

Torna a crescere il valore dei terreni agricoli

Articolo di Paolo Falcioni pubblicato il 15 novembre 2025 su Moneta, il supplemento economico di Libero, Giornale e Il Tempo

Dai meleti della Val Venosta a 750mila euro all'ettaro a quelli della Val d'Adige di Merano e Bolzano a 600mila fino alle quotazioni leggermente più economiche dei vigneti Docg della Valdobbiadene destinati al Prosecco che arrivano ad un massimo di mezzo milione. E ancora i vigneti per la Doc Bolgheri venduti fino ad un milione battuti però da quelli DOC nella zona del Lago di Caldaro (BZ) che raggiungono fino a 1,1 milioni di euro. Sono queste le quotazioni top dei terreni agricoli in Italia dove torna a crescere il valore della proprietà fondiaria dopo la svolta post pandemica del 2020 che ha determinato una decisa inversione di tendenza. Nel 2024 il prezzo in Italia è aumentato in media dell'1% rispetto all'anno precedente e di ben il 5% rispetto al 2020 che ha segnato il punto più basso dell'ultimo ventennio.

Costa dunque più caro realizzare il sogno di molti italiani di diventare agricoltori se si considera che a livello nazionale la superficie media per azienda agricola è di poco superiore agli 11 ettari secondo l'ultimo censimento Istat. L'andamento analizzato dal Crea evidenzia infatti la capacità del capitale fondiario di risentire meno dei fenomeni congiunturali ma anche la nuova centralità acquisita dall'agricoltura e dall'alimentazione in tempi di crisi economica ed instabilità internazionale. La crescita è il risultato di una notevole eterogeneità con una tendenza alla riduzione dei valori dei terreni più marginali e meno produttivi e ad un aumento di quelli più facilmente meccanizzabili e vocati a produzioni di qualità. Se a livello nazionale il valore medio per ettaro nel 2024 è stato pari a 22.400 euro, il prezzo più elevato di 47.100 euro ad ettaro riguarda il Nord-Est seguito dal Nord Ovest con 35.200 euro, mentre quotazioni più contenute si registrano nel centro Italia (15.100 euro), nel Meridione (13.300 euro) e nelle Isole (8.600 euro). Sul podio delle Regioni con il più alto valore dei terreni salgono nell'ordine il Trentino Alto Adige con 95.100, il Veneto con 54.100 euro e la Lombardia 49.100 euro mentre in fondo alla classifica c'è la Sardegna con 6.700 euro. Naturalmente la situazione cambia molto sulla base della posizione e della destinazione colturale con i valori che arrivano a 358.800 euro all'ettaro per i frutteti della montagna interna in Trentino Alto Adige dove fanno segnare quotazioni elevate di 346.700 euro anche i vigneti. Sono solo un po' più economici quelli nelle colline interne del Veneto (217.500 euro), mentre nella collina litoranea della Liguria si distinguono le aziende florovivaistiche che valgono in media ben 208.900 euro.

Nel 2024 ad influenzare il mercato sono stati, secondo il Crea, alcuni fenomeni connessi al cambiamento climatico e alla diffusione degli impianti per la produzione di energia rinnovabile. Nel primo caso in particolare, è cresciuta l'attenzione alla vulnerabilità dei terreni rispetto agli eventi estremi quali alluvioni e frane mentre è aumentato ulteriormente anche l'interesse per i terreni irrigabili. Gli acquirenti più attivi sono gli agricoltori ma non mancano gli imprenditori extra-agricoli interessati alla vita country mentre tra i venditori risultano più frequenti coloro che hanno cessato l'attività agricola o sono in procinto di farlo e i proprietari privati che hanno ereditato i terreni ma non intendono coltivarli. I valori dei terreni rilevati dal Crea in Italia sono tra i più alti

(4.491 euro all'ettaro), Lettonia (4.591 euro) e Slovacchia (5.189 euro) mentre sono più alti nei Paesi che hanno territori ridotti come Malta 283.039 euro, Paesi Bassi, 91.154 per ettaro e Lussemburgo con 42.540.

Il costo della terra è dovunque il principale ostacolo alla nascita di nuove imprese agricole condotte da giovani soprattutto perché la vera novità rispetto al passato sono coloro che arrivano da esperienze diverse e non possono ereditare il patrimonio fondiario familiare. In Italia, secondo il Centro Studi Divulga, nel 2024 su un totale di 704mila aziende agricole, forestali e della pesca, quelle guidate da giovani agricoltori sono oltre 52mila. Il Belpaese si posiziona al quarto posto in Europa per giovani occupati in agricoltura sul totale (9,8%), dopo Polonia (20,3%), Romania (14,6%) e Francia (10,8%). Attualmente, secondo la Commissione Europea, l'età media di un agricoltore nell'UE è di 57 anni e solo il 12% degli agricoltori ha meno di 40 anni. Tale squilibrio rappresenta un rischio a lungo termine anche per la sicurezza alimentare, l'autonomia strategica dell'UE e la sostenibilità del panorama agricolo europeo. Per questo la Commissione europea ha presentato recentemente una "strategia per il ricambio generazionale in agricoltura", che mira a raddoppiare la quota di giovani agricoltori nell'UE. L'obiettivo è di arrivare entro il 2040 a una quota del 24% degli agricoltori europei. Un intervento che è stato però criticato dai giovani della Coldiretti: "la mancanza di risorse certe da destinare al pacchetto per il ricambio generazionale all'interno della proposta di regolamento sui futuri Piani Strategici nazionali e regionali e del nuovo Quadro Finanziario Pluriennale rischiano di limitare proprio quel ricambio e quella crescita che l'Europa dice di voler promuovere per i giovani" dichiara il delegato nazionale dei Giovani Coldiretti, Enrico Parisi – Non si può parlare di ricambio generazionale se i giovani – precisa - continuano a scontrarsi con barriere quali accesso alla terra, al credito e alla formazione, e con misure di sostegno che non sono ancora una priorità di bilancio.

Più concreta l'iniziativa in Italia dove ha preso il via l'ottava edizione della Banca Nazionale delle Terre Agricole (BTA), lo strumento attraverso cui ISMEA ,che fa capo al Ministero dell'agricoltura e Sovranità alimentare guidato da Francesco Lollobrigida, valorizza e rimette in circolo il proprio patrimonio fondiario, offrendo nuove opportunità di investimento nel settore agricolo a tutti gli interessati, con particolare attenzione alle nuove generazioni. In questa edizione sono messi a disposizione oltre 14.000 ettari di terreni, corrispondenti a circa 571 potenziali aziende agricole, per un valore complessivo a base d'asta di oltre 180 milioni di euro. Come nelle precedenti edizioni, la BTA si compone di un lotto permanente, per il quale è possibile presentare un'offerta in qualunque momento dell'anno e un lotto periodico, con una procedura scandita in due fasi all'interno di una finestra temporale ben definita: una prima fase di invio della manifestazione di interesse e il successivo invito a presentare l'offerta economica per la partecipazione alla procedura competitiva. I terreni della BTA sono distribuiti su tutto il territorio nazionale, con una forte concentrazione nel Mezzogiorno, ed i criteri per la vendita di questa 8a edizione di BTA sono consultabili sul portale dedicato <https://www.ismea.it/banca-delle-terre> Le manifestazioni di interesse (MDI) possono essere presentate fino alle ore 23:59 del 19 novembre 2025, esclusivamente attraverso il portale dedicato. Una iniziativa non isolata e coerente con l'impegno del Ministro dell'Economia e delle Finanze, Giancarlo Giorgetti che ha recentemente ricordato il proprio impegno nel progetto per la valorizzazione del patrimonio fondiario pubblico.

"Un'iniziativa importante per l'economia e per l'agricoltura, perché l'accesso alla terra resta uno dei principali ostacoli per i giovani imprenditori agricoli" ha dichiarato il Ministro nel sottolineare che "Invimit è ora pronta alla costituzione di un fondo settoriale volto alla valorizzazione dei terreni agricoli di proprietà degli enti pubblici". "In Italia ci sono oltre 4 milioni di ettari non coltivati ma ammissibili ai finanziamenti comunitari, una stortura da correggere al più presto" ha evidenziato Fabio Vitale direttore di Agea che insieme a Invimit e INPS è impegnata nel protocollo d'intesa per la valorizzazione dei terreni agricoli pubblici conferiti a un fondo

competenze, con particolare riferimento alla Carta nazionale dell'uso dei suoli e alle tecnologie satellitari. Sistemi di foto aeree, monitoraggio satellitare continuo e l'uso dell'intelligenza artificiale applicata alle foto geo-riferite, hanno consentito la creazione di una mappatura precisa e dettagliata dell'intero territorio nazionale"