

INVESTIMENTI SICURI

Comprare terreni da coltivare rende più di mattone e Borsa

Mentre gli immobili perdevano il 50% del valore e il mercato finanziario bruciava interi patrimoni, in 10 anni vigneti, risaie e boschi si sono salvati. E ora crescono

ATTILIO BARBIERI

■ La terra torna ad essere l'oggetto del desiderio. Dopo un lungo periodo di stagnazione, le compravendite di terreni agricoli hanno fatto registrare una vera e propria impennata. Nei primi sei mesi dell'anno, secondo una elaborazione Coldiretti sul Rapporto dati statistici notarili, ci sono state oltre 57mila operazioni e altrettanti appezzamenti sono passati di mano, con una crescita sui primi sei mesi del 2017 dell'8,32%. Una tendenza alla crescita molto netta, su numeri importanti se confrontati con quelli delle compravendite di terreni edificabili che si sono fermate, nel medesimo lasso di tempo, a quota 13.624.

Il tema di fondo è chiaro. Mentre il mercato agricolo dà segni di vitalità, quello immobiliare è tuttora fermo al palo. Se si eccettuano i centri abitati di maggiori dimensioni, nel resto della Penisola le quotazioni del mattone sono inchiodate su valori che rappresentano poco più del 50% rispetto ai prezzi del 2007, prima che scoppiasse la bolla immobiliare. I campi, al contrario, hanno recuperato il valore di dieci anni or sono.

VALORI DIVERSI

Certo, i valori in gioco restano molto differenziati nelle diverse aree del Paese. Il prezzo medio all'ettaro dei terreni agricoli a livello nazionale è di 20mila euro

all'ettaro. Ma in Veneto il medesimo appezzamento si paga in media 40mila euro, mentre nel Meridione i prezzi calano parecchio e scendono nella forchetta compresa fra 8mila e 13mila euro.

Ma le medie, si sa, raccontano abbastanza poco. Il valore dei terreni agricoli, infatti dipende da un'infinità di fattori: la zona geografica in cui si trovano, il microclima, ma soprattutto la coltura che ospitano. Paragonare un seminativo a un vigneto di pinot nero è impossibile. Si rischia di dare i numeri nel senso letterale dell'espressione.

I prezzi base a cui avvengono le compravendite sono registrati sull'Osservatorio del mercato immobiliare aggiornato annualmente dall'Agenzia delle Entrate, dove compaiono, suddivisi per ogni provincia italiana, i prezzi all'ettaro suddivisi a loro volta per le principali colture nelle diverse zone omogenee. Per fare un esempio, la sola provincia di Asti è suddivisa in 5 diverse regioni agrarie e una medesima coltura, il pascolo piuttosto che il seminativo, può avere 5 diversi prezzi all'ettaro.

PREZZI IN CRESCITA

Stante questa enorme varietà di quotazioni, è possibile comunque desumere dalla grande massa di prezzi una tendenza di fondo. All'aumento. Nel decennio che va dal 2007 al 2017, la

maggior parte dei terreni che ospitano colture a valore aggiunto è cresciuta di valore. Dai boschi d'alto fusto della provincia di Bolzano, che nel decennio hanno guadagnato mille euro all'ettaro, ai frutteti di actinidia (il kiwi), balzati a 34.200 euro dai 27.390 euro di dieci anni prima.

Con poche eccezioni il trend di fondo è questo. E gli appezzamenti che già si commerciavano a prezzi stratosferici nel 2007 li hanno mantenuti, come nel caso dei vigneti Doc dell'Oltrepò Pavese: si pagavano oltre 50mila euro allora e per acquistarli si sborsa la medesima cifra oggi.

Attenti, comunque, a non confondere i prezzi delle terre con quelli delle colture che ospitano. Un conto è il mercato fondiario, un altro quello agricolo, come ben sanno gli agricoltori che da parecchio tempo faticano a spuntare prezzi minimamente remunerativi per molte colture. Dai pomodori al grano duro, passando per frutta e verdura. Perfino l'uva di pregio, nelle zone delle denominazioni d'origine, Doc e Docg, registrano quotazioni in calo. Colpa an-



che di un mercato colpito dalla speculazione e in mano tradizionalmente a una schiera di mediatori sui quali periodicamente si concentrano i sospetti per comportamenti non sempre cristallini. Ma il tema dei margini di guadagno per quanti sono impegnati nel settore primario ha connotati che prescindono le caratteristiche delle colture praticate.

SVECCHIAMENTO

Il cambio di prospettiva in atto nella nostra agricoltura passa anche per lo svecchiamento dei protagonisti, testimoniato «dalle 55mila imprese agricole italiane condotte da under 35 che – segnala la Coldiretti – hanno di fatto rivoluzionato il lavoro in campagna dove il 70% delle imprese giovani

opera in attività multifunzionali che vanno dalla trasformazione in azienda dei prodotti alla vendita diretta, dalle fattorie didattiche agli agrisili, ma anche alle attività ricreative, fino all'agricoltura sociale per l'inserimento di disabili, detenuti e tossicodipendenti, l'agribenesse e la cura del paesaggio o la produzione di energie rinnovabili».

Una buona regola, valida per valutare il prezzo del terreno che si sta per acquistare (o per vendere) è quella di informarsi sulla cultura prevalente della zona in cui si trova. E sulle rese per ettaro assicurate dalla varietà vegetale che vi si coltiva.

Guardando al passato recente si può dire che nella peggiore delle ipotesi la terra ha garantito la conservazione del capitale investito.

Anche confrontando i valori raggiunti nel 2007 dagli appezzamenti più pregiati, nella peggiore delle ipotesi le quotazioni attuali li hanno mantenuti inalterati o quasi.

Ben diversa la musica sia sul mercato immobiliare sia su quello mobiliare, dove alcuni risparmiatori si sono letteralmente giocati una fortuna, in questo decennio. Perfino i terreni in mano alle amministrazioni pubbliche, che valgono 9,9 miliardi di euro, hanno visto crescere la loro valutazione di mercato del 31% negli ultimi 15 anni. E il piano di privatizzazione lanciato su una parte di queste aree con la Banca delle terre, non dovrebbe interrompere questo trend di fondo.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

I NUMERI IN GIOCO

+8,32%

L'aumento delle compravendite di terreni agricoli nel 1° semestre 2018 sullo stesso periodo 2017

57.284

Il numero di operazioni registrate dai **notai** da gennaio a giugno sui terreni agricoli contro i 13.624 atti di acquisto che hanno riguardato nello stesso periodo i terreni edificabili

20.000 euro

Il prezzo medio all'ettaro



40.000 euro

Il valore medio registrato in Veneto

Da 8.000 a 13.000 euro

Il valore medio nel Meridione



ALCUNI ESEMPI

Culture	Zona	€ ettaro 2017	€ ettaro 2007
Risaia stabile	Pianura di Pavia	33.000	27.400
Vigneti Doc	Colline Oltrepò Pavese	50.400	50.400
Bosco d'alto fusto	Valli di Tures e Aurina (BZ)	11.000	10.000
Frutteto di actinidia	Forlì	34.200	27.390
Pioppeto oltre 7 anni	Forlì	18.000	15.000
Vigneto Docg	Firenze (Reggello)	37.238	33.420
Uliveto	Firenze	30.455	26.544
Nocciolo	Medio Monferrato	11.154	10.746

P&G/L

Fonti: Coldiretti, Rapporto Dati Statistici **Notarili**, Agenzia delle Entrate

TRASFORMAZIONE. Sono 55mila le aziende agricole italiane condotte da giovani under 35. E 7 su 10 puntano sulla trasformazione in azienda dei prodotti agricoli e sulla vendita diretta (*web*)

RECORD IN EUROPA

In Italia 300 marchi certificati

■ L'Italia si conferma il primo Paese per numero di riconoscimenti Dop, Igp e Stg, conferiti dall'Unione europea. I prodotti tutelati per origine geografica e per i metodi artigianali utilizzati sono cresciuti anche quest'anno. Al 29 ottobre, ultimo dato disponibile diffuso dall'Istat, sono 299, quattro in più rispetto al 2017. A cavalcare l'onda dei marchi di qualità sono un po' tutti i comparti dell'agroalimentare. Solo gli allevamenti registrano un leggero calo dell'1,3% rispetto al 2016. L'anno scorso hanno conseguito un nuovo riconoscimento le lenticchie di Altamura, gli oli extravergine delle Marche, i vitelloni piemontesi della Coscia e il formaggio Ossolano. Il numero di produttori Dop, Igp e Stg aumenta, rispetto al 2016, dell'1,8%. Nella classifica delle regioni con maggior numero di eccellenze protette, svettano l'Emilia-Romagna e il Veneto, con 45 e 38 prodotti tutelati tra Dop e Igp. L'agroalimentare di qualità presenta un trend di crescita positivo da anni, che genera benefici anche sul piano occupazionale. Nel 2017 sono entrati nel sistema di certificazione 11.116 nuovi operatori, mentre 9.219 ne sono usciti, con un saldo netto di quasi 2mila occupati.