



# Il mercato fondiario mantovano 2008-2015

## I risultati delle indagini

*Maurizio Castelli*

*Presidente Commissione Provinciale Espropri*

---

Mercoledì 9 marzo 2016 ore 10,30  
Fondazione Università di Mantova – Sala Consiliare  
Via Scarsellini, 2 - Mantova

# I dati elementari

---

## Criteri di raccolta dei dati elementari

Prezzi da  
contratti di  
compravendita

- universo dei contratti di compravendita, presentati alla Provincia per la richiesta di agevolazioni fiscali (2008-2009)
- campione con dati forniti dal Consiglio Notarile e altre fonti (2010-2015)

# Dati elementari: le quantità

---

## Contrattazioni significative (n.)

2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
436	283	150	80	252	198	161	109

# Il trattamento dei dati

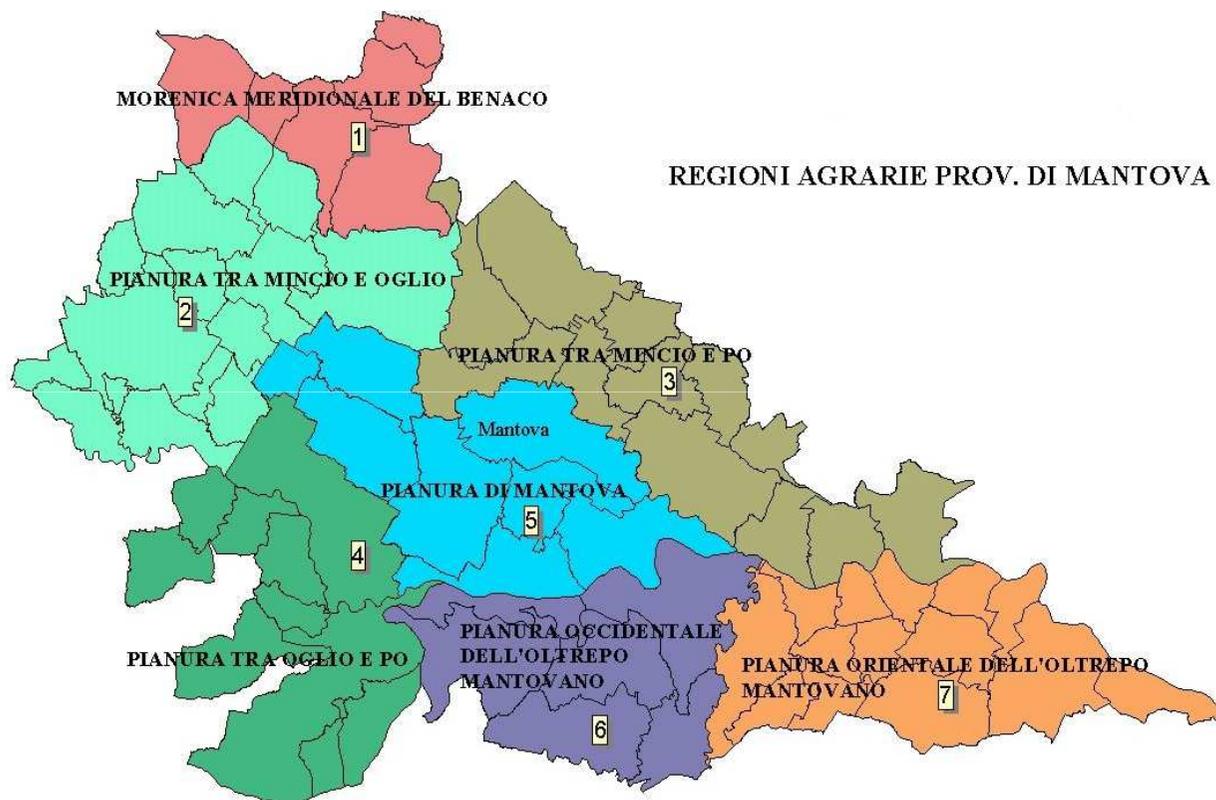
---

## Coefficienti di correzione del prezzo

- esclusione dei prezzi  $< 2 \text{ €/mq}$  e  $> 15 \text{ €/mq}$
- diminuzione del 20 % se sono presenti fabbricati rurali
- aumento del 10 % se il fondo rustico è affittato
- valori, non prezzi (esclusi soprassuolo e miglioramenti)

# Regioni Agrarie

---



## I risultati: 2015-2008

---

<b>Reg. Agrarie</b>	<b>2008</b>	<b>2015</b>	<b>2015-2008</b>
n.	€/mq	€/mq	%
1	7,58	6,13	-19,14
2	5,75	5,95	3,55
3	5,24	4,72	-9,99
4	4,20	4,41	4,93
5	5,42	4,78	-11,84
6	5,43	6,46	19,08
7	3,59	3,65	1,77

## I risultati: 2014-2015

---

<b>Reg. Agrarie</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2015-2014</b>
n.	€/mq	€/mq	%
1	7,35	6,13	-16,60
2	5,64	5,95	5,50
3	3,95	4,72	19,49
4	5,10	4,41	-13,53
5	5,39	4,78	-11,32
6	6,15	6,46	5,04
7	4,01	3,65	-8,98

# In sintesi

---

Il *mercato fondiario mantovano*, nel medio periodo, evidenzia modificazioni rilevanti:

1. *Diminuiscono le compravendite*. Il massimo, un numero prossimo all'universo, si rileva nel 2008. Sono 436 atti, un numero prossimo all'universo, nel 2015, invece, gli atti di compravendita sono 109, raccolti però su base campionaria.
2. *Diminuisce la superficie compravenduta*. Nel 2008 la superficie catastale compravenduta è pari a 1.975,3 ettari (su 190.394 ha), cioè il 1,03% della Superficie Agricola Totale in Provincia di Mantova. Nel 2015 la superficie compravenduta è pari a 237,83 ha, circa il 12% della superficie compravenduta nel 2008 e lo 1,2 per mille del totale.

# In sintesi

---

3. *Meno aziende e più appezzamenti.* Nel 2008 gli atti con aziende compravendute di superficie superiore ai 10 ettari sono, in provincia, in n. di 42, circa il 10% degli atti. Nel 2015 gli atti con aziende di superficie superiore ai 10 ettari sono, in provincia, solo 4, il 4% circa degli atti.

4. *La dinamica diminutiva si accentua nell'ultimo anno.* Il confronto 2014/2015 conferma:

- la riduzione degli atti, da 161 a 109
- la riduzione della superficie, da 472 a 237 ettari
- la conferma del modesto numero di aziende compravendute superiori a 10 ettari, 4 su 109, pari a circa il 4%.

# In sintesi

---

*Nel medio periodo*, qui considerato per l'intervallo 2008-2014, la *dinamica dei valori fondiari, a valori correnti*, ha seguito il seguente andamento. In particolare:

- *i valori nella R.A. n. 1 (Collina)* sono sensibilmente diminuiti nel periodo studiato ed in particolare nell'ultimo anno.

- *i valori nella R.A. n. 2 (Alto Mantovano)*, confinante con Brescia, sono trascinati dai valori fondiari più elevati del bresciano.

- *i valori della R.A. n.3 (Risaia)* risentono della grande varietà della regione. Infatti questa è stata suddivisa, quanto a determinazione dei VAM, in tre sottozone. La prima assimilabile alla collina, con i valori più alti, la seconda al medio mantovano, con i valori medi, e la terza all'Oltrepo in Dx Secchia, con i valori più bassi della provincia. Questo condiziona inevitabilmente il confronto.

## In sintesi

---

- *i valori nella R.A. n. 4 (Viadanese)*, caratterizzata dalla compravendita di appezzamenti più che di aziende, mantengono nel tempo la stabilità dei valori, pur subendo una sensibile diminuzione nell'ultimo anno.
- *i valori nella R.A. n. 5 (Medio Mantovano)* confermano, sia nel periodo esaminato, sia nell'ultimo anno, una sensibile diminuzione .
- *i valori della R.A n.6 ( Oltrepo in Sx Secchia)* sono trascinati dalle discrete “performances” della trasformazione lattiero-casearia e dalle disponibilità di reddito degli allevatori conferenti latte al sistema cooperativo locale. Questi alimentano la domanda di mercato fondiario ed i valori tornano ad essere i più elevati del mantovano.
- *i valori della R.A. n 7 (Oltrepo in Dx Secchia)* si confermano i più bassi nel territorio provinciale.

# Dai valori ai VAM

---

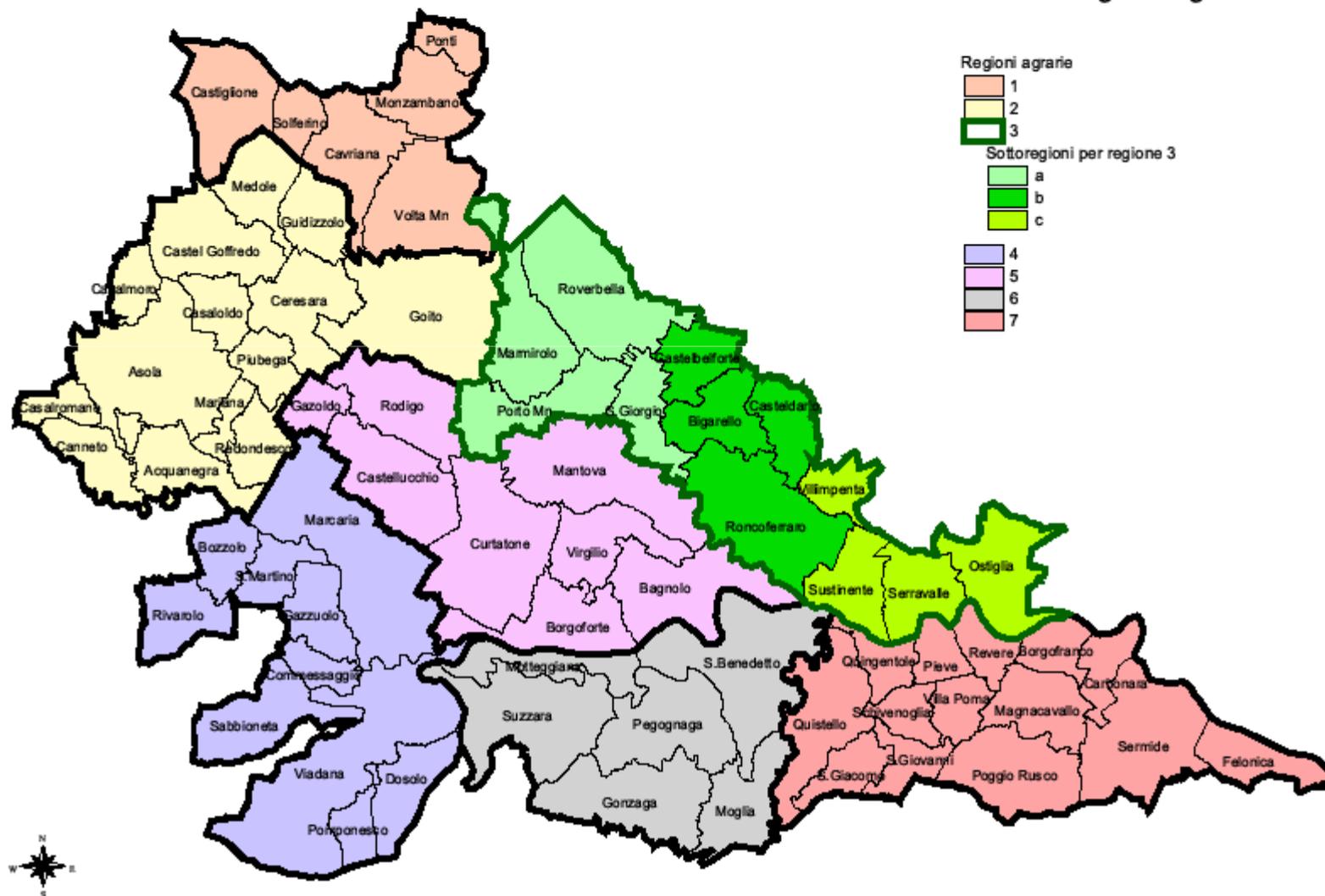
I VAM, stabiliti annualmente dalla Commissione Provinciale Espropri, venivano utilizzati per determinare l'indennità di esproprio. Ad essi venivano applicate delle maggiorazioni in funzione premiante e in dipendenza della qualifica di coltivatore diretto del proprietario espropriato.

A seguito della Sentenza della Corte Costituzionale n. 181/2011 i Valori Agricoli Medi non possono più essere utilizzati per determinare l'indennità di esproprio, che va, invece, definita con *riferimento al valore di mercato* del bene abitato.

I valori agricoli medi (VAM) continuano tuttavia ad essere utilizzati, a norma degli artt. 40, comma 4 e 42 del D.P.R. 327/2001, per determinare l'indennizzo aggiuntivo spettante a chi coltiva il fondo (c.d. indennità di coltivazione).

# Regioni Agrarie

Delimitazione Regioni Agrarie



media ponderata	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	% 2015-2014
Regioni agrarie Provincia di Mantova	€/mq	%							
1 – Morenica meridionale del Benaco	7,58	6,93	7,42	6,93	6,88	6,95	7,35	6,13	<b>-16,60</b>
2 – Pianura tra Mincio e Oglio	5,75	6,14	6,10	5,30	6,04	6,08	5,64	5,95	<b>5,50</b>
3 – Pianura tra Mincio e Po	5,24	5,36	4,94	3,88	5,33	5,53	3,95	4,72	<b>19,49</b>
4 – Pianura tra Oglio e Po	4,20	5,03	4,75	4,81	5,28	4,95	5,10	4,41	<b>-13,53</b>
5 – Pianura di Mantova	5,42	4,96	4,79	4,50	4,67	4,71	5,39	4,78	<b>-11,32</b>
6 – Pianura occidentale dell’Oltre Po	5,43	5,14	5,17	6,28	5,71	5,60	6,15	6,46	<b>5,04</b>
7 – Pianura orientale dell’Oltre Po	3,59	3,71	4,04	3,79	4,02	3,52	4,01	3,65	<b>-8,98</b>

media ponderata	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	% 2015-2008
Regioni agrarie Provincia di Mantova	€/mq	%							
1 – Morenica meridionale del Benaco	7,58	6,93	7,42	6,93	6,88	6,95	7,35	6,13	<b>-19,14</b>
2 – Pianura tra Mincio e Oglio	5,75	6,14	6,10	5,30	6,04	6,08	5,64	5,95	<b>3,55</b>
3 – Pianura tra Mincio e Po	5,24	5,36	4,94	3,88	5,33	5,53	3,95	4,72	<b>-9,99</b>
4 – Pianura tra Oglio e Po	4,20	5,03	4,75	4,81	5,28	4,95	5,10	4,41	<b>4,93</b>
5 – Pianura di Mantova	5,42	4,96	4,79	4,50	4,67	4,71	5,39	4,78	<b>-11,84</b>
6 – Pianura occidentale dell’Oltre Po	5,43	5,14	5,17	6,28	5,71	5,60	6,15	6,46	<b>19,08</b>
7 – Pianura orientale dell’Oltre Po	3,59	3,71	4,04	3,79	4,02	3,52	4,01	3,65	<b>1,77</b>

CONTRATTAZIONI SIGNIFICATIVE	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	% 2015-2014
Regioni agrarie Provincia di Mantova	n	n	n	n	n	n	n	n	%
1 – Morenica meridionale del Benaco	49	45	20	4	28	42	34	9	<b>-74</b>
2 – Pianura tra Mincio e Oglio	80	68	39	25	41	41	50	46	<b>-8</b>
3 – Pianura tra Mincio e Po	47	35	21	8	34	23	16	8	<b>-50</b>
4 – Pianura tra Oglio e Po	73	53	23	10	33	21	9	9	<b>0</b>
5 – Pianura di Mantova	39	20	15	10	36	24	21	19	<b>-10</b>
6 – Pianura occidentale dell’Oltre Po	21	28	12	8	33	22	20	13	<b>-35</b>
7 – Pianura orientale dell’Oltre Po	127	34	20	15	47	25	11	5	<b>-55</b>
<b>SOMMANO</b>	<b>436</b>	<b>283</b>	<b>150</b>	<b>80</b>	<b>252</b>	<b>198</b>	<b>161</b>	<b>109</b>	<b>-32</b>