

MOBILITÀ FONDIARIA E ACCESSO ALLA TERRA

La superficie media delle aziende venete ha superato i 10 ettari secondo le più recenti statistiche dell'ISTAT (2016), in linea con il dato medio nazionale. Malgrado il sensibile incremento rispetto al 2010 (+53%), la modesta dimensione della superficie aziendale rappresenta uno dei principali limiti strutturali delle imprese agricole venete e, in generale, italiane. Gli agricoltori che intendono ampliare la maglia poderale della propria azienda devono spesso affrontare il contenuto livello dell'offerta di terra e gli elevati prezzi presenti sul mercato fondiario. Secondo l'annuale indagine sul mercato fondiario e degli affitti del CREA-PB (2019), il prezzo medio dei terreni in Veneto nel 2018 si è attestato sui 55.000 euro/ha (tab. 1). Da evidenziare che le quotazioni medie in Veneto sono largamente superiori a quelle che si riscontrano in Italia: il prezzo medio della terra in Veneto è quasi due volte più alto della media nazionale.

Le quotazioni presentano, peraltro, delle significative differenze legate alla localizzazione territoriale dei terreni. Le province di Treviso e Verona registrano i valori più elevati (tab. 1), nel primo caso grazie all'exploit del prosecco che ha trainato il mercato fondiario dell'intera area, mentre nel secondo caso, oltre alle buone quotazioni per i terreni a vigneto nella zona Valpolicella e Soave il prezzo della terra riflette l'intensità produttiva e il forte dinamismo di tutti i comparti produttivi provinciali. Anche per quanto riguarda le zone altimetriche i valori più elevati (oltre 100.000 euro/ettaro) sono riscontrabili nelle aree di collina dove la diffusione e la redditività di vigneti ad elevata qualità contribuiscono a sostenere la richiesta degli acquirenti. Analogamente per i terreni di pianura si osserva, in genere, una più elevata attività degli scambi e una maggiore richiesta da parte degli operatori del settore, soprattutto per le tipologie di terreno che dispongono della risorsa idrica. I terreni di montagna presentano invece i valori più contenuti (circa 14.000 euro/ha), una domanda modesta o inesistente e un livello degli scambi molto ridotto o assente.

La significativa differenza del prezzo della terra tra province e tra zone altimetriche si è accentuata nel corso del tempo ed è legata principalmente alla differente dotazione di risorse naturali, alla specializzazione agricola delle aree considerate e alla presenza di un'adeguata rete di infrastrutture al servizio dell'attività agricola. Dopo i forti aumenti registrati negli anni novanta e proseguiti nei primi anni duemila il prezzo medio della terra in Veneto si è mantenuto intorno ai 60.000 euro/ha per diminuire negli ultimi tre anni intorno ai 55.000 euro/ha (fig. 1).

La diversa capacità di fornire un reddito si riflette sul livello della domanda delle singole tipologie colturali e sul loro valore unitario. I valori più elevati riguardano i vigneti (140.000 euro/ha) che, soprattutto dalla fine degli anni novanta, hanno beneficiato di un favorevole andamento commerciale (fig. 2). Più contenuto è invece il valore di frutteti e seminativi che, in media, registrano rispettivamente 70.000 euro/ha e 50.000 euro/ha. Molto staccate le quotazioni dei prati e pascoli (20.000 euro/ha) situate ormai quasi esclusivamente in territori montani e collinari marginali. I vigneti sono, inoltre, la tipologia di terreno che presenta la variazione media annua più elevata (+80%) nel periodo 2000-2018 e hanno, di fatto, trainato l'intero mercato fondiario regionale. Considerando, infatti, l'incremento dell'inflazione nel medesimo periodo (+36%) è facile osservare come solo le quotazioni di vigneti siano cresciute significativamente anche in termini reali. Per i seminativi si è registrato un modesto +7%, mentre diminuiscono le quotazioni medie di frutteti (-10%), a causa della sfavorevole congiuntura economica del comparto frutticolo che ne ha depresso la domanda e dei prati e pascoli (-7%) che scontano la competizione dei terreni più fertili destinate a foraggiare annuali più produttive.

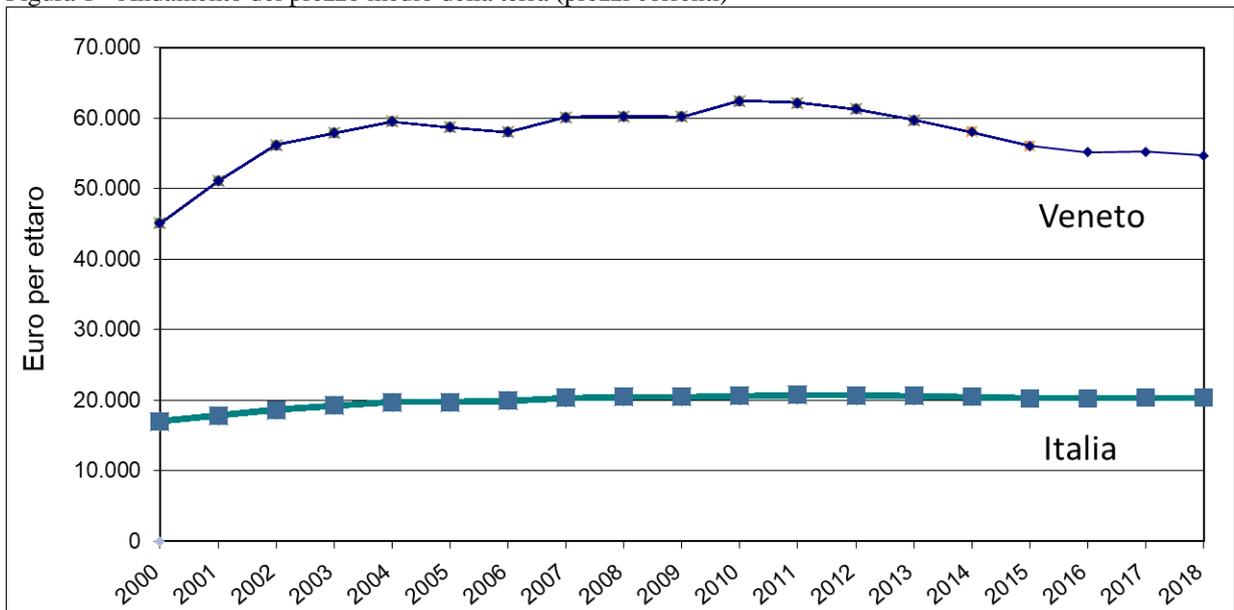
In Veneto la scarsa diffusione dell'affitto rispetto ad altre regioni settentrionali ha rappresentato un retaggio del passato, quando non esistevano i contratti in deroga e la libera trattativa tra le parti. Tuttavia, negli ultimi anni, i dati dell'Indagine sulle strutture e produzioni delle aziende agricole 2016 confermano un'inversione di tendenza. Infatti, la superficie agricola utilizzata in affitto - comprensiva degli usi gratuiti - ammonta a circa 396.000 ettari, pari al 51% della SAU totale, con un incremento del +24% rispetto al 2010 (tab. 2). La crescita dell'affitto si sta confermando anche in questo decennio a seguito dell'ulteriore riduzione delle aziende con terreni solo in proprietà (-57%). Infatti, da un lato i proprietari hanno preferito cedere i terreni in affitto piuttosto che venderli e dall'altro lato gli agricoltori che vogliono aumentare la maglia poderale trovano più conveniente l'affitto piuttosto che l'acquisto, determinando un consolidamento delle aziende con terreni in affitto che gestiscono ormai oltre i 2/3 della superficie agricola. Da notare che sono le aziende con soli terreni in affitto ad avvantaggiarsi maggiormente di questa tendenza, mentre le aziende miste proprietà e affitto in questo decennio sono diminuite di numero pur continuando a crescere come superficie. La contrazione del numero di aziende si riflette anche sulla superficie media aziendale che è cresciuta oltre il 50% rispetto al 2010. Se ne sono avvantaggiate soprattutto le aziende solo in proprietà che comunque mantengono un'ampiezza media abbastanza contenuta e le aziende miste che con 15 ettari come media aziendale rappresentano la tipologia più solida in termini strutturali.

Tabella 1 - Valori fondiari medi provinciali e per zona altimetrica in Veneto

	2000 (000 euro)	2018 (000 euro)	Variazione % 2018/2000	Scostamento su media regionale 2018
Verona	59,2	62,9	6%	1,15
Vicenza	52,5	49,6	-5%	0,91
Belluno	9,8	10,1	3%	0,18
Treviso	46,8	94,5	102%	1,73
Venezia	36,0	50,9	41%	0,93
Padova	56,8	48,3	-15%	0,88
Rovigo	25,6	32,2	25%	0,59
Montagna	13,6	13,8	2%	0,25
Collina	60,0	103,7	73%	1,90
Pianura	47,5	52,3	10%	0,96
Veneto	45,1	54,7	21%	1,00
Italia	17,0	20,4	20%	0,37

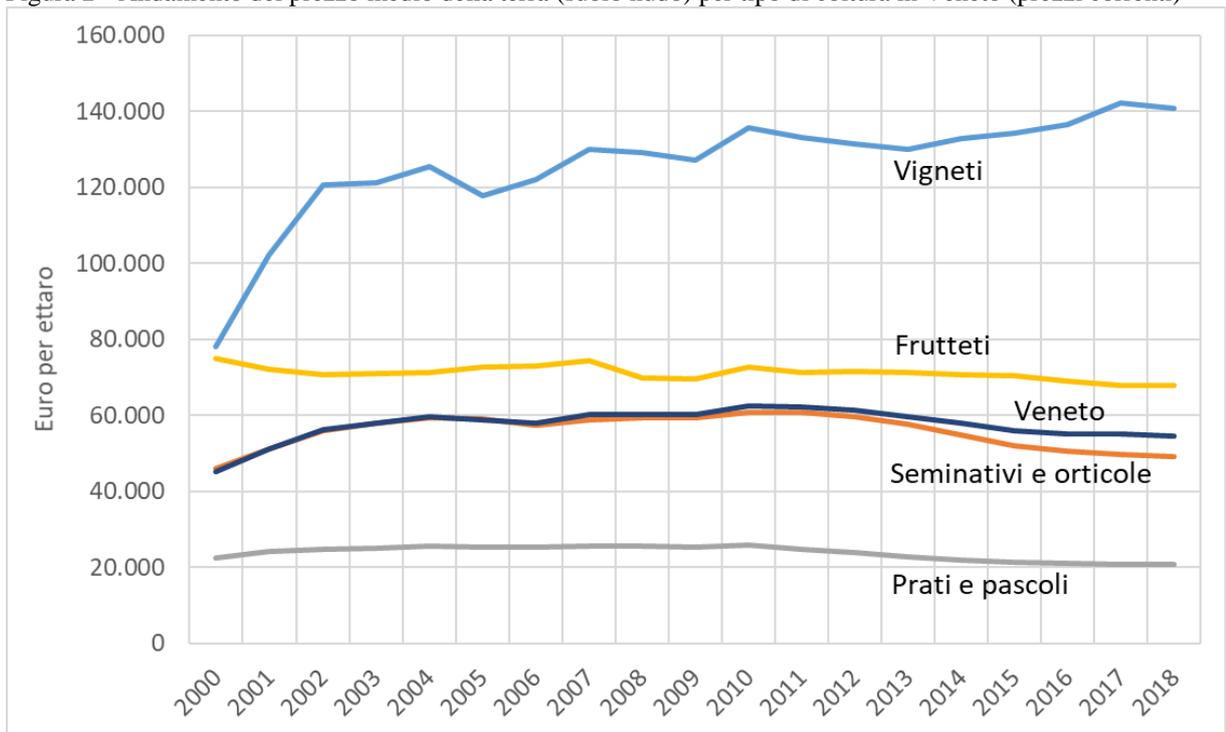
Fonte: CREA, Banca Dati Valori Fondiari.

Figura 1 - Andamento del prezzo medio della terra (prezzi correnti)



Fonte: CREA, Banca Dati Valori Fondiari.

Figura 2 - Andamento del prezzo medio della terra (suolo nudo) per tipo di coltura in Veneto (prezzi correnti)



Fonte: CREA, Banca Dati Valori Fondiari.

Tabella 2 - Aziende e SAU per titolo di possesso¹ dei terreni in Veneto

	2000	2010	2016	2016/2010
Aziende				
Solo in proprietà	145.843	82.613	35.601	-56,9%
Solo in affitto	6.880	12.063	17.437	44,5%
Proprietà e affitto	23.949	24.599	21.725	-11,7%
Totale ²	176.686	119.384	74.884	-37,3%
Superficie (ha)				
Solo in proprietà	512.135	338.091	244.869	-27,6%
Solo in affitto	72.287	150.550	198.959	32,2%
Proprietà e affitto	266.557	322.798	337.804	4,6%
Totale	850.979	811.440	781.633	-3,7%
Superficie media aziendale (ha)				
Solo in proprietà	3,5	4,1	6,9	68,1%
Solo in affitto	10,5	12,5	11,4	-8,6%
Proprietà e affitto	11,1	13,1	15,5	18,5%
Totale	4,8	6,8	10,4	53,6%
SAU in affitto	211.444	332.537	396.246	19,2%
in % su SAU totale	24,8	41,0	50,7	23,7%
SAU in uso gratuito	22.165	102.267	65.033	-36,4%
in % su SAU in affitto	10,5	30,8	16,4	

Fonte: ISTAT, Censimento dell'agricoltura 2000, 2010 e Indagine Strutture e Produzioni delle Aziende Agricole, 2016.

¹ La superficie in affitto è comprensiva dell'uso gratuito.

² Il dato complessivo comprende le aziende senza SAU.

Per saperne di più:

Povellato A., Longhitano D. e Bortolozzo D. (2013) Affitto e contoterzismo tra complementarità e competizione, *AgriRegioniEuropa*, Anno 9 n. 33.

Povellato A., Longhitano D. (2017) Una lettura dell'andamento del mercato fondiario negli ultimi decenni attraverso le statistiche dell'attività notarile, *AgriRegioniEuropa*, Anno 13 n. 49.

Povellato A., Tantari A. (2019) *Indagine sul mercato fondiario in Italia. Rapporti regionali 2018*, CREA Centro Politiche e Bioeconomia, Roma.

Povellato A., Longhitano D. (2019) *Indagine sul mercato degli affitti in Italia. Rapporti regionali 2018*, CREA Centro Politiche e Bioeconomia, Roma.

Autore: Andrea Povellato - CREA Centro Politiche e Bioeconomia
Davide Longhitano - CREA Centro Politiche e Bioeconomia

Aggiornato al 12/02/2020