

Mercato fondiario, tiene il “bene terra” con un prezzo medio di 19.400 euro/ha

Nonostante la crisi la terra si conferma “bene rifugio”, con le quotazioni che fanno registrare un aumento dello 0,5 per cento rispetto all'anno precedente, anche se le attività di compravendita viaggiano a ritmi ridotti. E' il quadro dipinto da un'analisi di Coldiretti sulla base dell'indagine sul mercato fondiario nel 2011 realizzata da Inea. Il prezzo medio nazionale dei terreni è di 19.400 euro ad ettaro, per un range di valori che va dai 9.800 euro per un campo di montagna litoranea agli 11.400 euro per la montagna collinare, dai 14.200 euro della collina interna ai 15.300 euro della collina litoranea, fino al picco di 32.200 euro ad ettaro per le terre di pianura.

Secondo l'analisi, i terreni di pianura spuntano prezzi più elevati non soltanto per effetto della maggiore redditività dell'attività agricola ma anche a causa della maggiore pressione esistente in queste aree per destinazioni d'uso alternative in ambito urbano e infrastrutturale. Sembrerebbero invece smorzate le tensioni sulle quotazioni generate negli anni scorsi dallo sviluppo degli impianti di energia rinnovabile, a cominciare dal fotovoltaico a terra. La riforma del sistema degli incentivi dovrebbe aver ridotto l'interesse degli operatori extragricoli

Ma le differenze non mancano anche a livello territoriale, con i terreni del Nord Italia che arrivano ad un valore medio di oltre 40.000 euro ad ettaro contro i 9-12.000 euro delle regioni dell'Italia Centrale e del Mezzogiorno. Analizzando la situazione nelle varie regioni, Calabria, Campania e Abruzzo hanno evidenziato una diminuzione del prezzo della terra anche in termini correnti, ma si registrano arretramenti dei valori fondiari anche in Toscana, Veneto e Lombardia. In ogni caso si tratta di diminuzioni al di sotto del -1 per cento, più che altro relative a particolari aree o categorie di fondi rustici che hanno evidenziato una sempre più bassa attrattività nei potenziali investitori.

In prospettiva, secondo Inea, “la stabilità dei valori fondiari dovrebbe aiutare gli operatori che desiderano investire nello sviluppo delle proprie imprese, aumentando le dimensioni e recuperando economie di scala. D'altra parte la crescente volatilità dei mercati agricoli e la conseguente variabilità dei redditi aziendali non lascia molto spazio per operazioni finanziarie molto costose”. Malgrado inoltre gli aumenti degli ultimi due decenni abbiano portato il prezzo della terra a livelli non sempre compatibili con la effettiva redditività dell'attività agricola (pur se i suddetti aumenti sono rimasti al di sotto del tasso di inflazione), non sembra profilarsi all'orizzonte, secondo Inea, nessuna bolla speculativa.

Per quanto riguarda, invece, il mercato degli affitti, il 2011 ha fatto registrare un maggiore dinamismo nelle regioni settentrionali, con una domanda per terreni in affitto nettamente superiore all'offerta. I canoni sono in rialzo soprattutto per i terreni destinati a colture di pregio e a colture energetiche quali il mais ceroso. Nelle regioni centrali la situazione rimane pressoché stazionaria, mentre l'offerta tende a prevalere nei casi di ricambio generazionale per via dell'abbandono dell'attività da parte di agricoltori più anziani. Nel Meridione, nonostante l'aumento del ricorso all'affitto, si segnala ancora una certa diffidenza da parte dei proprietari.

Tuttavia l'offerta tende a prevalere sulla domanda e i canoni tendono al ribasso anche per via di avversità climatiche che hanno caratterizzato la stagione produttiva. In queste zone sono principalmente i giovani agricoltori a sostenere la domanda anche per le agevolazioni presentate dai Programmi di Sviluppo Rurale. I contratti di affitto hanno una durata piuttosto breve spesso inferiore a un lustro se non addirittura stagionali, escludendo alcune colture di pregio, come i vigneti a denominazione delle regioni settentrionali e i seminativi dedicati alla coltivazione di colture agroenergetiche.

Anche qui, rispetto agli anni passati, si è arrestata la corsa all'affitto di terreni da destinare ad impianti fotovoltaici. Al contrario rimane sostenuta la domanda di terreni da parte dei contoterzisti che cercano di ottimizzare l'utilizzo dei parchi macchina combinando le prestazioni di servizi con la lavorazione di fondi propri.

Infine, sottolinea il rapporto Inea, "si conferma il dualismo strutturale tra le aree agricole marginali, dove sono ancora molto frequenti contratti atipici spesso basati su accordi verbali, e quelle più intensive, dove i contratti più diffusi sono quelli in deroga alla legge 203/82 ed è abbastanza raro trovare accordi verbali. Nel prossimo futuro le nuove disposizioni di Agea per l'assegnazione dei titoli della Pac soltanto in presenza di contratti di affitto regolari e registrati potrebbero avere qualche effetto sul mercato degli affitti e spingere verso una maggiore regolarizzazione dei contratti".