

Quali implicazioni per i valori fondiari: un'analisi sull'affitto

Andrea Povellato

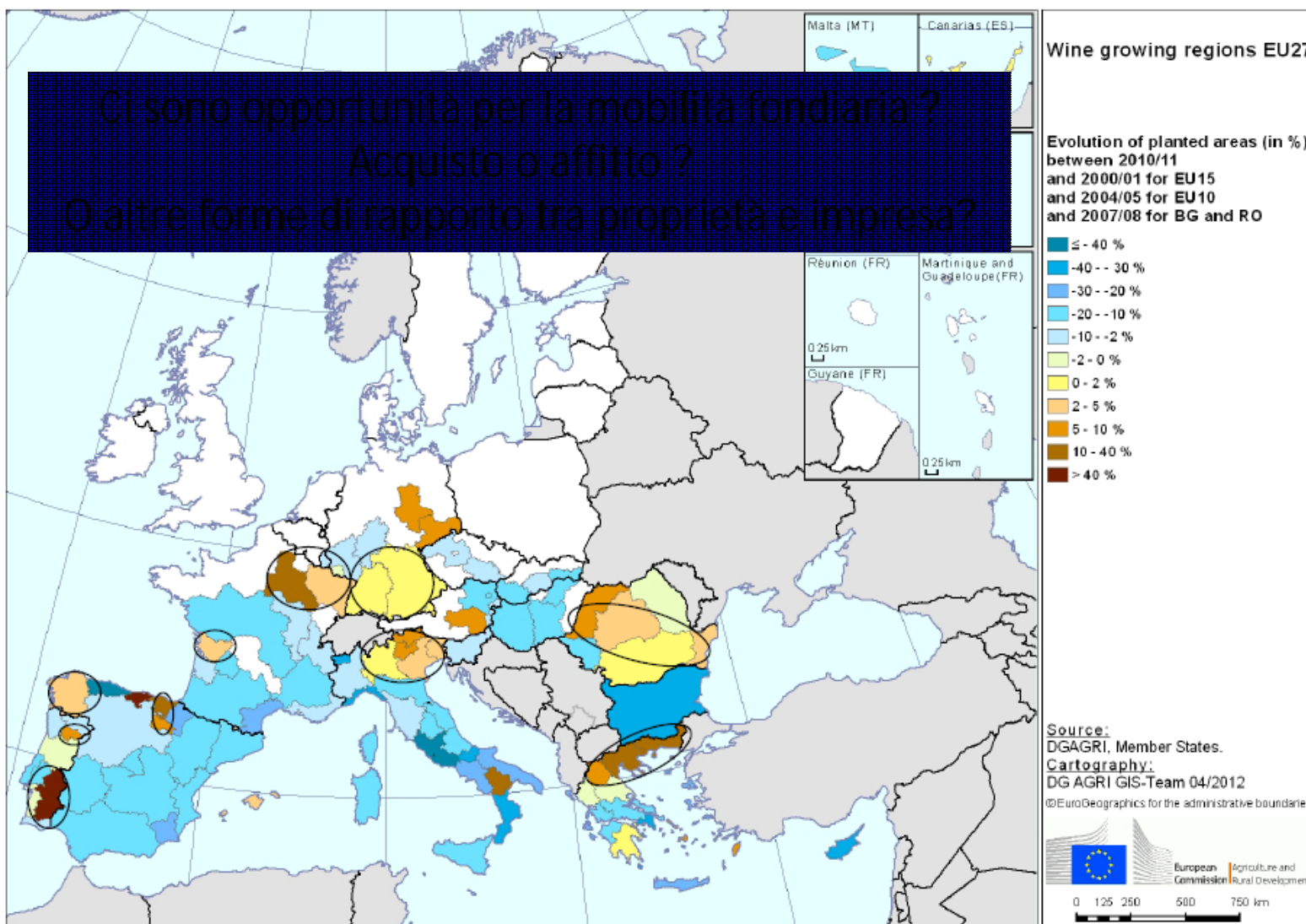
Istituto Nazionale di Economia Agraria
Sede regionale per il Veneto

"Il controllo del potenziale di produzione
Possibili effetti del passaggio a un sistema autorizzativo"
MIPAAF, INEA, Vinitaly - Verona, 9 aprile 2013




IL NUOVO CONTESTO COMUNITARIO dai diritti di impianto al regime autorizzativo

- Transizione da **diritti scambiabili** (valore di scambio determinato dal mercato) → ad **autorizzazioni** in base a graduatorie
- Chi possiede un vigneto mantiene un "**valore di opportunità**" (non ha necessità di autorizzazioni)
- Tendenza ad abbandonare il vigneto
- Per non perdere il valore di opportunità conviene **mantenere il vigneto attraverso l'affitto** (per chi non è più in grado di gestirlo) ?

QUALE RUOLO PER LA MOBILITÀ FONDIARIA?




IL MERCATO DELLA TERRA A VIGNETO

- Valore medio dei **vigneti** sui 40.000 euro ad ettaro (il doppio del prezzo medio della terra in Italia) 
- Il prezzo della terra adatta a vigneti è legato al **successo commerciale** conseguito dal vino a denominazione d'origine (diritti di impianto?) 
- Nelle **zone più vocate** i vigneti presentano valori medi superiori a 2-300.000 euro per ettaro 

LE TIPOLOGIE DI OPERATORI

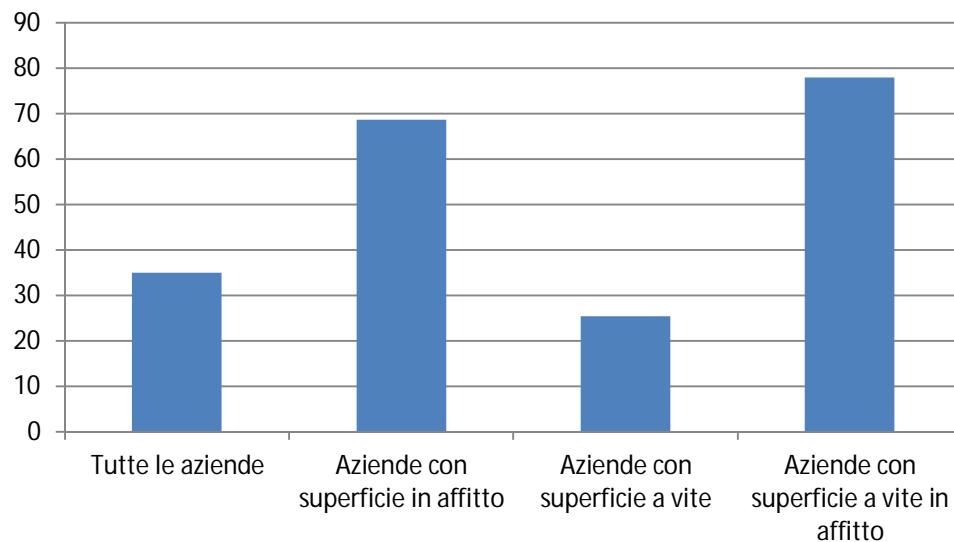
- Attività di compravendita **molto rarefatta** (piccoli appezzamenti) → utile alle aziende familiari per accumulo patrimonio fondiario
- Discorso a parte per le **aziende di grandi dimensioni** che valutano la redditività degli investimenti
- In futuro: prezzo della terra (per vigneti) senza particolari flessioni → andamento tipico del **bene rifugio** al riparo dalle fluttuazioni congiunturali e dalla crescita del costo della vita
- Opportunità "relativamente scarse" per migliorare la mobilità fondiaria

IL MERCATO DELL'AFFITTO DEI VIGNETI

- Quali prospettive per uno strumento di **mobilità fondiaria** meno "costoso" dell'acquisto?
- La "**novità**" più importante in questo momento è **l'aumento della superficie in affitto** 
- L'affitto dei vigneti non è particolarmente diffuso
- Durata dei contratti variabile in relazione alla presenza di investimenti in **nuovi impianti**
- Canoni variabili da 300-400 euro/ha (prevalentemente al Sud) fino a 1.500-2.500 euro/ha

LE CARATTERISTICHE AZIENDALI (fonte RICA)

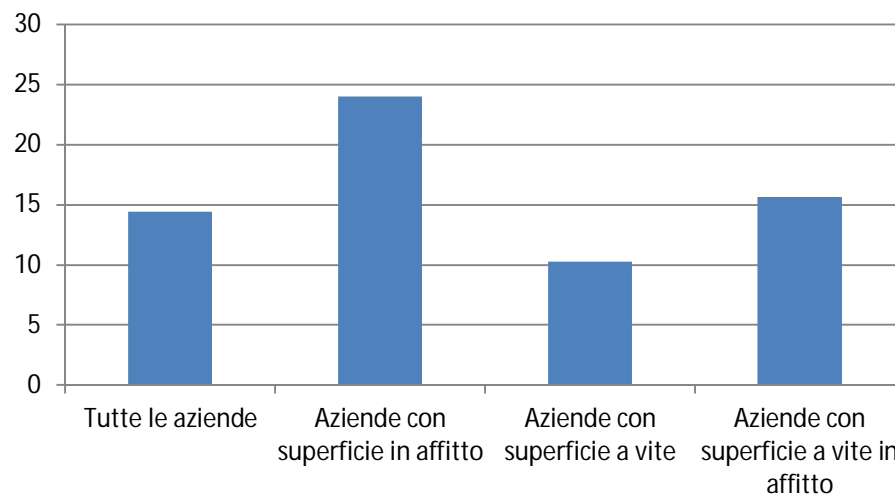
Superficie in affitto (% su SAU)



Affitto meno diffuso nelle aziende con vite ma rilevante la superficie a vite in affitto

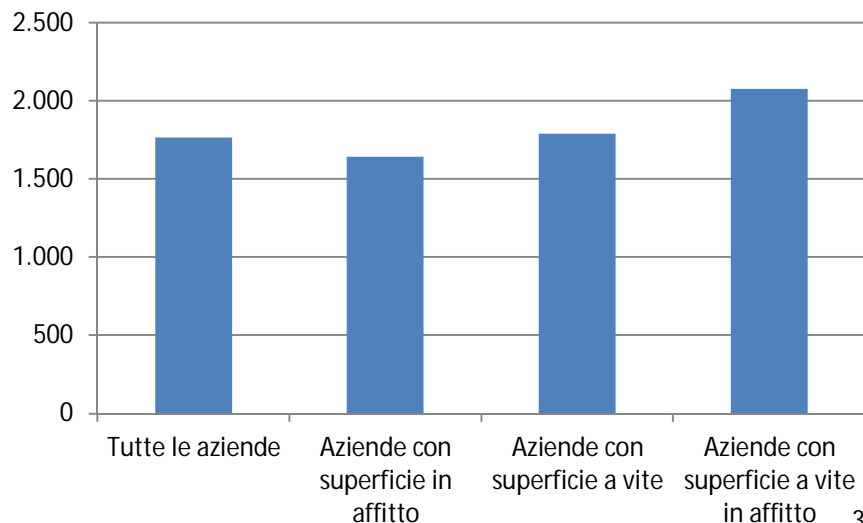
Dimensione media aziendale più grande nelle aziende con affitto

Superficie media aziendale (ettari)



LE CARATTERISTICHE AZIENDALI (fonte RICA)

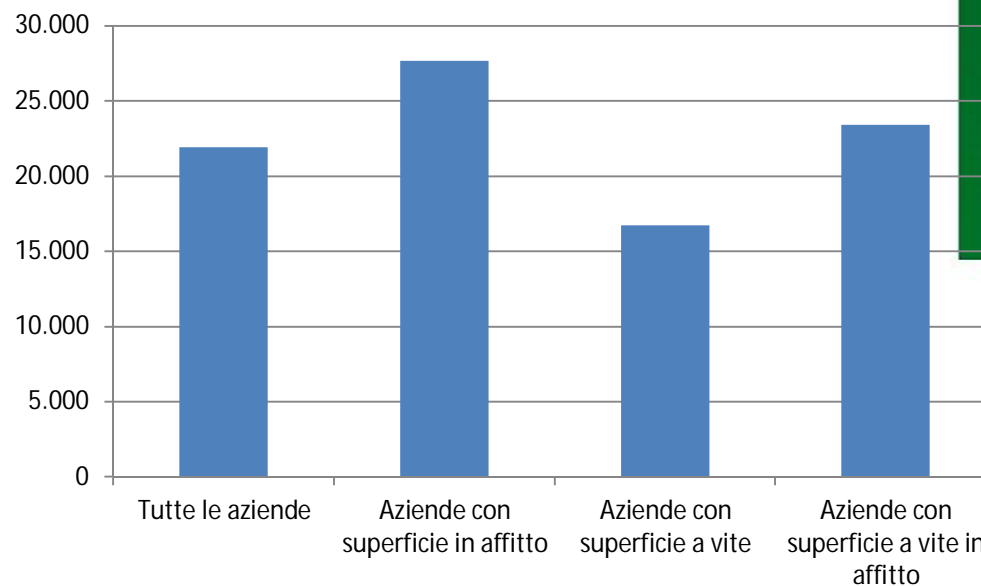
Valore aggiunto per ettaro (euro)



Produttività della terra relativamente simile, eccetto in aziende con vite in affitto

Produttività del lavoro più alta nelle aziende con affitto, grazie a dimensione media aziendale più grande

Valore aggiunto per unità di lavoro (euro)

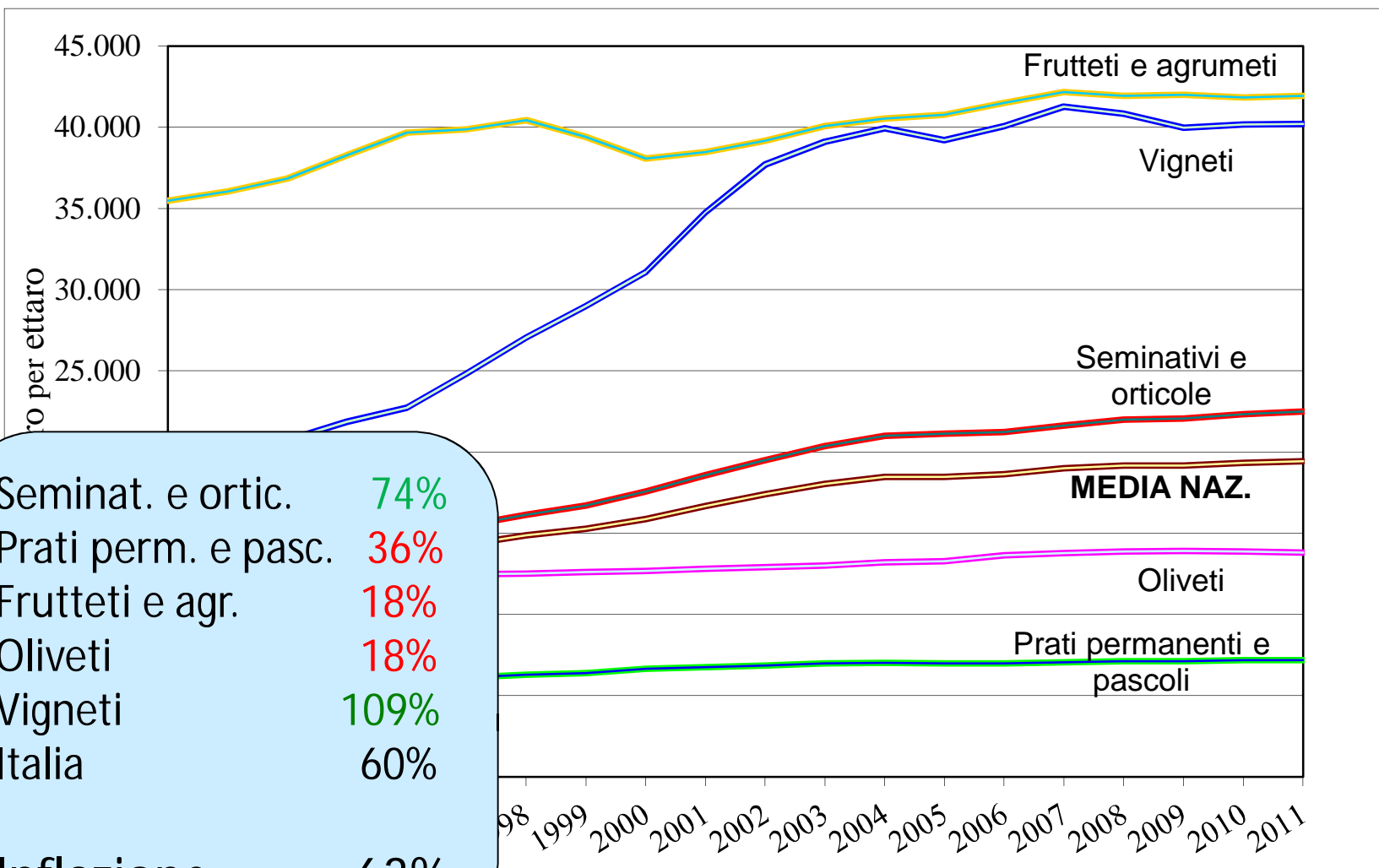


- Legislazione molto "delicata", meglio **lasciare spazio ai contraenti**, assistiti dalle organizzazioni di categoria. **Manca informazione** statistica sulle tipologie contrattuali
- Le nuove opportunità di aggregazione tra imprese attraverso gli **strumenti societari**. Orizzonte di medio-lungo periodo e fiducia tra i soci
- Il **contratto di rete** come nuova forma di aggregazione (per le PMI) che mantiene l'indipendenza delle imprese e agevola la collaborazione tra imprese



Grazie per l'attenzione!
povellato@inea.it

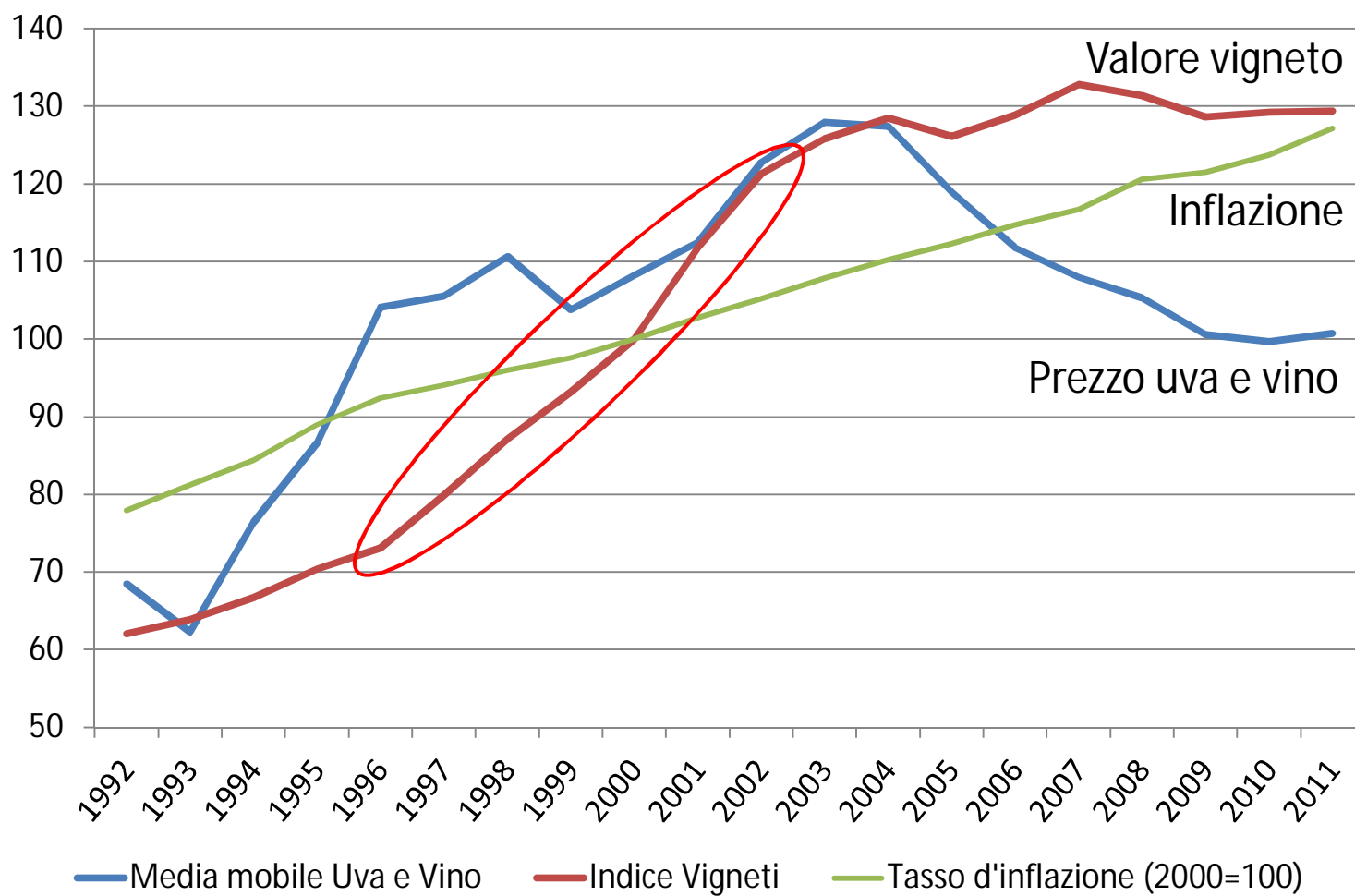
LA DIFFERENZIAZIONE PER COLTURA



| | |
|---------------------|------|
| Seminat. e ortic. | 74% |
| Prati perm. e pasc. | 36% |
| Frutteti e agr. | 18% |
| Oliveti | 18% |
| Vigneti | 109% |
| Italia | 60% |
| Inflazione | 63% |

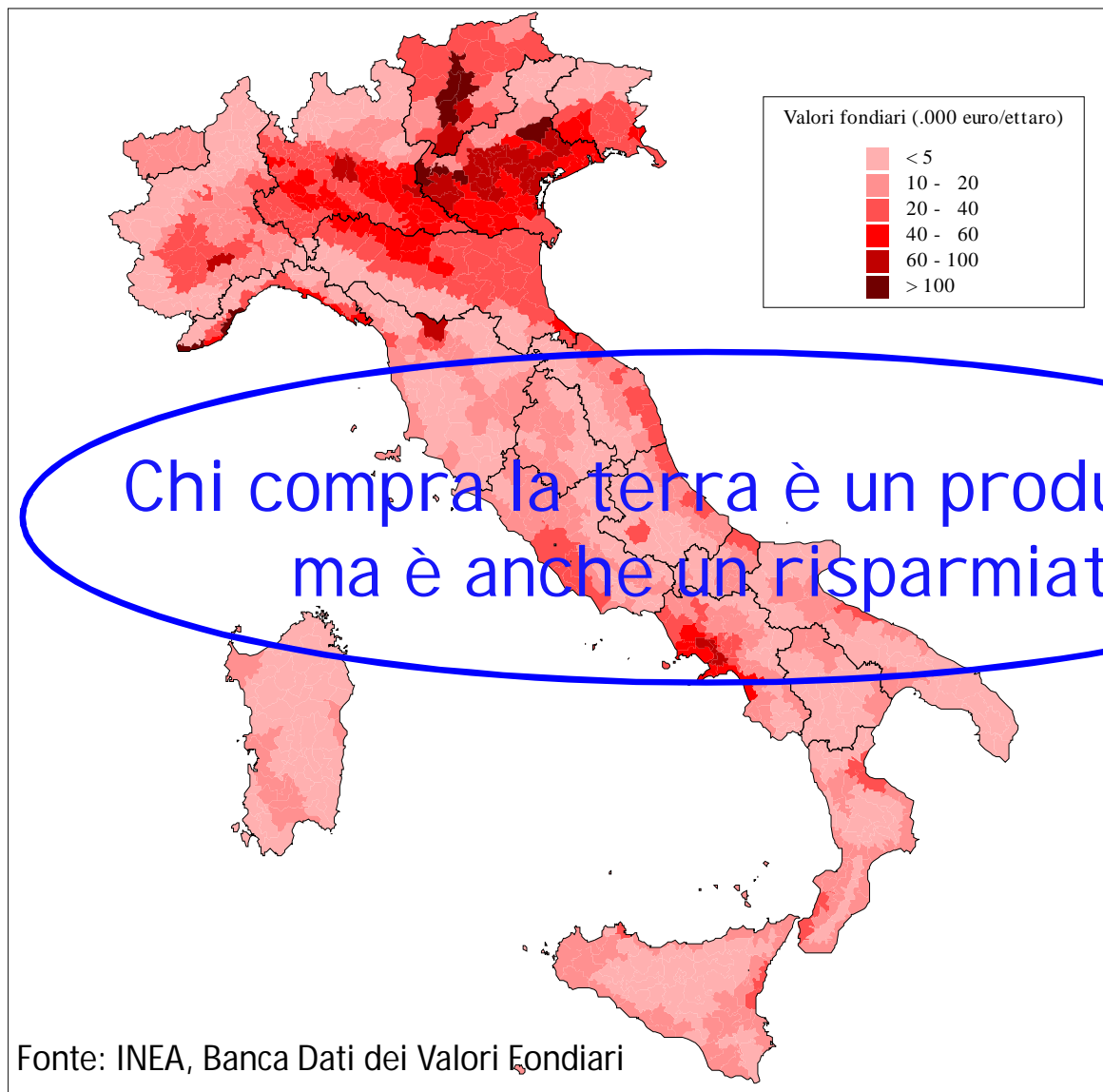
Fonte: INEA, Banca Dati dei Valori Fondiari

IL MERCATO DEL VINO E IL PREZZO DELLA TERRA



Fonte: INEA, Banca Dati dei Valori Fondiari e ISTAT

IL MOSAICO DEI VALORI FONDIARI



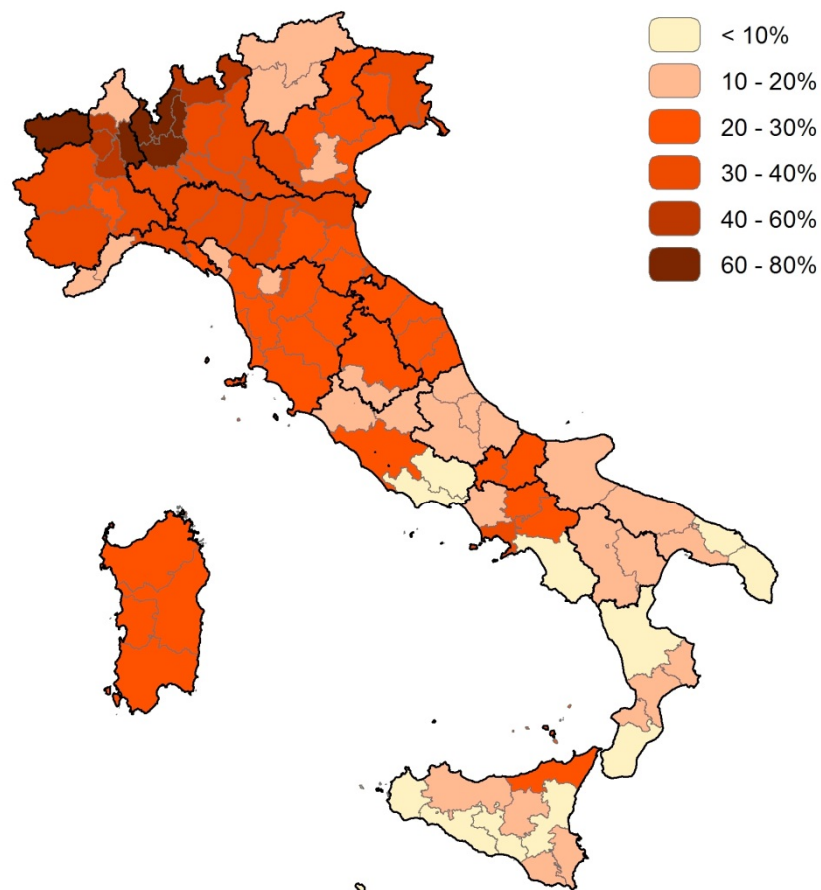
Domanda "agricola"
fortemente
selettiva in
funzione della
"fertilità" e
caratteristiche
accessorie

Domanda
frammentata per
altre (potenziali)
destinazioni d'uso

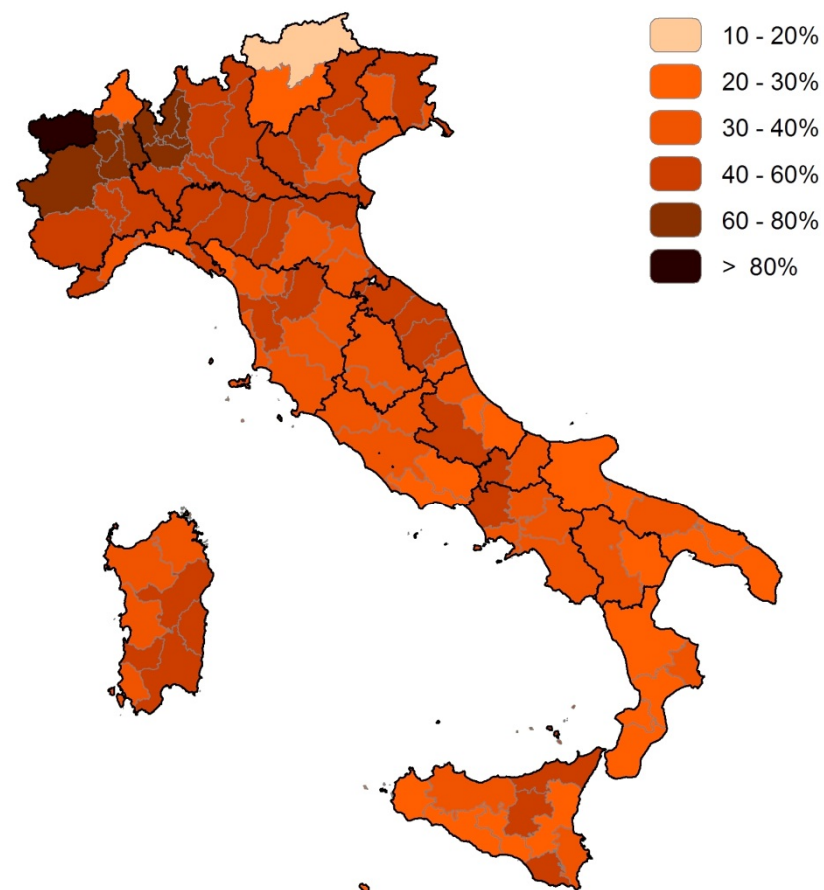
Il bene fondiario
come "bene rifugio" ←

INCIDENZA % SAU IN AFFITTO (incl. uso gratuito)

Censimento 2000



Censimento 2010



Superficie in affitto: **4.900.320 ha** (38% della SAU)

