

Boom per l'acquisto di terreni agricoli, +9% nel 2016

Crescono del 9 per cento le compravendite di terreni agricoli, consolidando un'inversione di tendenza significativa dopo che nell'ultimo decennio le attività di acquisto e cessione si sono ridotte del 40 per cento rispetto ai livelli di pre-crisi. Ad affermarlo è un'analisi di Coldiretti sulla base dell'ultimo rapporto Crea sui valori fondiari, dal quale emerge anche una sostanziale tenuta del valore della terra, con la media nazionale che si aggira poco sotto i 20mila euro a ettaro.

L'incremento più significativo riguarda le regioni del Nord ovest (11%) e del Sud (10%). Fenomeno che, secondo lo studio, potrebbe essere correlato con la contestuale crescita delle erogazioni di nuovi mutui per l'acquisto di immobili rurali che secondo Banca d'Italia hanno raggiunto nel 2016 un valore pari a 491 milioni di euro (+14% rispetto al 2015).

Restano, invece, stazionari i valori fondiari, seppur con un andamento differente a seconda dei territori. Il prezzo medio del Nord Ovest è di 26.200 euro ad ettaro, che sale a 40.500 al Nord Est, spinto soprattutto dal mercato vitivinicolo (quello che contribuisce a rendere più "frizzanti" anche le attività di compravendita), ma scende a 14.800 euro al Centro Italia, fino ai 12.900 del Meridione e agli 8.500 delle Isole.

A livello di tipologia di terreno, i prezzi vanno dai 5.700 euro necessari per acquistare un ettaro tra le montagne della Sicilia o della Sardegna ai 98.500 per divenire proprietari di un ettaro nelle colline litoranee del Nord Ovest. In mezzo c'è una vasta tipologia di prezzi: le pianure del Nord Est vanno a 44.000 euro ad ettaro, mentre al Centro ne bastano 22.400 e al Sud addirittura 17.700.

Analizzando, invece, i valori delle singole produzioni, il top si registra per i vigneti del Barolo, nelle Langhe (Cuneo), dove un ettaro viene quotato fino a un milione di euro. Arriva, invece, anche a 750mila euro un ettaro di mele nella Val Venosta (Bolzano). Si "risparmia" qualcosa se si acquista un meleto nella Val d'Adige (Bolzano) o una vigna Doc nella zona del lago di Caldaro, entrambi "prezzati" fino a 650mila euro. Mezzo milione di euro valgono invece i terreni irrigui e coltivati a fiori nella Piana di Albenga (Savona), un vigneto in Valdobbiadene, nel Trevigiano, o a Montalcino, in provincia di Siena. In fondo alla classifica si piazzano, invece, i pascoli nel Catanzarese o nel Crotonese, che valgono fino a 2mila euro a ettaro.

Al di là dell'aumento degli acquisti, il nuovo rapporto Crea conferma il processo di consolidamento dell'affitto che rappresenta sempre più uno strumento strategico a disposizione degli imprenditori per il raggiungimento di economie di scala attraverso l'aumento delle dimensioni aziendali.

In generale si registra in crescita la domanda per terreni da condurre in affitto soprattutto da parte dei giovani imprenditori incentivati dal premio di primo insediamento offerto dai Programmi di Sviluppo Rurale, mentre rispetto al passato si attenua l'interesse da parte dei contoterzisti.