

[MERCATO FONDIARIO] Fino a 4.000 €/ha per installare impianti fotovoltaici su terreni agricoli

Affitti trainati dalle bioenergie

[DI DULCINEA BIGNAMI]

Le bioenergie spingono al rialzo i canoni d'affitto dei terreni. Ma bisogna fare attenzione e frenare i facili entusiasmi perché dietro a prezzi molto allettanti sono nascoste insidie non piccole per l'ignaro agricoltore.

«Sono state fatte anche offerte molto alte, intorno ai 2-4.000 €/h/anno e più, in alcuni casi, per un impianto fotovoltaico di durata ventennale – sottolinea **Marco Casali** di Confagricoltura Bologna -. E questo è un tempo lunghissimo al termine del quale nasce il problema dello sgombero di tutta la struttura e del ripristino delle condizioni iniziali del terreno. Il timore è che tra 20 anni l'agricoltore si debba accollare lo smaltimento dei pannelli e allora stiamo pensando di chiedere, alla stipula

del contratto d'affitto, una fidejussione mirata».

«Il canone offerto per l'affitto di terreni da destinare ad impianti fotovoltaici – afferma **Donato Fanelli**, delegato dei Giovani di Coldiretti - dipende evidentemente dall'area territoriale: si può andare dai 500 €/ha del Tavoliere delle Puglie, ai 2.000-2.500 €/ha per le zone terrazzate di Savona o quelle vitivinicole toscane. L'interesse per un taglio minimo di 5 ettari, anche appartenenti a proprietà diverse, è aumentato molto negli ultimi due anni, sia al Nord che al Sud.

Come Coldiretti non siamo molto a favore dei gruppi

extragricoli che cercano questi terreni, perché all'agricoltore restano solo le briciole e cioè l'affitto; quest'ultimo infatti, se confrontato alla redditività del terreno utilizzato,

rappresenta solo il 10-15%. È vero che l'agricoltore non rischia nulla, o quasi, però bisogna fare molta attenzione ai contratti che presentano spesso clausole vessatorie».

A fronte quindi di una domanda crescente a tutt'oggi non sono tante le aziende agricole disposte a cedere i propri terreni perché l'agricoltore è consapevole del fatto che il passaggio dal reddito agrario al reddito derivante dall'affitto non è con-

veniente. Ne è convinto **Erino Giancamilli** della Coldiretti di Ancona che prosegue confermando come, anche nelle Marche, la variabilità del canone è correlata alla localizzazione: «si va dai 2.000 ai 4.000 €/ha; si tratta di superfici medie di 1-2 ha richieste sia da investitori che da imprenditori agricoli».

Poco interesse per il fotovoltaico, per ora, in Veneto dove invece si sta registrando un incremento dei canoni da 500 a 800 €/ha per i terreni da destinare a impianti a biomassa, in modo particolare nella provincia di Rovigo dove i prezzi, originariamente più bassi, hanno calamitato sulla zona gli investitori interessati a costruire tali centrali affittando fino a 400 ettari di terreni.

**NEL
SUPPLEMENTO
"BIOENERGIE"
I CONSIGLI PER
DISTRICARSI
FRA LE VARIE
TIPOLOGIE
DI CONTRATTO**

[PIEMONTE Canoni stabili ma elevati

Nonostante il prezzo dei prodotti agricoli abbia toccato il picco negativo degli ultimi anni, il mercato degli affitti continua a essere in tensione.

La "fame di terra" degli agricoltori, degli investitori finanziari e dei costruttori, anche in tempo di crisi, non accenna a placarsi. È pur vero che i prezzi degli affitti e dei terreni rimangono pressoché stabili rispetto a un anno fa, ma in una situazione del genere si sarebbe ragionevolmente atteso un cambiamento di rotta, cosa che non è avvenuta.

La continua erosione di suolo agricolo destinato a investimenti produttivi di altri settori, opere pubbliche e costruzione abitative, associata alle normative cogenti in materia ambientale, direttiva nitrati su tutte, continua a mantenere in tensione i valori fondiari.

Per i coltivi molto parcellizzati, di modestissime dimensioni, in aree non irrigue, praticamente non esiste un prezzo di mercato: sovente il canone d'affitto è fittizio e non copre neanche le spese dell'Ici. Per i seminativi frammentati non irrigui si va dai 200 ai 350

€/ha, mentre tra quelli irrigui, accorpatisi, in zone interessanti dal punto di vista produttivo, si parte da 400 €/ha, in tutte le province ad eccezione del Torinese verso Carmagnola e ai confini con il Cuneese e della provincia di Cuneo dove si sale fino a 1.200 - 1.300 €/ha.

La direttiva nitrati fa la sua parte, soprattutto al confine tra Cuneo e Torino e nell'area attorno Fossano, la capitale dell'allevamento suino. Qui, dove la terra non si trova, la poca disponibile viene pagata a peso d'oro: soltanto per gli asservimenti ai fini dello spandimento dei liquami si arriva fino a 350-370 €/ha, mentre per acquistare 1 ha di terreno è normale spendere almeno 100.000 €.

Tengono gli affitti dei frutteti, in particolare nell'area di Saluzzo e Savigliano (Cn): si diffondono forme d'affitto anche a lungo termine, soprattutto ai fini dell'accorpamento aziendale, con durate fino a 20 anni e le spese di impianto del frutteto a carico del coltivatore, con canoni attorno ai valori dei seminativi. Fluttuanti i vigneti: nelle aree a denominazione i canoni si determinano sulla base di circa il 20% del valore delle uve. L'anno scorso per l'affitto di un vigneto di Barbera d'Asti si spendeva da 800 a 900 €/ha, mentre per un Nebbiolo

Per quanto riguarda le coltivazioni tradizionali e le compravendite siamo in una fase di stallo – dice Fanelli – dopo «gli incrementi anche del 25-30% registrati dallo scorso mese di novembre in tutta Italia sulla spinta della crisi che ha comportato una speculazione con un effettivo ritorno all'investimento terra. Adesso il mercato si è fermato, ma i prezzi sono rimasti sui livelli più elevati. Prevediamo che la fase di stallo terminerà solo nel 2010 quando i prezzi dovrebbero cominciare a scendere».

[IN FASE DI STALLO

Anche per Casali la previsione è di una sostanziale tenuta dei prezzi per tutto il 2009 malgrado le difficoltà che attanagliano l'agricoltura, perché la richiesta rimane sempre molto alta: «la terra resta un bene rifugio e un terreno dato in affitto, mediamente, ha un rendimento lordo dell'1,6% e, tenuto conto del fatto che è al riparo dalla svalutazione e il suo valore si incrementa sempre, rimane davvero un investimento interessante».

attorno ai 1.200-1.400 €/ha nella zona del Roero, 1.600-1.700 €/ha nell'area di Barbaresco e 2.700-2.900 €/ha nell'area del Barolo. Quest'anno, che è atteso un calo dei prezzi, pare nell'ordine del 20-40% e forse più, ad eccezione di Moscato e Brachetto, i canoni diminuiranno proporzionalmente.

Infine, il fotovoltaico. Alcune ditte, per acquisire il diritto di superficie per 25 anni, si dicono disposte a pagare canoni di 2-4.000 €/ha. Ma i costruttori di impianti fotovoltaici cercano superfici accorpate, dai 3 ha in su, e molti comuni non vedono di buon occhio questi insediamenti.

■ **Luca Zuccaro**



[AL SUD Solo per una stagione

«In Basilicata, Puglia, Molise, Campania e Calabria l'offerta di terreni in affitto è elevata, la domanda quasi mai all'altezza dell'offerta» dichiara **Giovanni Orioli**, 20 ha ad albicocco, uva da vino, olio di oliva e cereali a Nova Siri (Mt) -. Calamità naturali e crisi hanno compromesso i redditi e ridimensionato aspettative ed entusiasmi. Domande di affitto pluriennali non ne esistono, nessuno vuole cedere i propri terreni per 15 anni: la legge 203/82 sui «patti agrari» non tutela la proprietà. L'unica domanda esistente riguarda l'affitto stagionale per le orticole».

Nel Metapontino l'affitto stagionale per ortive autunno-vernine (cavolo broccolo, cavolfiore, insalate, finocchio ecc.) o primaverili-estive (melanzana, peperone, zucchino, melone, anguria ecc.), della durata di 4-6 mesi, oscilla fra i 400 e i 600 €/ha. Solo per la fragola va da 1.200 a 1.800 €/ha, perché l'affitto non è stagionale, non dura pochi mesi, ma, soprattutto per la fragola frigoconservata, circa 10 mesi.

«Il calo della domanda ha causato l'abbassamento dei canoni di affitto. Non pochi agricoltori che gli anni scorsi cedevano il terreno per una coltura intercalare, da settembre a gennaio, a 500-600 €/ha, adesso l'hanno affittato a 200-300 €/ha!».

Anche in Molise l'offerta di terreni per affitti stagionali è notevole, mentre la domanda si mantiene su livelli alquanto più bassi. «A dire il vero - commenta **Francesco Florio di Campomarino** (Cb), che conduce 120 ha in affitto per colture stagionali e 800 ha come contoterzista - offerta e domanda esistono solo nella pianura del Basso Molise, per coltivare pomodoro da industria, barbabietola da zucchero oppure ortaggi. Lungo la costa la disponibilità di acqua irrigua invoglia a coltivare. O, meglio, invogliava, perché la crisi fa pesare anche i 600 €/ha di canone per 4-5 mesi. Anch'io l'anno prossimo affitterò meno terreno. Gli agricoltori ci stanno rimettendo tutto».

Nella Capitanata, invece, il mercato degli affitti è sostanzialmente stabile grazie alla domanda di terreni per il pomodoro da industria, l'unica coltura da rinnovo rimasta dopo la scomparsa della barbabietola da zucchero. Lo sottolinea **Marcello Martino** che, tra Foggia e Manfredonia coltiva 17 ha a grano duro e 10 ha a pisello proteico, e concede in affitto stagionale 5 ha per la coltivazione di pomodoro da industria. «La superficie a pomodoro è stata inferiore alle aspettative, ma pressoché uguale a quella dell'anno scorso. E i prezzi non sono bassi: 700-800 €/ha per i terreni in asciutto, 1.000-1.200 €/ha per quelli irrigui. Segno della crisi è però il fatto che né la superficie investita né i canoni siano cresciuti rispetto all'anno scorso. Uguale è la situazione per gli orticole: l'unica differenza è che i canoni sono più bassi, 500-600 €/ha per le intercalari da agosto-settembre a dicembre-gennaio, 800-1.000 €/ha per le ortive autunno-primaverili».

Grazie agli elevati canoni di affitto aumenta nel Mezzogiorno l'offerta di terreni per ospitare impianti fotovoltaici ed eolici. «Anche la domanda è alta - informa Orioli -, ma la Regione Basilicata ne consente l'installazione solo nelle aree asciutte, mentre la vieta in quelle irrigue». In Molise gli impianti si stanno diffondendo nelle aree interne collinari, ma «non in quelle irrigue di pianura, anche se la Regione non ha posto alcun divieto» ricorda Florio. «4-5mila €/anno sono allettanti e favoriscono la diffusione di questi impianti per la produzione di bioenergie nel Foggiano - aggiunge Martino, - anche perché i contratti durano 20-30 anni. Poi bisogna vedere se tali canoni vengono realmente pagati».

Per l'eolico il mercato si è un po' fermato perché è più difficile avere le autorizzazioni; meglio il microeolico più adatto all'agricoltura e meno impattante per l'ambiente.

■ **Giuseppe F. Sportelli**