

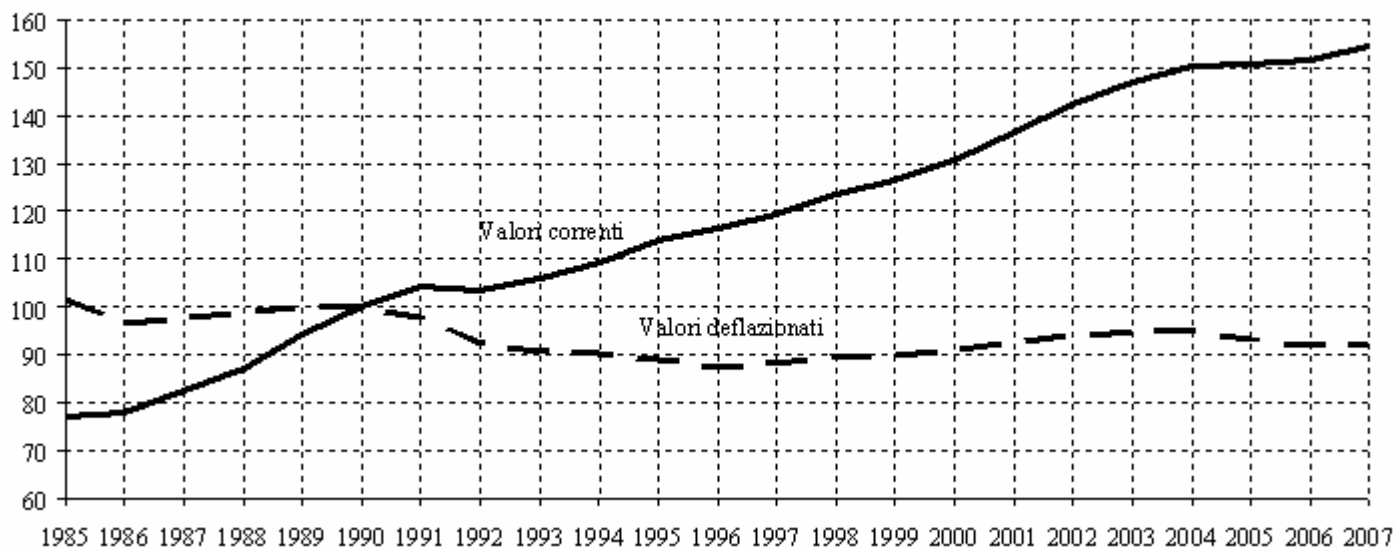
Evoluzione dei valori fondiari medi - 2007

Circoscrizione	Zona altimetrica					Totale
	montagna interna	montagna litoranea	collina interna	collina litoranea	pianura	
valori per ettaro in migliaia di euro						
Nord-Ovest	5,4	23,6	20,0	72,7	31,6	22,8
Nord-Est	18,4	-	29,8	21,4	38,7	31,7
Centro	7,7	9,6	11,4	15,9	19,9	12,2
Meridione	6,7	9,5	10,6	16,5	14,5	11,5
Isole	6,1	8,8	7,7	10,2	14,5	9,1
Totale	9,1	9,6	12,9	15,2	28,3	17,1
variazione percentuale 2007/2006						
Nord-Ovest	1,6	2,0	2,7	2,4	1,3	1,6
Nord-Est	2,2	-	2,1	-2,4	3,0	2,6
Centro	2,9	2,6	1,6	2,8	3,4	2,3
Meridione	1,3	0,1	1,0	1,7	0,3	1,0
Isole	1,1	0,7	0,7	0,4	1,9	1,0
Totale	1,9	0,5	1,6	1,5	2,1	1,9

NB: I dati presenti in questa tabella non sono confrontabili con quelli pubblicati negli anni precedenti in quanto è in corso un aggiornamento della banca dati dei valori fondiari.

Fonte: INEA, Banca dati dei valori fondiari.

Indice dei prezzi nominali e dei prezzi deflazionati dei terreni agricoli in Italia (1990=100)



Il mercato degli affitti nel 2007

Nel 2007 il mercato degli affitti ha evidenziato un discreto dinamismo, dovuto al significativo incremento dei prezzi dei principali prodotti agricoli sui mercati nazionali. I canoni sono aumentati soprattutto nella seconda parte dell'anno: con l'avvio della nuova annata agraria 2007/08 è stata, infatti, osservata la tendenza a incorporare nel canone i forti incrementi dei prezzi dei cereali e delle proteoleaginose. In sostanza gli effetti di questi aumenti si avranno sui bilanci aziendali del 2008. Questa situazione ha interessato i nuovi contratti, mentre sembra avere influenzato in misura minore i rinnovi contrattuali. In particolare in alcune aree della pianura padana i nuovi contratti sono stati siglati con un aumento del canone compreso tra il 10% e il 30% rispetto all'annata precedente. Meno rilevanti sono i cambiamenti dei canoni registrati nel Mezzogiorno a causa degli elevati livelli raggiunti nelle precedenti annate. Anche nelle aree maggiormente vocate alla zootecnia l'aumento dei canoni è stato frenato dal contestuale incremento dei costi di produzione. Il favorevole andamento commerciale delle principali produzioni agricole ha spesso indotto i proprietari a coltivare in proprio i terreni, o a siglare accordi con i contoterzisti. Nelle aree cerealicole delle regioni meridionali l'aumento dei prezzi ha posto fine a molti contratti atipici - come quelli verbali - sostituiti dalla coltivazione diretta del proprietario. In queste zone risulta sostenuta la domanda di terreni in affitto da destinare alla coltivazione di grano duro, che non trova peraltro un corrispondente livello dell'offerta. La riforma della PAC rappresenta uno dei principali fattori che hanno condizionato il mercato degli affitti negli ultimi anni: con l'introduzione del regime di disaccoppiamento si è infatti creato un mercato parallelo per i terreni dotati di titolo ai quali sono in genere associati dei canoni superiori a quelli previsti per terreni simili ma privi di titolo. L'aumento della domanda di terreni in affitto è stato sostenuto anche dagli imprenditori agricoli detentori di titoli ma impossibilitati ad utilizzarli per la mancanza di superficie agricola. I contratti in deroga, stipulati in base all'art. 45 della legge 203/82, sono ampiamente diffusi in tutte le regioni centro-settentrionali e si stanno affermando anche nelle regioni meridionali e insulari. Gli accordi verbali sono riscontrabili nelle aree montane e per terreni marginali. Proprietari e affittuari tendono a stipulare accordi di breve durata, differenziati in funzione della tipologia colturale e spesso coincidenti con il periodo di adesione alle misure previste dal PSR, mentre i contratti stagionali riguardano le colture ortive e quelle industriali (pomodoro e tabacco).

Ulteriori informazioni sono disponibili nei due elenchi riguardanti i prezzi minimi e massimi dei terreni e i canoni d'affitto per diverse tipologie distinte per regione
(file excel, 112Kb)