

Mercato fondiario, restano stabili i prezzi della terra

Il prezzo medio della terra rimane stabile intorno ai 18mila euro ad ettaro, mentre i canoni di affitto fanno registrare un calo, soprattutto al Nord. E' il quadro che emerge dall'analisi dell'Inea sul mercato fondiario nel 2009. Rispetto all'anno precedente il prezzo della terra in Italia è rimasto sostanzialmente invariato (+0,1%), mentre a livello di singole zone geografiche si segnala una diminuzione nelle regioni dell'Italia centrale (-0,8%) e nelle zone della montagna (-0,7%) e collina interna (-0,4%).

Una situazione che è il frutto degli aumenti dei prezzi dei mezzi tecnici e delle difficoltà generali del mercato, con una domanda di terra che resta meno dinamica rispetto agli anni scorsi. Se poi si prende in esame il confronto con il tasso di inflazione, viene fuori negli ultimi cinque anni il patrimonio fondiario si è svalutato mediamente del 6% in termini reali, con punte massime del -10% nel Veneto e in altre aree dove i prezzi della terra erano cresciuti in misura molto consistente a partire dalla fine degli anni Novanta. Per contro soltanto Piemonte, Liguria, Valle d'Aosta e Marche presentano ancora una leggera crescita dei valori in termini reali nel medesimo periodo.

Tra i nuovi fattori che influiscono sul mercato fondiario sta emergendo la sempre più rilevante richiesta di terreni adatti all'installazione di impianti eolici e fotovoltaici. Per quanto si tratti di estensioni abbastanza modeste, la particolarità delle nuove destinazioni d'uso e, soprattutto, l'eccezionalità delle risorse finanziarie scambiate ne fanno un argomento all'ordine del giorno, tanto ad aver spinto il Governo, su richiesta di Coldiretti, a mettere dei paletti per evitare vere e proprie speculazioni.

Generalmente, ricorda Inea, l'acquisizione degli appezzamenti adatti a questo genere di impianti avviene su base temporanea piuttosto che attraverso acquisti veri e propri, ma i corrispettivi contrattati per ottenere il "diritto di superficie" (diverso, quindi, da un contratto di affitto) sono talmente elevati che possono arrivare a superare il valore stesso del fondo.

Per quanto riguarda invece gli affitti, la congiuntura economica sembra aver spinto gli imprenditori a prediligere proprio l'affitto rispetto all'acquisto della terra per ampliare le superfici aziendali. Il mercato è più dinamico nelle zone settentrionali, dove in genere la domanda prevale sull'offerta, mentre si attenua nelle regioni centro-meridionali in cui la domanda resta in equilibrio con l'offerta.

L'incertezza determinata dall'attesa del varo della nuova riforma PAC dopo il 2013, ha influenzato la durata media dei contratti, spesso limitata a periodi inferiori a cinque anni. Per quanto riguarda l'andamento dei canoni, la tendenza generale al Nord è al ribasso, in particolare per i terreni investiti a vigneti e frutteti, mentre nelle regioni del Centro-Sud si mantengono perlopiù stabili, con cali registrati per i seminativi, in conseguenza anche alla riduzione dei prezzi che ha interessato i cereali. Nel 2009 è proseguita la tendenza dei canoni a incorporare l'entità degli aiuti

Aumenta la domanda di seminativi per la coltivazione di colture energetiche, soprattutto nelle regioni del Nord, e sono sempre più frequenti contrattazioni di lungo periodo, spesso ventennali, tra aziende agricole e grandi società private, per l'installazione di impianti fotovoltaici ed eolici, con canoni annui molto elevati (sino a 4.000 euro/ha), assolutamente indipendenti dalle caratteristiche agronomiche dei terreni, i quali vengono però in questo modo sottratti a qualsiasi attività di coltivazione.