

I prezzi dei terreni battono l'inflazione ma ci sono 1,5 milioni di ettari incolti = Terreni, prezzi oltre l'inflazione ma con 1,5 milioni di ettari incolti

Autore: Alessio Romeo

GETTY IMAGES food 24 I prezzi dei terreni battono l'inflazione ma ci sono 1,5 milioni di ettari incolti Alessio Romeo -a pag. 19 Un ettaro di terra. Il valore medio di un ettaro di terra in Italia è di 22.400 euro, con grandi divari tra regioni e province, Nord e Sud Terreni, prezzi oltre l'inflazione ma con 1,5 milioni di ettari incolti Valori fondiari. Rapporto Crea: per la prima volta dopo 20 anni la crescita media delle quotazioni, anche se modesta, supera il carovita. Sale del 4% il numero di compravendite spinte da biogas e agrivoltaico L'interesse dei fondi d'investimento e il nuovo business dell'energia verde (biogas e agrivoltaico) spingono i prezzi dei terreni agricoli in Italia, che per la prima volta dopo vent'anni battono l'inflazione, con un'inversione di tendenza destinata a confermarsi. Sono, in estrema sintesi, le principali novità che emergono dal rapporto 2025 del Crea sull'andamento del mercato fondiario, giunto alla 75esima edizione e punto di riferimento unico per indagare le tendenze delle quotazioni delle terre agricole, misurate nei valori assoluti "a nudo", senza cioè tener conto del valore aggiunto dato dalle colture sovrastanti. Lo scorso anno l'aumento del prezzo dei terreni ha superato dello 0,2% circa l'inflazione a livello nazionale e si è attestato quindi intorno all'uno per cento: un dato che può sembrare modesto, ma che invece è significativo nelle quotazioni di quello che storicamente è un bene rifugio non soggetto a repentine oscillazioni; anche perché è il risultato di una media tra zone con quotazioni e trend molto differenti tra loro. Il valore medio è di 22.400 euro a ettaro: si va dai 47.100 euro pagati nel Nord-Est, ai circa 35.200 euro dal Nord-Ovest - dove si registra l'aumento maggiore dei prezzi (+2,3%) - fino a valori decisamente inferiori al Centro-Sud e nelle Isole, rispettivamente sotto i 16mila euro e i 9mila euro. Anche il numero di compravendite è aumentato

del 4% con punte del 9% nelle regioni del Centro. I dati “a nudo”, poi, nascondono differenze enormi tra le diverse aree del Paese, dove accanto a un pascolo o un bosco di scarso valore, un ettaro che ospita vigneti doc può raggiungere valori milionari. Il picco si registra nelle Langhe con 2,3 milioni per ettaro per i vigneti di Barolo. Ma anche i meleti del Trentino in Val Venosta costano da 450mila a 750mila euro ad ettaro; quotazioni da 500mila euro anche nella piana di Albenga per i terreni vocati all'ortofloricoltura. Più in generale, la differenza di valore è dovuta non solo alla maggiore presenza al Nord di terreni in aree pianeggianti e irrigue, ma anche al più elevato tasso di urbanizzazione e al relativo consumo di suolo agricolo, che riduce l'offerta di terreni, spesso non sufficiente a soddisfare la domanda. Al contrario, nelle aree interne e montane prevale l'offerta di terreni da parte di agricoltori anziani e aziende in difficoltà economiche che spesso non trova riscontro sul mercato. Un tema chiave resta infatti quello della difficoltà dell'accesso alla terra, soprattutto per i giovani agricoltori, con l'aumento del ricorso agli affitti. C'è poi il capitolo dei terreni incolti, un milione e mezzo di ettari, con gli agricoltori italiani che sono tra i più anziani d'Europa. «Bisogna lavorare per favorire l'accesso dei giovani ai terreni - ha detto il presidente del Crea, Andrea Rocchi - ma anche aiutarli successivamente a produrre reddito sviluppando aziende innovative». «La terra - ha ricordato Roberta Sardone del Centro politiche e bioeconomia - resta il fattore di produzione principale e per questo eliminare le barriere alla riorganizzazione fondiaria è necessario per aumentare la sostenibilità e competitività dell'intero sistema agroalimentare». Non a caso la Commissione Ue ha auspicato la creazione di un osservatorio europeo per monitorare l'andamento del mercato fondiario. Nonostante i tassi di crescita contenuti, infatti, «i prezzi sono in aumento e la domanda supera l'offerta. La terra non è un investimento ad alto rendimento, è a basso rischio, è sicuro ed è un bene rifugio - ha detto l'autore del rapporto Andrea Arzeni - ma mentre negli ultimi anni l'investimento veniva eroso dall'inflazione, questo andamento dovrebbe continuare nei prossimi. La principale tendenza degli ultimi anni è l'aumento del ricorso all'affitto di fronte alla volatilità del mercato e alle difficoltà di accesso alla terra con valori scollegati dal rendimento. Emerge come principale novità l'interesse dei fondi stranieri per alcune aree come i paesaggi iconici di Piemonte e Toscana per fini non agricoli ma di “status” e questo è un problema che mette fuori gioco gli agricoltori». «Anche la crescita dell'utilizzo energetico è un problema per l'agricoltura - ha aggiunto Arzeni - . La polarizzazione è in aumento: la crescita dell'1% è una media tra situazioni molto differenziate, mentre il cambiamento climatico comincia a far sentire i suoi effetti che possono compromettere il valore dei terreni». Il Crea è stato coinvolto in un

gruppo del Mef per la valutazione dei terreni pubblici, come unico ente con questo patrimonio di dati. Il futuro sono dati georeferenziati e mappe, big data e archivi di compravendite, più difficili da trattare ma che con l'aiuto dell'intelligenza artificiale possono migliorare la precisione e l'affidabilità del monitoraggio. Il sentiment per i prossimi anni rimane positivo nonostante le incognite rappresentate dagli effetti della crisi climatica sulla redditività delle produzioni agricole e dal possibile ulteriore ridimensionamento dei finanziamenti europei. © RIPRODUZIONE RISERVATA ---End text---

Author: Alessio Romeo
Heading: Highlight: il gusto attrae gli stranieri Turismo enogastronomico in cima alle motivazioni di viaggio degli stranieri che visitano l'Italia secondo la nuova edizione del Rapporto sul settore di Roberta Garibaldi. agriturismo a 1,6 miliardi Il business dell'agriturismo cresce a 1,6 miliardi per 26mila imprese del settore. Al centro del dibattito le potenzialità di digitale e Ai www.ilsole24ore.com/sez/food Il valore medio è di 22.400 euro a ettaro: dai 47.100 nel Nord Est ai 16mila e 9mila per Centro Sud e Isole

Image:adobestock Valori alti. Il picco si registra nelle Langhe con 2,3 milioni per ettaro per i vigneti di Barolo. Ma anche i meleti del Trentino in Val Venosta costano da 450mila a 750mila euro ad ettaro -tit_org- I prezzi dei terreni battono l'inflazione ma ci sono 1,5 milioni di ettari incolti Terreni, prezzi oltre l'inflazione ma con 1,5 milioni di ettari incolti -sec_org-