

Mercato fondiario, tiene il prezzo della terra ma calano le compravendite

Tiene il prezzo della terra mentre rallentano ancora le compravendite. Sono gli aspetti principali che emergono dal rapporto 2012 di Inea sul mercato fondiario in Italia. Rispetto allo scorso anno le quotazioni dei terreni non fanno registrare sostanziali scossoni (-0,1 per cento) mentre si assiste a una ulteriore riduzione del volume delle compravendite. Un fenomeno indubbiamente determinato anche dalle difficoltà di accesso al credito.

Ma vediamo alcuni esempi di quotazioni divisi per i vari territori. Nel Nord ovest i prezzi dei terreni vanno dai 5.500 euro ad ettaro nelle zone di montagna ai 78.500 euro per la collina litoranea, che sono anche i valori medio più basso e più alto fatti segnare a livello nazionale, per una media complessiva di 25.100 euro ad ettaro. Decisamente più alti i valori al Nord est, dove per acquistare un terreno si devono sborsare 41.700 euro ed ettaro, per un ventaglio di quotazioni che vanno dai 28.800 euro della montagna ai 46.700 della collina.

Al Centro il prezzo medio è di 13.600 euro (7.900 euro ad ettaro per la montagna, 21.200 per la collina), di poco superiore a quello del Meridione, dove un terreno ne costa 13.000. Anche qui si va dai 6.800 euro della montagna ai 17.800 della collina. I prezzi più bassi vengono dai campi delle Isole. Il valore medio è di 9.300 euro, ma per acquistare un terreno in montagna ne servono 5.900, un terzo rispetto alla cifra per la collina (14.900 euro).

Sotto il profilo geografico si conferma dunque la graduale divaricazione dei valori fondiari tra le regioni settentrionali e quelle centrali e meridionali, ma mentre negli anni precedenti la crescita dei valori al Nord riusciva a compensare la stasi delle quotazioni nel Mezzogiorno, nel 2012 si evidenzia un leggero cedimento delle quotazioni anche in regioni come Lombardia, Veneto e Trentino Alto Adige, dove i valori fondiari sono generalmente più elevati e la domanda più sostenuta.

Per quanto riguarda, invece, gli affitti, il fenomeno interessa quasi 5 milioni di ettari (il 38 per cento della superficie agricola nazionale) e si consolida come principale strumento di ampliamento delle superfici aziendali in tutta Italia. Secondo Inea, la domanda ha continuato a prevalere sull'offerta nelle regioni settentrionali, dove il mercato ha mantenuto la sua tradizionale dinamicità. Sono risultate in diminuzione le contrattazioni di lungo periodo, mentre i canoni sono rimasti tendenzialmente stabili, sebbene legati alla tipologia di coltura praticata o alla utilizzazione agroenergetica. Nelle aree montane sono aumentate le richieste per malghe e pascoli, anche a seguito dell'esigenza di adeguare il carico animale secondo quanto richiesto dalla direttiva sui nitrati.

Nelle regioni centrali la situazione rimane sostanzialmente stabile, anche se sono stati segnalati alcuni incrementi dei canoni. In quelle meridionali è proseguita la regolarizzazione dei contratti ma sono in sempre più diffuse le contrattazioni stagionali, non solo nel caso di terreni destinati a colture orticole per via delle esigenze agronomiche di rotazione legate alle problematiche di

contrattuali limitate a una sola annata, per cui, ad esempio, le cantine prendono direttamente in gestione i vigneti al fine di garantire il soddisfacimento di accordi commerciali preventivati.