



Lo scorso anno secondo i dati Istat si è registrata una riduzione delle principali produzioni agricole regionali. Pesano la crisi climatica e le incertezze legate al difficile contesto geopolitico con la riduzione dei prezzi all'origine

S secondo i dati pubblicati dall'Istat, nel 2024 in Sicilia si è registrata una riduzione delle principali produzioni agricole regionali. Diminuzioni particolarmente intense hanno riguardato, lo scorso anno, le coltivazioni olivicola e viticola, con una riduzione della quantità di vino di quasi il 30 per cento. L'andamento dei raccolti ha, infatti, fortemente risentito della siccità che si è verificata lo scorso anno, soprattutto nella parte centro-orientale dell'Isola. Secondo i dati dell'Autorità di Bacino del Distretto Idrografico della Sicilia, la media mensile del volume d'acqua disponibile negli invasi siciliani a uso irriguo è stata nell'anno di poco superiore a 240 milioni di metri cubi (-40% rispetto al 2023). L'indagine sull'andamento del mercato fondiario pubblicata recentemente dal Crea sottolinea come il progressivo smantellamento degli aiuti europei garantiti dalla Politica agricola comune, sommato alle crisi climatica e geopolitica

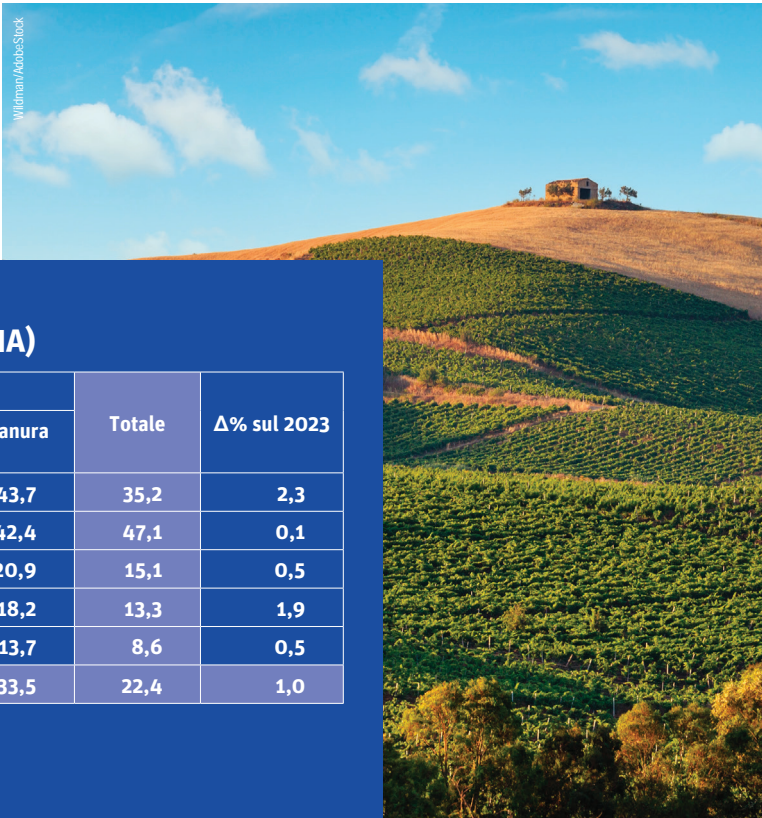
abbia contribuito al clima di incertezza in cui si trovano a operare le imprese agricole della Regione, con un pesante carico di incognite e inquietudini.

Il clima di turbolenza internazionale ha avuto effetti sui prezzi delle materie prime agricole, innescando la crescita dei costi di produzione e la conseguente diminuzione della redditività dei prodotti che ha messo in difficoltà le aziende agricole, in particolare quelle meno strutturate. Gli effetti sul mercato fondiario si sono manifestati da un lato con un aumento dell'offerta di terreni marginali, specie nelle aree interne, e dell'altro con una crescita contenuta della domanda per i terreni vocati a produzioni di qualità. L'incertezza della situazione economica sul medio-lungo periodo e l'attesa per le nuove opportunità di finanziamento del Piano strategico della Pac 2023-2027, hanno limitato il volume delle compravendite a favore del ricorso agli affitti da parte degli agricoltori.

La Sicilia traina la crescita nazionale delle compravendite di terreni agricoli

A fronte di un aumento dell'1,2% degli scambi registrato a livello nazionale nell'ultimo trimestre 2024, le Isole segnano una crescita del 9,6% con oltre 41mila ettari compravenduti secondo l'indagine del Crea sull'andamento del mercato fondiario. In crescita l'interesse per le aree a vocazione specifica come le pendici dell'Etna o le isole di Pantelleria e di Salina, dove viene praticata la vitivinicoltura di pregio e per la zona orientale dell'Isola, storicamente orientata all'agrumicoltura e, ora, anche alla produzione di frutta subtropicale. Giovani sempre più attenti a innovazione, ambiente e multifunzionalità

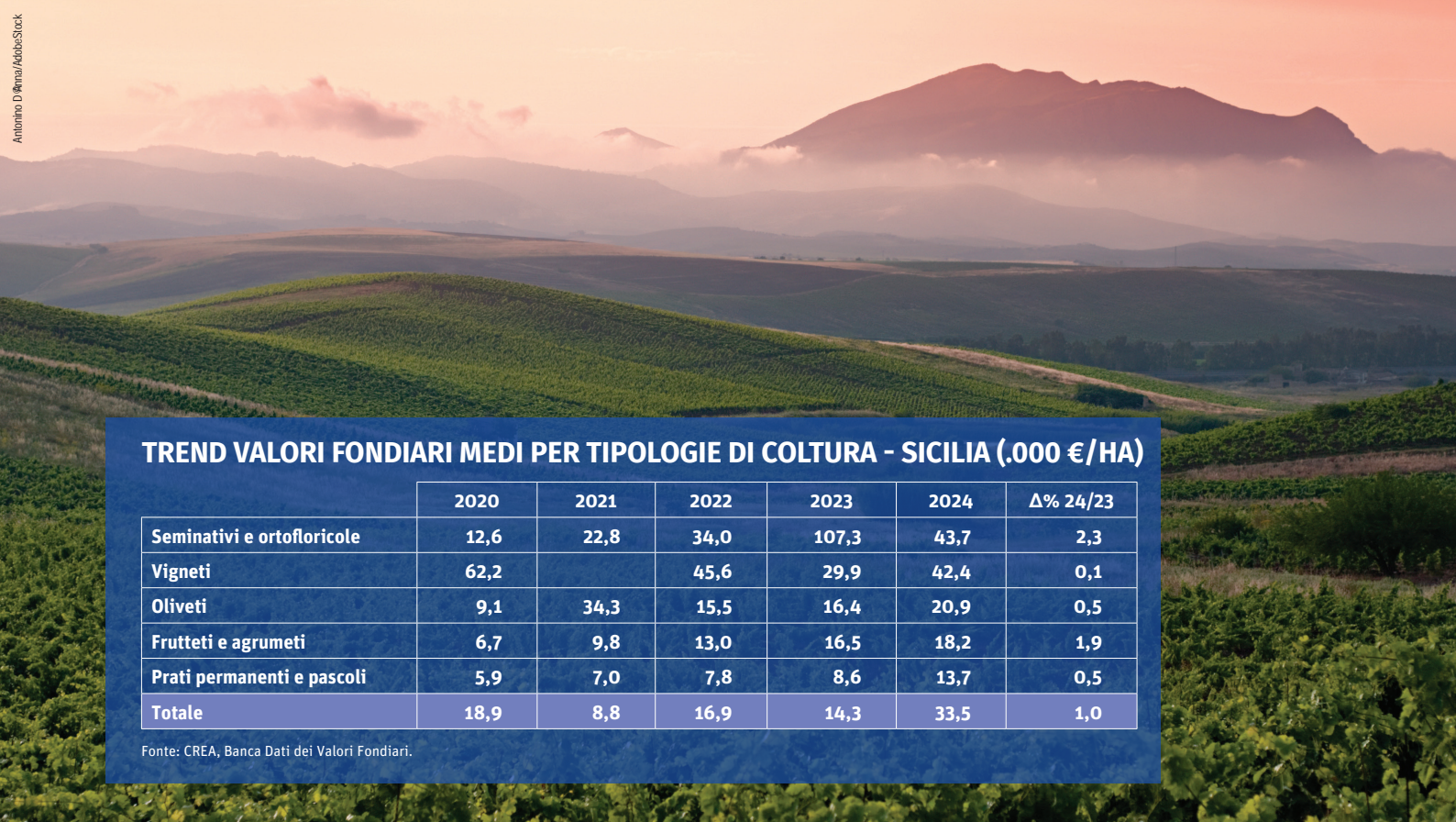
Nonostante la percezione di un contesto generale negativo e la constatazione di problemi economici legati alla volatilità dei prezzi dei prodotti e all'aumento dei costi dei mezzi tecnici, resta forte il sentimento di attaccamento alla terra. Nel quarto trimestre del 2024 a livello nazionale, secondo l'indagine del Crea sull'andamento del mercato fondiario, si è assistito a un aumento degli scambi di terreni agricoli (+1,2%), seppur ad un tasso inferiore rispetto al trimestre precedente. A guidare la crescita nazionale è il dato delle Isole (+9,6%). In particolare, nel trimestre, in Sicilia e Sardegna sono stati compravenduti oltre 41mila ettari di terreni, circa 500 ettari in più rispetto allo stesso periodo del 2023 (+1,2% tendenziale). L'agricoltura, sottolinea il rapporto del Crea, rappresenta pur sempre una fonte di sostentamento e di lavoro che, in mancanza di valide alternative, può svolgere la funzione di ammortizzatore sociale. In qualche modo, anche la pandemia e le guerre hanno contribuito a consolidare la concezione della proprietà fondiaria come vene rifugio per eccellenza. Il mercato fondiario siciliano, nel corso del 2024, mostra una sostanziale staticità, senza differenze significative per provincia, laddove non si individuano usi specifici o particolari caratterizzazioni. Di contro, gli areali con spiccate tipizzazioni, come le pendici dell'Etna o le isole di Pantelleria e di Salina, dove viene praticata una vitivinicoltura di alto pregio, ovvero la



VALORI FONDIARI MEDI NEL 2024 - ITALIA (.000 €/HA)

	Zona altimetrica					Totale	Δ% sul 2023
	Montagna interna	Montagna litoranea	Collina interna	Collina litoranea	Pianura		
Nord Ovest	12,6	22,8	34,0	107,3	43,7	35,2	2,3
Nord Est	62,2		45,6	29,9	42,4	47,1	0,1
Centro	9,1	34,3	15,5	16,4	20,9	15,1	0,5
Meridionale	6,7	9,8	13,0	16,5	18,2	13,3	1,9
Isole	5,9	7,0	7,8	8,6	13,7	8,6	0,5
Totale	18,9	8,8	16,9	14,3	33,5	22,4	1,0

Fonte: CREA, Banca Dati dei Valori Fondiari.



TREND VALORI FONDIARI MEDI PER TIPOLOGIE DI CULTURA - SICILIA (.000 €/HA)

	2020	2021	2022	2023	2024	Δ% 24/23
Seminativi e ortofloricole	12,6	22,8	34,0	107,3	43,7	2,3
Vigneti	62,2		45,6	29,9	42,4	0,1
Oliveti	9,1	34,3	15,5	16,4	20,9	0,5
Frutteti e agrumeti	6,7	9,8	13,0	16,5	18,2	1,9
Prati permanenti e pascoli	5,9	7,0	7,8	8,6	13,7	0,5
Totale	18,9	8,8	16,9	14,3	33,5	1,0

Fonte: CREA, Banca Dati dei Valori Fondiari.

zona orientale dell'isola, dove agrumicoltura e frutticoltura subtropicale sono in grado di esprimere qualità, continuano a suscitare interesse su larga scala. Pur nelle difficoltà, continuano a mostrare una discreta vitalità le attività di diversificazione aziendale, quali agriturismo, fattorie didattiche, agricoltura sociale. Resta confermata, da parte delle nuove leve, l'attenzione nei confronti dei terreni nei quali poter praticare un'agricoltura di standard elevato, innovativa e multifunzionale. Nel corso del 2024, indica ancora l'indagine del Crea, il numero complessivo delle compravendite è stato piuttosto limitato. La domanda si è mantenuta su livelli analoghi a quelli dell'anno precedente. Del resto, nonostante il contesto economico nazionale mostri una certa stabilità, con il Pil che segna +0,7% in termini reali, e il settore primario torni a crescere, con il valore aggiunto in aumento del 2%, il clima che caratterizza gli investimenti agricoli resta di estrema prudenza. Dall'analisi dei valori fondiari rilevati nel 2024 emergono, per tutte le tipologie colturali, variazioni molto contenute, che non superano mediamente il 2%. Dato che messo a confronto con il tasso di inflazione riferito allo stesso anno (1,1%) evidenzia una sostanziale staticità delle valutazioni dei terreni agricoli siciliani.

L'indagine indica comunque una rinnovata e discreta attrazione degli appezzamenti situati nelle vicinanze dei siti turistici (Cefalù, Castelbuono, Menfi, Sciacca, zona costiera del Catanese, del Messinese e del Siracusano) dotati di spiccata suscettività extra agricola, mentre nelle isole minori (Pantelleria, Eolie, Ustica) permane l'interesse per piccoli e piccolissimi appezzamenti, che alla destinazione turistica affiancano quella agricola per produzioni di qualità e di nicchia (passito, malvasia, capperi, lenticchie), per i quali vengono sborsate cifre consistenti (fino a 140mila euro a ettari per i vigneti a Pantelleria).

I terreni siti a ridosso delle fasce costiere, i seminativi irrigui, gli oliveti specializzati irrigui, i terreni a vocazione fruttifera e gli appezzamenti pedemontani dell'Etna rientrano tra le tipologie di terreno maggiormente

richieste. Nel Catanese, nel Messinese e nel Siracusano permane notevole la domanda di agrumeti, soprattutto limoneti. Anche nel 2024 i terreni di qualità sono stati valutati positivamente. Le quotazioni fondiarie più significative sono riferite ai terreni irrigui, richiesti in appezzamenti di piccole e piccolissime dimensioni, per la coltivazione di ortaggi; si va da un minimo di 25mila a un massimo di 53mila euro a ettaro, con medie intorno a 35mila euro, a seconda dell'area di riferimento.

Continua a restare viva l'attenzione nei confronti dei vivai, soprattutto di quelli delle aree del Messinese, con valori che spesso superano i 150mila euro a ettari e punte anche di 250mila. Quotazioni elevate hanno mantenuto i vigneti Doc ubicati sulle pendici dell'Etna (medie intorno a 60mila euro a ettaro con punte di 100mila), il cui appeal non sembra mostrare segni di stanchezza, grazie allo straordinario contesto ambientale, al dinamismo e alla qualità della produzione delle cantine locali. In leggera ripresa sono apparsi gli appezzamenti frutticoli di varie aree, soprattutto pistacchietti delle colline del Platani (Agrigento) e delle pendici dell'Etna (Catania), frassineti da manna dell'area di Castelbuono (Palermo), mandorleti di Siracusa (Avola) e delle aree interne di Agrigento e Caltanissetta.

È ancora in crescita l'interesse nei confronti della coltivazione di frutta subtropicale, che continua a diffondendosi in varie zone costiere, spesso al posto di vecchi agrumeti, in particolare nella piana di Catania, nel Messinese, nel Siracusano, nelle campagne etnee. Le quotazioni raggiungono in media 75mila euro a ettaro, con punte di 130mila euro per i più prestigiosi. Restano consistenti le valutazioni degli agrumeti delle aree costiere delle province di Catania, Messina, Siracusa e Agrigento, mentre perdura la crisi degli agrumeti del Palermitano. Tuttora in difficoltà i nocioleti dei Nebrodi (Messina), che non riescono a superare i problemi legati alla massiccia presenza di ghiri, animali in grado di procurare ingenti danni alle piantagioni.

Dalla Banca nazionale delle terre agricole nuove agevolazioni per i giovani coltivatori

Giunta alla settima edizione, la misura gestita da Ismea mette in vendita 690 appezzamenti, ovvero potenziali aziende, per un totale di oltre 17mila ettari e un valore complessivo minimo di 200 milioni di euro. Un budget destinato a sostenere gli investimenti da parte di giovani agricoltori. I terreni sono ubicati in prevalenza al Sud: gli appezzamenti messi all'asta in Sicilia sono 326 per 6.750 ettari e un valore minimo di 85,5 milioni. Da "Generazione Terra" finanziamenti al 100% per gli under 41

Il calo dei prezzi all'origine combinato con il rialzo dei costi che sta comprimendo i margini delle aziende agricole riduce anche i capitali da investire nell'acquisto di fondi rustici da parte dei piccoli imprenditori. A questo problema si aggiunge quello della sicurezza nelle campagne. Ma il vero nodo per lo sviluppo del mercato fondiario resta quello del difficile accesso al credito. Ed è su questo fronte però che si registrano alcune importanti novità.

Tra le iniziative pubbliche atte a incentivare la costituzione di basi fondiarie adeguate, c'è la Banca nazionale delle terre

agricole (Bta), gestita da Ismea. Sono previste agevolazioni per l'acquisto di terreni da parte di imprenditori agricoli, soprattutto giovani, per i quali il pagamento potrà essere corrisposto in rate semestrali o annuali, nell'arco di un periodo della durata massima di 30 anni.

Giunta alla settima edizione la Bta mette in vendita 690 appezzamenti, ovvero potenziali aziende, per un totale di oltre 17mila ettari e un valore complessivo minimo di 200 milioni di euro (base d'asta). Budget, questo, destinato esclusivamente a sostenere investimenti da parte di giovani agricoltori. I terreni sono ubicati in prevalenza al Sud. In particolare, gli appezzamenti messi all'asta in Sicilia sono 326 per complessivi 6.750 ettari e un valore minimo di 85,5 milioni di euro. Inoltre, con "Generazione Terra" (seconda edizione) Ismea finanzia fino al 100% del prezzo di acquisto di un terreno agricolo da parte di giovani (giovani imprenditori under 41, giovani startupper under 41 con esperienza in campo agrario dimostrata dall'appartenenza a casse previdenziali o ordini professionali, giovani under 35 con titolo di studio superiore in campo agrario o con laurea di settore).

Tra le novità per il 2024, va segnalato l'innalzamento da 70 mila a 100 mila euro del premio di primo insediamento riservato ai giovani startupper che si insediano, o si sono insediati da non più di sei mesi, per la prima volta in un'impresa agricola in qualità di capo azienda. Altra novità riguarda la possibilità, offerta al beneficiario, di richiedere, trascorsi almeno cinque anni dalla concessione del finanziamento, non solo la revisione dello spread ma anche del tasso di base. Le risorse stanziare per il 2024, pari complessivamente a 80 milioni di euro, sono ripartite in base alla tipologia del soggetto beneficiario e all'area geografica: 70 milioni, ripartiti equamente tra le due macro-ripartizioni Centro-Nord e Sud-Isole, sono riservati a operazioni fondiarie realizzate da giovani imprenditori agricoli e giovani startupper con esperienza. I restanti 10 milioni sono destinati ai giovani startupper con titolo operanti sull'intero territorio nazionale.

