

[MERCATO FONDIARIO] Torna di moda il latifondo, ma i capitali sono spesso extra-agricoli

Sud, terra sempre più bene rifugio

[DI GIUSEPPE FRANCESCO SPORTELLI]

Né statico, né troppo dinamico, ma sicuramente in fermento: così si presenta il mercato fondiario in Puglia e Basilicata, sia per le compravendite sia per gli affitti. Un fermento che riguarda soprattutto i seminativi, e in particolare quelli irrigui, e viene alimentato dalla crisi economica e finanziaria che ha investito pure l'agricoltura.

«Il mercato dei seminativi è storicamente più vivace di quello dei terreni arborati, vitati e olivetati, perché il loro utilizzo è meno impegnativo e molto più flessibile – afferma **Marcello Martino** (30 ha a grano duro e leguminose

tra Foggia e Manfredonia) –. La crisi ha accentuato tale vicinanza confermando il carattere di bene rifugio della terra, che rappresenta sempre un buon investimento a medio e lungo termine. Il valore dei terreni, infatti, non diminuisce mai col tempo, ed anzi aumenta continuamente, perché la superficie agricola utilizzabile si riduce sempre più a vantaggio di altri usi, come la costruzione di case e strade e la realizzazione di aree verdi. E mai come oggi coloro i quali possono investire vanno in cerca di terreni per valorizzare il proprio denaro».

Nell'attuale fase di crisi,

precisa Martino, neanche il mattone è appetibile quanto il terreno, che in effetti è l'unico bene immobile su cui si concentra la domanda, tanto è vero che già si comincia ad avvertire qualche segnale di stanca del mercato fondiario, non per scarsità di domanda, bensì di offerta! E poiché le banche erogano con sempre maggiore difficoltà i finanziamenti, risultano agevolati soprattutto coloro che acquistano terreni per tramite dell'Ismea, che ha rilevato la ex Cassa per la formazione della proprietà contadina.

«Nell'ultimo anno l'aumento della domanda ha fatto lievitare i prezzi dei terre-

ni, nel Foggiano e altrove, del 15-20%, con punte del 50%. Seminativi irrigui comprati nel 2007 a 20mila €/ha, oggi quotano anche 25mila €/ha e oltre, con punte addirittura di 30mila €/ha; seminativi asciutti pagati 12-13mila €/ha adesso vengono scambiati anche a 15-16mila €/ha, e in alcuni casi persino a 20mila €/ha. Anche gli affitti stagionali per la coltivazione del pomodoro da industria (con durata media di 5 mesi) sono cresciuti intorno ai 1.200-1.300 €/ha per i seminativi irrigui, rispetto ai 1.000-1.100 €/ha del 2007».

La domanda di terreni aumenta e con essa i prezzi, con-

E in Lombardia i nitrati alzano affitti e vendite

Nella Lombardia del «quadrilatero zootecnico» (Mantova, Cremona, Lodi e Brescia), la direttiva nitrati spinge in alto gli affitti e mantiene sostanzialmente stabili, con qualche leggero ritocco verso l'alto, i prezzi per la compravendita dei terreni, cresciuti mediamente del 5% rispetto al 2007.

Ma non è escluso che la crisi economica che si è abbattuta a livello mondiale e che sta ancora esplicando i propri effetti

faccia salire ulteriormente il valore della terra, considerata da molti come un bene rifugio e in alcune zone della Lombardia – principalmente del Bresciano – tornata dopo qualche anno al centro degli interessi degli industriali.

Nella sostanziale stabilità dei prezzi dei terreni a seminativo irriguo (non soggetti ad una modifica nella destinazione d'uso), risultano avere quotazioni più elevate i vigneti. E fra le quattro grandi aree a vo-

cazione vitivinicola della Lombardia (Oltrepò Pavese, Colline Moreniche mantovane, Franciacorta, Valtellina) a guidare la classifica non poteva che essere la Franciacorta, una delle grandi patrie delle bollicine made in Italy.

In base ai valori agricoli medi (Vam) dei terreni, stabiliti dalle commissioni provinciali espropri e alle elaborazioni di Confagricoltura, Coldiretti, Cia e Confai Lombardia, per un ettaro di vigneto in Franciacorta si può arrivare a spendere fino a 450mila €/ha (con oscillazioni da 1.200 a 1.600 €/ha per l'affitto, se l'impianto è stato realizzato dal proprietario), anche se con 300mila euro ci si può

accaparrare ugualmente vigneti di buona produttività e blasonati. Si aggira intorno agli 80mila euro, invece, il prezzo per acquistare un ettaro sulle Colline Moreniche mantovane, mentre scende a 59mila il costo in Valtellina di Tirano (ma si può trovare anche a 10mila euro in meno in altre zone della provincia di Sondrio) e a 55mila il prezzo nell'Oltrepò Pavese (zona prima collina, per vini Doc).

Diverso il panorama economico se si analizzano i terreni a seminativi. Si compra e si vende poco, comunque. E i prezzi sono determinati da parametri oggettivi (posizione, fertilità, qualità agronomica del terreno, accessibilità) e soggettivi (la ne-



Foto: Concorso Foto 2009 di Francesco Amilotta

agricoltore, li investe nei terreni: per quanto un po' tutte le colture siano in crisi, la terra rimane un bene rifugio abbastanza ambito».

Anche **Carminè Germano**, rivenditore di mezzi tecnici agricoli di Policoro (Mt) e attento conoscitore del mercato fondiario lucano, ribadisce la spinta alla concentrazione della proprietà fondiaria. «Si sta

ferma **Michele Colangelo** (50 ha a grano duro fra Troia, Orsara di Puglia e Bovino), anche se soprattutto in alcune aree, come quelle irrigue di San Severo, Cerignola e Foggia. «Si avverte la tendenza alla concentrazione della proprietà. Chi ha capitali, anche se non è necessariamente

tornando al vecchio latifondo, sebbene in una forma moderna. Pure in Basilicata, e in particolare nel Metapontino, chi ha denaro lo investe in terreni per ampliare l'azienda e diversificare le attività, in modo da affrontare meglio il mercato». ■

cessità per gli allevatori di avere terreni a disposizione per poter spandere gli effluenti zootecnici, la vicinanza o meno all'azienda dell'acquirente).

La classifica dell'«ettaro d'oro» spetta alla Bassa bresciana, caratterizzata da grandi allevamenti bovini e suini.

Per 10mila metri quadrati coltivabili si spendono fra i 120mila e i 150mila euro nella fascia fra Montichiari e Orzinuovi (inferiore di un 5%, circa). Inferiore invece nell'area di Seniga (90mila €/ha), verso il Cremonese. A Montichiari affittare un ettaro di terreno costa fra gli 850 e i 1.400 euro.

Elevati anche gli affitti in provincia di Bergamo (circa 600

euro) e punte nella compravendita che possono arrivare a 180mila euro.

Per Mantova e Cremona le cifre sono più contenute. Nell'hinterland cremonese si spende 60mila €/ha, 70mila nel Cremasco, 40mila nella zona di Casalmaggiore.

Gli affitti ondeggiavano fra (600 e 800 €/ha) e ad incidere molto, in questo caso, sono i sistemi irrigui per il terreno. In lieve aumento la terra a Mantova, che oscilla fra i 40mila della zona di Sermide verso Ferrara, i 52mila all'ettaro nel medio Mantovano, e i 45mila dell'Alto Mantovano, con affitti che variano fra i 450 e i 1.200 €/ha.

■ **Matteo Bernardelli**

Sulla Toscana soffia un vento di crisi

Stabili le compra-vendite, in calo gli affitti. È questo lo scenario che si prefigura per le campagne toscane dove un po' ovunque è avvertita aria di crisi con un conseguente calo dei terreni impegnati. Tra le principali cause la sfavorevole congiuntura economica che, soprattutto con la diminuzione del credito delle banche, trova impreparati ad investire gli agricoltori. Non si compra, ma neanche si cerca di vendere. «La sensazione che abbiamo – dice il direttore del Consorzio agrario di Siena, **Pietro Pagliuca** – è che in questo momento l'attenzione sia più concentrata sul futuro degli scenari economici del settore, mi riferisco quindi al tipo di posizionamento che gli imprenditori stanno valutando». Secondo la stima del Cap Siena mentre la compravendita è rimasta stabile, soprattutto per quanto riguarda terreni da seminativo, l'affitto avrebbe subito una leggera flessione «calcolabile intorno al 5% rispetto ai precedenti anni, ma sicuramente si tratta di una situazione transitoria». Insomma a quanto pare c'è ancora fiducia nella campagna. Un dato questo che rispecchierebbe quello nazionale, uscito di recente dall'indagine Swg – Coldiretti, secondo la quale proprio i terreni agricoli resterebbero ancora appetibili sul fronte investimenti.

La pensa diversamente il direttore della Confagricoltura di Arezzo, **Alfredo Provenza**, secondo il quale il calo degli affitti nel territorio aretino, dove si coltivano molti cereali, potrebbe arrivare addirittura al 20% rispetto alla passata stagione. «È un dato ancora solo stimabile – dice il direttore – ma che tuttavia si può facilmente dedurre dall'attuale situazione economica che tocca certi settori dell'agricoltura». Il dato è confermato in parte dalla sensazione dei singoli produttori. Con l'aumento dei costi di produzione, in particolare per i seminativi (aumenti di fertilizzanti, concimi e sementi), saranno molti i campi che rimarranno vuoti per la prossima annata. «Non riusciamo a coltivarli per il poco margine di guadagno che abbiamo sull'attuale mercato – spiega **Andrea Natalini**, imprenditore a Montepulciano, Siena – e allo stesso tempo venderli per ora non è nelle nostre strategie, mentre l'affitto, che sarebbe la possibile soluzione momentanea, risulta impossibile perché la crisi non la sentiamo solo noi». C'è da dire che nonostante tutto i prezzi, almeno per quanto riguarda i terreni coltivabili, sono rimasti più o meno gli stessi, sia per la vendita che per gli affitti. A proposito di prezzi questi variano da zona a zona e a seconda del tipo di terreno. Per esempio un ettaro per seminativi nella zona del Chianti (tra le province di Siena e Firenze) può arrivare a costare tra 12 e 15mila euro. Se il terreno però può essere destinato a vite allora si può arrivare nella stessa zona a 30 o 50mila euro. Meno cari i terreni nella zona del pisano dove un ettaro costa tra gli 8 e 10mila euro in media. Per quanto riguarda gli affitti si parla di circa 2 o 4mila €/ha, a seconda della zona. Per i terreni vitati invece, pochi in vendita per la verità, la Toscana resta sempre un tabù partendo dai 200/300mila €/ha nella zona del Chianti Classico, passando per il circa 250mila per la zona del Nobile di Montepulciano, fino al Brunello dove un ettaro di sangiovese può costare fino a 500mila euro.

Quello della vitivinicoltura è ancora un settore dell'agricoltura che in Toscana genera margine, soprattutto da parte di persone che arrivano da fuori regione. In questo caso i prezzi di vendita hanno registrato un costante aumento negli ultimi anni, complice la chiusura dei registri di iscrizione dei terreni agli albi Doc e Docg. A conti fatti i terreni liberi sono sempre di più, ma meno le attività per impegnarli. Si pensi per esempio al tabacco che negli ultimi 5 anni ha visto dimezzare la superficie coltivata. ■ **Alessandro Maurilli**