

 **ACQUISTARE TERRENI AGRICOLI** 

TUTTO CIO' CHE TI SERVE SAPERE

Il report a cura di Noi Siamo Agricoltura



DOVE, COME E PERCHE'?

Siamo ormai entrati in un periodo dove l'espressione "**comprare terreni agricoli**" crea un coinvolgimento notevole e anche una certa dose di timore e paura.

Nell'epoca in cui molte persone investono il proprio denaro in fabbricati e azioni bancarie, c'è qualcuno che ha pensato bene di investire sul più grande patrimonio dell'umanità: **la terra**.

Non è facile individuare il terreno giusto, le modalità e la coltura adatta alle proprie esigenze.

In questa sezione scopriremo qualche piccola ed efficace accortezza per rendere tutto il più semplice ed efficace possibile



INIZIAMO DA QUI : DOVE?

Clima ed esposizione

Ovviamente una delle prime cose da considerare quando desideriamo comprare terreni agricoli è **la posizione**.

Viviamo in un Paese dove la fascia climatica è molto variegata e, quindi, quando parliamo di posizione siamo condizionati dal fattore clima.

Da Nord a Sud ci troviamo esposti a climi, venti e caratteri meteorologici diversi.

È quindi molto importante **valutare dove scegliere il terreno in base a ciò che vogliamo coltivare**.

Non potremmo mai piantare lo stesso tipo di coltivazione o con le stesse modalità sull'Appennino e sulle pianure pugliesi. Ovviamente ogni zona e terreno ha le sue accortezze e predisposizioni.

Vicinanza alla propria casa

Comprare terreni agricoli anche vicino alla propria residenza può essere un fattore determinante. **Monitorare** e avere sempre sott'occhio il proprio appezzamento è sempre una nota positiva.

È vero che al giorno d'oggi siamo aiutati dalle tecnologie e da barriere che aiutano le nostre piantagioni, come ad esempio le serre, ma è anche vero che da sempre le diverse varietà di piante hanno il loro clima e habitat ideale.

È inutile quindi voler costringere una varietà a vivere in un luogo che non è il suo, per prima cosa non avremo una resa soddisfacente e in seconda battuta butteremo via una grande quantità di lavoro.

Ovviamente ci sono alcune nozioni che sono di base per chi è del mestiere: un terreno senza accesso all'acqua non potrà mai essere utilizzato per un'agricoltura intensiva, a differenza di un territorio con possibilità di irrigazione.

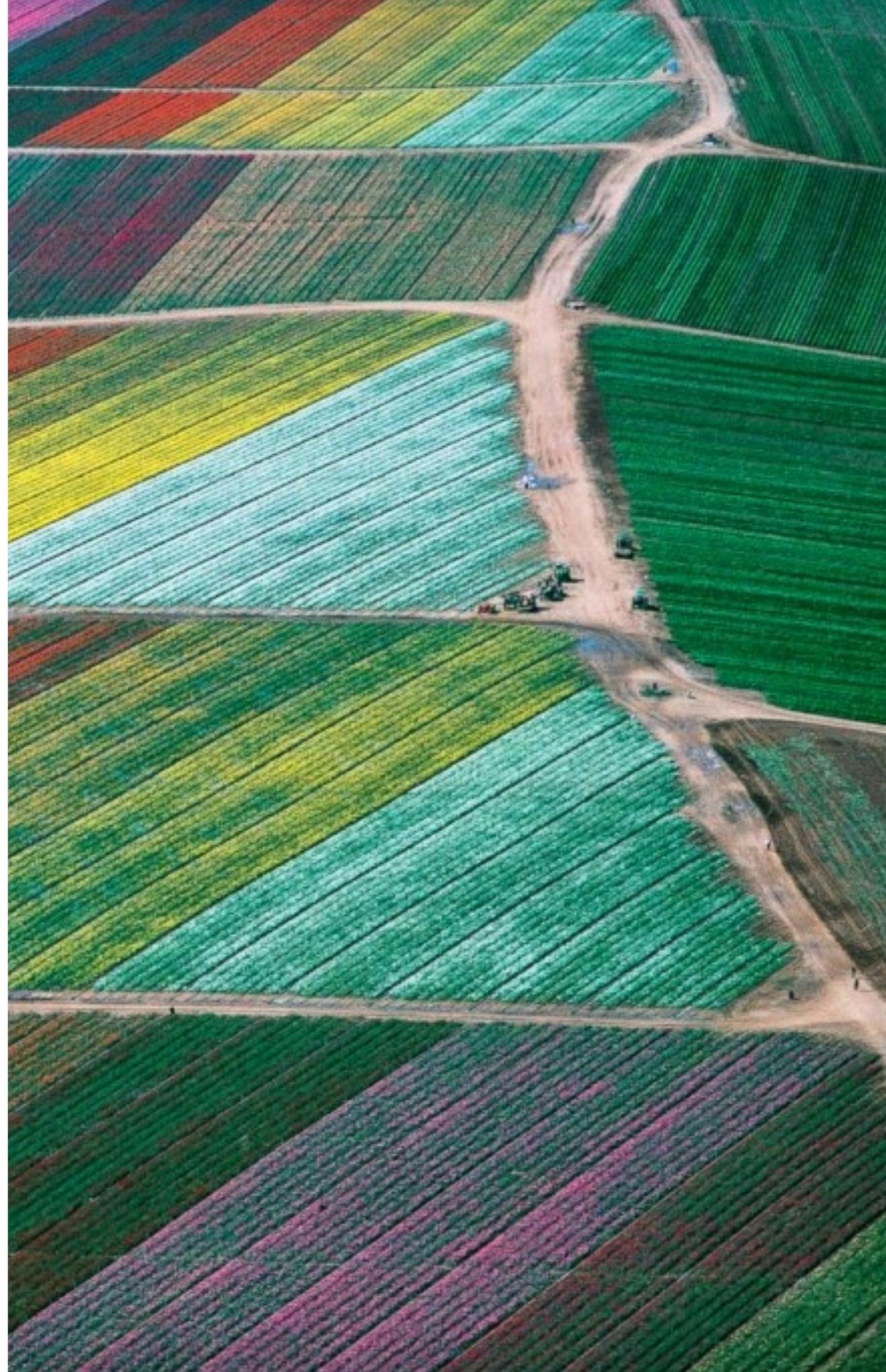
Estensione

Da non sottovalutare è anche **l'estensione**. Ci sono colture che per essere definite "redditizie" hanno bisogno di diversi ettari, mentre alcune che con un paio di ettari ci possono apportare un guadagno notevole.

Tipologia di terreno

Come in tutti i settori, anche i terreni si dividono per le loro caratteristiche e nel caso specifico per **granulometria** e **composizione chimica**. A tal proposito di consiglio di dare un'occhiata anche al nostro articolo su come misurare il pH del terreno.

Esistono terreni argillosi, limosi, sabbiosi e a composizione intermedia. Il **vantaggio** di quest'ultima categoria è quella di avere **più potenzialità**, senza limitare gli utilizzi.





Non dobbiamo per forza cercare di capire quali sono le caratteristiche del terreno che stiamo visionando in totale autonomia ma è necessario e quasi fondamentale, per essere più precisi possibile, **chiedere un aiuto agli agronomi** quando si vuole comprare terreni agricoli, così da stilare una relazione agronomica del terreno che ci indichi chiaramente le proprietà e le caratteristiche.

Disponibilità di acqua

Come accennato un'importante fattore è **l'accesso all'acqua**, determinante per alcuni tipi di colture, come è importante tenere d'occhio la pendenza del terreno, per assicurarsi che il suolo possa essere adatto per il tipo di piantagione che stiamo realizzando e per le lavorazioni che si dovranno eseguire.

Vicinanza alle strade

L'accesso alla strada spesso non viene considerato quando si deve comprare terreni agricoli, ma è indispensabile che il nostro terreno sia ben collegato a tragitti di buona percorrenza, in modo da garantire un possibile ed agevole trasporto dei prodotti agricoli.



COME?

La pianificazione

Dopo che è stato individuato il terreno su cui si desidera agire, il resto dipende tutto da noi stessi.

Dipende da cosa abbiamo già in testa, dalla nostra curiosità, dal nostro senso imprenditoriale e perché no, anche dalla nostra fantasia.

Il progetto che abbiamo in mente deve avere però delle caratteristiche sia di **fattibilità** che di **innovazione** e deve essere redatto prima di comprare terreni agricoli.

Non dimentichiamoci che il senso del nostro “progetto” deve avere un tornaconto, quindi sarà **necessario anche trovare un prodotto che sia richiesto a livello di mercato**, che possa essere vendibile e con buone prospettive e premesse alle spalle.

Crederci e investire passione, oltre che denaro, è fondamentale.

A chi le idee mancano e ha comunque del terreno può sempre decidere di poterlo dare in **affitto**, anche se non è la chiave adeguata e più coinvolgente rispetto a chi invece ci investe lavoro, sacrificio e passione.

Scelta della coltura

Tra le **idee più diffuse** possiamo individuare le classiche coltivazioni estensive: cereali, frumento, verdura. Queste colture richiedono diversi ettari per poter ammortizzare i costi di produzione e manodopera.

Anche il frutteto è un'altra coltivazione che trova approvazione nel nostro Paese.



Ultimamente si stanno facendo conoscere sempre di più le erbe aromatiche, richieste anche nel mercato estero.

Finora abbiamo visto quelle che vengono così definite coltivazioni classiche e per quanto riguarda quelle su cui ci si è focalizzati di più sugli ultimi anni, troviamo le piantagioni per i legni pregiati, la funghicoltura, la tartuficoltura e la elicicoltura, ovvero la coltura delle lumache, considerate una prelibatezza in cucina.

Per questo tipo di coltura non servono grandi appezzamenti di terreno per poter ottenere un guadagno sostanziale.

In un'ottica sempre più ecologica troviamo le **coltivazioni biologiche** che offrono sempre più **margini di business**.



L'Italia è il leader del Bio in Europa, con il primato nell'esportazione di prodotti biologici per un giro d'affari di **3 miliardi di euro**. Il biologico in Italia sta vivendo di fatto un momento di grande espansione, poiché la qualità dei cibi è sempre più un carattere importante per il consumatore.

Colture alternative

Se si vuole comprare terreni agricoli si può tenere conto anche delle coltivazioni alternative che hanno aperto nuovi mercati.

Le coltivazioni di bacche di Goji e di bambù provenienti dal lontano Oriente hanno trovato terreno fertile in Italia, poiché si adattano a quasi tutti i tipi di terreni e climi.

Se si desidera investire in duplice direzione, ovvero in ambito alimentare e quello dei materiali, anche il noce è un ottimo investimento per la qualità del legno pregiato che può offrire.

Sempre nell'ambito delle novità, sono pochissime le aziende agricole che producono i luppoli e i malti per i birrifici italiani. Di fatto tutte le materie prime utilizzate dai produttori italiani provengono da paesi esteri, come Germania e Regno Unito.



BIO





PERCHE'?

Forse questa è la domanda più difficile a cui dare una risposta unica e oggettiva. Il **perché comprare terreni agricoli, investire nella terra** e nella sua produzione può avere diversi scenari.

Prospettiva... verde

Se è vero che si sta andando sempre di più verso un'era "green" e verso generazioni che preferiscono sfruttare le risorse rinnovabili e l'eco-sostenibilità, allora sì, l'agricoltura trova la sua importante posizione.

E se da qui a 20 anni si stima che **più del 50% della popolazione diventerà vegetariana**, i prodotti che derivano dalla nostra terra saranno sempre di più al centro di tutti i tipi di commerci.

Le crisi

Se la crisi immobiliare e finanziaria hanno colonizzato il paese, lasciando spesso l'amaro in bocca agli imprenditori, ad oggi forse l'agricoltura riesce ancora a far emergere uno spiraglio di luce, derivato anche dall'apparizione di nuove frontiere di mercato dovute alla domanda di nuovi prodotti "made in Italy".

I giovani

Importanti dati emergono anche dai giovani: sono sempre di più i ragazzi e le ragazze che ad oggi decidono di affittare o comprare terreni agricoli per dedicarsi all'agricoltura, grazie anche ai finanziamenti europei a favore di coloro che per la prima volta aprono un'attività di questo tipo.

No all'estero!

È importante anche **incentivare l'arrivo di nuovi imprenditori agricoli** per il ruolo di presidio ambientale che l'agricoltura svolge, ma anche per non aumentare ulteriormente la dipendenza alimentare dall'estero, da dove arriva oggi quasi il 40% del cibo che consumiamo.



Il PREZZO dei terreni

La spesa che bisogna sostenere per comprare terreni agricoli varia molto. **La stima di un terreno agricolo viene eseguita dall'agronomo**, il quale interviene secondo il principio di ordinarietà.

L'ordinarietà è un metodo di stima che guarda al territorio in cui il terreno ricade. In altre parole, il valore di un terreno viene stimato secondo ciò che ordinariamente viene coltivato nella zona circostante e quindi il guadagno che da esso ne deriva. Ecco perché un ettaro di vigna di Brunello di Montalcino vale di più di un ettaro di terreno coltivato a erba medica.

Quanto terreno serve per diventare imprenditore agricolo

Una volta deciso di comprare terreni agricoli e scelto quali piante coltivare, dobbiamo scegliere la densità di coltivazione e il sesto di impianto.

Sesto di impianto

Il sesto di impianto è **la distanza a cui si decide di posizionare le piante tra loro, sia lungo le file che tra le file stesse**. Per esempio, quando sentite dire “sesto di impianto 1 x 0,5” vuol dire che le piantine sono poste a 0,5 metri tra loro lungo una fila e, a loro volta, le file sono distanti 1 metro l'una dall'altra.



Densità di coltivazione



La densità di coltivazione è molto importante quando ci chiediamo quanto terreno serve per diventare imprenditore agricolo. La densità di coltivazione, infatti, **è il numero di piante da mettere ogni metro quadrato di terreno.**

Si calcola dividendo 1 m^2 per l'area occupata da ogni singola pianta la quale, quest'ultima, dipende a sua volta dal sesto di impianto detto in precedenza. Per esempio, se vogliamo capire qual è la giusta densità da dare alla nostra coltura posta al sesto di impianto $1 \times 0,5$ dobbiamo svolgere la seguente formula:

$$1 : (1 \times 0,5) = 2$$

Quindi, utilizzando il sesto di impianto precedente, **la risposta è: bisogna mettere 2 piante ogni metro quadrato di terreno.**



Tranquilli, non dovrete calcolare tutte queste formule!

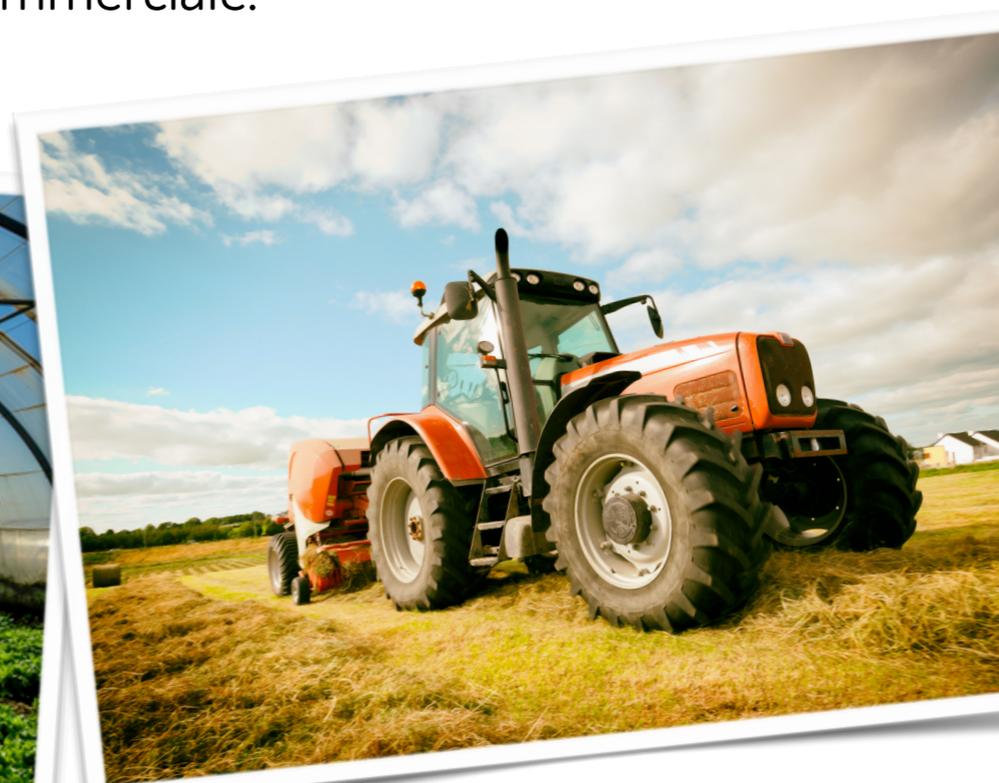
Infatti, il sesto di impianto e/o la densità di coltivazione sono scritti sulla bustina di semi che compriamo dal consorzio agrario o, nel caso di acquisto di piantine da trapiantare, **sull'etichetta della piantina stessa.** In ogni caso, comunque, potreste chiederlo al commerciante da cui avete acquistato le piantine o al vostro consulente agricolo di fiducia.

L'importante, quando ci chiediamo quanto terreno serve per diventare imprenditore agricolo, è sapere che il sesto di impianto e la densità colturale ottimale dipendono da:

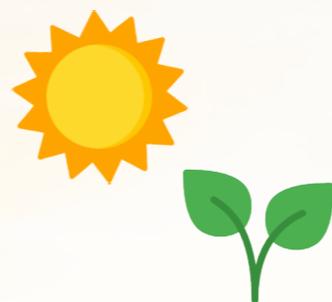
- Capacità di **competizione** delle piante
- **Condizioni climatiche e disponibilità nutritive** in un terreno
- **Ciclo colturale** scelto (precoce o tardivo, in pieno campo o in serra)
- **Sistema produttivo** (convenzionale o biologico)
- **Standard di qualità** richiesti dal mercato o dall'industria a cui voglia vendere i nostri prodotti
- **Esigenze dell'agricoltore** nella meccanizzazione (passaggio con macchine agricole, sarchiatura, raccolta meccanica, ecc.)



Ricorda: all'aumentare della densità colturale, diminuisce la produzione. In altre parole, **più metti vicine le piantine tra loro e meno queste producono frutti**. Quindi, la densità di coltivazione ottimale è quella che consente di raggiungere il massimo rendimento di produzione commerciale.



Quantità di produzione



Abbiamo finalmente capito cosa coltivare e a che distanza mettere le nostre piantine, ma **manca ancora una cosa** prima di scoprire quanto terreno serve per diventare imprenditore agricolo: **quante piante seminare per la nostra produzione?**

Questa è una bella domanda. Nessuno lo può sapere, se non voi stessi. Quello che vi posso suggerire io è di farvi due conti in tasca e non investire mai più del possibile.

L'agricoltura è il settore con il più alto rischio di investimento. Soprattutto in questi ultimi anni, abbiamo potuto vedere che le condizioni climatiche danno sempre meno affidabilità e perdere il proprio raccolto è un attimo.

Per legge



Non c'è una legge che indichi precisamente l'estensione minima dei terreni per diventare un imprenditore agricolo.

In Italia, sono considerati **coltivatori diretti** coloro (i proprietari, gli affittuari, gli usufruttuari, ecc.) che direttamente e abitualmente si dedicano alla coltivazione dei fondi agricoli o all'allevamento del bestiame, purché **la complessiva forza lavorativa del nucleo familiare non sia inferiore a un terzo di quella occorrente per le normali necessità della coltivazione del fondo e per l'allevamento e il governo del bestiame.**



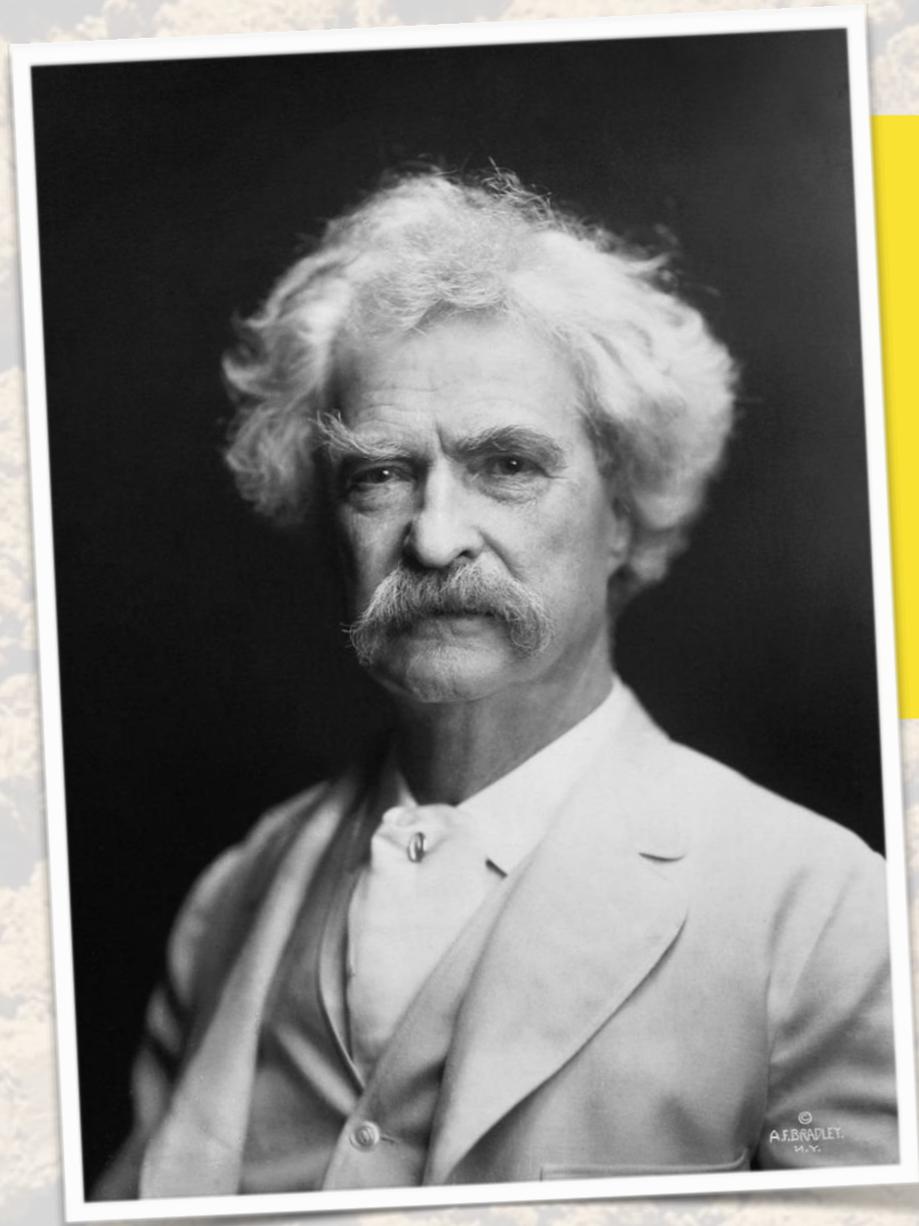
La normativa statale stabilisce che **la qualifica di imprenditore agricolo professionale (IAP) può essere richiesta da chi:**

- 1. possiede conoscenze e competenze professionali** (art. 5 del Regolamento CE n. 1257/1999);
- 2. dedica all'attività agricola** (di cui all'art. 2135 del Codice Civile) **almeno il 50% del proprio tempo di lavoro complessivo;**
- 3. ricava dall'attività agricola almeno il 50% del proprio reddito globale di lavoro.**

Tutti questi requisiti sono ridotti del 25% nel caso in cui i terreni dell'azienda agricola si trovino in zone svantaggiate.



A questo punto, sarebbe il caso di attenersi alla lettera al vecchio detto di Mark Twain:



“Comprate terra perché
non la fabbricano più”.