

Mercato fondiario, restano stabili i prezzi della terra

Tra difficoltà di mercato, crisi economica e aumento dei costi agricoli, il mercato fondiario continua a mantenersi stabile, con un prezzo medio della terra che si aggira sui 18mila euro ad ettaro. E' quanto emerge dall'ultimo rapporto dell'Inea sull'andamento del settore nel 2009.

I numeri disegnano una situazione sostanzialmente stagnante (+0,1 per cento rispetto ai valori 2008, ma -0,6 per cento se si considera l'inflazione), conseguenza di una richiesta di terreni che rimane meno dinamica se confrontata con gli anni scorsi. Basti dire che dal 2004 il patrimonio fondiario si è svalutato mediamente del 6 per cento in termini reali.

Nel 2009 l'andamento del mercato ha mostrato però delle differenze a seconda delle zone geografiche, con una contrazione al Centro Italia (-0,8%) e nelle zone di montagna e collina interna (-0,4% -0,7%). Tra gli aspetti significativi registrati dallo studio dell'Inea, c'è la richiesta di terreni adatti all'installazione di impianti eolici e fotovoltaici. Acquisizioni che in genere avvengono su base temporanea, ma i canoni per ottenere il 'diritto di superficie' sono talmente elevati che possono arrivare a superare il valore stesso del fondo.

La normativa nazionale e regionale che riguarda questi impianti eolici e fotovoltaici risulta ancora molto frammentata e spesso fa riferimento a norme locali molto differenziate. Senza dimenticare le preoccupazioni più volte espresse dalla Coldiretti sugli effetti della sottrazione di terra all'agricoltura nonché per le distorsioni sul mercato fondiario.

Quanto agli affitti, il mercato è più dinamico nelle zone settentrionali, dove in genere la domanda prevale sull'offerta, mentre si attenua nelle regioni centro-meridionali.