

Un'indagine provinciale sull'andamento prezzi nel 2015

# Il valore dei terreni agricoli

Maurizio Castelli

“La terra non tradisce mai!” È l'esclamazione diffusa che ci soddisfa e mette al sicuro dalle incertezze. In fin dei conti la terra è l'origine del nostro cibo e in questo ci auguriamo che non tradisca, mai! Ma l'affermazione espressa si riferisce in genere al valore della terra, come se questo non possa variare e, così si dice, “non può diminuire”. E su questo aspetto, anche impegnato da qualche tempo nella commissione provinciale espropri, si è discusso a lungo negli anni scorsi, specie da quando la crisi del 2008 ha cominciato a segnalare qualche cedimento dei valori fondiari. In Lombardia si è cominciato da Brescia, provincia ove i valori molto alti, molto più alti del mantovano, sono in diminuzione da alcuni anni. Ora pare tocchi anche al mantovano. Non fa piacere, ma il recente convegno tenuto presso la Fondazione Università di Mantova, organizzato dalla Commissione Provinciale Espropri, è stato l'occasione per affermare che “quest'anno (nel 2015) i prezzi sono effettivamente calati!”. Ed è un'affermazione che ha trovato nelle relazioni presen-

Reg. Agrarie	2014	2015	2015-2014
n.	€/mq	€/mq	%
1 - Morenica merid. del Benaco	7,35	6,13	-16,60
2 - Pianura tra Mincio e Oglio	5,64	5,95	5,50
3 - Pianura tra Mincio e Po	3,95	4,72	19,49
4 - Pianura tra Oglio e Po	5,10	4,41	-13,53
5 - Pianura di Mantova	5,39	4,78	-11,32
6 - Pianura occid. Oltre Po	6,15	6,46	5,04
7 - Pianura orient. Oltre Po	4,01	3,65	-8,98

tate la documentazione che dà sicurezza al “tradimento”. Infatti, in un mercato fondiario povero di scambi, questi limitati agli appezzamenti e sono pochissime le aziende vendute, i valori sono diminuiti in parecchie regioni agrarie mantovane. Il giudizio complessivo è che si tratti di una diminuzione stimabile intorno al 10% benché le situazioni siano diverse nella provincia. A cominciare dalla collina ove i valori, nel

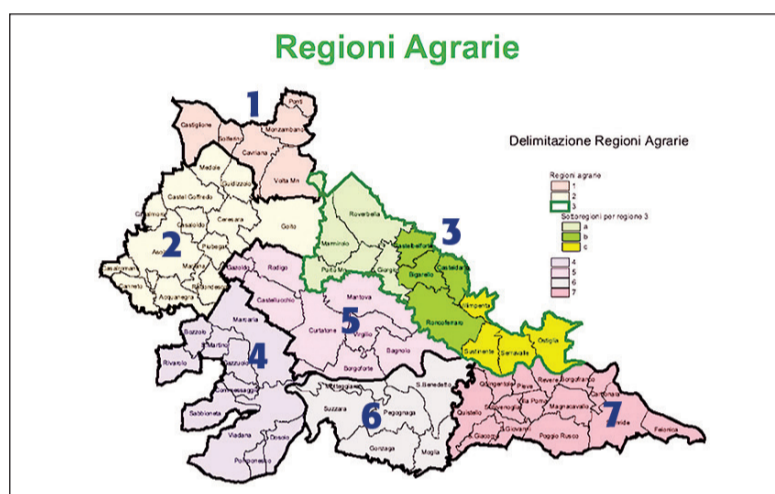
2015 rispetto al 2014, hanno ceduto di più; è questa la regione agraria n. 1 o “Morenica meridionale del Benaco”. Qui i valori erano i più alti del mantovano e, così come avviene in altre aree della Lombardia, i primi a cedere sono i terreni ove i valori sono più alti. Ma anche nel viadanese (regione 4), nel medio mantovano (regione 5) e nell'Oltrepo in Destra Secchia (regione 7) si sono registrate sensibili diminuzioni, scritte qui

nella tabella allegata.

Ma non solo diminuzioni, si sono osservati anche alcuni aumenti: nella regione n. 2, l'asolano, ove la vicinanza della provincia di Brescia con valori fondiari più alti dei mantovani trascina anche i nostri terreni all'aumento. Più incerto è il forte aumento della risaia, la regione n.3. Questa è una zona molto varia e i risultati annuali dipendono dai comuni nei quali si sono verificate le compravendite: negli anni ove il campione si è formato nei comuni prossimi alla collina i valori sono alti, quindi in

aumento, negli anni invece ove il campione è ottenuto dai comuni prossimi al Po, i valori sono bassi e quindi i valori sono in forte diminuzione. Più sicura è l'interpretazione dell'aumento nella regione 6, l'Oltrepo in Sinistra Secchia. Qui la presenza di una forte zootecnica da latte e la produzione di Parmigiano Reggiano, ottenuto quasi esclusivamente in caseifici sociali, rende disponibili redditi adeguati che gli allevatori tendono a reinvestire nell'acquisto di terra. E i valori di mercato lievitano.

In conclusione quest'anno la terra “ha tradito” nel mantovano, ma non dappertutto. Ci auguriamo che anche questo segno del malessere della nostra economia possa essere superato rapidamente.



## Internazionalizzazione e governance: sfide del futuro per la cooperazione

Alberto Bertellini

Cooperazione agricola portatrice di valori civili si è detto nei numeri precedenti, capace di esprimere un sistema locale ancora vitale. E pur tuttavia chiamata ad affrontare nuovi scenari, nuovi mercati internazionali nei quali le performance della singola impresa non bastano più e per affrontare questi nuovi scenari servono dimensioni adeguate e alleanze strategiche. Le cooperative, non solo per l'esperienza storica di cui sono portatrici, hanno in sé tutte le caratteristiche migliori per affrontare adeguatamente questi nuovi orizzonti. Hanno la forma giuridica concepita (e costituzionalmente garantita) per assicurare i valori propri, ad esempio i principi di democrazia economica, lo scopo mutualistico, il principio c.d. della “porta aperta” ecc., e inoltre provengono da un'esperienza e da una tradizione ricca di risultati positivi, soprattutto nel settore agro alimentare.

Non è un caso che l'importanza di questo modello d'impresa sia stato riconosciuto anche dall'Unione Europea. Infatti nel diritto europeo è stato previsto il “modello societario della società cooperativa europea” che può essere costituita tra cooperative; è il Reg.



La foto è stata scattata dall'autore in un supermarket dell'aeroporto di Helsinki (Finlandia) il 6 gennaio

1435/2003 a regolamentare questo modello societario. Tale realtà è poco conosciuta in Italia, non è ancora diffusa, ma nella volontà del legislatore comunitario dovrebbe avere proprio questa funzione, ovvero aiutare il mondo cooperativo a fare sistema, sono le cosiddette “economie di rete”, un modo di comportamento reale. Il binomio cooperazione-grandi formaggi DOP, già presente in provincia, è quindi un patrimonio

da coltivare, valorizzare, sviluppare non soltanto narrando una storia, pure gloriosa, ma soprattutto reinterpretandolo in chiave moderna. Alcune delle sfide che attendono il mondo cooperativo sono oggi davvero impegnative. In primo luogo quella dell'internazionalizzazione (i mercati esteri e le esportazioni, verosimilmente, aumenteranno); questa però richiede anche una diversa capacità di stare sui mercati in-

ternazionali. Le nostre cooperative, persino quelle grandi, non sono oggi in grado di fare questo “salto” da sole, hanno bisogno di farlo in un contesto strutturato: serve quindi un innalzamento dei livelli di cultura organizzativa, aggregazioni e dimensioni d'impresa adeguate (non intendendo solo fusioni o processi di concentrazione). È indispensabile mettere insieme unità diverse per conseguire questo tipo di obiet-

tivi, con un management adeguato a imprese che crescono di dimensioni e con le competenze/conoscenze adeguate per gestire problematiche veramente consistenti e in continua evoluzione.

In secondo luogo la sfida è quella della direzione d'impresa, (“governance”) un elemento sempre più strategico, dove può fare la differenza l'inserimento graduale di giovani nei Consigli d'Amministrazione, possibilmente con livelli culturali elevati in grado di fare veramente la differenza. Insomma, un'iniezione molto forte di quella “economia della conoscenza” che richiede una partecipazione corale dei vari soggetti coinvolti, ricerca applicata, Università, scuole, soggetti istituzionali, rappresentanze sindacali e consorzi di difesa.

È perciò auspicabile che in futuro s'innalzino sempre più il livello degli investimenti in capitale umano e capitale civile per lo sviluppo armonico di questo nostro territorio, reinterpretando in chiave moderna le sue ricche tradizioni, nella direzione di un nuovo umanesimo economico. “Fare insieme”, emblematicamente, sono state le parole chiave di Papa Francesco al recente incontro in Vaticano con gli imprenditori di Confindustria.