



MERCATO FONDARIO

Indagine Inea: nelle regioni del Nord la richiesta di terreni in locazione continua a sostenere l'affitto

Il bene-terra fa i conti con la crisi

Stabili invece i canoni al Centro-Sud – Compravendita: quotazioni medie in crescita dell'1,2%

I primi effetti della crisi sicuramente si sono fatti sentire, rallentando gli investimenti e quindi le contrattazioni. Ma il mercato fondiario, nel complesso, nel 2008 ha continuato a dare segni di vitalità, almeno nel Nord Italia. Sia per quanto riguarda i canoni di affitto, sia per le quotazioni dei terreni. È quanto emerge dall'ultimo focus sul settore diffuso nei giorni scorsi dall'Istituto nazionale di economia agraria (Inea). Una conferma di quanto ha evidenziato recentemente anche l'Istat per il triennio 2005-07 (si veda «Agrisoletto» n. 37/2009).

Per quanto riguarda il mercato degli affitti, l'indagine Inea indica un andamento contrastante. Con le regioni del Nord che registrano una domanda spesso superiore all'offerta. Mentre in quelle del Centro, e soprattutto del Sud, i contratti risultano fermi o addirittura in calo.

Al Nord il fenomeno si spiega con la tendenza da parte delle imprese agricole, in particolare con l'acu-

COMPRAVENDITA			
(Quotazioni massime in euro/ha e var. %)			
Tipologia	2007	2008	Var. %
Frutteti Lagnasco	1.030	1.100	+6,8
Ortaggi collina Bergamo	2.250	2.300	+2,2
Vigneto Doc Conegliano	1.800	2.000	+11,1
Seminativi e colt. ind. Ferrara	1.200	1.300	+8,3
Fiori zona costiera Napoli	2.600	2.800	+7,7
Pomodoro irriguo Canosa	780	780	=
Agrumeti Piana Catania	1.000	1.000	=

Fonte: elaborazioni su dati Inea

tizzarsi della crisi economica, ad aumentare la superficie aziendale ricorrendo all'affitto, più che all'acquisto. Al Centro-Sud, invece, la crisi e la flessione generale dei prezzi nella seconda metà dell'anno, hanno rallentato la sottoscrizione di nuovi contratti e mantenuto stabili i canoni. In ogni caso, è confermata come negli anni precedenti l'esistenza di un mercato parallelo per i terreni con o senza titoli Pac, per i quali il canone d'affitto di solito ingloba il valore del titolo stesso.

Un interesse crescente per l'affitto si osserva co-

munque nelle aree dove è possibile produrre fonti energetiche alternative: per la coltivazione di biomasse al Nord, per l'installazione di impianti fotovoltaici ed eolici al Centro-Sud.

L'insieme di questi elementi porta a registrare un aumento dei canoni d'affitto per diverse tipologie di terreni. Un frutteto a Lagnasco, nel Cuneese, ad esem-

COMPRAVENDITA			
(Valori massimi, 000 di euro a ettaro)			
Tipologia	2007	2008	Var. %
Frutteti Lagnasco	70	72	+2,9
Ortofloricoli Bergamo	220	225	+2,3
Vigneti Illasi	300	310	+3,3
Frutteti collina Modena	60	65	+8,3
Ortofloricoli Napoli	115	120	+4,3
Seminativi irrigui Foggia	25	25	=
Agrumeti Siracusa	50	50	=

pio, l'anno scorso è salito fino a 1.100 euro a ettaro, dai 1.030 del 2007, con un incremento del 6,8 per cento. Ma l'affitto di un terreno a seminativi e colture industriali nel Ferrarese, è cresciuto anche fino a 1.300 euro (+8,3%), e quello di un vigneto Doc a Conegliano (Treviso) ha raggiunto i 2mila euro a ettaro (+11,1%).

Le contrattazioni sono però sostenute soprattutto da imprese agricole di pianura che investono per aumentare la superficie

Più contenuto, sempre nel 2008, risulta invece l'aumento dei prezzi per l'acquisto di terreni agricoli. Il crollo dei listini agricoli e le turbolenze finanziarie che hanno segnato l'ultima parte dell'anno si sono riflesse infatti sulle quotazioni, che alla fine hanno registrato solo un aumento medio dell'1,2 per cento. Anche in questo caso, però, con differenze a livello territoriale. Nel Nord-Ovest, ad esempio, i rialzi sono stati nell'ordine del 2,5-3%, mentre nelle altre aree le variazioni sono state in genere inferiori all'1 per cento. E in ogni caso, a «stra-

re» sono stati soltanto i terreni di pianura, con un aumento medio dell'1,9 per cento. Salvo poi casi particolari, come i vigneti nella zona di Illasi (Verona), che sono saliti fino a 310mila euro a ettaro (+3,3%), o i frutteti di alcune aree collinari del Modenese, fino a 65mila euro a ettaro (+8,3%).

L'indagine Inea sottolinea comunque che la domanda di terreni agricoli ha continuato a prevalere sull'offerta, soprattutto in Pianura padana. Mentre al Sud sono state segnalate offerte anche significative, ma a prezzi tali da scoraggiare i potenziali investitori.

La domanda, laddove è in crescita, viene influenzata dall'opportunità di aumentare le dimensioni aziendali, dalla necessità di trovare nuovi terreni per rispettare i vincoli per lo smaltimento dei liquami zootecnici e le risorse finanziarie disponibili per nuovi investimenti attraverso i Piani di sviluppo rurale. •

MASSIMO AGOSTINI