

Brunello, i vigneti tornano a valere oro

A Montalcino le quotazioni sono di 400-500mila euro ad ettaro

di **ANDREA FALCIANI**

LA BOLLA che aveva portato gli emissari degli investitori a setacciare le colline sedi delle più prestigiose produzioni enologiche italiane, da nord a sud, pronti a ricoprire d'oro le poche aziende vitivinicole disponibili a vendere vigneti e annessi pertinenze, è 'evaporata' sul finire del 2009 sotto i colpi della crisi. Sono stati necessari quattro anni perché le compravendite legate al comparto vitivinicolo ritrovassero un certo equilibrio, con la ricomparsa sul mercato di un numero non altissimo, ma in costante crescita, di buone opportunità per investire in immobili e vigneti. Questo ritrovato brio, emerso al Vinitaly di Verona, è confermato dal Centro Studi di Casa.it, il portale immobiliare n. 1 in Italia, che ha analizzato l'offerta inclusiva di terreni coltivati a vite, parte residenziale e pertinenze produttive (cantine e macchinari) nel periodo 2012/2013 evidenziando una crescita del 5,8% annuo, con trattative d'acquisto che, nel 90% dei casi, partono oggi da valori pari o superiori al milione di euro. Un andamento di mercato che vede il territorio del Brunello attestarsi in una fascia di valutazione che va dai 400.000 ai 500.000 euro per ettaro. «Questa valutazione è in effetti reale – dice Lamberto Fattoi, produttore dell'omonima azienda – ovviamente intervengono poi le variabili tipiche delle contrattazioni di compravendita. È comunque un segnale molto positivo, vuol dire che stiamo risalendo, il

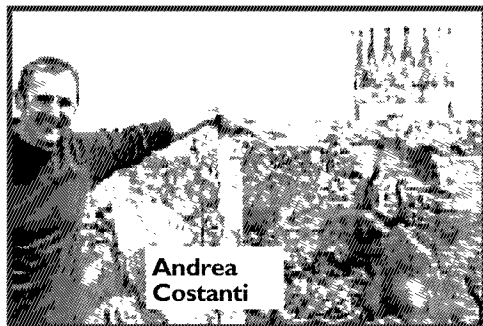
mercato del Brunello è in crescita ed occupa quei segmenti alti nei quali la crisi non si è fatta sentire troppo». «È la valutazione vera per un vigneto in piena produzione – afferma Roberto Rubegni dell'azienda Bolsignano – eravamo calati ma mi sembra di capire che stiamo tornando ai livelli di prima della crisi, segno questo che il mercato del vino sta risalendo e fa buon gioco anche lo sviluppo dei mercati emergenti quali Russia, Cina e Brasile. L'ideale sarebbe che ora i miglioramenti economici potessero raggiungere anche le fasce più deboli per poter dire che la crisi è davvero finita». «Montalcino – dice Andrea Costanti dell'Azienda Costanti – è un distretto importante all'interno di una nazione che ha una produzione enologica di altissimo valore, un po' come la Borgogna in Francia; quindi ritengo che la valutazione di un ettaro di vigneto

in piena produzione, possa anche puntare più in alto così come ci dovrebbe essere una rivalutazione dei prezzi della bottiglia che pur rimanendo in una fascia alta era comunque calato». «Stabilire il reale valore di un vigneto ai fini dell'investimento è un'operazione complessa, dove entrano in gioco non solo le variabili agronomiche, ma anche il valore aggiunto legato alla fama del territorio, al blasone del marchio di denominazione e alla tradizione della tipologia prodotta localmente», spiega Daniele Mancini, amministratore Delegato di Casa.it. «Le quotazioni a ettaro e chiavi in mano hanno un valore indicativo. Una stima realistica, inoltre, non può non tenere conto del fatto che il mercato del vigneto 'puro', staccato dalle proprietà immobiliari e dagli altri asset materiali e immateriali di un'azienda vinicola, in Italia pare essere del tutto marginale».

LE ECCELLENZE DA TUTELARE



Lamberto Fattoi



Andrea Costanti



Roberto Rubegni

I PRODUTTORI
Cifre reali, il mercato
occupa segmenti alti dove
la crisi ha inciso meno

