

> FOCUS

Il valore della terra: strategie valutative tra sostenibilità e cambiamento climatico

A cura di **Gianluca Buemi**, Consigliere e Segretario CONAF

La valutazione degli immobili agricoli e agroindustriali ha acquisito, negli ultimi anni, una rilevanza strategica senza precedenti, spinta dalla crescente complessità del contesto normativo, ambientale ed economico. L'attuale panorama impone un profondo ripensamento degli strumenti estimativi tradizionali: oggi, più che mai, il valore della terra è influenzato da fattori evolutivi, quali la sostenibilità ambientale e sociale, l'accesso alle risorse naturali e la resilienza ai cambiamenti climatici.

In questo contesto, si afferma un nuovo paradigma: il Property Value. Non si tratta più soltanto di stimare un valore di mercato, ma di costruire una visione prospettica dell'immobile, capace di coglierne le potenzialità evolutive in un orizzonte di medio-lungo termine.

Il Property Value costituisce una rappresentazione prudente del valore: non fotografa semplicemente l'oggi, ma nasce

da un processo di valutazione consapevole che anticipa scenari futuri plausibili, legati sia all'immobile che al contesto territoriale e di mercato. Il processo di valutazione diventa così un elemento essenziale sia per la valorizzazione dei beni, che per il rafforzamento del sistema economico e creditizio. In questo senso, valutare significa supportare le decisioni, indirizzare gli investimenti e rafforzare la sostenibilità complessiva del sistema agricolo nazionale.

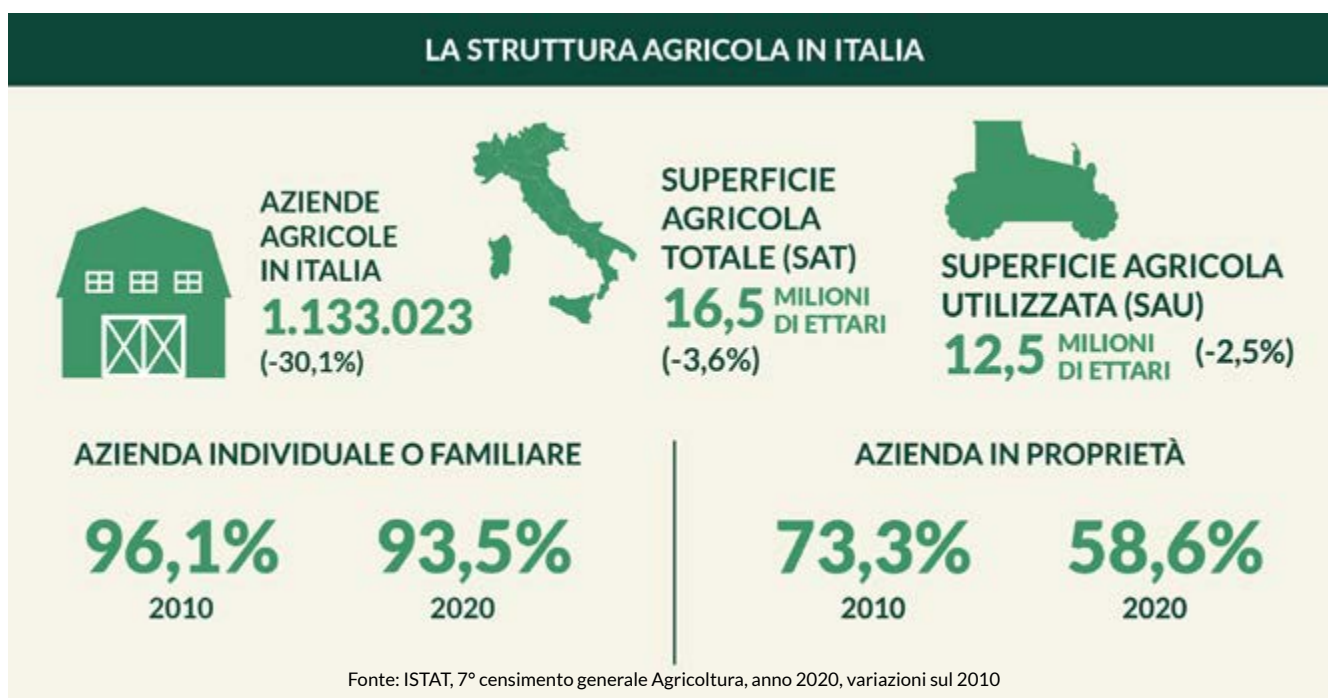
In Europa, l'82% del territorio è occupato da superfici agricole e forestali, elemento che evidenzia l'importanza della corretta valutazione di questi asset nel quadro delle politiche comunitarie. In Italia, la superficie agricola utilizzata (SAU) si attesta in media su 10,9 ettari per azienda, contro i 17,4 ettari della media europea.

Questa frammentazione, unita ad altri elementi di criticità come lo scarso ricambio generazionale e il livello di organizzazione aziendale, incide in modo diretto sulle dinamiche fondiari e sui meccanismi valutativi.

Secondo le Linee Guida ABI 2022 e gli Standard Europei di Valutazione (EVS 2025), il sopralluogo diretto dell'immobile è imprescindibile. Inoltre, il perito deve possedere competenze specifiche per analizzare la natura dell'investimento fondiario, considerando la molteplicità dei fattori che influenzano il valore, tra cui destinazione d'uso, dotazioni infrastrutturali, qualità agronomica e contesto climatico.

“

La valutazione va oltre i confini dell'elaborato tecnico per elevarsi a vera e propria consulenza strategica



Valutare le performance ESG

Il Rapporto Brundtland del 1987 definisce lo sviluppo sostenibile come la capacità di soddisfare i bisogni della generazione presente senza compromettere quelli delle generazioni future. Tale principio è stato declinato nel quadro regolamentare europeo attraverso il Regolamento UE 2020/852 e la Direttiva 2022/2464 (CSRD), che impongono la rendicontazione delle performance ESG (ambientali, sociali e di governance). Questo nuovo paradigma incide in modo rilevante sulla valutazione degli immobili agricoli e agro-industriali, introducendo parametri qualitativi e quantitativi legati alla gestione aziendale, all'efficienza energetica, al consumo idrico e al benessere animale.

La non conformità agli standard ESG può determinare ostacoli nell'accesso al credito, limitazioni assicurative, esclusione da bandi pubblici e perdita di attrattività sul mercato. Per contro, le aziende virtuose possono beneficiare di condizioni agevolate e valorizzazione patrimoniale.

La sostenibilità diventa così un asset immateriale ma fondamentale, capace di generare valore economico.

L'estimo e i cambiamenti climatici

Parallelamente, gli effetti del cambiamento climatico pongono nuove sfide alla

valutazione fondiaria.

La diminuzione delle precipitazioni, l'innalzamento del livello del mare, l'aumento della frequenza di eventi estremi e la salinizzazione delle falde acquifere influiscono direttamente sul potenziale produttivo dei suoli agricoli. Le aree più esposte, prive di sistemi irrigui adeguati o infrastrutture di protezione, possono subire una drastica riduzione del valore. I periti sono chiamati ad anticipare questi scenari, integrando nelle analisi il costo di adeguamento delle strutture, la sostenibilità idrica e la resilienza produttiva.

Nel contesto internazionale, molte esperienze propongono un approccio prudente al valore di mercato, mentre in Paesi come USA e Regno Unito si registrano difficoltà nell'integrazione degli standard prudenziali (come Basilea III) al settore agricolo. In ogni caso, emerge una tendenza globale alla valorizzazione consapevole del territorio rurale, quale bene strategico e risorsa collettiva.

Interprete del territorio

In questo scenario, il ruolo del valutatore si eleva a quello di interprete del territorio, esperto delle dinamiche agro-ambientali, consulente tecnico ed economico.

Le attività di ricerca e supporto promosse

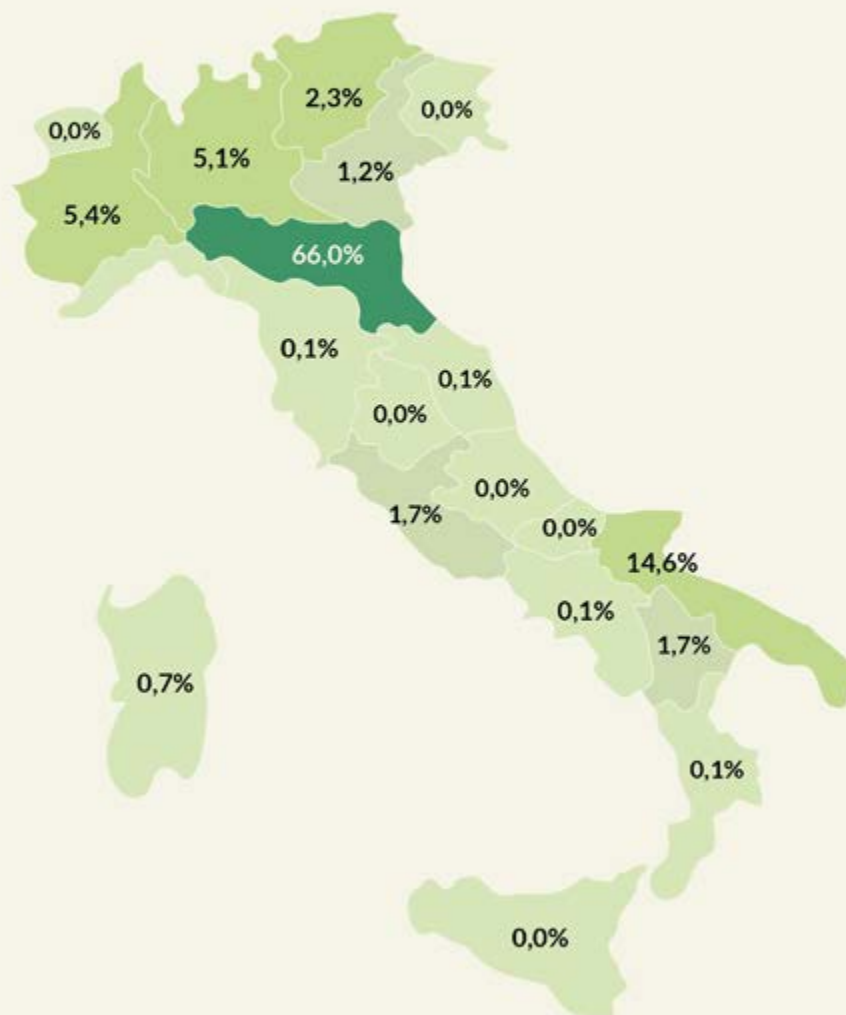
da CONAF si muovono in questa direzione, fornendo strumenti metodologici, linee guida e segmentazioni dettagliate per l'analisi dei fattori influenti. Il valore della terra, oggi, non è più un dato statico, ma un risultato dinamico che integra dati tecnici, normativi, ambientali e sociali. Valutare significa comprendere, prevedere e accompagnare la trasformazione. Solo così la valutazione può contribuire al rafforzamento del sistema agricolo nazionale e alla sostenibilità del suo sviluppo futuro.

Emerge pertanto tanto chiara quanto dirimpante la domanda: "Valutazione o consulenza?"

Il perito oggi non è più solo tecnico estimatore, ma si configura come consulente strategico, capace di leggere le trasformazioni in atto e accompagnare le imprese nei processi decisionali. In questo quadro, il riconoscimento di compenso equo assume una valenza etica e professionale, a tutela della qualità del servizio e dell'interesse pubblico.

L'IMPATTO DEGLI EVENTI METEOCLIMATICI SULL'AGRICOLTURA ITALIANA

Perdite da avversità catastrofali per regione in percentuale sul totale nazionale - Anno 2023



Fonte: elaborazioni Ismea su dati Istat Regioni, Agea e Rete Ismea periti

> FOCUS

La sostenibilità, i cambiamenti climatici e la valutazione immobiliare

A cura di Luca Crema, Consigliere CONAF

La superficie agricola e forestale europea rappresenta l'82% del totale con 800 miliardi di euro di valore aggiunto europeo legati alla filiera alimentare. A livello italiano la superficie agricola raggiunge 16,5 milioni di ettari per una copertura pari al 54,6% del territorio nazionale. Sono oltre 1,1 milioni le aziende agricole per una superficie media di circa 11 ettari contro una media UE di 17,4 ettari.

Sono questi i dati che contraddistinguono il patrimonio immobiliare del nostro Paese che vede un valore economico caratterizzato da 37 mld di euro di valore aggiunto agricolo con 621 mld di euro di fatturato per l'intero settore agroalimentare.

Un patrimonio caratterizzato da un'elevata complessità che, già nel 2022, ha indotto ABI a dedicare un'appendice specifica tra gli asset speciali nelle Linee Guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie. Nell'edizione 2024 delle linee guida l'appendice è stata ulteriormente estesa prevedendo una sezione dedicata alla descrizione approfondita dei principali immobili agricoli e agroindustriali.

Le nuove linee guida sono caratterizzate per il recepimento delle indicazioni del nuovo regolamento (UE) 2024/1623 del Parlamento europeo e del Consiglio del 31 maggio 2024 che modifica il regolamento (UE) n. 575/2013 introducendo il "Property value" inteso come il valore sostenibile nel tempo per la durata del mutuo. Si tratta di una nuova definizione di valore che deve tener conto, fra gli altri, degli impatti sul valore che possono determinarsi in ragione di temi come la sostenibilità e i cambiamenti climatici.

Dal 1° gennaio 2025, il property value è richiesto, nonostante le perplessità sulla sua possibile determinazione che prevede, necessariamente, un'attività previsionale sotto la piena responsabilità del valutatore.

La sostenibilità in un immobile agricolo

Come incidono temi come la sostenibilità e i cambiamenti climatici sul valore di un immobile agricolo o agroindustriale?

Le aziende agricole devono adeguare i loro piani di sviluppo per fare in modo che il patrimonio aziendale sia coerente con le indicazioni della complessa normazione europea che definisce i requisiti per la definizione di attività economica sostenibile.

In tale scenario, le aziende agricole e agroindustriali che non si adegueranno o che non lo faranno in tempo utile rischiano di perdere competitività e di ridurre i propri ricavi. Ne consegue una potenziale riduzione del proprio valore immobiliare.

Allo stato attuale l'innalzamento della temperatura determina una perdita annuale nel territorio europeo (UE e UK) pari a circa 9 mld di euro. Questo valore, in uno studio dell'UE proiettato al 2100 indica una perdita annuale variabile tra 25 mld di euro per un incremento di 1,5°C e 45 mld di euro per un incremento di 3,0°C. Il settore agricolo è quello che fa segnare la maggiore perdita sul totale stimato: il 53% attuale e il 44% nella proiezione al 2100. A livello nazionale il 2022 è stato caratterizzato da perdite economiche per circa 6 mld di euro a causa dei fenomeni siccitosi.

È inevitabile, pertanto, che perdite di tale entità impattino sul valore del patrimonio di settore. Oltre alle perdite dirette sul patrimonio per effetto degli eventi calamitosi – si pensi ai recenti eventi alluvionali – occorre considerare l'effetto in termini di maggiori costi che le aziende devono affrontare e che possono impattare negativamente sulla tenuta dei valori nel tempo.

Si tratta di variabili che il valutatore deve considerare nella determinazione del valore, ancor più se questo deve essere “sostenibile” per tutta la durata del mutuo.

In tale contesto la conoscenza e competenza specifica del settore costituiscono skill essenziali del valutatore immobiliare nel settore agricolo e agroindustriale.



BIBLIOGRAFIA E SITOGRAFIA



Approccio metodologico al property value

https://www.conaf.it/wp-content/uploads/2025/09/Approccio_metodologico_al_Property_Value_CONAF2025.pdf

JRC PESETA IV project

<https://data.jrc.ec.europa.eu/collection/id-00335>

Rapporto sull'agroalimentare italiano, ISMEA

<https://www.ismeamercati.it/flex/cm/pages/ServeAttachment.php/L/IT/D/1%252F3%252Fe%252FD.3da317833cf5d97e3dcf/P/BLOB%3AID%3D13704/E/pdf?mode=inline>

EVS2025 - EVGN4

<https://tegova.org/>

L'IMPATTO DEGLI EVENTI METEOCLIMATICI SULL'AGRICOLTURA ITALIANA



> FOCUS

Il significato della perizia e il giusto compenso

A cura di Luca Crema e Claudia Alessandrelli, Consiglieri CONAF

Rispetto al passato, anche recente, l'attività dei periti chiamati a svolgere le valutazioni degli immobili a garanzia dei crediti si è decisamente ampliata e richiede analisi specialistiche e di dettaglio.

Com'è facile intuire, la perizia si estende a verifiche approfondite sulla commerciabilità potenziale dell'immobile e, quindi, sullo stato di regolarità urbanistico-edilizia e catastale. A questo primo passo, però, si aggiungono ulteriori livelli di analisi e approfondimento.

Per gli immobili produttivi e commerciali con destinazioni particolari (per gli asset agricoli si pensi a cantine, allevamenti, agriturismi, impianti di produzione energia, ecc.), l'analisi si deve estendere anche alla verifica delle condizioni di idoneità tecnico-funzionale e alle condizioni economiche che definiscono le potenzialità reddituali dell'attività.

Nella stima dei terreni, invece, è necessario effettuare indagini microzonali: la localizzazione in un'area con produzioni di pregio (DOC o IGP, per esempio) o con limitazioni territoriali (aree facilmente esondabili o dorsali sensibili al gelo per esempi) determinano forti variazioni di valore rispetto a contesti vicini o finanche confinanti.

“

Il valore diventa la risultante di un processo complesso

La significatività del valore di stima è legata ad analisi ed elaborazioni che necessitano di tempo, conoscenza del territorio, strumenti e, soprattutto, continua formazione.

La recente integrazione delle valutazioni peritali con il property value estende ulteriormente le analisi delle potenziali influenze dei fattori ESG e della transizione ambientale sulla stabilità dei valori del bene, visti in una prospettiva di medio periodo. Questa introduzione, perfettamente coerente con la realtà che stiamo vivendo, sta però creando una situazione critica sul fronte delle competenze professionali. I professionisti devono ampliare il loro livello di conoscenza per rispondere alle richieste del sistema finanziario.

“

Le banche e il sistema finanziario devono considerare il contributo degli elaborati con una prospettiva più ampia del semplice costo di gestione dei mutui

L'indirizzo degli organi di controllo delle banche (BCE e Banca d'Italia), spinge il sistema a dotarsi di analisi sempre più approfondite e indipendenti. Contemporaneamente, le banche e il sistema

finanziario che chiedono sempre maggiore professionalità nelle valutazioni, devono considerare il contributo degli elaborati con una prospettiva più ampia del semplice costo di gestione dei mutui, essendo questi una risorsa capace di ridurre i costi di gestione del rischio bancario, sempre più legato ai fattori ESG e al rischio di transizione ambientale. Ecco che il riequilibrio del reale valore delle competenze professionali deve passare dal recupero del significato della perizia. E mentre il sistema ordinistico sta stimolando il continuo aggiornamento, la professionalità del perito è tradita dal continuo rinvio nella concreta attuazione della Legge sull'equo compenso (Legge 49/2023), a quasi tre anni dalla sua promulgazione.



La convenzione tra l'Istituto di servizi per il mercato agricolo alimentare e il CONAF rappresenta un benchmark nell'ambito dell'assistenza sul patrimonio immobiliare, che garantisce la qualità e la proporzionalità del compenso rispetto al valore della stima e della complessità della prestazione.

LE SPECIFICITÀ DELLA VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI AGRICOLI E AGROINDUSTRIALI

