso fiscale, che arriva fino al 18%, che risulta anacronistico e molto probabilmente anche iniquo. Detta fiscalità, vigente ormai da tempo, potrebbe rappresentare un freno a seguito dell'abolizione delle valutazioni automatiche e delle pene severe in merito alle norme di occultamento di corrispettivo che sono state introdotte dall'attuale governo. Nell'ottica, del “pagare tutti per pagare meno”, sarebbe forse giusto adeguare anche questa aliquota, per non ricadere nella classica demagogia elettorale. ■

**LA REDDITIVITÀ  
È SPESSO  
MOLTO  
MODESTA, MA  
LA RISCHIOSITÀ  
È RIDOTTA**