

L'andamento del mercato fondiario in Italia nel 2009

SINTESI DEI RISULTATI

Andrea Povellato (INEA)

Il prezzo medio della terra nel 2009 ha raggiunto un valore prossimo ai 18.000 euro ad ettaro, pur con differenze sensibili da regione a regione che riflettono la diversa redditività delle produzioni agricole e più in generale il dinamismo delle economie locali. Rispetto al 2008 il prezzo della terra è rimasto sostanzialmente stabile come media nazionale (+0,1%), mentre a livello di singole zone geografiche si segnala la contrazione dei prezzi nelle regioni dell'Italia centrale (-0,8%) e nelle zone della montagna e collina interna (-0,4÷-0,7%). La sostanziale stabilità dei prezzi si è ulteriormente accentuata dopo un paio d'anni di deboli aumenti. Le continue difficoltà sui principali mercati agricoli, i consistenti aumenti dei prezzi dei mezzi tecnici e lo sfavorevole contesto economico generale sono le cause di fondo dell'attuale stagnazione degli scambi nel mercato fondiario. La domanda di terra è decisamente meno dinamica rispetto a qualche anno fa e dal lato dell'offerta si attendono momenti migliori per modificare il portafoglio degli investimenti.

Il confronto con il tasso di inflazione mette in evidenza una riduzione dei prezzi in termini reali (-0,6). La contrazione è stata meno pronunciata rispetto a quanto avvenuto nel 2008 per via dell'aumento molto debole dei prezzi al consumo che si è verificato nel 2009 (+0,7%). Se si esclude il 2007 in cui i prezzi reali sono rimasti stabili, la tendenza negativa prosegue ormai da cinque anni e non sembra vi siano all'orizzonte punti di svolta. 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.

Già negli scorsi anni è stato rilevato che non sembra plausibile parlare di drastica riduzione di una bolla immobiliare, analogamente a quanto è avvenuto in altri paesi e nel settore immobiliare urbano, dato che l'aumento delle quotazioni fondiarie verificatosi in precedenza in Italia, nella media, non è mai stato particolarmente eclatante. Soltanto nel caso dei vigneti in alcune zone vocate si sono avuti, effettivamente, rapidi aumenti dei valori fondiari. Detto questo appare evidente come le difficoltà delle principali economie mondiali si riverberano anche nel settore agricolo, che si trova a scontare redditi in calo e un accesso al credito sempre più difficile. La leva del risparmio non può essere sufficiente a ridare vigore al mercato fondiario, in assenza delle anticipazioni finanziarie che arrivano sotto forma di prestiti e mutui dal sistema bancario.

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, più recentemente,

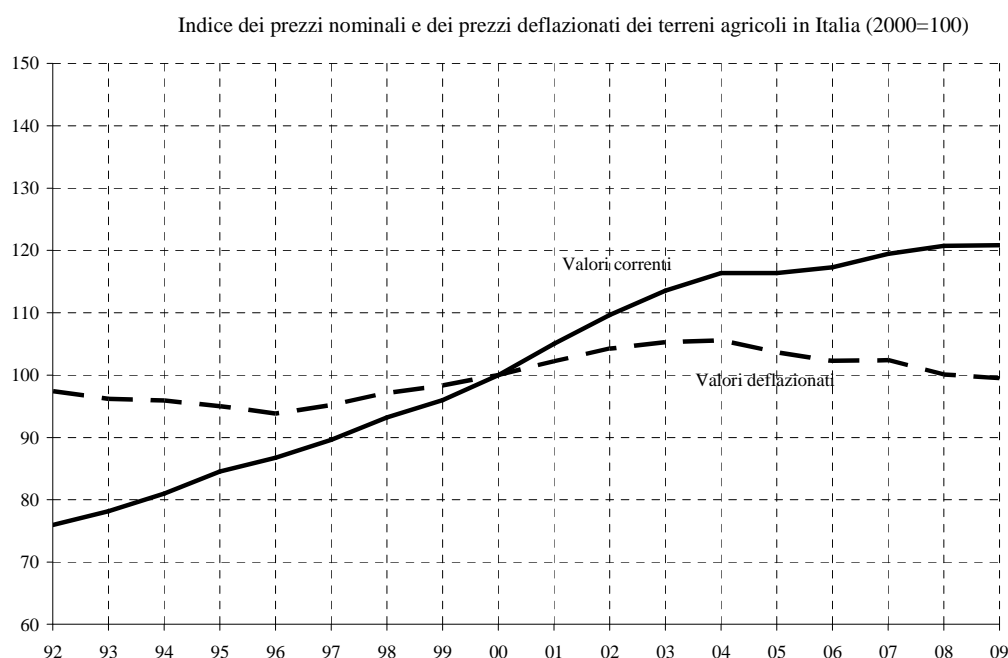
di impianti fotovoltaici. Per quanto si tratti di estensioni abbastanza modeste, la particolarità delle nuove destinazioni d'uso e, soprattutto, l'eccezionalità delle risorse finanziarie scambiate ne fanno un argomento all'ordine del giorno. Generalmente l'acquisizione degli appezzamenti adatti a questo 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. Le normative nazionali e regionali, inerenti gli impianti eolici e fotovoltaici, risultano ancora molto frammentate e spesso fanno riferimento a norme locali molto differenziate. Il quadro diventa ancor più complesso ed eterogeneo nella configurazione dei diritti di proprietà quando si fa riferimento a terreni agricoli. Da una parte, infatti, emerge la grande disponibilità degli stessi proprietari terrieri a mettere a disposizione terreni in virtù degli elevati canoni ritraibili una volta concesso il diritto di superficie, dall'altra sono sempre più frequenti le prese di posizione da parte di Enti ed Organizzazioni di categoria preoccupati sia della sottrazione di terra all'agricoltura, sia per gli affetti distorsivi sul mercato fondiario.

Tab. 1 - Evoluzione dei valori fondiari medi (2009)

	Zona altimetrica					Totale
	montagna interna	montagna litoranea	collina interna	collina litoranea	pianura	
Valori per ettaro in migliaia di euro						
Nord-ovest	5,0	25,6	20,9	75,5	34,2	23,9
Nord-est	18,2	-	37,4	28,9	42,5	35,6
Centro	7,5	10,2	11,4	16,9	20,1	12,4
Sud	6,7	10,0	10,6	16,5	14,1	11,4
Isole	5,9	8,8	7,7	10,6	15,0	9,3
Totale	8,8	9,8	13,4	15,3	30,3	18,0
Variazione percentuale 2009/2008						
Nord-ovest	0,4	1,0	0,8	1,3	0,0	0,2
Nord-est	-1,6	-	-1,1	6,0	0,9	0,3
Centro	-0,8	0,7	-1,4	0,0	0,1	-0,8
Sud	0,3	0,0	0,3	0,4	0,3	0,3
Isole	0,2	0,4	0,1	0,1	0,6	0,3
Totale	-0,7	0,2	-0,4	0,4	0,5	0,1

Fonte: INEA, Banca dati dei valori fondiari.

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



Il mercato degli affitti nel 2009

SINTESI DEI RISULTATI

Davide Longhitano (INEA)

Tra gli elementi chiave che hanno condizionato il mercato degli affitti nel 2009, è sicuramente da annoverare la sfavorevole congiuntura economica e la conseguente mancanza di liquidità, fattori che hanno spinto le scelte degli imprenditori verso il mantenimento della disponibilità di capitale per la normale gestione aziendale, ampliando le superfici aziendali tramite l'affitto piuttosto che con l'acquisto diretto. 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 ad un lustro, in quanto gli imprenditori preferiscono attendere le nuove prospettive comunitarie, prima di impegnarsi con investimenti più consistenti. 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 Centro Meridionali 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 ad incorporare l'entità degli aiuti previsti, definendo una sorta di mercato parallelo tra terreni dotati o meno di titoli.

Nelle regioni Centro Settentrionali è molto diffusa l'attività dei contoterzisti che, oltre ad offrire i consueti servizi, cercano di ottimizzare la propria struttura di impresa ricorrendo a terreni in affitto su cui impiegare i mezzi meccanici, usufruendo anche della fiscalità agraria agevolata.

Nonostante le superfici in affitto, al Sud e nelle Isole, nell'ultimo decennio siano aumentate, gli operatori segnalano ancora un atteggiamento di sfiducia da parte dei proprietari a concedere terra in affitto, non sentendosi abbastanza tutelati sul diritto di proprietà. Tuttavia si conferma l'accelerazione nel processo di regolarizzazione dei contratti stipulati, anche se restano diffuse in molte aree interne del Paese forme contrattuali atipiche (accordi verbali, compartecipazione, pagamenti in natura).

Aumenta la domanda di seminativi per la coltivazione di colture energetiche (maggiore nelle regioni del Nord), e sono sempre più frequenti contrattazioni di lungo periodo, 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.

L'indagine sul mercato fondiario curata dall'INEA è disponibile in Internet:
www.inea.it/prog/bdfond

Un'analisi dettagliata è pubblicata nel volume INEA (2010) *Annuario dell'agricoltura italiana*, Volume LXIII, Edizioni Scientifiche Italiane, Napoli.