

[MERCATO FONDIARIO] La crisi potrebbe scatenare gli speculatori. E gli affitti si impennano in Emilia

Agricoltori a caccia di terreni

[DI DULCINEA BIGNAMI]

La crisi che sta scuotendo i mercati finanziari spinge i risparmiatori a cercare tra le tante forme di investimento quelle più sicure e i terreni agricoli oggi, da un'indagine Coldiretti-Swg, battono addirittura l'oro nella classifica degli investimenti che danno più sicurezza agli italiani. Il rischio però è che dal mondo extragricolo arrivi una richiesta di terreni determinata da intenti speculativi che non possono che danneggiare l'agricoltura. A lanciare l'allarme è **Donato Fanelli**, delegato dei Giovani di Coldiretti: «soprattutto nel centro Nord, ma sta cominciando anche al Sud, dal mondo dell'industria e delle professioni sale la richiesta di terreni con la conseguenza che i prezzi si stanno innalzando an-



che del 20-30%, indipendentemente dalle caratteristiche. L'investimento dall'esterno - sottolinea Fanelli - è una minaccia se diventa speculativo. È positivo solo se virtuoso, cioè se aiuta lo sviluppo del territorio agricolo creando occupazione, e non se serve a impiegare capitale destinato a restare fermo, togliendo spesso opportunità a giovani che vorrebbero fare un progetto

d'impresa e di vita; proprio l'innalzamento dei prezzi e la "concorrenza" sleale da capitali esterni rende ancora più difficile l'accesso al bene terra da parte dei giovani». Per l'esponente di Coldiretti a tutt'oggi non c'è ancora una vera movimentazione dell'offerta «ma si prevede che ci sarà visto l'aumento dei prezzi». Non bisogna poi dimenticare altre due conseguenze negative

dell'effetto speculativo, ammonisce Fanelli: «da un lato che dietro ci sia riciclaggio di denaro da attività illecite; dall'altro che si speculi sul costo dei diritti Pac trasformandoli in una rendita netta per lo speculatore».

Una conferma del fatto che ci siano società o industriali con fondi da investire che hanno ripreso a guardare con interesse ai terreni agricoli viene anche dall'agronomo bolognese **Giovanni Sanna** che sottolinea come «in caso di deflazione tutto varrà meno, per cui saranno ancora più favoriti proprio coloro che avranno la disponibilità di capitali. Oggi l'offerta di terreni è molto contenuta, però sono convinto che a fare le offerte giuste i terreni salteranno fuori; attualmente il detentore del terreno

In Veneto scambi fermi e affitti in picchiata

Prezzi di compravendita fondamentalmente stabili, e affitti sulle montagne russe a seconda delle zone. Si potrebbe riassumere così la situazione del mercato fondiario in Veneto; o almeno questo è lo scenario che emerge sentiti gli esperti delle associazioni di categoria che lavorano sul territorio ed alcuni addetti ai lavori. La situazione è molto diversificata da zona a zona, con quotazioni

che possono variare a seconda della posizione del terreno (il fronte strada rimane fortemente appetibile) e della vocazione dell'area in cui è inserito.

«Nel Pordenonese - è l'opinione di **Pierpaolo Zanotto** della Coldiretti - i prezzi si mantengono su una forbice che va dai 30 ai 50mila €/ha se si tratta di seminativo. Con il vigneto possiamo comunque arrivare anche ai 100mila, purché gli impianti

siano ottimali». Ciò che invece si sta notando è una certa effervescenza degli scambi, come testimonia Zanotto: «Motivata però più da un'esigenza di investimento legata alle incertezze dei mercati che non da ragioni produttive».

Situazione ben diversa per gli affitti, che venivano da un 2007 dove i prezzi avevano raggiunto livelli record. «I prezzi del mais avevano fatto lievitare anche questa voce ed oggi, di fronte alla caduta verticale nelle quotazioni di questo cereale, si riscontra lo stesso tonfo anche per l'affitto». Così, se in precedenza si raggiungevano anche

livelli attorno ai 7-800 €/ha, oggi si arriva a malapena a 500 euro, con alcuni contoterzisti disposti, anziché non veder coltivato il terreno che il proprietario potrebbe lasciare incolto contando sui premi, ad assumersi in toto il rischio d'impresa, sperando di pagarsi tutti i costi con la sola vendita del prodotto.

«Nel Veneto orientale gli affitti stanno vivendo una situazione critica, con cali medi del 10-15% che toccano anche picchi del 30-40% - conferma **Valter Brandolin** della Cia Veneto -. I prezzi delle compravendite, invece, si mantengono su livelli stabili con una a forbice che va

può prendere in considerazione la vendita a valori un po' superiori a quelli di mercato, con la consapevolezza che chi arriva investe in un bene di assoluta tranquillità». I prezzi medi dei terreni di pianura in Emilia-Romagna sono intorno ai 30mila €/ha, ma per un seminativo irriguo si può arrivare anche a 50mila €/ha. «Per quanto riguarda gli affitti – riferisce Sanna – abbiamo riscontrato una ripresa nella provincia a nord di Bologna; se fino al 2006 c'era stato un crollo anche a seguito della crisi bieticola, e i prezzi erano scesi a 500 €, oggi siamo tornati a 700-750 €/ha».

Non ha riscontrato invece nessuna interferenza da parte di investitori extragricoli intenzionati a portare via il mercato agli agricoltori **Marco Casali** della Confagricoltura. «Nel bolognese, dall'inizio dell'anno, abbiamo stipulato solo contratti con agricoltori e il mercato si è ravvivato soprattutto grazie a questi che, in virtù dei nuovi trend al rialzo dei prezzi, hanno ricominciato ad investire nel capitale terra. Oggi – afferma Casali – gli agricoltori comprano 20-25 ettari, e spendono a volte più di un

investitore perché interviene l'elemento passionale. I prezzi sono un po' aumentati e nelle zone di pianura più omogenee sono più alti del 10-15%: un seminativo oscilla fra i 41mila e i 27mila €/ha; i seminativi con frutteto sono stati scambiati a 28mila €/ha, mentre i vigneti di collina sui 22mila €/ha. Per quanto riguarda gli affitti sono quasi raddoppiati: fino al 2006 si chiudeva a 400 €/ha per un seminativo di pianura (500 €/ha con diritti Pac), adesso si arriva a 650 o 700 con diritti Pac».

Scarsa attenzione da parte di investitori extragricoli rileva anche **Pietro Sabbioni** della Cia di Bologna: «sono anni che c'è più domanda che offerta, e la domanda non è solo di capitale extragricolo, perché grazie all'istituto della prelazione poco terreno viene portato via all'agricoltura. Di fatto il mercato è sostanzialmente fermo e non c'è stato risveglio dell'offerta; i prezzi sono medio alti ma confermano il trend dello scorso anno. In merito all'affitto in Emilia-Romagna, dopo il picco avuto nella primavera estate 2008, a seguito del crollo dei cereali il mercato è tornato ad assestarsi». ■

da 6 a 8 €/mq, con grandi differenze da zona a zona».

Basta però spostarci nel Veneto centrale, tra l'est Vicentino e l'Alta Padovana per trovare una situazione molto diversa. «Qui gli affitti raggiungono anche quotazioni di 1.000 €/ha e non sono assolutamente in calo – afferma **Gianbortolo Pozzato** di Coldiretti -. La ragione? Principalmente nella spasmodica ricerca di terreni da parte delle aziende di allevamento per rientrare nei parametri della direttiva nitrati». Giocano comunque anche ragioni fiscali e il rapporto tra produzione di latte e terreno agricolo richiesto dalle

quote latte. Stabili invece le compravendite, che in questa zona riguardano appezzamenti poco significativi, anche se i prezzi sono alti: 100-140 €/ha.

Ancora più ad ovest, nel Veronese, il mercato degli affitti torna a registrare una consistente flessione, come rileva **Nicola Ottoboni**, mediatore: «Si partiva da 300 euro a campo veronese (3.002 mq) e oggi ci attestiamo a 200 euro, anche se si prevede di scendere ancora fino a 150. Stabili invece i valori di compravendita, con cifre, per i seminativi, dai 6 €/mq della Bassa veronese ai 15 euro in zona Lago di Garda». ■ **Diego Trevisan**

Piemonte, gli allevatori spingono al rialzo

I vincoli imposti dalla direttiva nitrati e la crisi economico finanziaria spingono al rialzo i listini del mercato fondiario, ma anche in questo contesto le contrattazioni sono scarse. Le aziende in vendita sono poche, perché nell'attuale situazione, i proprietari di terreni, se non costretti dalle necessità, preferiscono attendere: la terra, anche se non produce reddito e costa in termini di Ici, resta comunque un bene rifugio che, in base all'andamento del mercato fondiario nel medio lungo periodo, mette il capitale al riparo dell'inflazione. Tralasciando gli acquisti particellari, influenzati da una serie di elementi che sfuggono alle logiche economiche, quali ragioni di confine e motivi amatoriali, ad acquistare aziende della superficie privilegiata di almeno 60-80 ettari, sono soprattutto le imprese inserite in contesti produttivi di filiera, in prevalenza allevatori avicoli o suinicoli che hanno interesse ad aumentare la loro disponibilità di terreni per poter smaltire in tranquillità i reflui zootecnici. Un'altra categoria di acquirenti è rappresentata dagli investitori che stanno cercando di orientare la gestione del loro patrimonio verso destinazioni meno volatili e più sicure.

In questa congiuntura si inserisce un elemento che crea ulteriori tensioni sul mercato subalpino. La Fondazione Ordine Mauriziano, oberata di debiti, ha deciso di dismettere il proprio patrimonio agrario, costituito in prevalenza da cascine condotte a seminativo, in larga parte irrigue, nelle aree più fertili del Piemonte, nelle province di Torino, Vercelli, Cuneo e Alessandria. La vendita del patrimonio, circa 6.500 ettari affittati a circa 120 imprese agricole, sta avvenendo a blocchi, a prezzi che partono da 60-70mila €/ha, compresi i fabbricati. Dopo alcune vendite all'asta la Fondazione sta ora raccogliendo le manifestazioni d'interesse: successivamente procede alla raccolta delle offerte e, in caso di più interessati, accetta eventuali rilanci. In questi casi le quotazioni lievitano e finiscono con il costituire un riferimento per le altre contrattazioni, anche se, come ammettono gli stessi investitori, si tratta di prezzi fuori mercato, nell'ordine di 100-120mila €/ha. Non accenna inoltre a scendere l'interesse dei costruttori per i terreni agricoli periurbani, pur nella congiuntura sfavorevole agli investimenti in campo edilizio. Un terreno agricolo che, nell'arco di qualche anno, potrebbe cambiare destinazione e diventare edificabile, può sempre rappresentare un ottimo affare: in questi casi un prezzo di 10-12 €/mq non è eccezionale, perché in caso di destinazione commerciale o industriale il prezzo aumenterà come minimo di 5-6 volte.

Più calmo il mercato nelle altre aree del Piemonte: nel Vercellese e nel Novarese i prezzi vanno da 30 a 50mila €/ha e oltre per le aree risicole, ma se si passa nelle province di Asti e Alessandria, in zone non irrigue, si possono comprare seminativi, ma con estensioni limitate, a partire da 8-12mila €/ha. Cambia ancora il mercato per i vigneti: si parte da 18-20mila €/ha per le varietà medie e si arriva fino a 40-50mila euro nelle aree vocate, ma per il Moscato d'Asti si arriva a 60-70mila euro. Il top si raggiunge con i vigneti di nebbiolo da Barolo e da Barbaresco: si parte da 50-60mila euro e si sale, per le posizioni più ambite, a 180-200mila euro, anche se si favoleggia di cifre superiori a 500mila euro. Ma in ogni caso queste non fanno testo. Con i prezzi dei terreni in tensione salgono anche i canoni d'affitto: per i seminativi si parte da 200-250 €/ha per i terreni non irrigui, salendo di gran lunga con i canoni per quelli irrigui, raggiungendo spesso prezzi di 1.000-1.300 €/ha, anche se, come si chiedono gli stessi agricoltori, non si sa quanto possa durare questa situazione, ingiustificabile sotto il profilo economico. ■ **Luca Zuccaro**