



INDAGINE SUL MERCATO DEGLI AFFITTI IN ITALIA

Rapporti regionali, 2011

a cura di Andrea Povellato, Davide Longhitano



Indagine sul mercato degli affitti in Italia Rapporto regionale 2011

a cura di
Andrea Povellato, Davide Longhitano

Dicembre 2012

Indice

Introduzione	1
<i>L'indagine sul mercato fondiario</i>	1
<i>Una sintesi dell'andamento del mercato degli affitti nel 2011</i>	1
<i>Appendice statistica</i>	3
Piemonte	4
Valle d'Aosta	7
Lombardia	10
Trentino Alto Adige	14
Veneto	18
Friuli Venezia Giulia	23
Liguria	26
Emilia Romagna	29
Toscana	32
Umbria	36
Marche	39
Lazio	42
Abruzzo	46
Molise	49
Campania	53
Puglia	56
Basilicata	59
Calabria	62
Sicilia	65
Sardegna	69
Bibliografia.....	73

Introduzione

L'indagine sul mercato fondiario

L'INEA cura l'indagine sul mercato fondiario e degli affitti i cui risultati vengono pubblicati in un apposito capitolo dell'Annuario dell'agricoltura italiana. Dal 1947, il capitolo dedicato al mercato fondiario costituisce una delle più importanti fonti statistiche, se non l'unica in ambito nazionale, in questa materia. Da una decina d'anni i risultati dell'indagine vengono ripresi annualmente in forma estesa dalle principali testate agricole italiane.

L'Indagine è curata a livello regionale dalle Sedi regionali dell'INEA. I referenti regionali dell'indagine analizzano l'evoluzione in atto nel mercato degli affitti nella regione di propria competenza¹. Le fonti d'informazione possono risultare diverse da regione a regione a seconda della disponibilità dei dati. La base informativa più importante è costituita dalle interviste con "testimoni privilegiati", che generalmente comprendono mediatori, liberi professionisti, tecnici delle organizzazioni professionali e di enti pubblici. I referenti regionali aggiornano ogni anno una relazione che prende in esame le caratteristiche regionali del mercato degli affitti sulla base delle risultanze delle interviste e delle elaborazioni dei dati ISTAT relativi alle forme di possesso delle aziende agricole. A partire dall'Indagine 2008 si è deciso di pubblicare le relazioni regionali nel presente Rapporto regionale. Le analisi sull'andamento del mercato sono disponibili sul sito Internet dell'INEA alla pagina dedicata all'Indagine sul mercato fondiario (<http://www.inea.it/prog/bdfond/it/index.php>).

La struttura del testo delle relazioni regionali è simile a quella dell'anno precedente. Sono state modificate soltanto le parti che richiedevano un aggiornamento o un'integrazione a seguito dell'evoluzione del mercato fondiario e di nuovi elementi informativi che si sono aggiunti di recente.

Una sintesi dell'andamento del mercato degli affitti nel 2011

Secondo l'Indagine annuale si conferma anche nel 2011 un maggiore dinamismo del mercato nelle regioni settentrionali, con una domanda per terreni in affitto nettamente superiore all'offerta. I canoni sono in rialzo soprattutto per i terreni destinati a colture di pregio e a colture energetiche quali il mais ceroso. Nelle regioni centrali la situazione rimane pressoché stazionaria, mentre l'offerta tende a prevalere nei casi di ricambio generazionale per via dell'abbandono dell'attività da parte di agricoltori più anziani. Nel meridione, nonostante l'aumento del ricorso all'affitto, si segnala ancora una certa diffidenza da parte dei proprietari. Tuttavia l'offerta tende a prevalere sulla domanda e i canoni tendono al ribasso anche per via di avversità climatiche che hanno caratterizzato la stagione produttiva. In queste zone sono principalmente i giovani agricoltori a sostenere la domanda anche per le agevolazioni presentate dai Programmi di Sviluppo Rurale.

I risultati definitivi del nuovo censimento ISTAT dell'agricoltura italiana confermano un cambiamento piuttosto radicale della struttura fondiaria, sempre più orientata all'uso di superfici in affitto o gestite a titolo gratuito. Nel 2010 la SAU in affitto comprensiva dell'uso gratuito, rappresenta il 38% del totale con un incremento complessivo del +60% rispetto al 2000 (tab. 1). L'espansione del riscorso all'affitto e della gestione a titolo gratuito ha interessato tutte le regioni, portando la superficie complessiva concessa in affitto o comodato

¹ Per un esame completo della metodologia adottata si rimanda a Povellato (1997).

d'uso a 4,9 milioni di ettari. Tuttavia l'istituto dell'affitto rimane concentrato in misura maggiore nelle regioni di Nord ovest (55%), seguite da quelle di Nord est (38%), dell'Italia centrale (36%) e dalle regioni meridionali (33%) le quali rimangono al di sotto della media nazionale nonostante la poderosa crescita in termini assoluti stimata intorno al +114% nell'ultimo decennio.

La decisione degli imprenditori di ricorrere all'affitto, piuttosto che l'acquisto di terra per l'ampliamento delle proprie superfici aziendali, deriva anche dal perdurare della crisi economica con la conseguente difficoltà di accesso al credito che si è acuita negli ultimi anni. I contratti di affitto hanno una durata piuttosto breve spesso inferiore a un lustro se non addirittura stagionali - escludendo alcune colture di pregio, come i vigneti a denominazione delle regioni settentrionali e i seminativi dedicati alla coltivazione di colture agroenergetiche - , il che può essere interpretato come un segnale del diffuso senso di incertezza determinato oltre che dalla fase congiunturale anche dall'attesa per il varo della nuova PAC post 2013.

Rispetto agli anni passati, si è arrestata la corsa all'affitto di terreni da destinare ad impianti fotovoltaici, probabilmente per effetto delle nuove norme che pongono una serie di limiti nella realizzazione degli impianti fotovoltaici "a terra" nelle aree agricole. Al contrario rimane sostenuta la domanda di terreni da parte dei contoterzisti che cercano di ottimizzare l'utilizzo dei parchi macchina combinando le prestazioni di servizi con la lavorazione di fondi propri. Infine si conferma il dualismo strutturale tra le aree agricole marginali, dove sono ancora molto frequenti contratti atipici spesso basati su accordi verbali, e quelle più intensive, dove i contratti più diffusi sono quelli in deroga alla legge 203/82 ed è abbastanza raro trovare accordi verbali. Nel prossimo futuro le nuove disposizioni di AGEA per l'assegnazione dei titoli della PAC soltanto in presenza di contratti di affitto regolari e registrati potrebbero avere qualche effetto sul mercato degli affitti e spingere verso una maggiore regolarizzazione dei contratti.

Le aspettative per il futuro sono legate alle incertezze derivanti dalla particolare situazione congiunturale. In generale è attesa un'evoluzione del mercato degli affitti legata alle misure della PAC post 2013, sia per quanto riguarda la regionalizzazione degli aiuti con la conseguente estensione dei diritti all'aiuto all'intera superficie agricola nazionale, sia a causa dei nuovi obblighi imposti per accedere ai pagamenti verdi (greening). Inoltre potrebbero verificarsi anche degli aumenti dei canoni per effetto dei recenti provvedimenti finanziari come l'istituzione dell'IMU sui terreni agricoli.

Appendice statistica

Tabella 1 - Aziende e SAU per titolo di possesso¹ dei terreni - Italia

	2000	2010	2010/2000
Aziende			
Solo in proprietà	2.057.667	1.187.667	-42,3%
Solo in affitto	93.574	144.209	54,1%
Proprietà e affitto	242.856	287.352	18,3%
Totale²	2.396.274	1.620.884	-32,4%
Superficie (ha)			
Solo in proprietà	8.288.288	5.828.534	-29,7%
Solo in affitto	1.025.942	2.011.493	96,1%
Proprietà e affitto	3.867.629	5.016.021	29,7%
Totale	13.181.859	12.856.048	-2,5%
SAU in affitto	3.057.960	4.900.320	60,2%
in % su SAU totale	23,2	38,1	-
SAU in uso gratuito	503.898	1.062.390	110,8%
in % su SAU in affitto	16,5	21,7	-

Fonte: ISTAT, Censimento dell'agricoltura, 1990, 2000 e 2010.

¹ La superficie in affitto è comprensiva dell'uso gratuito.

² Il dato complessivo comprende le aziende senza SAU.

Tabella 2 - Evoluzione della superficie totale in affitto per circoscrizione geografica e zona altimetrica (superficie in ettari)

	Superficie in affitto di cui in uso gratuito	Variazione 2010/2000 in %	2010	
			% su superf. totale affitto	% sulla superf. totale
Italia	4.900.320	60,2	100,0	38,1
Nord	2.088.525	29,1	42,6	45,7
Centro	799.461	60,7	16,3	36,5
Meridione	2.012.335	113,6	41,1	33,0
Pianura	1.746.454	306.229	35,6	41,0
Collina	2.004.530	490.511	40,9	34,8
Montagna	1.149.337	265.650	23,5	40,5

Fonte: ISTAT, Censimento dell'agricoltura, 2000 e 2010.

Piemonte

Ilaria Borri

1. Quadro generale

I dati del Censimento dell'agricoltura del 2010 evidenziano una riduzione del 37% del numero di aziende agricole mentre la superficie agricola utilizzata (SAU) è diminuita del -5% circa in confronto al 2000. La SAU piemontese condotta in affitto, comprensiva dell'uso gratuito, è aumentata del +36% rispetto al 2000 passando da oltre 405.000 a quasi 553.000 ettari e incidendo sull'11% circa dell'intera SAU in affitto a livello nazionale (tab. 3).

Tabella 3 - Aziende e SAU per titolo di possesso¹ dei terreni – Piemonte

	2000	2010	2010/2000
Aziende			
Solo in proprietà	74.282	33.381	-55,1%
Solo in affitto	3.530	5.890	66,9%
Proprietà e affitto	28.337	27.801	-1,9%
Totali²	106.240	67.148	-36,8%
Superficie (ha)			
Solo in proprietà	434.774	233.331	-46,3%
Solo in affitto	66.173	115.759	74,9%
Proprietà e affitto	567.819	661.690	16,5%
Totali	1.068.766	1.010.780	-5,4%
SAU in affitto in % su SAU totale	405.406 38	553.302 55	36,5% -
SAU in uso gratuito in % su SAU in affitto	33.145 8	70.106 13	111,5% -

Fonte: ISTAT, Censimento dell'agricoltura, 1990, 2000 e 2010.

¹ La superficie in affitto è comprensiva dell'uso gratuito.

² Il dato complessivo comprende le aziende senza SAU.

In linea generale: il mercato dell'affitto ha mostrato una generale prevalenza della domanda rispetto all'offerta, i prezzi si sono mantenuti stabili rispetto all'anno precedente, sono in netta diminuzione i contratti a lunga scadenza (20 anni) per gli impianti per le energie rinnovabili sebbene con durate minori interessino ancora soprattutto alcune province (Cuneo, Alessandria, Asti) e il mercato risulta ancora influenzato dall'incertezza legata a quella che sarà la PAC post 2013.

2. Tendenze a livello territoriale

La domanda è stata pressoché inesistente nelle aree montane e in quelle marginali pure

a fronte di un'offerta assai elevata. L'unica eccezione è rappresentata dalle superfici pascolive d'alpe, per le quali esiste una certa richiesta da parte dei conduttori degli allevamenti bovini e ovini (i cosiddetti “*margari*”) che monticano il bestiame durante la stagione estiva. A questo proposito i testimoni privilegiati contattati nell'indagine segnalano anche il particolare fenomeno della “caccia agli alpeghi” a fini speculativi da parte di società immobiliari, aventi sede anche fuori regione. Nelle aree collinari della regione (almeno per quanto riguarda le superfici a seminativo e a prato) la domanda è superiore all'offerta, soprattutto dove la direttiva nitrati, riguardante lo smaltimento delle deiezioni animali, è già in vigore.

I seminativi irrigui compresi nella pianura tra Carmagnola e Carignano hanno canoni d'affitto compresi tra i 450 e i 700 euro/ha, mentre la forbice si amplia leggermente per i terreni a seminativo irriguo nella pianura tra Fossano e Cuneo: tra i 500 e i 1000 euro l'ettaro. La richiesta di vigneti nelle aree vocate delle province di Asti e di Cuneo è moderata, soprattutto per le produzioni di pregio e per gli impianti facilmente meccanizzabili. I canoni d'affitto dei vigneti sono in stallo ormai da anni a causa dell'andamento poco favorevole del mercato del vino, anche di pregio. La crisi economica e il clima di forte incertezza sugli sviluppi futuri hanno aumentato il numero dei contratti d'affitto, poiché la minore liquidità a disposizione degli imprenditori impedisce loro di ricorrere al mercato delle compravendite e poiché la dubbia evoluzione del mercato agricolo non incentiva ad investimenti di lunga durata.

Nell'astigiano il calcolo del canone come percentuale del valore della produzione (da un minimo del 12% a un massimo del 20%) sembra ormai essere una prassi consolidata. Segnatamente, nel caso del Moscato (Canelli e comuni limitrofi) il canone è stabilito nella misura del 20% del prezzo delle uve (quelle certificate dal rilascio dell'apposito bollino, corrispondenti a una produzione di 100 q per ettaro) il cui prezzo viene fissato ogni anno dal Consorzio dei produttori di Moscato. Si tratta di una consuetudine che viene da tempo rispettata, a maggior ragione oggi che è obbligatorio registrare annualmente il contratto d'affitto, in termini di euro all'ettaro si parla quindi di canoni compresi tra i 1500 e i 2500 euro/ha. Un'altra interessante notazione riguarda il problema dello smaltimento dei reflui zootecnici, in particolare di quelli derivanti dagli allevamenti suinicoli e avicoli, che influenza notevolmente il mercato degli affitti. La normativa vigente impone ai suinicoltori di disporre di un'adeguata superficie agraria, sia essa in proprietà o in affitto, per lo spandimento dei liquami prodotti dall'allevamento. Per questo motivo gli allevatori sono disposti a pagare canoni anche decisamente elevati (pari anche al doppio delle tariffe normali). Da segnalare ancora l'interesse per le energie rinnovabili che aumenta la domanda di terreni in affitto per le installazioni di impianti per la produzione fotovoltaica, di biogas e di biomassa; il fenomeno è riscontrabile soprattutto nelle province di Asti, Alessandria (notevole ricorso all'affitto) e Cuneo (affitto e acquisto).

Nelle zone risicole (basso novarese e vercellese) c'è stata ancora una leggera prevalenza della domanda grazie alle ancora discrete quotazioni di mercato mantenute dal risone, però vige un regime di incertezza legato agli effetti del disaccoppiamento e a quella che sarà la PAC post 2013 che allo stato attuale sembra non arridere ai risicoltori. Attualmente i canoni dei seminativi irrigui adatti a risaia nella pianura vercellese sono compresi tra i 450 e i 750 euro/ha, leggermente più bassi quelli nella pianura a sud di Novara (350-600 euro/ha) e nella pianura di Casale Monferrato (provincia di Alessandria, 350-550 euro/ha)

3. *Tipi di contratto*

Nonostante gli accordi verbali siano ancora presenti nelle zone marginali, nella grande maggioranza dei casi i contratti vengono regolarmente registrati. A proposito dei contratti verbali saranno da valutare gli effetti della circolare Agea n° 679 del 25 novembre 2011 che

introduce il divieto di utilizzare gli affitti verbali come dimostrazione di conduzione dei terreni al fine di domande per aiuti PAC. Sulla durata dei contratti è da segnalare una tendenza a ridurre la lunghezza degli stessi in virtù della situazione di incertezza legata ai valori e ai costi delle produzioni, all'evoluzione di quello che sarà il PAC post 2013.

4. Patti agrari e organizzazioni professionali

Le Organizzazioni professionali agricole forniscono assistenza agli agricoltori nella stipula dei contratti d'affitto. Il costo del servizio è contenuto, pur variando a livello provinciale e di Organizzazioni professionali. Si segnala l'esistenza di un accordo collettivo tra le organizzazioni professionali agricole solamente in provincia di Alessandria. In provincia di Novara le organizzazioni professionali rispettano l'accordo verbale di non sottoscrivere contratti d'affitto qualora gli stessi non rispettino determinate condizioni, relative, ad esempio, al canone massimo (espresso in quintali di risone/ettaro) che può essere richiesto a seconda del tipo di azienda.

5. Aspettative future del mercato

I testimoni privilegiati prevedono un potenziale rialzo dei canoni nelle zone interessate dalla posa di impianti ad energie rinnovabili (soprattutto biogas e biomassa). Per quanto riguarda le zone sottoposte a direttiva nitrati, l'obbligo di adeguamento entro il 31/12/2010 ha parzialmente bloccato la corsa a terreni in affitto anche nelle zone interessate dagli allevamenti intensivi. Per contro, nelle zone che non presentano particolari interessi il perdurare della crisi e del basso valore spuntato dai prodotti agricoli, potrebbe comportare una conseguente diminuzione dei canoni d'affitto. Rimane il fatto che generalmente il prezzo degli affitti è molto legato all'andamento dei prezzi dei cereali. Per il settore vitivinicolo non si prevedono grandi sconvolgimenti, anche se conseguentemente alla crisi finanziaria e alla relativa mancanza di liquidità, il ricorso all'affitto piuttosto che all'acquisto potrebbe diventare una pratica ancora più diffusa di quella attuale. Perdura una situazione di incertezza legata a quello che sarà la PAC post 2013 e a quella che sarà l'evoluzione di eventuali manovre finanziarie come ad esempio l'introduzione dell'IMU anche sui terreni agricoli.

Valle d'Aosta

Stefano Trione

1. Quadro generale

L'affitto è di gran lunga il più diffuso titolo di conduzione dei fondi agricoli in Valle d'Aosta: ciò emerge chiaramente sia dall'ultimo Censimento agricolo, sia dalle informazioni disponibili attraverso il data base amministrativo regionale.

Secondo i dati censuari, infatti, l'83% della SAU (circa 46.300 ettari su 55.600 ettari) è condotta in affitto dagli agricoltori valdostani, di cui il 3% circa è detenuta in comodato. Da notare inoltre, che, sempre secondo l'ISTAT, a fronte di una diminuzione complessiva della SAU regionale pari a quasi 16.000 ettari (-22%), la SAU in proprietà è diminuita in misura drastica nel periodo intercensuario (-61%) a differenza di quella in affitto (-2%) (tab.4).

Tabella 4 - Aziende e SAU per titolo di possesso¹ dei terreni – Valle d'Aosta

	2000	2010	2010/2000
Aziende			
Solo in proprietà	4.089	1.415	-65,4%
Solo in affitto	245	518	111,4%
Proprietà e affitto	1.580	1.620	2,5%
Totale²	5.925	3.554	-40,0%
Superficie (ha)			
Solo in proprietà	15.804	3.378	-78,6%
Solo in affitto	6.875	14.991	118,0%
Proprietà e affitto	48.430	37.227	-23,1%
Totale	71.109	55.596	-21,8%
SAU in affitto	47.155	46.339	-1,7%
in % su SAU totale	66	83	-
SAU in uso gratuito	2.277	1.433	-37,0%
in % su SAU in affitto	5	3	-

Fonte: ISTAT, Censimento dell'agricoltura, 1990, 2000 e 2010.

¹ La superficie in affitto è comprensiva dell'uso gratuito.

² Il dato complessivo comprende le aziende senza SAU.

Le informazioni desunte dagli archivi amministrativi regionali per l'anno 2011, confermano ovviamente quanto rilevato attraverso il Censimento: con specifico riferimento alle superfici foraggere (prati e pascoli, che rappresentano il 98% della SAU regionale) si evince che ben l'88% di essi è preso in affitto dalle aziende agro-zootecniche e tale quota sale al 92% (39.700 su 43.200 ettari) qualora si considerino le sole superfici foraggere d'alpeggio.

Alla grande diffusione dell'affitto fa da contraltare la scarsa numerosità delle compravendite. In effetti la Valle d'Aosta è caratterizzata da un'elevatissima parcellizzazione

e frammentazione fondiaria, cui si cerca di porre rimedio attraverso lo strumento della ricomposizione fondiaria (cfr. relazione sul Mercato fondiario nel 2011 in Valle d'Aosta).

In linea generale, il mercato delle affittanze dei fondi rustici in Valle d'Aosta è fortemente influenzato, al pari del mercato dei terreni, dalla commistione dell'attività agricola con le attività produttive non agricole che rende i canoni estremamente variabili anche per terreni aventi caratteristiche similari. Inoltre, una certa influenza sui canoni di locazione dei fondi è esercitata dalle provvidenze erogate a diverso titolo agli agricoltori, sia sulla base delle politiche agricole e di sviluppo rurale europee, sia attraverso specifiche norme regionale (aiuti di Stato).

Nonostante la grande diffusione in passato, di recente è stata osservata una riduzione degli accordi non scritti per via anche delle oggettive difficoltà che incontra l'Amministrazione regionale nell'allocazione dei contributi comunitari, nazionali e regionali spettanti agli agricoltori valdostani. Gli aiuti, infatti, vengono concessi a chi effettivamente coltiva i terreni (proprietario o affittuario) sempre che possa dimostrare di aver titolo a coltivarli in modo legalmente riconosciuto, cosa impossibile in caso di semplici accordi verbali.

2. Tendenze a livello territoriale

Nel 2011 la domanda di terreni in affitto è rimasta molto sostenuta e non è stato rilevato alcun segnale che tale situazione possa cambiare nel prossimo futuro. Il mercato degli affitti in Valle d'Aosta negli ultimi anni si è alquanto standardizzato e il livello dei canoni è rimasto pressoché invariato per quanto attiene alle superfici foraggere di fondovalle (prati permanenti) così come per i pascoli di *mayen*² e d'alpeggio. In Valle d'Aosta è operante la distinzione a fini amministrativi tra *pascolo fertile* e *pascolo magro* e, per quanto concerne le superfici in quota³, il canone di affitto risulta assai differenziato anche in considerazione dello stato dei fabbricati e dell'accessibilità ai tramuti (vedi la possibilità di vendita diretta dei prodotti caseari ai turisti). Per le superfici migliori si stima che il canone corrisposto possa aggirarsi mediamente intorno a 250 euro per ettaro, ma nel caso di alpeggio dotato di casera costruita nel rispetto della vigente normativa sanitaria il canone può raggiungere anche livelli più elevati, poiché la possibilità di trasformare in quota il latte prodotto durante la stagione estiva consente di spuntare prezzi più remunerativi per le tradizionali produzioni casearie (Fontina e Fromadzo DOP, Toma di Gressoney, ecc.).

L'elevata domanda di superfici foraggere è dovuta alla crescente esigenza delle aziende agro-zootecniche di comprovare la conduzione delle superfici al fine di documentare il rispetto dei limiti di carico di bestiame fissati dalla normativa regionale, nonché alla necessità di disporre di foraggi locali per l'alimentazione delle lattifere il cui latte è destinato alla produzione della Fontina DOP.

3. Tipi di contratto

Come accennato in precedenza, una certa qual diffusione hanno ancora gli accordi verbali, i cui canoni non si discostano da quelli dei contratti d'affitto regolarmente registrati⁴.

² Il mayen è l'azienda localizzata a quota intermedia tra il fondovalle e l'alpeggio.

³ Una certa rilevanza assumono i pascoli d'alpe di proprietà di Enti pubblici (Comuni) che, secondo gli archivi amministrativi della Regione autonoma Valle d'Aosta a oltre 5.300 ettari, pari ad oltre il 12% della SAU foraggera in quota.

⁴ L'associazione regionale agricoltori (Coldiretti) dà assistenza ai propri iscritti per la sottoscrizione di contratti tipo (di durata di 6+6 anni) e per la sottoscrizione di contratti in deroga; non essendo presente alcun sindacato in rappresentanza dei proprietari, la suddetta OP dà assistenza sia agli affittuari che ai proprietari.

Pure, non mancano i casi in cui il terreno non è visto come un bene da cui ricavare reddito e il canone richiesto risulta essere irrisorio, in quanto l'interesse della proprietà nello stipulare un contratto di locazione consiste nel tutelarsi da una eventuale prelazione, garantendosi che il terreno venga coltivato senza generare spese (ad esempio, per l'irrigazione). Invece, allorquando ai fini della determinazione del canone vengano prodotte valutazioni di tipo economico è opinione dei “testimoni privilegiati” che l'affitto venga determinato in misura almeno pari al 10-15% della produzione vendibile realizzabile sulla superficie affittata. Permangono specifici usi in relazione alle modalità di determinazione e di pagamento del canone (superfici foraggere e ricoveri). spesso il compenso viene corrisposto a forfait con un conguaglio in natura (Fontina, Toma di Gressoney o burro).

Segnatamente, per quanto concerne l'alpeggio la determinazione del canone di affitto non viene fatto in base alla superficie⁵, bensì in relazione al numero di bovine da latte “monticabili”, tenendo conto che ogni lattifera nel periodo estivo (all'incirca 100 giorni) produce pressappoco 80-100 kg di Fontina al prezzo di 7,00-7,50 euro/kg (erogato dalla Cooperativa Produttori Latte e Fontina, responsabile della trasformazione del latte e della commercializzazione di circa il 70% della Fontina DOP e del formaggio valdostano).

Per tutte le ragioni sopra espresse, in Valle d'Aosta risulta pressoché impossibile ottenere indicazioni circa l'entità di un canone di affitto “medio” per le diverse qualità di coltura.

4. Aspettative future del mercato

Si presume che nel corso del 2012 i canoni d'affitto si manterranno sui livelli piuttosto elevati sopra richiamati, specialmente in riferimento alle preziose superfici foraggere, sia di fondovalle che di alpeggio.

Nel momento in cui si scrive si evidenzia la difficoltà di rispettare la circolare emanata da AGEA nel febbraio 2012 che, pur riconoscendo la validità dei contratti verbali di affitto per il percepimento degli aiuti comunitari “a superficie”, impone che sia prodotto un certificato sostitutivo di atto notorio (con annessa fotocopia della carta d'identità del proprietario del fondo) attraverso il quale quest'ultimo attesti di aver affittato il terreno al conduttore.

Come notato in precedenza, in Valle d'Aosta la proprietà fondiaria è estremamente parcellizzata e, sovente, i proprietari dei fondi risultano irreperibili in quanto da tempo non più residenti sul territorio regionale poiché emigrati oltralpe o in altre regioni italiane. In tali condizioni, invero parecchio diffuse, risulta impossibile rispettarsi il dettato della circolare AGEA; si presume, inoltre, che qualora il proprietario del fondo risultasse reperibile, egli non avrebbe alcuna difficoltà a sottoscrivere non la dichiarazione sostitutiva di atto notorio, bensì un regolare contratto di affitto.

⁵Le basi d'asta per gli affitti degli alpeggi normalmente sono espressi in kg di Fontina e anche i contratti riportano i kg di Fontina.

Lombardia

Maurizio Castelli

1. Quadro generale

In Lombardia l'affitto è ancora largamente presente, specie in alcune province ove sussistono proprietà storiche di Enti, fra i quali l'Ospedale Maggiore di Milano, il Comune di Milano, gli Spedali Civili di Brescia, ecc. In particolare il recente Censimento generale dell'agricoltura segnala nell'ultimo decennio la forte riduzione delle aziende. (-23%), da quasi 71.000 aziende nel 2000 a poco più di 54.000 nel 2010 (tab. 5) Altrettanto robusta è la riduzione delle aziende condotte solo in proprietà (-44%), mentre è significativo l'aumento delle aziende condotte solo in affitto e uso gratuito (+29%). Anche la SAU diminuisce (-5%) con la forte diminuzione di quella in proprietà (-22%), e al contempo con l'incremento di quella condotta in affitto e comodato (17%).

Tabella 5 - Aziende e SAU per titolo di possesso¹ dei terreni - Lombardia

	2000	2010	2010/2000
Aziende			
Solo in proprietà	41.775	23.259	-44,3%
Solo in affitto	6.910	8.895	28,7%
Proprietà e affitto	22.106	22.035	-0,3%
Totale²	70.993	54.333	-23,5%
Superficie (ha)			
Solo in proprietà	359.100	244.417	-31,9%
Solo in affitto	146.150	199.282	36,4%
Proprietà e affitto	534.287	543.127	1,7%
Totale	1.039.537	986.826	-5,1%
SAU in affitto in % su SAU totale	465.052 45	537.517 54	15,6% -
SAU in uso gratuito in % su SAU in affitto	33.944 7	49.311 9	45,3% -

Fonte: ISTAT, Censimento dell'agricoltura, 1990, 2000 e 2010.

¹ La superficie in affitto è comprensiva dell'uso gratuito.

² Il dato complessivo comprende le aziende senza SAU.

Il 2011 prosegue con le incertezze degli anni precedenti. Si sono mantenute le attese per le produzioni energetiche da fonti rinnovabili sostenute dalle convenienze proprie della tariffa onnicomprensiva. Il conseguente forte aumento dei canoni, avvenuto in precedenza, si è stabilizzato, specie nelle province ove gli stabilimenti di produzione di energia da fonti rinnovabili (biomasse) è più elevato. Quanto al numero di impianti primeggia Cremona, poi Brescia, di seguito Mantova, Lodi e Pavia. Nella regione sono in totale 172 gli impianti di

biogas funzionanti nei primi mesi del 2012, più altri duecento circa programmati o in istruttoria. Per quest'ultimi appaiono decisive le condizioni di remunerazione dell'energia previste dal V bando che si prevede possa essere approvato nella seconda metà dell'anno 2012.

I canoni d'affitto aumentano soprattutto in occasione dei rinnovi contrattuali, in presenza di colture di pregio o in alcune aree ove gli allevatori vogliono aumentare le superfici aziendali per rispettare la direttiva "nitrati". In ogni caso gli aumenti sono a volte dettati dalla tendenza a includere i "premi" PAC nel canone. Ma l'aumento di canoni è, nell'anno 2011, più rilevante ove sono presenti i patrimoni degli Enti. In quest'anno gli Enti hanno chiesto forti aumenti contrattuali, in denaro e in miglioramenti fondiari a carico dei fittavoli, offrendo contratti di lunga durata (15 anni). Fa eccezione il Comune di Milano che ha scelto di mantenere canoni moderati in vista di Milano Expo 2015.

Nel 2011 l'agricoltura regionale è caratterizzata da redditi moderati per gli operatori delle filiere tradizionali, pur con qualche buon miglioramento per gli allevatori di vacche da latte, specie nelle aree ove il latte è trasformato in formaggi a DOP in caseifici cooperativi. Condizione reddituale che ha indotto gli imprenditori agricoli (soprattutto i giovani) a preferire l'affitto rispetto all'acquisto dei fondi, anche in considerazione delle elevate quotazioni dei terreni che si riscontrano in Lombardia. I contoterzisti hanno tenuto un atteggiamento più prudente rispetto al recente passato, anche se in alcune zone sono stati molto attivi (a volte su incarico di investitori extragricoli) nell'acquisizione di superfici da destinare a colture *no food* per la produzione di energia da biomasse.

2. Tendenze a livello territoriale

In tutte le zone di pianura la domanda di terreni in affitto è più elevata rispetto all'offerta, con canoni in aumento in buona parte del territorio regionale, specie, come s'è detto, in occasione dei rinnovi contrattuali. Nelle aree circostanti i nuovi insediamenti energetici (da biomasse), a questi asserviti, gli aumenti di canone sono invece molto elevati. Nella provincia di Bergamo i canoni sono aumentati per le scelte degli Enti morali, soprattutto in pianura, trascinando all'aumento tutti i contratti (+10%). Si sono mantenuti elevati i canoni per gli appezzamenti ad orticoltura. Anche i canoni degli alpeggi privati, in questo caso l'aumento è indotto dalla PAC (misura L), si sono mantenuti su valori più elevati rispetto agli anni recenti. A Brescia i contratti sono, per la quasi totalità, in deroga (art. 45). I canoni, sono stabili, dopo il trascinamento all'aumento degli scorsi anni favorito anche dagli impianti a biogas. Si mantiene la prevalenza della domanda per rispondere al rispetto della direttiva nitrati che è condizione singolare della provincia bresciana visto l'alto carico zootecnico esistente. Brescia infatti primeggia in Lombardia sia per la presenza di vacche da latte che di suini. Altro fattore che determina la lievitazione dei canoni è l'assegnazione dei contratti per asta pubblica così come è praticato dagli Spedali Civili mentre l'Ente diocesano mantiene la scelta di calmierare i canoni. In provincia di Cremona i contratti sono stipulati in deroga e per un massimo di tre anni ma è stata consistente, negli scorsi anni, la rivalutazione per i contratti di terreni destinati a produrre biomasse per la produzione di energia. Ora i canoni, elevati, sono stabili. Nelle province di Como e Lecco l'affitto è praticato solo per singoli appezzamenti e non per aziende intere, tanto che le imprese hanno molti contratti d'affitto ciascuna, tutti stipulati in deroga. I proprietari sono più interessati ai termini di scadenza dei contratti piuttosto che all'entità dei canoni, questi sono comunque lievitati (+10%). A Lodi i canoni, in presenza di grandi proprietà di Enti, seguono l'esempio milanese. La dinamica dei canoni e della durata dei contratti si accompagna alle scelte degli Enti, grandi proprietari terrieri. Molto elevata la lievitazione legata alla produzione di energia da fonti rinnovabili che hanno trascinato l'aumento generalizzato dei canoni. (+10%). A Mantova si rileva un diffuso

aumento dei canoni a causa della domanda per la produzione di biomassa da destinare agli impianti energetici ma è diffusa anche la domanda dei produttori di melone alla ricerca di superfici da destinare all'avvicendamento colturale. Risulta meno urgente la domanda di suoli per far fronte al rispetto della direttiva nitrati. Si stima nel 5% l'aumento avvenuto nell'anno 2011. Nella provincia di Milano i canoni sono in aumento per la scelta degli Enti. La lievitazione generalizzata dei canoni è stimata nel 10%. A Pavia i canoni sono aumentati anche per le scelte degli Enti e il trascinamento in aumento dei canoni. di circa il 10% con un balzo più elevato per i contratti destinati a biomasse da produzione energetica.. Dagli aumenti è escluso il comprensorio dell'Oltrepò. La provincia di Sondrio si è contraddistinta per l'incremento dei canoni, stimato nel +20%. Anche il mercato degli affitti degli alpeggi si è stabilizzato dopo un periodo di adattamento conseguente all'applicazione del programma di sviluppo rurale 2007-2013. In provincia di Varese l'affitto è poco diffuso e, in genere, risulta orientato all'aumento delle superfici aziendali da parte di aziende concentrate esclusivamente nella produzione alimentare. L'aumento dei canoni è stimato nel 10%. Ha assunto interesse anche la gestione in affitto dei boschi e dei rimboschimenti, su terreni di proprietà di Enti

3. Tipi di contratto

In pianura i nuovi contratti sono quasi tutti in deroga, mentre nelle aree montane e marginali persiste un mercato ove sono diffusi gli accordi verbali, anche con pagamento del canone in natura. Nelle aree di montagna, per piccoli appezzamenti, non c'è mai contenzioso e l'accordo è vissuto dai contraenti come la scelta ottimale, meno onerosa per entrambe le parti. I contratti sono prevalentemente annuali per le colture specializzate (orticole, floricole, vivai). Nel caso degli accordi con i contoterzisti, il canone, qualora sia previsto, è in genere superiore a quello stipulato negli accordi in deroga. I canoni sono in media più alti per le superfici da destinare allo spandimento dei liquami zootecnici e molto più alti (e di maggior durata) se soggetti a contratto per la fornitura di biomassa da produzione energetica.

4. Patti agrari e organizzazioni professionali

Le organizzazioni professionali agricole sono, in linea di principio, tutte favorevoli alla stipula di accordi collettivi, perché questa rappresenta l'unica via realisticamente percorribile per contrastare la tendenza a utilizzare il contoterzismo come forma impropria di affittanza e per regolamentare rapporti altrimenti esposti alle pressioni degli investitori extragricoli. Anche la proprietà fondiaria manifesta in genere una buona disponibilità a raggiungere accordi con la controparte. Tuttavia, in molte province, i complessi rapporti tra le varie organizzazioni professionali, accentuati negli ultimi anni, non hanno finora permesso la stipula di accordi collettivi. Inoltre, laddove gli accordi sono presenti, vengono regolarmente disattesi.

5. Aspettative future del mercato

Per il futuro si prevede una rivalutazione generalizzata dei canoni così come avvenuto per le proprietà degli Enti pubblici. Tale significativa rivalutazione è resa possibile dalle tariffe per la produzione di energia da fonti rinnovabili, se confermate dalla politica energetica nazionale. Ad oggi, è probabile che le tariffe diminuiranno significativamente costringendo alla revisione i progetti programmati. Nelle zone di pianura gli aumenti dovrebbero riguardare principalmente gli ordinamenti specializzati e più redditizi (colture florovivaistiche, orticole, ecc.), mentre in collina è la viticoltura ad offrire le migliori opportunità. Per le altre tipologie di coltura, gli intervistati ritengono poco probabili ulteriori aumenti viste le difficoltà di

reddito che caratterizzano larga parte delle imprese agricole impegnate nelle produzioni agroalimentari lombarde.

Trentino Alto Adige

Luigi Gambarin

1. Quadro generale

La diffusione dell'affitto in Trentino Alto Adige risulta ancora limitata sebbene nell'ultimo decennio l'incremento è stato del +51%. I dati rilevati dall'ISTAT nel 6° Censimento del 2010, mostrano una SAU in affitto pari a circa 70.000 ettari con un'incidenza rispetto alla SAU totale del 19%, tra le più contenute a livello nazionale (tab. 6). La crescita di questa forma di possesso della superficie ha riguardato entrambe le Province autonome (+53% a Bolzano e +48% a Trento).

Tabella 6 - Aziende e SAU per titolo di possesso¹ dei terreni – Trentino Alto Adige

	2000	2010	2010/2000
Aziende			
Solo in proprietà	41.170	24.789	-39,8%
Solo in affitto	839	1.471	75,3%
Proprietà e affitto	8.917	10.358	16,2%
 Totale ²	 51.188	 36.693	 -28,3%
Superficie (ha)			
Solo in proprietà	325.351	254.036	-21,9%
Solo in affitto	12.419	25.631	106,4%
Proprietà e affitto	76.322	98.088	28,5%
 Totale	 414.092	 377.755	 -8,8%
 SAU in affitto in % su SAU totale	 46.390 11	 69.898 19	 50,7% -
 SAU in uso gratuito in % su SAU in affitto	 17.567 38	 31.821 46	 81,1% -

Fonte: ISTAT, Censimento dell'agricoltura, 1990, 2000 e 2010.

¹ La superficie in affitto è comprensiva dell'uso gratuito.

² Il dato complessivo comprende le aziende senza SAU.

In Trentino la domanda di superficie in affitto è stata, simile a quella del 2010 a giudicare dal numero di contratti stipulati. La maggior parte della domanda è costituita da operatori del settore zootecnico in cerca di terreni che consentano loro di rispettare la normativa nitrati e il carico di bestiame per superficie (UBA/ha). In Alto Adige la domanda è discreta e legata più che altro all'arrotondamento delle superfici aziendali e ai premi importanti per il reddito finale dell'azienda. Sempre in Trentino, gli affitti in scadenza o i nuovi contratti vengono stipulati con gli stessi canoni variabili in funzione delle tipologie culturali e della localizzazione degli appezzamenti. La durata dei contratti è mediamente di 5-6 anni con la tendenza a mantenere breve, in questo periodo di redditi in calo, l'impegno di

spesa futuro. I vigneti e i frutteti hanno durate maggiori (10 anni) soprattutto se il conduttore si assume l'onere del reimpianto a fine ciclo. I prati, considerando che i canoni pagati sono bassi, hanno tempi di 10/15 anni. Alla risoluzione del contratto si assiste sia all'acquisto dell'azienda da parte dell'affittuario, sia alla disdetta con ricorso del proprietario al contoterzismo.

Nelle zone dove i comuni indicano aste per l'aggiudicazione dei terreni, sono nati contenziosi sull'equità dei canoni. La contestazione degli agricoltori riguarda il passaggio da un canone equo a uno libero, che spesso viene giudicato troppo elevato. La provincia ha modificato la L.P. 23/90 nell'articolo 19 per cui l'affitto è concesso tenendo conto di svariati parametri (produzione biologica, età del conduttore, vicinanza del terreno all'azienda, ecc.) in modo che il livello del canone che viene stabilito non sia l'unico elemento di scelta. In Alto Adige la durata dei nuovi contratti per frutteti e vigneti è minimo di 6 anni. In molte zone della regione - soprattutto in Trentino - l'affitto è visto come uno strumento per aumentare le dimensioni aziendali e quindi la capacità reddituale sfruttando le economie di scala. Anche sul fronte dell'offerta si colgono delle novità: i proprietari trentini sono divenuti meno diffidenti nei confronti di questa forma di possesso dei terreni.

2. *Tendenze a livello territoriale*

In Trentino la diffusione dell'affitto varia in funzione delle diverse zone agricole. La Valle dell'Adige (tra le più avanzate dal punto di vista agricolo), la Valle di Sole, la Val di Non, Primiero e la bassa Valsugana presentano una percentuale inferiore alla media provinciale, mentre Vallagarina, alta Valsugana e Fassa presentano un livello d'affitto superiore. Nella maggioranza dei casi i contratti vengono stipulati sulla base dell'art. 45 della legge 203/82. La domanda di prati da parte delle grandi aziende zootechniche è elevata a causa dell'introduzione del limite di 3 UBA/ettaro per l'indennità compensativa e di 2,5 UBA/ha per le misure agroambientali. Per queste aziende l'incremento della maglia poderale è fondamentale, poiché i loro redditi dipendono soprattutto dai premi comunitari e, quindi, dalla superficie in loro possesso. Le malghe attive con più di un pascolo a disposizione sono circa 300. Se il loro utilizzo è ad uso zootechnico il canone d'affitto medio si aggira tra i 40–50 euro per capo bovino. La provincia di Trento concede ai gestori di malga il premio di alpeggio che ammonta tra i 72 e i 90 euro/ha in funzione del tipo e della composizione della mandria. I beneficiari devono rispettare alcune condizioni come il pascolo programmato, il controllo delle infestanti e la durata dell'alpeggio non deve essere inferiore ai 70 giorni.

Il numero di contratti stipulati è in linea con quelli dello scorso anno con canoni stabili per tutte le tipologie. Le quotazioni per i frutteti di fondovalle oscillano tra i 1500 e 2000 euro/ha mentre per i vigneti la media oscilla tra i 3200 e i 4000 euro/ha⁶. Nelle zone collinari i canoni dei vigneti sono inferiori e vanno dai 2800 ai 3.800 euro/ha. Nel 2011 i canoni per prati e seminativi, sono rimasti invariati e vengono affittati a cifre comprese tra 200 e 500 euro/ha.

Anche in Alto Adige ha prevalso la domanda sospinta soprattutto dalla volontà di sfruttare al meglio la dotazione di macchine già presenti in azienda. La normativa nitrati non ha avuto effetti sulla domanda di terra ne di affitto. In questa zona, infatti, il liquame in quantità eccedente alla normale concimazione, viene conferito alle numerose centrali di biogas (Val Venosta e Vipiteno) presenti nel territorio che lo convertono in metano e poi in energia. Sono presenti in provincia, sia contratti stipulati in base all'art. 45 della legge 203/82, che contratti verbali, diffusi per tutti i tipi di colture. Gli operatori usufruiscono della

⁶ In provincia di Trento vige anche l'obbligo allo spianto dei meleti con età superiore ai 25 anni poiché particolarmente colpiti dal fitoplasma *Apple Proliferation* (AP) e fonte di contagio per le altre piante. Per questa operazione la provincia ha stanziato un premio di circa 4.000 euro/ha.

consulenza da parte delle organizzazioni sindacali per la stipula. I canoni per frutteti e vigneti irrigui e in ottimo stato possono arrivare a 2.500 euro/ha con punte fino a 4.000 euro/ha. Per i seminativi vengono richiesti dai 450 ai 600 euro/ha (+ 20% nel massimo) in funzione della posizione. In generale i proprietari preferiscono evitare gli affitti di lunga durata e quindi cercano spesso di rinegoziare i contratti per tempi meno lunghi oppure di riscattarli per orientarsi verso la conduzione diretta o la vendita. È necessario precisare come sia molto difficile trovare terreni in affitto di ampiezza superiore all'ettaro: la maggior parte dei contratti interessa, infatti, superfici inferiori ai 3.000 mq. Per quanto riguarda la tipologia, l'affitto dei terreni a vigneto è molto rara e quindi, di fatto, non esiste un mercato.

3. Tipi di contratto

Rispetto agli anni precedenti è aumentata la diffusione dei patti in deroga che oramai sono la forma preponderante di contratto. Tuttavia, le due province presentano delle differenze: gli ultimi dati ISTAT evidenziano un'incidenza dell'uso gratuito (che spesso cela altre tipologie contrattuali) del 5,6% a Bolzano e del 48% a Trento.

La sentenza d'illegittimità costituzionale riguardante gli articoli 9 e 62 della legge 203/82, non ha provocato conseguenze di rilievo data la prassi consolidata di ricorrere all'articolo 45. Tuttavia, in provincia di Trento il "vuoto legislativo" si è tradotto in canoni troppo elevati e poco rispondenti ai parametri economici legati all'azienda. A questo proposito sono nati dei contenziosi tra gli affittuari dei terreni di proprietà comunale e i comuni stessi: dopo l'asta per l'aggiudicazione del terreno e la firma del contratto d'affitto, il vincitore sollevava il problema del canone eccessivamente alto e muoveva causa al comune. Per questo motivo la provincia ha abrogato l'articolo 19 comma 3 della L.P. 23/90 dove l'aggiudicazione del bene con asta pubblica avveniva, in favore del concorrente che formulava l'offerta economicamente più vantaggiosa per l'amministrazione, senza tenere conto di altri parametri produttivi.

Le richieste di terra in affitto sono maggiori di quelle per l'acquisto di terra. Questo non solo per rispondere alla necessità di avere aziende più dinamiche e competitive ma anche perché spesso l'affittuario si impegna a effettuare miglioramenti nell'azienda, come il cambiamento delle varietà allevate. Tali accordi prevedono l'azzeramento del canone per i primi 4-5 anni, l'applicazione dell'equo canone per i successivi 4-5 anni e, infine, un canone libero da stabilire per la rimanente durata dell'affitto. Negli ultimi anni si è assistito anche a uno sviluppo del mercato degli affitti per i prati, soprattutto grazie all'interesse da parte delle aziende zootecniche.

In Alto Adige gli accordi verbali e quelli di comodato d'uso sono più frequenti per il taglio dei prati e l'utilizzo dei pascoli. L'art. 45 della legge 203/82 è maggiormente utilizzato per colture a più alto reddito (frutteti e vigneti).

4. Patti agrari e organizzazioni professionali

Le organizzazioni di categoria sono favorevoli ai patti in deroga, ma mentre in Trentino si è arrivati alla sigla, quasi unanime, di un accordo interprofessionale, in Alto Adige tutti i contratti sono stipulati in deroga secondo un modello tipo redatto dall'organizzazione professionale degli agricoltori di lingua tedesca. L'accordo collettivo trentino in materia di contratti agrari, siglato il 03/04/1995, è in gran parte basato sulla legge 203/82 e si sviluppa in 13 articoli. La durata del contratto è "commisurata all'orientamento produttivo del fondo, alle strutture aziendali e alle effettive condizioni dell'azienda". In sostanza la durata può andare da un minimo di 5 a un massimo di 15 anni. Recentemente è emersa l'esigenza di rivedere e rinnovare l'accordo vista la forte discrepanza con la realtà.

5. Aspettative future del mercato

In provincia di Trento la domanda di terreni in affitto è diffusa, anche se le motivazioni degli operatori dipendono dal tipo di attività svolte. Per le colture arboree ad alto reddito (vigneti e frutteti) l'aumento di superficie è uno strumento per aumentare la capacità reddituale e contenere i costi di produzione. I seminativi e i prati sono oggetto di richiesta da parte delle aziende zootecniche per rispettare i vincoli agro-ambientali e per riscuotere l'indennità compensativa, fondamentale per un settore sempre in difficoltà. A questo proposito il PSR 2007-2013 destina molte risorse alla zootecnia, riconoscendo al settore un ruolo centrale nella manutenzione e conservazione del territorio. L'evoluzione del mercato e la sempre maggiore concorrenza estera fa emergere la necessità di strutture agricole più ampie e più efficienti in grado di contenere i costi di produzione.

Nonostante la crescente popolarità dell'affitto, i canoni nell'ultimo anno non hanno subito incrementi di rilievo anche se l'equo canone è stato ritoccato del + 1,37%. Per il 2012 gli operatori prevedono ancora una sostanziale stabilità nella domanda e nei livelli dei canoni. In Alto Adige gli operatori continuano, come negli anni scorsi, a puntare sulla qualità del prodotto e a migliorare e razionalizzare l'organizzazione commerciale. Per il 2012 si prevede una offerta ancora troppo bassa per soddisfare la domanda di terra e canoni in linea con quelli del 2011. Sebbene gli operatori credono ancora in questo strumento, i livelli dei canoni devono ancora scendere per raggiungere un migliore equilibrio con i redditi in calo degli ultimi anni.

Veneto

Luigi Gambarin

1. Quadro generale

In Veneto la scarsa diffusione dell'affitto rispetto ad altre regioni settentrionali ha rappresentato un retaggio del passato, quando non esistevano i contratti in deroga e la libera trattativa tra le parti. Tuttavia, nell'ultimo decennio sembra si sia attivata un'inversione di tendenza. Dai dati emersi dall'ultimo Censimento, infatti, la SAU condotta in affitto e uso gratuito ha subito un incremento del +57% attestandosi a circa 332.500 ha, con una incidenza sulla SAU totale del 41% e del 7% sull'intera SAU nazionale (tab.7).

Tabella 7 - Aziende e SAU per titolo di possesso¹ dei terreni - Veneto

	2000	2010	2010/2000
Aziende			
Solo in proprietà	145.843	82.613	-43,4%
Solo in affitto	6.880	12.063	75,3%
Proprietà e affitto	23.949	24.599	2,7%
 Totale ²	 176.686	 119.384	 -32,4%
Superficie (ha)			
Solo in proprietà	512.135	338.091	-34,0%
Solo in affitto	72.287	150.550	108,3%
Proprietà e affitto	266.557	322.798	21,1%
 Totale	 850.979	 811.440	 -4,6%
 SAU in affitto in % su SAU totale	 211.444 25	 332.537 41	 57,3% -
 SAU in uso gratuito in % su SAU in affitto	 22.165 10	 102.267 31	 361,4% -

Fonte: ISTAT, Censimento dell'agricoltura, 1990, 2000 e 2010.

¹ La superficie in affitto è comprensiva dell'uso gratuito.

² Il dato complessivo comprende le aziende senza SAU.

La domanda prevale spiccatamente a Vicenza, Venezia, Padova e Rovigo mentre nelle altre province, il mercato è più in equilibrio. Non sempre il motivo della richiesta di terra in affitto è univoco: a volte sono gli zootecnici per rientrare nella normativa nitrati, altre volte sono i contoterzisti che chiedono terreni per ammortizzare i costi di gestione delle macchine o infine, le grandi aziende a cui occorrono biomasse per la produzione di energia verde. I rinnovi contrattuali in genere avvengono a canone invariato, mentre per i nuovi contratti la congiuntura economica degli ultimi mesi ha una forte influenza sulla trattativa. Negli ultimi mesi del 2011 i prezzi alla produzione sono saliti ma non bisogna tuttavia dimenticare il corrispondente aumento dei costi di produzione anche per l'ascesa del prezzo del petrolio.

Unica eccezione riguarda i contratti stipulati per la produzione di energia da biomasse con canoni ancora molto alti.

A seguito della riforma della PAC, il mercato dei prodotti è diventato il punto di riferimento per gli agricoltori che, al diminuire degli aiuti, devono aumentare la superficie a loro disposizione tramite l'acquisto o l'affitto di nuovi terreni con l'obiettivo di mantenere un reddito adeguato.

2. *Tendenze a livello territoriale*

A Verona prevale la domanda nella zona a sud della provincia sia ad opera degli zootecnici sia per l'acquisizione di superfici in grado di fornire materia prima alle centrali per la produzione di energia. Nella zona centrale della provincia (centro ovest) prevale l'equilibrio con un numero di contratti stabile rispetto allo scorso anno. I canoni per un seminativo con titoli ruotano intorno ai 750 euro/ha. I seminativi sono in aumento (4÷11%) nella pianura Alpone-Guà e in quella del Tartaro (5%). In questa zona i canoni dei terreni, per la fornitura di biomasse agli impianti energetici, sono stabili con valori compresi tra i 900 e i 1300 euro/ha/anno. La durata media contrattuale per le colture erbacee è di 2-3 anni a causa della volatilità dei prezzi dei prodotti agricoli e della scadenza della PAC nel 2013. Per quanto riguarda le colture arboree nella zona centro-occidentale della provincia i peschetti vengono affittati a 700÷900 euro/ha e i vigneti tra i 1000 e i 1300 euro/ha/anno.

A Vicenza i canoni hanno mostrato una tendenza alla diminuzione con una domanda ancora prevalente ma con minore vivacità rispetto al 2010. Nell'Altopiano di Asiago l'affitto per le malghe con pascolo è legato ai capi presenti e alla media del prezzo del latte pagato dalle cooperative nell'anno precedente. Nel 2011 il canone è aumentato del 14% circa come risultato dell'incremento del prezzo del latte. Per una malga vengono pagati circa 6400 euro/anno per una durata di 6 anni. Il bando di gara emesso dal comune è molto importante per la determinazione del canone di affitto. Se il bando risulta aperto anche ai non residenti, i valori vengono incrementati anche di un 30÷50% rispetto a quelli destinati ai residenti. Per quanto riguarda i prati e le aree marginali i canoni non hanno subito variazioni. Più a sud, nella pianura di Vicenza i canoni hanno subito diminuzioni tra il 7 e il 20%. Per i vigneti si pagano tra i 650 e i 750 euro/ha mentre per un seminativo i canoni oscillano tra i 250 e i 450 euro/ha/anno. Un elemento di turbolenza del mercato è rappresentato dai biodigestori. Gestiti dai privati e dai comuni, questa tecnologia utilizza il mais come fonte energetica. Questo si ripercuote sulla domanda del cereale e quindi sulle superfici per produrlo. Tuttavia a causa delle forti riduzioni agli aiuti per chi utilizza alimenti nella produzione di biogas, i canoni si sono notevolmente ridimensionati a livelli più sostenibili per gli agricoltori tradizionali (-39%). Con questa destinazione del mais, il prezzo del ceroso è aumentato da 4,3 euro/qle a 4,5 euro/qle, prezzo elevato per gli zootecnici non in grado di disporre di una totale autonomia produttiva del cereale.

A Belluno la domanda è orientata all'ampliamento della superficie aziendale. La normativa nitrati non ha più effetti significativi sui canoni perché il carico bovino è già dimensionato alla superficie a disposizione. Nel 2011 i canoni sono rimasti stabili e come sempre il reddito è legato agli aiuti comunitari di circa 200 euro/ha/anno e alle misure agroambientali di 287 euro/ha/anno per aziende con bestiame. I contratti di comodato sono sempre più frequenti e prevedono l'azzeramento del canone in cambio della sfalcio e della cura del prato.

In provincia di Treviso la domanda è sostenuta dagli zootecnici, sia per la distribuzione del liquame che per la produzione di insilato come alimento per bovini e suini. I canoni per i seminativi sono rimasti stabili con valori tra i 400 e i 500 euro/ha/anno. Nella pianura di Treviso la presenza dei contoterzisti spinge i canoni fino ai 750÷800 euro/ha/anno

mentre rimangono invariati a 600÷1.100, quelli per le colture orticole. Le politiche per la produzione di energia verde stanno creando preoccupanti aumenti dei canoni. Per alimentare gli impianti vengono stipulati contratti di affitto a prezzi tra i 900 e i 1000 euro/ha per un periodo di 10÷15 anni. I vigneti di pianura hanno canoni tra i 700 e i 1.700 euro/ha in funzione del vitigno mentre in collina la DOCG varia da 1.500 a 3.700 euro/ha. C'è molta aspettativa e euforia per il prosecco di pianura. Grandi aziende affittano terreni a canoni elevati (2.000÷2.500 euro/ha) per aumentare la produzione in modo che almeno la metà del prodotto trasformato sia di provenienza aziendale per mantenere così, lo status di azienda agricola. Un dato importante riguarda il prezzo dell'uva che è molto calato nel caso della nera tanto da provocare, in alcune zone, l'estirpazione dei vitigni per lasciare spazio alle uve bianche che al momento sono molto più apprezzate dal mercato e il cui prezzo è in crescita.

A Venezia prevale la domanda nella pianura del Brenta con un incremento nel numero dei nuovi contratti (10÷15%) stimolata dalle richieste per la produzione di energia verde (biomasse). I canoni dei seminativi sono cresciuti di un 10÷12% con valori medi di 800 euro/ha. Del 25% sono aumentati i canoni dei terreni destinati alla produzione di biomasse con valori assoluti intorno ai 1300 euro/ha. Per i vivai da frutto i valori dei canoni si mantengono intorno ai 2000 euro/ha /anno. Anche nelle zone a nord della provincia i canoni sono in aumento con valori medi di 600 euro/ha per i seminativi. I prezzi salgono tra i 700 e i 1000 euro/ha se il terreno è affittato ad un contoterzista. Nella zona litoranea (Eraclea, Jesolo, Cavallino) i terreni ad orticole vengono affittati a 1000 euro/ha/anno.

A Padova prevale la domanda. I canoni sono aumentati con l'eccezione degli orti nella zona di Este che sono rimasti stabili. I seminativi, in questa zona, sono cresciuti con valori che oscillano tra i 700 e i 1000 euro/ha. Canoni più alti (1.100÷1.200) spuntano i terreni di supporto agli impianti di biogas, presenti anche in aziende di piccole dimensioni, la cui domanda è in aumento. I vigneti nella zona dei Colli hanno canoni compresi tra i 1.500 e i 2.300 euro/ha. Nel resto della provincia i seminativi sono rimasti stabili mentre gli orti hanno subito un ridimensionamento di circa il 5%.

A Rovigo prevale la domanda. I canoni medi dei seminativi sono in aumento (+15%) in alcune aree sostenuti dalle richieste degli zootecnici e dei contoterzisti (700/850 euro/ha). Le orticole a Rosolina oscillano tra i 700 e i 1.000 euro/ha con un mercato poco movimentato. È elevata la domanda di terra per la realizzazione di impianti per la produzione di energia alimentati da materia prima agricola di produzione locale. Si formano delle società miste tra la ditta che costruisce l'impianto e l'azienda agricola interessata. L'azienda agricola fornisce parte del capitale e garantisce la materia prima sufficiente per il funzionamento dell'impianto. Si stima che per ogni megawatt di potenza occorrono circa 300 ettari di superficie. Per fare fronte agli impegni gli agricoltori e i contoterzisti sono disposti a prendere in affitto la terra anche a 1.000-1.100 euro/ha. Gli stessi canoni vengono pagati, nel Basso Polesine, dai disidratatori di medica che agiscono sul prezzo per ottenere la disponibilità della superficie per quattro anni.

3. Tipi di contratto

I contratti sono stipulati ovunque in base all'art. 45 della legge 203/82. Da più parti si chiede, tuttavia, una revisione della legge o una nuova normativa, che tenga conto delle mutate esigenze del mondo agricolo. A questo proposito diventa importante la sentenza della Corte Costituzionale che abroga i due articoli della legge 203/82 riguardanti l'equo canone, ritenendo inopportuno mantenere un sistema centrato su calcoli basati sulla rivalutazione dei redditi dominicali fissati nel 1939. Le organizzazioni professionali di categoria invitano i loro assistiti a stipulare contratti in deroga, con una durata media di 3-5 anni. Tuttavia a causa della scadenza della PAC nel 2013, i contratti vengono attualmente stipulati per una durata di

2÷3 anni. Nel padovano i contratti di lunga durata stipulati in base all'art. 45, riguardano prevalentemente i giovani per l'ottenimento dei contributi regionali. Sempre nel padovano, gli accordi verbali, hanno in genere durata annuale. Nel bellunese il 90% della superficie affittata è vincolata da accordi verbali, più per consuetudine che per interessi economici. Si sta diffondendo anche il comodato: il proprietario si accolla l'onere della registrazione (imposta di registro) per tutelarsi, in futuro, da eventuali richieste di usucapione. Nelle zone più disagiate è addirittura il proprietario che paga per il taglio dei prati. A Rovigo la durata si sta allineando con la durata dell'attuale PAC visto che quasi sicuramente in futuro gli aiuti saranno ridotti. Solo per i medicai la durata è superiore e prevalentemente di 4 anni. Per i terreni destinati a biomasse la durata è di 2÷3 anni con clausole che permettono l'annualità fino a 5 anni. In provincia di Venezia i contratti verbali hanno una durata da 1 a 2 anni quando sono relativi a contoterzisti o aziende zootechniche in cerca di ampliamenti della superficie. Stessa durata, ma per altri motivi, per i terreni orticoli. Per i vigneti invece la durata è superiore ai 10 anni in tutte le province. A Verona si arriva ai 12 anni se il reimpianto è a spese del conduttore, mentre se il vigneto è in piena produzione la scadenza avviene 5-6 anni dopo la stipula. Nelle zone vociate del trevigiano la durata media è di 5-10 anni con il vigneto in atto. Qualora l'impianto venga realizzato dall'affittuario la durata sale a 15-20 anni. Per le orticole e i vivai di frutteti i contratti sono di 2-3 anni poiché, per motivi fitosanitari, il terreno ritorna a seminativo. Nel veneziano vengono offerte piccole superfici per un periodo di 1-4 anni a operatori professionali, in particolare allevatori di vacche da latte.

4. Patti agrari e organizzazioni professionali

Tutti i contratti di affitto conclusi sono in deroga. Tale tipologia trova il favore di tutti gli operatori, comprese le organizzazioni di categoria. Per quanto riguarda, invece, l'accordo collettivo diventa sempre più difficile trovare uno schema comune che possa essere applicato ovunque e per tutte le esigenze culturali. Attualmente i contratti sono basati su accordi personali tra i contraenti che mediano le rispettive posizioni. Tali accordi comunque sono vagliati dalle organizzazioni professionali in grado di garantire, per le diverse colture, una certa uniformità territoriale di comportamento. Infine ha provocato molte discussioni la circolare Agea del 25/11/2011 che impedisce di utilizzare i contratti verbali di affitto ai fini della richiesta per i sostegni comunitari nel 2012. Questa decisione inaspirebbe ancora di più il carico burocratico e le spese nelle zone marginali con una forte frammentazione fonciaria.

5. Aspettative future

Sebbene le attese degli operatori differiscano a livello territoriale è possibile delineare alcune aspettative generali. Gli effetti della normativa ambientale sui carichi di nitrati hanno pesato meno sull'affitto di terra rispetto al passato, sia perché molti operatori avevano già provveduto all'adeguamento delle superfici sia per l'intervento della regione che ha ampliato i parametri nel caso degli avicoli.

Le aspettative degli operatori per il 2012 sono eterogenee all'interno di un contesto generale improntato al pessimismo. Tuttavia si può prevedere per Rovigo, Venezia e Treviso un mercato più dinamico soprattutto se i prezzi dei prodotti agricoli rimarranno stabili o aumenteranno. Per Padova, Belluno e Verona i canoni e gli scambi dovrebbero ricalcare l'andamento del 2011 e l'incertezza, manifestata dagli operatori, riguarderebbe sia i prezzi dei prodotti agricoli che le decisioni comunitarie circa i pagamenti diretti dal 2014 in poi. Infine nella provincia di Vicenza è più forte la speranza di un calo dei canoni e la preoccupazione per l'introduzione dell'IMU che, al contrario, determinerebbe di riflesso un aumento. Per quanto riguarda la viticoltura la priorità degli addetti sarà quella di prevedere le richieste dei

consumatori e di puntare sulla qualità del prodotto tramite la creazione di consorzi. Per i viticoltori trevigiani continuano l'euforia e le aspettative riguardanti il prosecco di pianura e di collina. Per quanto riguarda la montagna risulterebbe molto importante per la zootechnica da latte l'approvazione della legge sulla tracciabilità del latte perché favorirebbe la qualità del latte italiano con ricadute positive sulla quantità venduta e sul prezzo. Si diffonde nella regione la produzione di energia pulita da impianti di biogas, mentre si è completamente esaurita la richiesta di superfici per il fotovoltaico. La ricerca di terra per questa attività ha portato i canoni a valori insopportabili per gli agricoltori dediti alle attività agricole tradizionali, tanto che si chiede un regolamento in grado di calmierare questi canoni che possono arrivare anche a 1.200 1.300 euro/ha/anno. E' anche vero che dal 2012 gli incentivi caleranno (-15%) e quindi è possibile che il fenomeno si ridimensioni da solo.

Friuli Venezia Giulia

Greta Zilli

1. Quadro generale

In Friuli Venezia Giulia l'affitto interessa circa 88.800 ettari, una superficie pari al 41% della SAU regionale. Le informazioni, desunte dai dati del VI Censimento dell'agricoltura del 2010, comprendono anche le superfici concesse in uso gratuito. Si tratta di circa 18.000 ettari (il 20% dei terreni in affitto) per i quali, almeno teoricamente, non viene corrisposto alcun canone. Nel periodo 2000-2010 la crescita della superficie in affitto è risultata pari al 21% (tab. 8).

Tabella 8 - Aziende e SAU per titolo di possesso¹ dei terreni – Friuli Venezia Giulia

	2000	2010	2010/2000
Aziende			
Solo in proprietà	22.673	13.109	-42,2%
Solo in affitto	1.061	1.380	30,1%
Proprietà e affitto	9.327	7.822	-16,1%
Total²	33.076	22.316	-32,5%
Superficie (ha)			
Solo in proprietà	104.253	70.788	-32,1%
Solo in affitto	15.915	25.548	60,5%
Proprietà e affitto	117.768	122.107	3,7%
Total	237.937	218.443	-8,2%
SAU in affitto in % su SAU totale	73.640 31	88.821 41	20,6% -
SAU in uso gratuito in % su SAU in affitto	18.006 24	18.062 20	0,3% -

Fonte: ISTAT, Censimento dell'agricoltura, 1990, 2000 e 2010.

¹ La superficie in affitto è comprensiva dell'uso gratuito.

² Il dato complessivo comprende le aziende senza SAU.

Dall'introduzione della riforma Fischler gli agricoltori hanno ormai compreso che per mantenere un reddito adeguato ed essere più competitivi sul mercato devono aumentare la superficie aziendale. Questo fatto ha avuto come conseguenza un aumento della richiesta dei terreni in affitto. L'attuale crisi finanziaria rende difficile l'acquisto di terreni agricoli stimolando al contempo il mercato degli affitti.

Nel 2011 la domanda ha prevalso nelle province di Gorizia, Trieste, e a Udine sia nella zona litoranea, da parte delle aziende zootechniche (seminativi), sia in collina (vigneti nelle aree vocate, Cividale del Friuli), mentre l'offerta è risultata più attiva nell'Alta Slavia. A Pordenone la domanda emerge solo nella zona pedemontana e nell'area di Casarsa della Delizia e San Vito al Tagliamento, nel resto della provincia vi è una situazione di equilibrio.

Nella montagna la situazione è rimasta in equilibrio con una domanda verso le malghe e i prati a esse legati. L'offerta in generale è sostenuta dalle piccole aziende, messe in forte difficoltà dalla riduzione degli aiuti comunitari, dal calo dei prezzi agricoli e dal contestuale aumento dei costi dei fattori di produzione. Il sostegno previsto dal PSR alle zone montane con le misure agroambientali e le indennità compensative per le zone svantaggiate influenza nella determinazione della base d'asta per l'affitto delle malghe. Dall'agosto del 2009 sono entrati in vigore i rimanenti capitoli della nuova OCM vino, settore importante per l'economia della regione. In particolare si è attivato il nuovo sistema di protezione dei vini di qualità basato sul modello DOP/IGP, l'etichettatura, che prevede l'obbligatorietà della trascrizione sull'etichetta della provenienza dell'uva e le norme sulle pratiche enologiche.

Il significativo contributo fornito dalla regione Friuli Venezia Giulia per la produzione di energie da fonti rinnovabili ha fatto nascere negli ultimi anni nuove centrali per la produzione di agroenergie (oltre al fotovoltaico e alle 58 centrali idroelettriche ci sono 26 impianti a biomasse, 19 centrali a biogas e 2 mini eoliche) che interessano soprattutto le due province di Udine e Pordenone che mantengono una forte vocazione agricola e dove vi è disponibilità di combustibile. I finanziatori di queste strutture sono disposti a pagare canoni elevati pur di avere grosse quantità di prodotto che vada ad alimentare l'impianto. Tale offerta sta influenzando il mercato degli affitti, inducendo alcune grandi aziende con seminativi ad optare per questa scelta culturale.

2. *Tendenze a livello territoriale*

La provincia di Udine presenta situazioni differenti nelle tre fasce altimetriche. In Carnia la situazione si è stabilizzata con equilibrio tra domanda e offerta. In queste zone il mercato ormai riguarda quasi esclusivamente l'affitto delle malghe di proprietà dei comuni dove la durata dei contratti varia tra i 4 e i 5 anni, con canoni che si aggirano tra 3.000 e 6.000 euro/ha in funzione della durata. Nelle zone a vigneto DOC dei Colli Orientali la domanda è legata alle aziende professionali vitivinicole, mentre l'offerta è sostenuta dai piccoli produttori in difficoltà economiche. I canoni variano tra gli 700 e i 3.500 euro/ha. I seminativi oscillano tra i 200 e i 600 euro/ha. Nella zona di Udine e nel medio Friuli (zona tra pianura e collina), caratterizzate in massima parte da aziende di medio -piccole dimensioni c'è una situazione di stabilità. I vigneti vengono affittati a 800-1.200 euro/ha, mentre per i seminativi i canoni variano a seconda della possibilità di irrigare le colture: il terreno irriguo è valutato tra i 250-600 euro/ha, quello non irriguo tra i 150-300 euro/ha. Gli stessi valori per i seminativi sono riscontrati nella pianura litoranea dove sono più diffuse le aziende di grandi dimensioni. Diversa è la quotazione dei terreni destinati alla produzione di biomassa con canoni tra 650 e 1.250 euro/ha. A Pordenone nella fascia collinare a nord e nella pianura parallela al Tagliamento è attiva la domanda, mentre nella pianura a ovest prevale l'offerta. Il livello dei canoni ha registrato lievi variazioni rispetto al 2010. I canoni per i seminativi asciutti oscillano intorno ai 250-400 euro/ha, mentre per quelli irrigui tra i 300 e i 500 euro/ha. I seminativi senza titoli PAC sono affittati con valori tra gli 80 e i 120 euro/ha e i seminativi per agroenergie hanno quotazioni che variano tra gli 800 e i 1.200 euro/ha. I vigneti DOC nella destra Tagliamento vengono affittati, nelle zone vociate, a 700-1300 euro/ha, mentre nella zona pedemontana le quotazioni variano tra i 900 e i 2.000 euro/ha. Valutazioni elevate, tra gli 800 e i 1200 euro/ha, caratterizzano anche i terreni affittati per lunghi periodi destinati all'impianto del Prosecco. A Rauscedo e aree limitrofe la richiesta per i vivai di barbatelle è molto alta e i canoni raggiungono i 2.000/2.200 euro/ha. Nel goriziano la domanda prevale sull'offerta. Il vigneto DOC in pianura ha canoni di 600-1.100 euro/ha, mentre nelle zone più rinomate del Collio (S. Floriano, Savogna, Dolegna e Capriva) vengono raggiunti valori ben più alti, tra 1.100 e 3.200 euro/ha. I seminativi in pianura, invece hanno prezzi di 250-700 euro/ha. Si segnala, infine, nel triestino la prevalenza della domanda di terra sostenuta dalla

necessità di giovani imprenditori neo-insediati di ampliare la superficie aziendale. La scarsa superficie disponibile è affittata per canoni di 400-1500 euro/ha per i vigneti, 50-150 euro/ha per i prati, 200-1.200 euro/ha per gli orti e 300-1500 per gli oliveti.

3. Tipi di contratto

In tutta la regione sono siglati contratti in deroga in base all'art. 45 della legge 203/82. Esistono ancora accordi verbali in provincia di Udine, i cui canoni sembrano ormai adeguarsi ai valori dei contratti in deroga. Il contratto di tipo verbale è di fatto destinato a scomparire dal 2012 in seguito alla circolare AGEA 679/11 che obbliga l'affittuario alla registrazione dei contratti ai fini dell'ottenimento dei contributi previsti dalla PAC. Mediamente il costo dell'assistenza delle parti alla firma del contratto varia tra i 30- 70 euro a carico dell'affittuario e quando previsto 30 - 60 euro a carico del proprietario. Nel caso di aziende di grandi dimensioni il costo dell'assistenza delle parti alla firma del contratto può raggiungere anche i 100 euro.

Il comodato d'uso è un fenomeno, piuttosto diffuso in regione. Spesso veniva praticato per i prati nelle zone più difficili e marginali della montagna, ad oggi riguarda superfici che i proprietari, per diverse ragioni, non possono o non vogliono coltivare direttamente.

4. Patti agrari e organizzazioni professionali

In provincia di Udine non c'è nessun tipo di accordo collettivo ma esistono organismi interni alle stesse organizzazioni professionali che fungono da "controparte" al momento della stipula di contratti. A Gorizia e Trieste non è presente nessun accordo. A Pordenone l'accordo tra le organizzazioni professionali è in vigore dal gennaio 1997.

5. Aspettative future

Secondo la maggioranza degli operatori il 2012 prevede un'evoluzione del settore degli affitti. Le testimonianze raccolte evidenziano due posizioni contrastanti. Da un lato si prevede un calo dei contratti di affitto (anche del 50% a Pordenone e nella zona litoranea Udinese) in seguito alla Circolare AGEA 679/11 che impone la registrazione dei contratti d'affitto per dimostrare il titolo di conduzione dei terreni inseriti nella domanda unica per gli aiuti della PAC. La disposizione di fatto introduce un ulteriore aumento del carico burocratico gravante sulle aziende agricole e a volte gli appezzamenti possono essere così esigui che i costi sostenuti per l'atto pubblico e la registrazione risultano più elevati dei benefici derivanti dal premio PAC. Per contro alcuni sostengono una ripresa del mercato degli affitti legato ad un incremento dell'offerta da parte di aziende non professionali e una domanda sostenuta principalmente da tre tipologie di soggetti: i finanziatori (spesso imprenditori agricoli) delle centrali a biomassa, disposti a pagare canoni di affitto elevati pur di disporre di grosse quantità di prodotto agricolo che vada ad alimentare l'impianto; i produttori di barbatelle anch'essi disposti a pagare canoni interessanti per contratti che non superano la durata annuale; aziende viticole che cercano terreni in affitto per lungo periodo per potervi effettuare impianti di vigneti a Prosecco.

Liguria

Alberto Sturla

1. Quadro generale

I dati del VI Censimento generale dell'agricoltura mettono in luce come la superficie in affitto comprensiva degli usi gratuiti sia notevolmente aumentata in Liguria, passando in dieci anni da circa 13.600 ha a quasi 19.400 ha (+42%), e arrivando a costituire quasi la metà della SAU regionale (44%) (tab. 9). Considerando solo la frazione di superficie in uso gratuito, questa è aumentata di circa il 27%, e ciò anche a seguito della notevole riduzione delle aree coltivate, è arrivata a costituire, nel 2010, il 16% della SAU totale. Si tratta del valore più alto d'Italia.

Tabella 9 - Aziende e SAU per titolo di possesso¹ dei terreni – Liguria

	2000	2010	2010/2000
Aziende			
Solo in proprietà	31.225	13.242	-57,6%
Solo in affitto	2.819	2.591	-8,1%
Proprietà e affitto	2.931	4.361	48,8%
Totale²	36.987	20.208	-45,4%
Superficie (ha)			
Solo in proprietà	47.037	18.770	-60,1%
Solo in affitto	6.973	6.974	0,0%
Proprietà e affitto	9.771	18.040	84,6%
Totale	63.781	43.784	-31,4%
SAU in affitto in % su SAU totale	13.639 21	19.377 44	42,1% -
SAU in uso gratuito in % su SAU in affitto	5.544 41	7.070 36	27,5% -

Fonte: ISTAT, Censimento dell'agricoltura, 1990, 2000 e 2010.

¹ La superficie in affitto è comprensiva dell'uso gratuito.

² Il dato complessivo comprende le aziende senza SAU.

Nel corso del 2011 il rapporto domanda e offerta è stato caratterizzato da un sostanziale equilibrio, anche se alcuni dei fattori che condizionano il mercato fondiario influenzano anche le dinamiche domanda/offerta dell'affitto. Si rileva, infatti, che anche la domanda di terreni in affitto è maggiore nelle aree litoranee, dove le coltivazioni protette floricole e orticole sono in grado di garantire redditi particolarmente elevati. I pochi nuovi contratti stipulati riguardano terreni acquisiti da parte dei beneficiari della misura sull'insediamento giovani agricoltori. Inoltre, si hanno casi di agricoltori ricorrono all'affitto dei terreni necessari a supportare i requisiti minimi previsti per accedere ai contributi per gli investimenti produttivi previsti dal

PSR. Il fenomeno è particolarmente evidente nelle zone più vocate all'ortofloricoltura della provincia di Savona.

Molto spesso si tratta di contratti sottoscritti nell'ambito della famiglia contadina, bisogna tuttavia rilevare che, nella quasi totalità dei casi, non sono mere formalità messe in atto per poter accedere ai contributi del PSR, ma atti che comportano il ricambio generazionale alla guida dell'azienda.

I canoni di affitto si mantengono estremamente elevati per le colture di pregio nelle aree più vocate (floricoltura a Sanremo e nella Piana di Albenga), mentre per le colture "minorì" della costa e dell'entroterra (colture arboree non certificate, seminativi irrigui ed asciutti), i canoni si mantengono relativamente bassi anche per via della concorrenza esercitata da forme di cessione alternative quali il comodato d'uso gratuito. Per l'oliveto DOP, si riscontrano canoni più elevati laddove esistono iniziative di valorizzazione e recupero consolidate, come la zona di Arnasco. A tale proposito si è voluto accordare un aumento ai canoni minimi e massimi dell'oliveto nella zona di Chiavari, in quanto la coltura è interessata da anni da un'iniziativa collettiva volta al recupero produttivo e strutturale dei terreni.

2. Tendenze a livello territoriale

In provincia di Imperia, si riscontrano alcuni nuovi contratti per terreni destinati a colture di pregio quali vigneto DOC e IGT e oliveto DOP, stipulati soprattutto da giovani agricoltori. Si è avuto anche un certo numero di contratti stipulati per i prati e i prati pascoli di proprietà comunale. In provincia di Genova, analogamente a quanto verificato l'anno scorso il sostegno all'insediamento dei giovani agricoltori è il vero motore del mercato degli affitti. Le transazioni riguardano, anche in questo caso, le colture di pregio in collina litoranea, mentre nell'entroterra prevalgono i prati permanenti ed i prati-pascolo. I soggetti intervistati rilevano, per la provincia di La Spezia, un aumento della domanda da parte di agricoltori che necessitano di superficie agricola per utilizzare i titoli PAC di cui sono detentori. In provincia di Savona (piana di Albenga), invece, l'offerta di terreni con strutture floricole protette ha prevalso sulla domanda ed ha coinvolto un certo numero di aziende che puntano alla riduzione dei costi di produzione privilegiando il pieno campo. Nelle zone della montagna interna del Savonese e dello spezzino i nuovi contratti di affitto hanno riguardato i pascoli ed i prati permanenti. Si tratta di contratti stipulati da imprenditori che necessitano di incrementare le superfici aziendali per i motivi più disparati: realizzazione di un'attività agritouristica, riduzione del carico animale, necessità di raggiungere la superficie necessaria per accedere al pagamento unico etc.

Nell'entroterra si segnala anche un certo ricorso all'uso gratuito, basato su accordi informali con locatori che non praticano più l'agricoltura ma che si vogliono garantire una corretta gestione del bene concedendone l'uso in cambio di miglioramenti fondiari (recinzioni, regimazione delle acque, ecc.). E' un fenomeno diffusissimo lungo tutto l'arco appenninico.

3. Tipi di contratto

La maggior parte dei contratti sono in deroga all'articolo 45 della legge 203/82. Tra le altre forme di cessione, la più diffusa è sicuramente quella del comodato gratuito. Questo interessa soprattutto i seminativi asciutti ed i prati irrigui dell'entroterra, anche se nella zona agraria delle colline litoranee di Chiavari è diffuso anche per il vigneto senza certificazione di origine. Su tutto il territorio ligure si assiste ad una regolarizzazione di queste forme contrattuali al fine di poter accedere all'attribuzione dei titoli PAC. Si hanno ancora affitti figurativi e i contratti di comodato (gratuito) tra padri e figli, affinché questi ultimi possano

ottenere i contributi spettanti ai giovani agricoltori. Bisogna comunque rilevare che, negli ultimi anni, tale pratica è divenuta sempre meno frequente.

4. Patti agrari e organizzazioni professionali

Nelle quattro province liguri non sono presenti accordi collettivi tra le organizzazioni professionali agricole, che sono però chiamate dalla legge alla sottoscrizione dell'efficacia dei contratti. Si riscontra una notevole disparità di costi per l'assistenza delle parti a seconda che i soggetti interessati siano iscritti o meno alle organizzazioni professionali. In provincia di Genova, per citare il caso più eclatante, possono raddoppiare.

5. Aspettative future del mercato

I testimoni contattati si aspettano un incremento dei canoni di affitto, nonché un aumento dell'offerta, in seguito all'introduzione dell'IMU. In linea generale, comunque, i terreni più richiesti saranno quelli della collina litoranea, destinati alle colture arboree o alla floricoltura. Si prevede inoltre che la possibilità, concessa dall'art. 66 del decreto sulle liberalizzazioni (Decreto legge 24 gennaio 2012, n. 1 – Disposizioni urgenti per la concorrenza, lo sviluppo delle infrastrutture e la competitività), di concedere in locazione i terreni agricoli e a vocazione agricola demaniali e le agevolazioni fiscali da esso previste per i giovani agricoltori, possa avere un effetto sinergico con le misure del PSR dedicata al ricambio generazionale nelle aziende agricole, potrebbe quindi diventare uno strumento assai utile per contrastare l'abbandono del territorio.

Emilia Romagna

Francesco Marseglia

1. Quadro Generale

I dati del Censimento dell'agricoltura del 2010 mostrano che circa il 41% della SAU regionale è condotta in affitto e/o comodato gratuito con un incremento rispetto al 2000 del +24%. All'aumento della SAU in affitto è corrisposta una diminuzione significativa del numero di aziende (-31%), che nell'ultimo decennio sono passate da oltre 106.000 a quasi 73.500 aziende. Tuttavia è da segnalare che le aziende condotte esclusivamente in affitto e uso gratuito siano leggermente aumentate (+2%) (tab. 10).

Tabella 10 - Aziende e SAU per titolo di possesso¹ dei terreni – Emilia Romagna

	2000	2010	2010/2000
Aziende			
Solo in proprietà	80.009	47.960	-40,1%
Solo in affitto	7.653	7.792	1,8%
Proprietà e affitto	18.236	17.688	-3,0%
 Totale ²	 106.102	 73.466	 -30,8%
Superficie (ha)			
Solo in proprietà	546.554	391.122	-28,4%
Solo in affitto	138.286	157.505	13,9%
Proprietà e affitto	444.440	515.587	16,0%
 Totale	 1.129.280	 1.064.214	 -5,8%
 SAU in affitto in % su SAU totale	 355.555 31	 440.733 41	 24,0% -
 SAU in uso gratuito in % su SAU in affitto	 21.964 6	 21.235 5	 -3,3% -

Fonte: ISTAT, Censimento dell'agricoltura, 1990, 2000 e 2010.

¹ La superficie in affitto è comprensiva dell'uso gratuito.

² Il dato complessivo comprende le aziende senza SAU.

Nel 2011 le caratteristiche del mercato dell'affitto sono rimaste le stesse degli anni precedenti. L'elevato costo dei terreni, la scarsa liquidità, le difficoltà di accesso al credito e l'incertezza sul futuro del settore agricolo sia a livello economico che di politiche di intervento, hanno fatto assumere all'affitto il ruolo di strumento più efficace per l'adeguamento delle dimensioni aziendali. Ma le incertezze sulla nuova PAC 2014-2020 e l'attuale congiuntura economica negativa hanno avuto riflessi anche sul mercato regionale degli affitti, che nel 2011 ha ricalcato l'andamento poco dinamico del 2010, con una generale prevalenza della domanda rispetto all'offerta in pianura e un mercato praticamente assente nelle aree montane e marginali.

La diminuzione dei prezzi dei prodotti agricoli (frutta e cereali in particolare) e la crescita dei costi di produzione ha portato ad una generale stazionarietà dei prezzi degli affitti. Per contro, nelle aree in cui l'interesse per i terreni è legato all'installazione di impianti per le energie rinnovabili (biomassa, fotovoltaico, etc..) i canoni sono in aumento.

L'offerta è alimentata soprattutto dalla piccola proprietà fondiaria, in difficoltà nell'affrontare sia il difficile momento economico sia la contestuale riduzione degli aiuti comunitari per le aziende di minor dimensione. Risulta sempre sostenuta la domanda di terreni da parte di imprenditori agricoli e contoterzisti detentori di titoli PAC ma non delle superfici da associare ai medesimi, e di allevatori che devono ottemperare alle disposizioni della direttiva nitrati.

Il canone medio dei seminativi si colloca stabilmente sopra i 400 euro/ha in pianura, mentre è maggiore (ma in leggero calo) per le superfici a pomodoro (fino a 1.200 euro/ha nel ferrarese). I canoni sono in aumento per le colture industriali e orticole, che in alcuni casi superano la soglia dei 1.000 euro/ha. Sostanzialmente stazionari ma con una tendenza al ribasso i canoni dei vigneti che, per quelli adatti alla raccolta meccanizzata, superano agevolmente i 1.000 euro/ha. In generale le tipologie di terreno più richieste sono quelle destinate alle colture orticole e i seminativi.

2. Tendenze a livello territoriale

Il rapporto tra domanda e offerta è poco omogeneo a livello regionale e altimetrico. Nella maggior parte delle province la domanda ha in genere prevalso rispetto all'offerta, ma nelle zone montane l'offerta è preponderante. La richiesta di terreni in affitto è particolarmente alta nella parte occidentale della regione, dove è più diffusa l'attività zootecnica e la necessità di terreni ai fini di spandimento (direttiva nitrati). Infatti, in provincia di Parma e Reggio Emilia il buon andamento di mercato del Parmigiano Reggiano ha vivacizzato il mercato dei terreni destinati allo smaltimento dei reflui zootecnici, con un aumento dei valori massimi dei canoni oscillante tra il 10% di Parma e il 33% di Reggio Emilia). A Bologna la domanda ha superato l'offerta nelle sole zone di pianura, mentre in collina il mercato è in equilibrio, nonostante l'elevato costo dei terreni (in particolare i vigneti). La domanda di seminativi continua ad essere elevata nelle zone pianeggianti di Ferrara e Ravenna, nonostante l'andamento altalenante del prezzo dei cereali, e nelle zone collinari di Piacenza e Ravenna, in cui la richiesta di terreni è in ripresa anche grazie alle opportunità di aiuto previste dalle misure agroambientali del PSR. Nella collina ravennate resta forte la domanda per terreni da adibire alla coltivazione dell'actinidia, con canoni che arrivano anche a 800 euro/ha, e nonostante la recente diffusione di una malattia specifica di questa coltura, la "batteriosi del kiwi", che sta allarmando non poco gli agricoltori.

Da segnalare infine inoltre il generalizzato interesse per la produzione di energia da fonti rinnovabili che aumenta la domanda di terreni in affitto per l'installazione di impianti a biomassa; il fenomeno è riscontrabile soprattutto nelle province di Piacenza, Reggio Emilia (affitti di lunga durata, almeno decennali) e nella pianura di Ferrara e Bologna dove sono ubicati ex zuccherifici riconvertiti a impianti a biogas o bioetanolo.

3. Tipi di contratto

Anche nel 2011 la maggioranza dei contratti è stata stipulata in deroga all'art. 45 della legge 203/82, specialmente per quanto riguarda seminativi e, in misura minore, frutteti. Le altre forme di cessione sono sempre meno diffuse: in genere gli accordi verbali riguardano i pascoli montani (anche con pagamento del canone in natura), mentre i contratti stagionali e/o di compartecipazione interessano le orticole e il pomodoro.

4. Patti agrari e organizzazioni professionali

Le Organizzazioni professionali agricole forniscono assistenza agli agricoltori nella redazione e stipula dei contratti d'affitto. Esse si mostrano favorevoli verso gli accordi collettivi, ritenuti una soluzione efficace per regolamentare il mercato e per contrastare forme poco trasparenti di affittanza. Tali accordi risultano presenti nelle province di Bologna, Ferrara e Parma. Nelle altre provincie le organizzazioni forniscono comunque assistenza agli associati. I costi relativi all'assistenza delle parti nella firma del contratto sono in genere abbastanza contenuti e variano in funzione del tipo e dimensione del terreno e della provincia considerata. Si passa da una media di meno di 30 euro per affittuario e proprietario nelle province di Piacenza, Reggio Emilia e Modena ai 50-70 euro nelle province di Ferrara e Ravenna.

5. Aspettative future di mercato

A partire dal 2007 il mercato degli affitti, da statico che era, è stato caratterizzato da un relativo dinamismo grazie all'influenza sia di fattori di mercato interni al settore agricolo (prezzo dei cereali) che di aspetti legati alla congiuntura economica complessiva. L'aumento della domanda dei terreni in affitto è stato favorito in un primo momento dalla maggiore redditività di alcune colture (cerealicole in particolare) e dai primi effetti concreti della attuale PAC (mercato dei titoli). In quest'ultimo caso, la PAC ha creato un doppio mercato: uno relativo alle superfici con titoli e l'altro a quelle senza titoli. La differenza di prezzo tra le due tipologie non è molto ampia, poiché i terreni privi di diritti sono ricercati dagli agricoltori titolari di diritti, ma privi delle superfici necessarie a esercitarli.

Secondo gli intervistati il perdurare della crisi economica e la conseguente stagnazione del mercato delle compravendite (cause: prezzi alti e difficile accesso al credito) dovrebbe comportare nel 2012 una crescita della domanda, specie nelle zone dove maggiore è l'impatto della direttiva nitrati. Il numero di contratti e il livello dei canoni dunque, sono previsti in genere stabili, ma con tendenza al rialzo nelle zone pianeggianti e collinari a condizione che vi sia una ripresa dei prezzi dei prodotti agricoli e l'offerta di terreni non cresca significativamente. Sono, infatti, sempre più frequenti i casi di proprietari di piccoli fondi che cessano l'attività o di loro eredi, che non avendo intenzione di dare continuità all'attività, piuttosto che vendere decidono di concedere in affitto le loro superfici, considerato anche il contesto economico generale e la mancanza di opportunità sicure di investimento alternative alla terra. Un ulteriore fattore che secondo i testimoni influenzera' sicuramente il mercato è dato dall'introduzione della nuova IMU e dalle sue modalità di applicazione al settore agricolo.

Toscana

Giacomo Serchi e Lucia Tudini

1. Quadro generale

Secondo i dati del Censimento in Toscana la SAU condotta in affitto, comprensiva degli usi gratuiti, è aumentata considerevolmente (+46%) passando dai 186.700 circa del 2000 ai quasi 273.000 ettari nel 2010, incidendo sul 36% della SAU regionale. Anche le aziende con terreni condotti interamente in affitto e comodato aumentano (+44%), nonostante il dimezzamento di quelle con terreni solo in proprietà (tab. 11).

Tabella 11 - Aziende e SAU per titolo di possesso¹ dei terreni - Toscana

	2000	2010	2010/2000
Aziende			
Solo in proprietà	105.132	52.527	-50,0%
Solo in affitto	6.252	9.022	44,3%
Proprietà e affitto	9.786	11.079	13,2%
 Totale ²	 121.177	 72.628	 -40,1%
Superficie (ha)			
Solo in proprietà	553.834	364.291	-34,2%
Solo in affitto	89.852	165.676	84,4%
Proprietà e affitto	211.915	224.377	5,9%
 Totale	 855.601	 754.345	 -11,8%
 SAU in affitto in % su SAU totale	 186.689 22	 272.978 36	 46,2% -
 SAU in uso gratuito in % su SAU in affitto	 32.378 17	 97.523 36	 201,2% -

Fonte: ISTAT, Censimento dell'agricoltura, 1990, 2000 e 2010.

¹ La superficie in affitto è comprensiva dell'uso gratuito.

² Il dato complessivo comprende le aziende senza SAU.

Nel 2011 il mercato degli affitti in Toscana presenta un'ulteriore diminuzione nel numero di contratti, nei valori dei canoni e delle superfici in affitto, soprattutto a causa dell'incertezza generalizzata dei prezzi dei prodotti agricoli e della scarsa redditività del settore, salvo alcune zone a seminativo dove si inverte la tendenza. Le tipologie contrattuali più diffuse sono costituite dai contratti in deroga di breve periodo (anche per i seminativi) e stagionali per le colture ortive e industriali (pomodoro, ortaggi, tabacco, *etc.*). L'andamento dei valori medi risulta diversificato a seconda delle tipologie culturali e della zona: Massa Carrara, Lucca, Siena e Grosseto presentano un incremento mentre nelle altre province si rileva una contrazione.

L'andamento dei canoni dei vigneti varia: in alcuni casi a Firenze si registra un forte

incremento (+20%) mentre in altri diminuisce (Siena -8% e Grosseto -5%). Infatti a Firenze si registra un incremento dovuto al notevole aumento dei prezzi del vino sfuso Chianti, mentre questo non si verifica nelle altre zone viticole di Siena e Grosseto. Anche il trend dei seminativi varia nel territorio: ad Arezzo, Prato, Pistoia e Pisa c'è una diminuzione, a Massa Carrara, Siena e Firenze si rileva un aumento, mentre nelle altre aree la situazione risulta stazionaria (Livorno, Lucca, Grosseto). Non si rilevano politiche agricole significative a livello locale e anche il PSR, contrariamente alle aspettative, non ha portato nessun vantaggio nel mercato degli affitti.

2. Tendenze a livello territoriale

Nella provincia di Massa Carrara si riscontra una prevalenza di domanda e contratti in aumento, di cui una buona parte (circa il 40%) sono subentri tra familiari per ricambio generazionale, gli altri sono stipulati da persone in cerca di occupazione che ripiegano nel settore agricolo avendo già in partenza una piccola proprietà familiare e altri, ancora, sono stipulati da agricoltori per ampliare la loro attività produttiva specialmente nelle zone a seminativi. I valori dei canoni nel complesso della provincia sono aumentati del 9%, con incrementi nei seminativi di pianura (+21%) che di collina (+27%), questi aumenti sono dovuti alla ricerca di terreni in affitto in alternativa alla compravendita a causa dei notevoli prezzi fondiari ed alla scarsa disponibilità economica e finanziaria. I vigneti, invece, sono diminuiti del -5% a causa del perdurare della crisi del settore vitivinicolo. A Lucca si rilevano pochi casi e quasi tutti per rinnovo dei contratti in scadenza, con scarsa domanda e pochissima offerta ma con prezzi in aumento intorno al 4% nel complesso della provincia, dovuto principalmente alle zone floricole. Non c'è interesse ad ampliare le aziende e i canoni dei seminativi sono stabili a causa della diminuzione dei prezzi dei cereali. Nella zona floricola delle Versilia si riscontra un incremento dei canoni del 6%.

Il mercato degli affitti di Pistoia prosegue con scarsa domanda e offerta e con pochi movimenti, costituiti soprattutto da rinnovi di contratti in scadenza. I valori risultano in minor diminuzione (-5% circa) rispetto al 2010 sul totale della provincia. Il calo dei canoni si rileva nella zona montana (-6%), nei seminativi della zona di piano, dove era diffuso l'affitto da parte di contoterzisti (-5%), nei seminativi della zona floricola (-5%) dove la domanda rallenta. Risultano in diminuzione i contratti per la costituzione di nuove aziende da parte di giovani agricoltori che intraprendono l'attività agricola, a causa della crisi economica del settore.

A Pisa si riscontra una leggera flessione nel numero dei casi e nei canoni. Nei seminativi irrigui e nelle colture intensive i prezzi sono stabili, mentre si rileva una leggera flessione nelle colline extensive (-1%). Prevalgono gli affitti con ditte contoterziste, con una leggera flessione del volume sia dei contratti annuali che in deroga di breve durata (2-3 anni) e con prezzi dei canoni in lieve diminuzione, dovuti al perdurare della situazione agricola negativa. Le aziende già strutturate e i giovani agricoltori non mostrano particolare interesse per l'affitto a causa della diminuzione dei prezzi dei prodotti agricoli.

A Livorno si rileva poca domanda e poca offerta e con un mercato in calo per tutte le tipologie e con valori dei canoni in diminuzione, ma più contenuta che nel 2010. I contratti in deroga con durata molto breve (stagionali) hanno una flessione nella domanda. I valori nelle zone irrigue sono in calo del -4%, i seminativi a cereali sono in diminuzione nelle zone di collina (-2%), mentre nella zona di piano sono stazionari. I vigneti sono in diminuzione nel numero di contratti ma con valori degli affitti senza variazioni.

Nella provincia di Prato si continua a rilevare pochissima domanda e offerta con contratti in diminuzione. I canoni sono in contrazione attorno al -8/9%, con decrementi maggiori nei seminativi di piano e di collina (-11%), mentre nei seminativi di piano con una

diffusa presenza di contoterzisti con contratti annuali la diminuzione è più contenuta (-7%). Anche in questa zona le diminuzioni dei canoni sono più contenute dell'anno precedente.

Nella provincia di Firenze il mercato è caratterizzato da un aumento dei contratti stipulati e da canoni in lieve diminuzione (-2%), ad eccezione del forte calo dei seminativi e pascoli nella zona del Mugello (-11%) e degli oliveti (-15%) caratterizzati da una forte prevalenza dell'offerta. Nelle altre zone a seminativo si riscontra un aumento del 2%. Nel settore viticolo si riscontra ancora la tendenza alla rinegoziazione dei contratti esistenti volta alla riduzione dei canoni e in mancanza di accordo si procede al recesso anticipato dei contratti. A partire dalla fine dell'anno 2011 si rileva una nuova forma contrattuale per i vigneti che sta sostituendo in parte i contratti in deroga: si stipula un contratto con una durata di almeno 20 anni e con l'obbligo da parte dell'affittuario di reimpiantare nuovi vigneti in sostituzione di quelli vecchi ceduti in affitto. Con questo tipo di contratto il proprietario ha il vantaggio di non fare investimenti, mentre l'affittuario ha la certezza di un buon impianto produttivo per una lunga durata. Con queste tipologie di contratti i prezzi dei canoni di affitto aumentano (20%). In provincia di Firenze, infatti, ci sono già una ventina di casi realizzati anche nei primi mesi del 2012. Sono interessati a questo tipo di contratto i proprietari che hanno piccole superfici a vigneto (3-4 ha) e affittuari che sono già aziende strutturate che vogliono ampliare la loro produzione senza fare importanti investimenti nell'acquisto di vigneti. Prosegue la stipula di nuovi contratti in deroga per i vigneti, con un canone legato ogni anno all'andamento del prezzo del vino rilevato dalla Borsa merci della Camera di Commercio di Firenze. Questo ha incrementato nuovi contratti con conseguenti aumenti dei canoni di affitto dei vigneti intorno a +15%.

Nella provincia di Arezzo si riscontra un incremento nella domanda a fronte di un'offerta scarsa, con prezzi mediamente in diminuzione (-3%) per il complesso della provincia. Questa diminuzione dei canoni, anche se più contenuta rispetto all'anno precedente, è dovuta al perdurare della crisi economica del settore agricolo. La diffusa presenza di contoterzismo (Valdichiana) alimenta la domanda di seminativi, anche se in presenza di una diminuzione dei valori degli affitti (-10%). Nelle altre zone a seminativo, stante la difficoltà economica, si registra la tendenza alla concessione di contratti annuali e con prezzi molto bassi senza titoli PAC (-12%). I seminativi irrigui per ortaggi (Valdichiana, Valtiberina) con contratti stagionali sono in lieve diminuzione sia nel volume che nel prezzo (-4%). Nella zona i contratti per il tabacco sono in forte calo nel volume a causa della diminuzione dell'aiuto diretto alla coltura e con prezzi dei canoni stabili. Gli affitti dei vigneti sono stazionari e con prezzi invariati.

A Siena i prezzi dei canoni sono in aumento del 5% a livello provinciale. I seminativi sono aumentati del 12/13%, mentre nei vigneti si rileva una diminuzione del -9%. Il numero dei contratti è in leggera ripresa (in alternativa agli acquisti di terreni), ma i rinnovi sono effettuati in deroga con breve scadenza (2-3 anni). I vigneti, anche in zone pregiate, sono meno ricercati e presentano prevalenza di offerta con una diminuzione nei valori dei canoni di affitto, anche nel Chianti Classico; gli oliveti sono quasi inesistenti sul mercato degli affitti, mentre sono molto diffusi altri tipi di contratti, quali la compartecipazione, con solo scambio di olio.

Nella provincia di Grosseto i contratti sono in diminuzione con poca domanda e offerta, anche da parte di contoterzisti. A livello provinciale però i prezzi dei canoni sono in leggero aumento del 3%, in quanto gli affitti costituiscono un'alternativa agli acquisti fondiari data la minore disponibilità di risorse finanziarie. Aumenti del 10% si riscontrano nei seminativi di piano irriguo per colture stagionali (pomodoro, ortaggi). Il calo dei prezzi agricoli ha fatto rallentare molto la diffusione dell'affitto anche da parte di contoterzisti specialmente nei seminativi, con prezzi dei canoni stazionari. Vi è una scarsissima diffusione anche nel settore viticolo e olivicolo con canoni in diminuzione (-5%) e anche negli allevamenti ovini con

utilizzazione di pascoli si riscontra un modesto calo.

3. Tipi di contratto

Le tipologie contrattuali più diffuse sono i contratti in deroga (art. 45 legge 203/82) di durata media di 1-2 anni. Questa tipologia contrattuale è presente pressoché in tutte le province, con l'assistenza, istituita per legge, delle Organizzazioni Professionali. Diffusi anche i contratti di contoterzismo (per i seminativi nelle zone di piano ed estensive), e stagionali (pomodoro, tabacco e ortaggi), mentre hanno minor diffusione i contratti di compartecipazione (specialmente per la raccolta delle olive). Si riscontra anche una diffusione degli affitti di vigneti con la nuova forma contrattuale descritta nella provincia di Firenze (durata ventennale e obbligo di reimpianto da parte dell'affittuario).

4. Patti agrari e organizzazioni professionali

Le organizzazioni professionali svolgono assistenza nella firma dei contratti in deroga tra le parti. L'assistenza alla firma del contratto è gratuita, ma le parti hanno l'obbligo dell'iscrizione a una organizzazione professionale.

5. Aspettative future del mercato

Per il 2012 il mercato continua ad essere stazionario nel volume di contratti di affitto stipulati, soprattutto a causa dell'andamento incerto dei prezzi dei prodotti agricoli. In generale le prospettive future sono negative, ad eccezione della movimentazione che può scaturire dalla nuova tipologia di contratto ventennale per i vigneti e dalla tendenza a dare in affitto, a causa delle difficoltà di gestione dei proprietari, intere aziende a seminativo di ampie dimensioni.

Umbria

David Fongoli

1. Quadro generale

Come si evince dai primi risultati del VI Censimento dell'agricoltura, si conferma la tendenza degli imprenditori agricoli a preferire l'istituto dell'affitto per l'ampliamento delle proprie superfici terriere. Dai dati censuari, infatti, emerge come in Umbria nel periodo compreso fra i due censimenti (2000-2010) si sia verificata una marcata riduzione del numero delle aziende agricole e zootecniche con una contrazione media del 30%, più o meno in linea con il dato nazionale (-32%). Tuttavia aumentano le aziende con terreni condotti solo in affitto e uso gratuito (+55%) in linea con la SAU condotta in affitto e comodato (+50%) che va a incidere complessivamente sul 36% dell'intera SAU regionale (tab. 12).

Tabella 12 - Aziende e SAU per titolo di possesso¹ dei terreni - Umbria

	2000	2010	2010/2000
Aziende			
Solo in proprietà	44.493	27.248	-38,8%
Solo in affitto	1.895	2.931	54,7%
Proprietà e affitto	5.302	6.041	13,9%
Total ²	51.696	36.244	-29,9%
Superficie (ha)			
Solo in proprietà	242.448	159.963	-34,0%
Solo in affitto	32.242	55.528	72,2%
Proprietà e affitto	91.703	111.386	21,5%
Total	366.393	326.877	-10,8%
SAU in affitto	77.855	117.031	50,3%
in % su SAU totale	21	36	-
SAU in uso gratuito	10.447	6.341	-39,3%
in % su SAU in affitto	13	5	-

Fonte: ISTAT, Censimento dell'agricoltura, 1990, 2000 e 2010.

¹ La superficie in affitto è comprensiva dell'uso gratuito.

² Il dato complessivo comprende le aziende senza SAU.

In un contesto evolutivo di questo tipo, il mercato degli affitti ha evidentemente subito una influenza diretta. Le motivazioni sono da ricercare nella dinamica dei cambiamenti che ha interessato il mondo agricolo e rurale. Il mancato ricambio generazionale rappresenta una delle principali cause di interruzione delle attività agricole da parte dei proprietari terrieri, che hanno così destinato i propri capitali alla locazione e al contoterzismo agricolo. Altra concausa, di più recente origine, è legata alla crisi economica che negli ultimi anni ha investito l'intero settore primario. In linea con i dati del Censimento, la significativa riduzione

del numero di aziende ha indotto la lievitazione dell'offerta di terreni in affitto. D'altro canto, l'alto livello delle quotazioni immobiliari, la limitata liquidità delle imprese e la difficoltà dell'accesso al credito, sono tra le motivazioni per le quali le imprese agricole si sono spostate verso l'affitto dei fondi rustici, incrementando anche la domanda di terreni.

2. Tendenze a livello territoriale

Il mercato degli affitti si difende dal fenomeno di immobilismo che ha caratterizzato, per il 2011, il mercato fondiario umbro. Il buon livello di offerta e domanda riscontrato nelle due provincie umbre è frutto delle difficoltà che gli attori del mercato stanno affrontando a causa della crisi economica e dell'abbassamento dei prezzi dei prodotti agricoli, da un alto, e dall'altro, a causa dell'inerzia che vige rispetto ad investimenti immobiliari in periodi di incertezza come quelli che sta vivendo il settore negli ultimi anni. Da una analisi territoriale, l'andamento del mercato degli affitti è uniforme e costante rispetto alle precedenti annualità. Il livello dei prezzi, non subisce significative variazioni essendo, la maggior parte rinnovi contrattuali alle medesime condizioni. L'effetto del divieto di utilizzazione di accordi verbali, emanato alla fine del 2011, per la dimostrazione del titolo di conduzione delle superfici agricole da inserire nella domanda unica di pagamento ha rafforzato un processo di regolarizzazione dei contratti già presente negli ultimi anni in Umbria. In termini numerici questo fenomeno è trascurabile essendo già da tempo abbandonata ogni forma atipica di concessione dei terreni agricoli.

Per il 2011 prosegue la corsa dei contoterzisti, detentori dei titoli PAC, al mercato degli affitti. Le principale tipologie di terreno richieste sono terreni marginali di basso interesse agronomico, in quanto anche se poco produttivi e più onerosi dal punto di vista della gestione, rappresentano un mezzo economico per accesso al sistema del pagamento unico senza dover sostenere cospicui investimenti immobiliari.

Infine, continua il trend del ricorso all'affitto di terreni per la produzione di energie rinnovabili. Tra i principali richiedenti si annoverano investitori extragricoli, ditte produttrici di impianti fotovoltaici, ed in misura minore imprenditori agricoli che intendono differenziare l'attività aziendale con colture *no food* ed impianti di biomassa. Questo fenomeno, anche se in diminuzione a causa delle incertezze legate alle disposizioni di materia di incentivi ed agevolazioni, ha creato un mercato parallelo e distorto rispetto alle condizioni reali. Il livello di prezzi, infatti, ha subito una lievitazione frutto dei fenomeni speculativi correlati all'eccedenza della domanda sull'offerta di terreni con specifiche caratteristiche di giacitura, pendenza, nonché corrispondenti a specifici requisiti urbanistici e paesaggistici. Terreni che normalmente sarebbero stati affittati a prezzi intorno ai 1000-1200 euro/ha (seminati irrigui), sono stati affittati, nel 2011, a canoni maggiorati dal 100 al 300% (2000-4000 euro/ha).

Per quanto concerne la durata, si rileva la tendenza alla stipula di contratti a breve termine, in genere corrispondenti alla durata degli impegni assunti in sede di domanda di aiuto delle misure pluriennali del PSR (indennità compensative, pagamenti agroambientali, ecc.). Fanno eccezione quei terreni che vengono destinati ad utilizzazioni *no food*, per le quali sono richieste durate contrattuali maggiori a 10 anni.

Un caso particolare riguarda i comuni tabacchicoli dell'alto e medio Tevere, dove la tabacchicoltura è molto diffusa. In queste aree, si mantengono intensi gli scambi di terreni con canoni anche molto elevati rispetto ad altre zone della regione. Le cause vanno ricercate nell'alta redditività della coltura e nel sistema di aiuti diretti (fenomeno destinato a scomparire visti i contenuti molto più restrittivi della riforma dell'OCM tabacco). Altre colture da reddito che sostengono la domanda per terreni fertili e irrigabili sono le ortive ed le industriali che si stanno diffondendo in particolare nella aree a riconversione agronomica come quelle tipicamente a vocazione tabacchicola.

I canoni sono rimasti stabili su livelli elevati per le colture da reddito. Si riportano a titolo esplicativo i canoni di alcuni fondi/colture più comuni in Umbria: 1.000-1.800 euro/ha per il tabacco, 500-900 euro/ha per i seminativi irrigui, 400/600 euro/ha per oliveti e vigneti. 200-400 euro/ha per i seminativi non irrigui; 100-150 euro/ha per i prati e pascoli.

3. Tipi di contratto

I patti in deroga sono la forma contrattuale più diffusa da molti anni a questa parte, anche grazie a una giurisprudenza consolidata.

4. Patti agrari e organizzazioni professionali

La stipula dei contratti in deroga è ampiamente diffusa presso le organizzazioni di categoria, tra le quali esiste uniformità di trattamento nell'assistenza agli associati a titolo gratuito o costi contenuti.

5. Aspettative future del mercato

La diminuzione dei prezzi dei prodotti agricoli e la crescita dei costi di produzione hanno determinato una riduzione della redditività del comparto. La conseguente minore disponibilità di liquidità da parte degli imprenditori agricoli, nel 2011 ha influenzato la dinamicità di ogni mercato, e potrebbe in futuro aggravarsi, se non compaiono segni di ripresa economica. Il mercato degli affitti, malgrado tale situazione, potrebbe mantenersi su buoni livelli di scambio, sia nelle zone vocate (seminativi irrigui, vigneti in zona DOC), che in zone marginali (prati e pascoli). La forte influenza dei premi PAC nella determinazione dei canoni rende difficile fare previsioni sull'andamento futuro del mercato, tuttavia i testimoni prevedono un aumento costante della domanda, mentre l'offerta dovrebbe mantenersi piuttosto rigida. In futuro è probabile che la domanda aumenti ulteriormente poiché gli operatori che hanno fatto richiesta di accesso ai titoli della riserva nazionale avranno la necessità di possedere le superfici necessarie per esercitare i diritti.

Marche

Amleto Fioretti e Andrea Arzeni

1. Quadro generale

In riferimento ai dati censuari dell'ISTAT, nel 2010 la SAU marchigiana condotta in affitto ammonta a circa 199.200 ettari, dei quali il 22% concessi con forme di utilizzo gratuito. La superficie affittata presenta un'incidenza del 42% rispetto alla SAU regionale e ha mostrato un significativo incremento nell'ultimo decennio (+56) (tab. 13).

Tabella 13 - Aziende e SAU per titolo di possesso¹ dei terreni - Marche

	2000	2010	2010/2000
Aziende			
Solo in proprietà	50.449	31.642	-37,3%
Solo in affitto	2.973	4.818	62,1%
Proprietà e affitto	7.254	8.370	15,4%
Totale²	60.707	44.866	-26,1%
Superficie (ha)			
Solo in proprietà	286.298	193.375	-32,5%
Solo in affitto	47.823	99.240	107,5%
Proprietà e affitto	158.338	179.213	13,2%
Totale	492.459	471.828	-4,2%
SAU in affitto in % su SAU totale	127.562 26	199.242 42	56,2% -
SAU in uso gratuito in % su SAU in affitto	12.151 10	44.147 22	263,3% -

Fonte: ISTAT, Censimento dell'agricoltura, 1990, 2000 e 2010.

¹ La superficie in affitto è comprensiva dell'uso gratuito.

² Il dato complessivo comprende le aziende senza SAU.

L'andamento del mercato degli affitti è uniforme in tutto il territorio regionale con canoni stabili sui livelli del 2010. Le condizioni che hanno caratterizzato il mercato degli affitti negli anni passati, hanno stabilizzato il mercato anche nel corso del 2011. Tra queste in particolare si annoverano: la riduzione dei redditi agricoli e l'aumento dei costi di numerosi fattori produttivi; la riforma della PAC e le nuove modalità di erogazione dei contributi; la crisi di alcuni comparti agricoli in particolare zootecnico e cerealicolo, la crisi economica generale. Emerge quindi che il 95% ed oltre dei contratti stipulati sono dei "rinnovi contrattuali" i quali spesso non comportano variazioni del canone d'affitto. In linea generale i canoni risultano stabilizzati caratterizzando una certa uniformità dei valori in tutta la regione, nel 2011, infatti, è proseguito il riequilibrio della domanda e dell'offerta su tutto il territorio regionale. Pur in diminuzione, risultano ancora presenti agricoltori che posseggono titoli

PAC, ma non la superficie da associare ai medesimi e pertanto stipulano contratti di affitto per superfici marginali con valori del canone molto basso. Questo fenomeno contribuisce a mantenere bassi i canoni a livello regionale.

Il processo di regolarizzazione di accordi verbali o atipici è pressoché completo e la forma dei contratti in deroga è fortemente prevalente. Molti agricoltori anziani scelgono di affittare tutti i terreni per poi cancellarsi dai registri INPS. Sono soprattutto i giovani agricoltori o gli agricoltori con titoli a richiedere terreni in affitto al fine di aumentare la superficie della propria azienda senza ricorrere all'acquisto, che comporterebbe un impegno finanziario eccessivo.

2. Tendenze a livello territoriale

Il mercato degli affitti risente in tutte le province delle condizioni generali sopra esposte. In particolare le condizioni che hanno determinato il livellamento e il mantenimento dei canoni d'affitto sono essenzialmente ravvisabili nella stabilità dei contributi PAC sino al 2013, nelle ampie oscillazioni dei prezzi dei prodotti agricoli nell'arco dell'anno che determinano comportamenti prudenziali, nella crisi di alcuni settori sino ad oggi portanti per l'economia agricola come la vitivinicoltura e cerealicoltura e nella riduzione del reddito degli agricoltori. I canoni per le colture tipiche o di pregio come vigneti, oliveti, frutteti e orticole non hanno subito particolari variazioni, rimanendo stabili.

In tutte le province si osserva la tendenza a realizzare contratti regolari a breve scadenza o corrispondenti alla durata degli impegni di adesione alle misure comunitarie (es. agroambiente), prevalentemente attraverso le possibilità sancite dai patti in deroga. Si tratta per la quasi totalità di rinnovi dei contratti per periodi limitati di tempo (5-6 anni) in funzione degli impegni assunti con i bandi del PSR. Spesso i contratti hanno come limite temporale il 2013, anno di termine dell'attuale programmazione comunitaria. Si segnala, inoltre, la consistente presenza di contratti di affitto tra familiari a canoni simbolici realizzati unicamente allo scopo di gestire la proprietà in maniera più snella.

3 Tipi di contratto

I patti in deroga sono largamente diffusi in tutte le province quali forme di contratto più duraturo e comunque legate a una giurisdizione consolidata. I contratti per periodi di 15 anni sono stipulati per la maggior parte tra familiari, genitori e figli, e comunque in casi veramente sporadici. Sono invece numerosi gli atti tra familiari a canoni simbolici realizzati unicamente allo scopo di gestire la proprietà in maniera più snella. Altre forme di cessione, compresi gli accordi verbali, sono quasi inesistenti a causa dell'introduzione dei titoli PAC.

Nel caso dei contratti di contoterzismo il conduttore si occupa anche della vendita del prodotto o lo acquisisce direttamente contrattando caso per caso le anticipazioni culturali e le relative spese. Si evidenzia che i contoterzisti risultano disposti ad affittare solo se i terreni sono facilmente raggiungibili e lavorabili altrimenti rinunciano in quanto non positivi hanno la convenienza economica. La partecipazione è una forma di cessione adottata soprattutto per le colture frutticole e orticole nonché per vite e olivo, con la divisione di spese e ricavi al 50% fra concedente e concessionario.

Con riferimento alle superfici boschive dobbiamo rilevare l'assenza di contratti di affitto. Esistono tuttavia accordi in cui il proprietario cede in gestione il bosco per l'utilizzo del legname e il reddito viene suddiviso a metà tra le parti.

4 Patti agrari e organizzazioni professionali

In alcune province è presente un accordo collettivo fra le organizzazioni professionali, ma è inutilizzato. La liberalizzazione dei canoni legata ai patti in deroga ha creato l'esigenza di assistenza da parte delle organizzazioni sindacali durante le fasi precedenti la stipula per maggior tutela delle parti.

I contratti stipulati nel 2011 hanno in genere goduto della supervisione dei rappresentanti di due organizzazioni sindacali alle quali i due contraenti facevano parte. Rimane invariato il costo dell'assistenza, che oscilla tra i 30 e gli 80 euro in funzione del tipo di terreno, del numero degli ettari interessati e delle colture presenti.

5 Aspettative future del mercato

I testimoni privilegiati prevedono il mantenimento delle attuali condizioni del mercato anche per l'immediato futuro. L'obbligo di registrazione dei contratti di affitto legato alla finanziaria, ai controlli relativi alle concessioni dei carburanti agevolati (UMA), nonché alla già citata necessità di regolarizzazione di forme anomale per accedere alla riscossione dei contributi PAC e di quelli previsti dal PSR, ha fatto emergere una consistente quota di cessioni non ufficializzate. Tra gli intervistati è diffusa la convinzione che il numero dei contratti e il livello dei canoni rimarranno costanti. Questi ultimi, comunque, potrebbero subire piccole variazioni in funzione delle varie colture. L'affitto resterà un mezzo, soprattutto per i giovani agricoltori, utile per avere a disposizione nuove superfici senza dover effettuare eccessive anticipazioni economiche e contestualmente accedere ai contributi comunitari. La concessione dei terreni in affitto è però anche una modalità per gli agricoltori anziani per prolungare il periodo lavorativo diminuendo progressivamente l'attività aziendale fino alla definitiva cessione.

Lazio

Franco Monti

1. Quadro generale

Dai i dati del Censimento 2010 emerge che la SAU regionale condotta in affitto e uso gratuito è praticamente raddoppiata nell'ultimo decennio attestandosi a circa 210.200 ettari. Tale incremento è avvenuto nonostante vi sia stata una generale diminuzione della superficie coltivata (-11%) e del numero di aziende totali (-48%) (tab. 14). Questa tendenza può essere in parte spiegata come conseguenza del generale immobilismo del mercato delle compravendite e del risultato della ricerca di terreni dove appoggiare i titoli per i contributi comunitari da parte di imprenditori agricoli che cercano di utilizzare le opportunità della PAC.

Tabella 14 - Aziende e SAU per titolo di possesso¹ dei terreni - Lazio

	2000	2010	2010/2000
Aziende			
Solo in proprietà	173.999	78.287	-55,0%
Solo in affitto	5.135	7.267	41,5%
Proprietà e affitto	10.267	12.573	22,5%
Totale²	189.505	98.216	-48,2%
Superficie (ha)			
Solo in proprietà	565.247	354.258	-37,3%
Solo in affitto	42.074	95.310	126,5%
Proprietà e affitto	113.426	189.034	66,7%
Totale	720.748	638.602	-11,4%
SAU in affitto	105.326	210.211	99,6%
in % su SAU totale	15	33	-
SAU in uso gratuito	22.560	35.596	57,8%
in % su SAU in affitto	21	17	-

Fonte: ISTAT, Censimento dell'agricoltura, 1990, 2000 e 2010.

¹ La superficie in affitto è comprensiva dell'uso gratuito.

² Il dato complessivo comprende le aziende senza SAU.

Nel 2011 le caratteristiche del mercato dell'affitto sono rimaste le stesse degli anni precedenti. La prevalenza di domanda che caratterizza da molto tempo il mercato e le possibilità offerte dai patti in deroga non hanno contribuito ad aumentare la disponibilità dei proprietari ad affittare i propri terreni. I proprietari, infatti, preferiscono "temporeggiare" mediante la stipula di contratti atipici o a breve termine in attesa di una stabilizzazione dello scenario politico-economico creatosi con la nuova PAC. La necessità di produrre contratti di possesso dei terreni validi per beneficiare dei contributi comunitari e/o di finanziamento ha

indotto molti affittuari a regolarizzare i contratti verbali e atipici. La normativa AGEA che impone la regolarizzazione, ai fini della domanda unica, di contratti verbali e/o le situazioni di promiscuità fra proprietari, sta creando alcuni disagi fra gli operatori. Anche in questo caso però i canoni registrati difficilmente corrispondono a quelli reali. Anche per l'anno in corso si è assistito alla stipula di contratti con scadenze minime funzionali esclusivamente per beneficiare di fondi comunitari legati al PSR.

Altro fenomeno da segnalare è la crescente importanza dei contoterzisti nel mercato degli affitti la cui domanda è molto sostenuta e porta a un innalzamento generale dei canoni. Molto spesso i contoterzisti siglano accordi atipici o di compartecipazione annuale molto variabili in base all'andamento della politica agricola comunitaria. Infatti, il disaccoppiamento ha generato per molti agricoltori la necessità di ricercare nuovi terreni sui cui collocare i propri diritti, sviluppando una vera e propria corsa all'affitto, soprattutto per quei terreni posti in zone marginali e con canoni d'affitto ridotti. Analogamente a quanto rilevato nel mercato fondiario, la volatilità dei prezzi delle materie prime di origine agricola ha movimentato la domanda e l'offerta di terreni in affitto che erano ferme da tempo. Le ipotizzate nuove redditività che potranno scaturire da determinate coltivazioni saranno oggetto di attenta verifica nei prossimi anni.

2. Tendenze a livello territoriale

In tutte le province si riscontra la tendenza a stipulare contratti a breve scadenza, sia attraverso le opzioni consentite dai patti in deroga sia attraverso forme di compartecipazione o simili. I proprietari, infatti, preferiscono non vincolare i propri terreni per troppo tempo per non precludersi le possibilità di vendita. Tutto ciò determina un aumento dei canoni richiesti e induce gli affittuari a utilizzare i terreni in maniera speculativa, senza investimenti di tipo fondiario a lungo termine, ma con attività volta esclusivamente a massimizzare i guadagni nel breve periodo.

Nelle province in cui prevale l'attività zootecnica sono frequenti i contratti relativi agli erbai stagionali e ai pascoli, mentre nelle zone a seminativo sono predominanti i rapporti con i contoterzisti. In questa provincia si conferma inoltre l'anomalia legata agli affittuari dei pascoli e prati pascoli sia stagionali che annuali per allevamento ovino, che, per esigenze di vicinanza al mercato della capitale o per cercare di imporsi su determinate aree a scapito di concorrenti, sono disposti a pagare canoni molto elevati, distorcendo il resto delle contrattazioni. Tali canoni risultano influenzati notevolmente dalle oscillazioni del prezzo del latte che ne determinano continui aggiornamenti. Nella provincia di Rieti è particolarmente diffuso l'affitto degli oliveti da parte di proprietari che mantengono però il diritto al riconoscimento del titolo maturato sul terreno.

In provincia di Frosinone (Valle del Sacco) i canoni d'affitto dei seminativi irrigui hanno confermato i valori i 500 euro/ha. Tale aumento può essere riconducibile all'iniziativa della regione Lazio finalizzata alla creazione di un polo energetico per la produzione di biodiesel (coltivazione di girasole). In tutte le provincie è stato osservato il fenomeno dell'affitto di terreni investiti a colture arboree, in particolar modo vigneti e oliveti, con cessione dell'intera conduzione già in essere, con canoni che vanno da 600 a 1.200 - 1.500 euro/ha a seconda della produttività delle colture e della zona. Questo fenomeno è legato principalmente alle aziende di piccole dimensioni in cui i proprietari non riescono a impostare una gestione razionale. La domanda è formata principalmente da contoterzisti e da aziende limitrofe ai terreni oggetto d'affitto che cercano di ottimizzare la conduzione e ammortizzare gli investimenti. I terreni più vocati all'orticoltura sono affittati a canoni più alti rispetto alle altre tipologie di terreno, ma la domanda è concentrata nelle zone situate nelle vicinanze dei centri di trasformazione. Il settore orticolo è influenzato anche dalla necessità di sottoporre a

rigide rotazioni i terreni. Il fenomeno segnalato negli anni precedenti, , relativo alla richiesta di terreni in affitto per la realizzazione dei campi fotovoltaici hanno creato, nonostante le continue incertezze legate alla emanazione di decreti legge relativi al settore delle energie alternative, un mercato parallelo degli affitti dei terreni. Le ditte produttrici che hanno esigenze di terreni per impiantare campi fotovoltaici, la dove è consentito dalle norme urbanistiche in vigore, offrono cifre che sfiorano i 4.000 euro per ettaro con contratto ventennale, spesso con erogazione del 50% del canone anticipato. Sulla natura “agricola “ del contratto è in corso un dibattito di tipo giuridico e normativo e forse si stanno creando aspettative eccessive sulla diffusione di tali forme di affitto. A seguito delle recenti disposizioni legislative del settore tale fenomeno subirà un forte ridimensionamento in quanto sarà molto più difficile la realizzazione di campi fotovoltaici.

3. Tipi di contratto

I patti in deroga sono la forma contrattuale più diffusa in tutte le province. Le altre forme di cessione, compresi gli accordi verbali, sono presenti un po' ovunque con modalità e percentuali di ripartizione di prodotti e spese varie a seconda delle colture interessate e dei soggetti coinvolti. Nel caso del contoterzismo, ad esempio, il conduttore si occupa anche della vendita del prodotto (quando non lo acquisisce direttamente) contrattando caso per caso le anticipazioni culturali e le relative spese. Negli ultimi tempi gli operatori sono ricorsi spesso alla ridefinizione di clausole contrattuali relativamente al mantenimento della titolarità dei diritti da parte del proprietario.

La richiesta di terreni per l'installazione di impianti fotovoltaici ed eolici ha determinato la stipula di contratti atipici (cessione del diritto di superficie), sollevando dubbi, come precedentemente accennato per quanto riguarda il loro inquadramento nelle norme che regolamentano il settore degli affitti agricoli. Numerosi sono i contratti di affitto che avvengono fra familiari a canoni simbolici stipulati unicamente allo scopo di gestire la proprietà in maniera più agile, per poter richiedere i contributi comunitari destinati ai giovani o per ottenere facilitazioni creditizie.

4. Patti agrari e organizzazioni professionali

Le commissioni provinciali che stabiliscono i canoni d'affitto e i coefficienti di aggiornamento in accordo con le rappresentanze del mondo agricolo non si riuniscono con regolarità e in alcuni casi, come nella provincia di Roma, sono ferme al 1990: non costituiscono quindi un punto di riferimento valido per le contrattazioni. La liberalizzazione dei canoni legata ai patti in deroga ha creato l'esigenza d'assistenza da parte delle organizzazioni sindacali durante le fasi precedenti la stipula, al fine di garantire una per maggior tutela dei contraenti.

5. Aspettative future del mercato

I testimoni considerano l'attuale livello dei canoni troppo elevato rispetto all'effettiva redditività dei terreni. Tra i proprietari è ancora diffuso il timore di affittare i terreni per periodi prolungati: preferiscono quindi cedere i terreni con contratti stagionali, che turbano il mercato e finiscono col provocare una continua oscillazione dei canoni. La riduzione o l'eliminazione dell'obbligo del set-aside potrà rimettere a disposizione alcune superfici da utilizzare sia per coltivazioni che per pascolo. Il disaccoppiamento potrebbe portare a una crescita della domanda di terreni in affitto da parte degli agricoltori che hanno bisogno di aumentare le dimensioni della propria azienda per poter usufruire appieno dei titoli PAC loro

assegnati.

Abruzzo

Stefano Palumbo

1. Quadro generale

Continuano le ripercussioni della crisi economica sul mercato degli affitti sia in termini di numero di contratti stipulati sia nell'importo dei canoni. In base ai dati censuari pubblicati dall'ISTAT nel 2010 le aziende agricole in Abruzzo ammontano a poco più di 66.800, con un calo complessivo rispetto al 2000 pari a -13%. Considerando il titolo di possesso, circa il 74% sono aziende interamente di proprietà, rispetto al 2000 tale tipologia ha subito una diminuzione del -23% a favore di altre forme di possesso. Le aziende condotte con terreni interamente in affitto e uso gratuito sono aumentate del +73% a dimostrazione che le piccole realtà vengono spesso assorbite da aziende più grandi, mentre quelle "miste" di proprietà e affitto hanno evidenziato un incremento del +30%. In termini di SAU, a differenza di altre regioni i dati Istat evidenziano un aumento a livello regionale dell'5% rispetto al 2000. La tipologia di possesso che ha registrato un incremento maggiore è stato l'affitto (+137%) mentre la SAU esclusivamente in proprietà ha subito un calo di oltre il 25% (tab. 15).

Tabella 15 - Aziende e SAU per titolo di possesso¹ dei terreni - Abruzzo

	2000	2010	2010/2000
		Aziende	
Solo in proprietà	64.257	49.644	-22,7%
Solo in affitto	2.669	4.615	72,9%
Proprietà e affitto	9.661	12.567	30,1%
Total²	76.629	66.837	-12,8%
		Superficie (ha)	
Solo in proprietà	324.599	240.694	-25,8%
Solo in affitto	18.531	52.064	181,0%
Proprietà e affitto	87.901	160.871	83,0%
Total²	431.031	453.629	5,2%
SAU in affitto	68.725	162.932	137,1%
in % su SAU totale	16	36	-
SAU in uso gratuito	22.324	47.033	110,7%
in % su SAU in affitto	32	29	-

Fonte: ISTAT, Censimento dell'agricoltura, 1990, 2000 e 2010.

¹ La superficie in affitto è comprensiva dell'uso gratuito.

² Il dato complessivo comprende le aziende senza SAU.

Il mercato abruzzese degli affitti ha registrato una leggera flessione rispetto al biennio precedente. La tipologia contrattuale più diffusa è quella dei patti in deroga che, a differenza dei contratti di comodato, non generano problemi d'ammissibilità per le domande di riscossione dei contributi PAC o dei finanziamenti previsti dalle misure del PSR. I contratti

non in deroga per la gestione di superfici arboree (olivo, vite e frutteti) si mantengono, per numerosità, sui livelli raggiunti l'anno precedente.

Il livello dei canoni, è diminuito per la maggior parte delle tipologie colturali. Il mercato degli affitti ha evidenziato un aumento dell'offerta su tutto il territorio ed in particolare nell'aquilano dove persiste il fenomeno dell'abbandono dell'attività agricola a causa delle conseguenze del sisma del 2009 e delle difficoltà economico finanziarie generali. I canoni minimi hanno registrato evidenti decrementi in quasi tutta la regione. Il livello dei canoni è diminuito a causa dell'esigenza, da parte degli imprenditori agricoli in procinto di abbandonare l'attività, di affittare i terreni anche a cifre più basse di quelle di mercato,. I canoni più alti, seppur in netta diminuzione, continuano a registrarsi per le colture frutticole e viticole delle regioni costiere del chietino e del pescarese e per i seminativi irrigui nel Fucino. Nelle province costiere un continua a manifestarsi un mercato riguardante la locazione di superfici da destinare a impianti fotovoltaici. In questo caso il valore dei canoni (anche superiori ai 2.000 euro/ha) si slega dalla reale produttività dei terreni. Anche nell'entroterra, in special modo nelle zone meglio collegate, molti terreni vengono destinati all'impianto del fotovoltaico confermando il trend positivo iniziato nel biennio precedente. In Abruzzo si è generata da anni una enorme crisi agricola che ha spinto gli agricoltori, da una parte, a sfruttare i fondi per l'espianto dei vigneti e dall'altra ad ottenere fondi per il fotovoltaico.

2. *Tendenze a livello territoriale*

In provincia de L'Aquila l'offerta di terreni in affitto è maggiore rispetto alla domanda, fenomeno riconducibile alle conseguenze del terremoto ed alla difficile situazione economico-finanziaria del comparto. Le tipologie con maggior offerta sono i pascoli ed i seminativi irrigui e non. Nell'Altipiano del Fucino si sono registrate le quotazioni minime e massime più alte nelle ortofloricole anche se i canoni sono scesi sensibilmente rispetto al biennio precedente (-30%) a causa della forte offerta che ha interessato la zona. Anche in questa area, punto di forza dell'economia agricola abruzzese, molte aziende si trovano in difficoltà con i costi di gestione; le realtà più piccole spesso sono costrette ad abbandonare l'attività e cedere i terreni in affitto (o venderli). Le quotazioni dei seminativi non hanno registrato variazioni, così come le arboree che mantengono i canoni del biennio precedente. Nella Valle Peligna, territorio a vocazione viticola, il livello dei canoni è rimasto pressoché invariato rispetto al 2010; l'offerta ha prevalso sulla domanda, soprattutto per le difficoltà economiche degli agricoltori.

Nella provincia di Chieti il livello dei canoni è sceso soprattutto per le arboree; le variazioni sia minime che massime hanno raggiunto quasi il 30% a testimonianza delle difficoltà del comparto. Anche a livello numerico la stipula dei contratti conferma una stagnazione che si trascina da almeno due anni in particolare per le aree più interne e meno servite dalle vie di comunicazione. In prossimità della costa si è registrato un mercato leggermente più attivo ma il livello dei canoni è comunque inferiore agli anni precedenti.

In provincia di Teramo il numero dei contratti di locazione è rimasto pressoché invariato rispetto al 2010; nelle zone costiere il livello dei canoni massimi è diminuito per le ortofloricole (-25%) e per i vigneti (-12%), fenomeno imputabile all'aumento dell'offerta nonostante la presenza di stabilimenti per la lavorazione degli ortaggi. Nelle zone interne il mercato delle locazioni è fermo e di conseguenza le quotazioni dei canoni risultano inferiori agli anni passati. Continua, seppur in modo blando la stipula di contratti per seminativi da destinare a colture oleaginose da industria.

Anche nel 2011 in provincia di Pescara i contratti hanno interessato in prevalenza i seminativi (irrigui e non) e gli oliveti soprattutto nelle colline di Penne e nelle colline litoranee di Pescara. Variazioni negative nell'ordine del 10% si sono verificate nei canoni

massimi degli oliveti; anche i canoni massimi delle orticole hanno registrato un calo evidente (circa il 30%). Nelle zone più interne il mercato degli affitti ha riguardato prevalentemente seminativi ma per superfici di ridotte dimensioni. In prossimità della costa le locazioni si sono mantenute sugli standard del 2010.

3. Tipi di contratto

Anche nel 2011 la maggioranza dei contratti è stata stipulata in deroga (legge 203/82) sebbene gli accordi verbali rappresentino ancora la regola nel caso della conduzione stagionale di seminativi e pascoli nelle aree più marginali. In queste aree i canoni vengono spesso corrisposti in natura che sono comuni anche nelle piccole imprese delle province di Teramo e Pescara per oliveti e seminativi.

A inizio anno c'è stata un'iniziativa della Confagricoltura provinciale de L'Aquila che ha presentato ricorso presso il TAR del Lazio per l'annullamento della circolare Agea n. 679 del 25 novembre 2011 in materia di titoli di conduzione delle superfici agricole inserite nella domanda unica per gli aiuti della PAC. La contestazione riguarda l'impossibilità di utilizzare i contratti verbali di affitto ai fini della richiesta dei sostegni comunitari 2012 con conseguente aumento delle procedure burocratiche ed in netto contrasto con il processo di semplificazione che la Pubblica Amministrazione è impegnata ad attuare.

4. Patti agrari e organizzazioni professionali

Nel 2011 non sono stati ratificati accordi collettivi operativi tra le maggiori organizzazioni professionali (CIA, Coldiretti, Unione Agricoltori e COPAGRI).

5. Aspettative future del mercato

Le tanto auspicate scelte programmatiche regionali non hanno inciso in maniera rilevante. Con tutta probabilità si andrà sempre più incontro ad una maggiore offerta di terreni in locazione soprattutto da parte di piccoli imprenditori fuoriusciti dal settore e senza ricambio generazionale. Si prospetta una crescente richiesta per superfici arborate in prossimità della costa, in particolare nel chietino, tale fenomeno potrebbe provocare un rialzo del livello dei canoni. Nell'entroterra abruzzese la situazione risulta più difficile, in particolare nell'aquilano dove l'abbandono dei terreni e la fuoriuscita degli operatori dall'attività agricola provocherà un ulteriore ribasso dei canoni ed un aumento del volume dell'offerta. La novità delle produzioni energetiche e l'apparire sulla scena di società specializzate nella produzione di energia solare continuano a rappresentare elementi che sicuramente condizioneranno il numero degli atti e il livello dei canoni.

Molise

Glauco di Sandro

1. Quadro generale

Secondo quanto rilevato dall'ISTAT nell'ultimo Censimento dell'agricoltura, nel 2010 la SAU molisana condotta in affitto e uso gratuito è aumentata del +40% circa con un'incidenza sulla SAU regionale complessiva del 34%, un livello superiore a quello registrato in gran parte delle regioni meridionali. Tuttavia, si osserva una contrazione del -8% della superficie agricola utilizzata rispetto al 2000 (tab. 16).

Tabella 16 - Aziende e SAU per titolo di possesso¹ dei terreni - Molise

	2000	2010	2010/2000
Aziende			
Solo in proprietà	24.387	18.185	-25,4%
Solo in affitto	1.429	2.218	55,2%
Proprietà e affitto	5.714	5.865	2,6%
Totale²	31.536	26.272	-16,7%
Superficie (ha)			
Solo in proprietà	126.453	90.379	-28,5%
Solo in affitto	12.035	21.462	78,3%
Proprietà e affitto	76.113	85.676	12,6%
Totale	214.601	197.517	-8,0%
SAU in affitto in % su SAU totale	48.317 23	67.191 34	39,1% -
SAU in uso gratuito in % su SAU in affitto	12.410 26	22.411 33	80,6% -

Fonte: ISTAT, Censimento dell'agricoltura, 1990, 2000 e 2010.

¹ La superficie in affitto è comprensiva dell'uso gratuito.

² Il dato complessivo comprende le aziende senza SAU.

Nel 2011, la diffusione dell'affitto si conferma stabile in termini quantitativi, quale "unico" strumento rapido a disposizione dell'imprenditore agricolo per entrare in possesso della base fondiaria. In generale, i canoni sono rimasti stazionari, sebbene si segnalino andamenti al ribasso per le colture del Venafrano e/o dell'area costiera di maggiore ricaduta mercantile e reddituale (*colline del Volturno; Collina Costiera*). Come da trend storico regionale, l'offerta di terra in affitto si è presentata relativamente rigida e non sempre adeguata a soddisfare la richiesta. Tuttavia, la pressoché immobilità generalizzata dei canoni, anche dove la terra ha una valenza economica significativa, testimonia chiaramente il contemporaneo irrigidimento della stessa domanda, dovuto perlopiù alla negativa congiuntura economica che disincentiva l'imprenditore ad aumentare costi importanti come la terra in

situazione di forte lievitazione dei costi di produzione. L'indagine conferma la trascurabile influenza sui canoni praticati in Molise dell'effetto *plus-valore* associabile ai terreni disponibili all'uso agricolo e serviti di titoli AGEA, per l'effetto combinato della diminuzione dell'entità dei premi, dell'eccessivo peso burocratico dei controlli e dei forti ritardi nei pagamenti.

Le informazioni acquisite presso i testimoni privilegiati hanno segnalato diversi fattori che caratterizzano il mercato regionale degli affitti. Tra questi la vigenza, per l'intero anno solare 2011, di una fase di crisi acuta per l'intero settore agricolo regionale, peraltro all'interno di un tessuto economico e sociale di contesto in similare fase di arretramento reddituale ed occupazionale, che ha favorito, nella migliore delle ipotesi e per le colture a minore rischio di impresa e mercato (colture erbacee asciutte; foraggere; legnose tradizionali), la conferma dei canoni pre-esistenti, nonché, nel caso delle colture irrigue e delle legnose di pregio, contrattazioni chiuse a canoni leggermente decrescenti, ma comunque statisticamente apprezzabili, negli ambiti territoriali di maggiore vocazione agronomica regionale. Anche il persistere di operatività del PSR. Molise (pur chiuso anticipatamente nel mese di novembre 2011) non ha stimolato nessuna spinta generalizzata alla domanda di terra agricola, ma – comunque – ha costituito, a canoni stabili, l'unica porta concreta di accesso alle misure di finanziamento UE a disposizione dei giovani e degli imprenditori agricoli, quale strumento di rapido accesso alla terra, sia in zona interna e svantaggiata che nell'area costiera e sub-costiera maggiormente vocata all'agricoltura intensiva.

Non si leggono correlazioni dirette e/o complementarietà immediate fra i canoni applicati e concordati e le dinamiche *pro-tempore* delle produzioni tipiche delle aree di produzione regionali, a evidente conferma che il mercato degli affitti ha accusato in pieno gli effetti della perdita di liquidità nei portafogli degli imprenditori stretti nella forbice dei conti in rosso e dei costi di produzione in crescita.

2. *Tendenze a livello territoriale e tipologie di contratti.*

Nessuna modifica significativa ha interessato gli affitti dei fondi rustici nella provincia di Isernia nell'anno 2011, dove si conferma il noto dualismo strutturale del mercato degli affitti: significativa prevalenza (stima: > 70 % del totale) di accordi verbali e di denunce unilaterali di conduzione in tutta l'area alto-collinare e montana; preponderanza (stima: > 60 % del totale) dei contratti di affitto liberamente concordati per l'area basso-collinare e valliva, tipicamente in presenza di tipologie colturali intensive e mercantili.

In ambito provinciale, si osserva stabilità marcata dei canoni minimi pretesi nei contratti "liberi" nell'area valliva, vocata e irrigabile delle colline del Volturno, che hanno confermato la pre-esistente banda di oscillazione fra i 450 ed i 650 euro/ha, nonostante la crisi economica imperante, probabilmente a causa della sempre minore rappresentatività sul territorio. Nessuna variazione significativa ha riguardato i contratti stagionali destinati a orticole, industriali e foraggere. Nell'area pedemontana e collinare (Regioni Agrarie 2 e 3), di discreta portanza agronomica, i canoni sono rimasti a tutti gli effetti invariati (contratti in deroga per orticole e legnose: 180 - 270 euro/ha; contratti liberi per seminativi asciutti (cereali e foraggere) fra 80 e 140 euro/ha, con e senza titoli AGEA. Anche nell'area alto collinare e montana (Regione Agraria 1) la stabilità dei canoni è stata la costante del mercato degli affitti: 70/120 euro/ha per i seminativi asciutti (con o senza titoli AGEA), fino a 250-260 euro/ha per seminativi irrigabili per colture ortofrutticole; anche gli accordi verbali per pascoli e pratipascoli montani si sono chiusi a canoni stabili di 20-30 euro/ha. Discorso non dissimile può essere ricondotto anche alla provincia di Campobasso, che conferma la co-esistenza del dualismo strutturale del mercato degli affitti con prevalenza (stima: > 65 % del totale) di accordi verbali e denunce di conduzione in affitto in tutta l'area montana e collinare interna,

che si contrappongono alla maggiore diffusione (stima: > 50 % del totale) dei contratti liberamente definiti fra le parti nell'area costiera, sub-costiera e in quella limitrofa al capoluogo di regione. In provincia di Campobasso, non sono state rilevate variazioni apprezzabili degli importi dei canoni, già troppo alti per le possibilità di accesso alla terra di molti imprenditori agricoli.

In linea di massima, nell'area agricola costiera⁷ e sub-costiera⁸ i canoni dei contratti in deroga per colture orticole e industriali sono rimasti invariati nei valori minimi (circa 450 euro/ha) ed in leggera diminuzione nei valori massimi (- 4 % circa), attestati sui 670 euro/ha; si sono confermati stabili i canoni per le legnose agrarie (mediamente: 400 - 600 euro/ha); peraltro, risultano leggermente ribassati anche i canoni minimi (- 4/5 %) pretesi dai proprietari in presenza di legnose di punta, ma oltre i 900 euro/ha per i vigneti di pregio, ma – in pratica - mai oltre i 780-800 euro/ha. I contratti stagionali per orticole e industriali si sono chiusi con limitati ribassi (-5/7%) sui canoni minimi, con banda di oscillazione tendenzialmente confermata fra i 140 ed i 300 euro/ha.

Infine, anche nell'area collinare e pedemontana interna⁹ i canoni dei contratti liberi non si sono modificati significativamente (70-120 euro/ha per i seminativi asciutti, indipendentemente dalla presenza o meno di titoli AGEA; da 150 – 340 euro/ha per orticole, industriali e legnose agrarie specializzate, con limitati aggiusti in basso (circa – 5/6 % sia sui canoni minimi). Anche per i contratti stagionali (orticole e industriali) non si segnala alcuna variazione significativa (150- 300 euro/ha per orticole e industriali; 70 – 120 euro/ha per le foraggere verdi). In sintesi, per l'anno 2011, l'intero mercato regionale degli affitti di terra agricola fra operatori del primario, si è confermato su un bacino reale di contrattazione molto contenuto nel numero complessivo di contratti a buon fine.

3. Tipi di contratto

Le tipologie di contratto di affitto vigenti in Molise non si sono modificati rispetto alle indagini precedenti: patti in deroga alla legge 203/82 (trend quadriennale stabile), accordi verbali (trend quadriennale stabile), contratti stagionali (trend quadriennale in minima flessione), denunzie unilaterali di conduzione in affitto (in controtendenza, cioè in leggera contrazione, rispetto all'anno precedente).

Risulta, in ogni caso, confermata la natura dei contratti d'uso della terra vigenti in tutti i principali ambiti territoriali regionali: gli accordi verbali d'affitto e le denunce di conduzione prevalgono nelle aree montane ed alto collinari del territorio regionale, normalmente in presenza di unità produttive ad ordinamento produttivo semplificato ed a bassa domanda di *input* di processo (pascoli; prati naturali pascolabili o sfalciabili; seminativi asciutti e marginali); i contratti di tipo stagionale e quelli in deroga hanno un peso maggioritario nelle aree con unità di produzione agricole integrate al mercato e/o alla filiera agro-alimentare (orticole; industriali, foraggere irrigue di pianura), ovvero in presenza di coltivazioni arboree (olivo, vite, fruttiferi) all'interno di filiere attive in aree intensive e semi-intensive.

4. Patti agrari e organizzazioni professionali

Nel 2011 non si è modificato il peso relativo, tendenzialmente paritetico, dei contratti bilaterali liberamente concordati rispetto alle altre forme di conduzione, anche perché, nonostante la crisi economica imperante, si è aggiunta l'ulteriore “tegola inattesa” per gli

⁷ Colline litoranee di Termoli.

⁸ Medio Biferno e colline del Molise Nord-orientale.

⁹ Montagna tra medio Trigno e Biferno, montagna di Campobasso, Matese settentrionale, colline del Molise Sud-orientale.

operatori agricoli in situazioni di nuovo contratto o rinnovo contratto per accedere ai finanziamenti del PSR Molise di conversione “forzosa” alla formula, più onerosa, del contratto bilaterale registrato, rispetto all’abituale denuncia unilaterale di conduzione in affitto. In tema, nulla hanno potuto le OO.PP.AA. presso l’Autorità di Gestione del PSR Molise, che ha caducato le richieste di aiuto sulle misure strutturali, in assenza del menzionato contratto bilaterale di affitto.

5. Aspettative future del mercato

Per il 2012, gli operatori interpellati hanno riferito, in prevalenza, di canoni ancora presumibilmente stabili per tutte le tipologie colturali regionali, ma non hanno escluso l’eventualità di ulteriori contrazioni dei canoni delle colture a maggiore redditività agronomica (legnose agrarie, ortofloricole; seminativi irrigui per orticole e industriali) nel caso (probabile) di protrarsi della crisi economica generale.

Campania

Rossana Spatuzzi

1. Quadro generale

In Campania la superficie in affitto si estende su circa 158.500 ettari, pari al 29% della SAU regionale. Tale superficie, riferita al 6° Censimento generale dell'agricoltura dell'ISTAT relativo al 2010, non include quella concessa in uso gratuito. Per quest'ultima tipologia di possesso, per la quale non è previsto alcun canone, sono stati rilevati poco più di 41.600 ettari. Nel complesso la SAU condotta in affitto e uso gratuito rispetto al 2000 è quasi raddoppiata (+92%). Tale fenomeno, diffuso in maniera piuttosto generalizzata nelle aree centro meridionali, deriva dalla consistente diminuzione del numero di aziende avvenuta nell'ultimo decennio. In particolare in Campania dal 2000 al 2010 il numero di aziende si è ridotto di quasi 97.000 unità (-42%). (tab. 17).

Tabella 17 - Aziende e SAU per titolo di possesso¹ dei terreni - Campania

	2000	2010	2010/2000
Aziende			
Solo in proprietà	195.946	97.648	-50,2%
Solo in affitto	15.305	14.534	-5,0%
Proprietà e affitto	23.026	24.631	7,0%
Totale²	234.335	136.872	-41,6%
Superficie (ha)			
Solo in proprietà	412.402	269.705	-34,6%
Solo in affitto	37.429	79.767	113,1%
Proprietà e affitto	136.167	200.060	46,9%
Totale	585.997	549.532	-6,2%
SAU in affitto in % su SAU totale	104.001 18	200.070 36	92,4% -
SAU in uso gratuito in % su SAU in affitto	31.103 30	41.622 21	33,8% -

Fonte: ISTAT, Censimento dell'agricoltura, 1990, 2000 e 2010.

¹ La superficie in affitto è comprensiva dell'uso gratuito.

² Il dato complessivo comprende le aziende senza SAU.

Nel 2011 la domanda di terreni in affitto è stata sostenuta, soprattutto a seguito dell'applicazione della riforma della PAC e il rispetto degli obblighi ambientali. Continua anche la tendenza alla regolarizzazione dei contratti d'affitto stagionali e/o verbali in pluriennali e scritti. La crescente regolarizzazione dei rapporti è dovuta al fatto che per accedere ai finanziamenti previsti nell'ambito del PSR 2007-2013 è necessario dimostrare il possesso dei terreni. Si registra, invece, una stagnazione del livello di domanda nelle zone

marginali della regione e per le tipologie di colture meno redditizie.

2. *Tendenze a livello territoriale*

Nella provincia di Caserta si è ridotto il divario tra i canoni per i terreni situati nelle zone ad agricoltura intensiva e quelli delle zone marginali. La riconversione degli allevamenti bovini in bufalini ha sensibilmente aumentato la richiesta di seminativi irrigui e asciutti in affitto. È aumentata anche la richiesta per i terreni ricadenti nelle zone caratterizzate da produzioni di pregio (noccioleti, castagneti, meleti e vigneti) poiché assicurano un reddito maggiore. Il numero di contratti e il livello dei canoni sono invece in flessione per le colture orticole e i frutteti, tale fenomeno è da imputarsi ai gravi problemi di inquinamento della provincia (diossina, brucellosi, rifiuti). Si rileva una scarsa vivacità anche nelle aree dove prevale una dimensione aziendale piccola.

A Benevento i canoni sono, in media, più accessibili che nel casertano, sebbene con differenze da zona a zona. Nel complesso si riscontra una generalizzata prevalenza dell'offerta, con qualche eccezione per determinate colture. I canoni sono piuttosto elevati per i vigneti DOC, per i quali si registra anche un mercato degli affitti più vivace, attribuibile alla possibilità di usufruire dei contributi comunitari. Un certo interesse si registra per il prato pascolo nella zona del Fortore.

A Napoli il mercato è fortemente influenzato dalle suscettività d'uso extragricole tipiche delle aree fortemente urbanizzate (edilizia, parcheggi e centri sportivi) che inducono i proprietari a non rinnovare i contratti in scadenza. L'ampliamento del parco del Vesuvio e la localizzazione di una discarica nello stesso, ha determinato un decremento della domanda di terreni da affittare nelle zone ora incluse in aree protette a causa dei vincoli che gli agricoltori sono tenuti a rispettare, nonché per le inevitabili conseguenze ambientali

Ad Avellino si riscontra la prevalenza dell'offerta nelle aree più marginali della provincia caratterizzate da un'agricoltura estensiva di tipo cerealicolo-zootecnica. Nonostante ciò si riscontra un certo l'interesse per i seminativi a causa delle esigenze di spandimento dei reflui zootecnici. Sono in aumento i canoni per i terreni destinati alla frutta in guscio in particolare per i noccioleti.

Nelle aree pianeggianti e litoranee del Salernitano è in aumento la domanda per i seminativi irrigui e per i terreni interessati dall'ortofloricoltura (soprattutto se protetta) grazie alla presenza ormai consolidata sul territorio di grandi organizzazioni dei produttori caratterizzate da elevati volumi di produzione e di commercializzazione.

3. *Tipi di contratto*

Una delle tipologie contrattuali maggiormente diffuse in Campania è quella dei contratti in deroga (art. 45 della legge 203/82), che vengono utilizzati sia nelle aree ad agricoltura intensiva (Piana del Volturno e Piana del Sele) che nelle aree di media e bassa collina (Caserta, Avellino, Benevento e Salerno). A conferma di un sistema agricolo eterogeneo sono state rilevate con maggiore frequenza rispetto al passato tipologie contrattuali quali il semplice accordo tra le parti "50/50" (pur non previsto dalla legge 203/82) e i contratti verbali, diffusi nelle aree di montagna dove il bassissimo profitto non consente di stipulare contratti regolari. Gli accordi stagionali e quelli con i contoterzisti sono diffusi nelle aree più produttive del casertano e del salernitano.

4. *Patti agrari e organizzazioni professionali*

I contratti in deroga con l'assistenza delle organizzazioni professionali di durata

triennale o comunque limitata nel tempo restano i preferiti, specie da parte dei proprietari. Non esiste uno specifico accordo tra le organizzazioni di categoria. Spesso si inseriscono nella trattativa anche studi legali, notarili e commerciali, anche se con costi maggiori di quelli praticati dalle organizzazioni professionali, le quali richiedono solamente il pagamento della quota associativa.

5. Aspettative future del mercato

Anche il mercato degli affitti risentirà, come quello fondiario, dell'incertezza in cui si trovano a operare gli agricoltori campani. Le problematiche sono legate soprattutto alla crisi economica in cui versa il Paese, anche se non mancano fattori prettamente locali, come ad esempio l'emergenza rifiuti. Nonostante i problemi del settore e le aspettative sul perdurare della crisi, gli intervistati prevedono un mercato degli affitti stazionario anche grazie al Piano di Sviluppo Rurale 2007-2013. Il PSR dovrebbe aumentare la regolarizzazione dei contratti d'affitto e prolungare la loro durata, poiché per poter accedere ai finanziamenti pubblici è necessario che il beneficiario sia in possesso di un regolare contratto della durata di almeno 7 anni, che diventano 10 se il progetto per il quale è richiesto il finanziamento prevede investimenti fissi. Una spinta determinante potrebbe essere, inoltre data dai Pagamenti agroambientali previsti dal PSR, che in Campania hanno riscosso una discreta adesione.

In definitiva gli intervistati auspicano in un aumento dei canoni di affitto specie nelle zone vocate all'agricoltura e per le tipologie di coltura redditizie e richieste dal mercato.

Puglia

Vincenzo Ricco

1. Quadro generale

In Puglia l'affitto storicamente ha presentato una diffusione piuttosto contenuta rispetto ad altre regioni italiane. Tuttavia, nel 2010 il Censimento dell'agricoltura condotto dall'ISTAT ha messo in luce un sostanziale incremento della SAU regionale condotta in affitto (+126%) che ammonterebbe a circa 337.500 ettari. Questa superficie, che comprende anche quella concessa in uso gratuito, rappresenta circa il 26% della SAU regionale, un'incidenza comunque inferiore a quella media nazionale (38%) (tab. 18).

Tabella 18 - Aziende e SAU per titolo di possesso¹ dei terreni - Puglia

	2000	2010	2010/2000
Aziende			
Solo in proprietà	314.171	221.018	-29,7%
Solo in affitto	6.776	18.198	168,6%
Proprietà e affitto	15.720	32.457	106,5%
Totale²	336.694	271.754	-19,3%
Superficie (ha)			
Solo in proprietà	992.035	770.269	-22,4%
Solo in affitto	59.276	169.747	186,4%
Proprietà e affitto	196.266	345.274	75,9%
Totale	1.247.577	1.285.290	3,0%
SAU in affitto	149.168	337.489	126,2%
in % su SAU totale	12	26	-
SAU in uso gratuito	56.544	138.480	144,9%
in % su SAU in affitto	38	41	-

Fonte: ISTAT, Censimento dell'agricoltura, 1990, 2000 e 2010.

¹ La superficie in affitto è comprensiva dell'uso gratuito.

² Il dato complessivo comprende le aziende senza SAU.

Il mercato pugliese ha mostrato, anche nel corso del 2011, un ulteriore aumento del ricorso all'affitto a causa della ridotta disponibilità di capitali da destinare all'acquisto di terra. E' in crescita, rispetto al 2010, l'impiego di contratti di affitto stagionali per superfici destinate alla coltivazione di orticole in irriguo, mentre sempre più in crescita è il fenomeno dell'affitto di terreni con colture arboree. Sembra si sia ridotta la tendenza, da parte dei proprietari, a non concedere in fitto i terreni, temendo l'insediarsi in maniera stabile degli affittuari. A riprova di questo fatto si osserva una leggera prevalenza dell'offerta.

L'obbligo di registrazione dei contratti è generalmente rispettato, anche per la necessità

da parte degli affittuari di esibire un titolo di possesso per poter godere delle provvidenze pubbliche.

Continua ad aumentare la diffusione di forme contrattuali di durata limitata, spesso di tipo stagionale. Il fenomeno è in crescita anche per le coltivazioni di uva da tavola e da vino. I protagonisti di questo tipo di domanda sono imprese ortofrutticole oppure cantine vitivinicole che non avendo capacità produttiva sufficiente a soddisfare le richieste di prodotto da parte dei propri clienti e non volendo immobilizzare capitali nell'acquisto di nuovi terreni, decidono di acquisire in fitto le superfici necessarie a soddisfare gli impegni presi. Questa nuova organizzazione rende più flessibile l'impresa commerciale che può adeguare la propria capacità produttiva alle effettive richieste del mercato di sbocco delle produzioni.

Si evidenzia un ulteriore incremento della domanda di terreni in affitto impiegati per "fissare" i titoli alla superficie. Il fenomeno è in crescita soprattutto negli areali di diffusione delle colture più assistite dalla PAC (olivo, cereali). Di frequente l'affitto risulta essere una forma di conduzione propedeutica all'acquisto di terra, soprattutto per i neo-imprenditori agricoli.

2. Tendenze a livello territoriale

Le province in cui il mercato degli affitti è più attivo sono quelle di Foggia e Bari. Nella prima sono diffusi gli accordi stagionali per terreni destinati alla coltivazione di ortaggi in irriguo. Sono numerosi gli agricoltori alla ricerca di suoli privi di problemi di stanchezza agronomica del terreno su cui realizzare la coltivazione, soprattutto del pomodoro. I proprietari disposti a concedere in fitto i suoli sembrano preferire, quali affittuari, imprenditori attivi e dinamici (soprattutto giovani).

Nel corso del 2011 i contratti di fitto stagionale hanno avuto un leggero incremento determinato dall'aumento delle superfici investite a pomodoro da industria. Infatti, disponibilità di risorsa idrica e l'aver contrattualizzato un prezzo di vendita del prodotto soddisfacente ha spinto molti operatori ad investire nel pomodoro da industria. Questo incremento della superficie investita a pomodoro si è tradotto in un aumento delle superfici condotte in affitto essendo questa la forma di conduzione più diffusa per questa coltura nel foggiano. Un discorso a parte va fatto per i cereali dove il sistema di riconoscimento del pagamento unico con esonero dall'obbligo alla coltivazione dei terreni per ricevere il sostegno e la contestuale riduzione delle superfici investite a cereali hanno determinato un discreto aumento di suoli incolti, che sono stati destinati alla coltivazione di erbai oppure sono stati condotti a titolo gratuito al fine di poter soddisfare le norme della condizionalità.

Nel Barese si continua a segnalare l'aumento del ricorso all'affitto anche per le colture permanenti. Il fenomeno è spesso legato alla scelta, operata da molti imprenditori agricoli in procinto di abbandonare l'attività, di non alienare immediatamente i suoli, ma piuttosto di cederli in affitto al fine di mantenerli comunque in buone condizioni agronomiche. Vengono affittate anche aziende a indirizzo zootecnico dotate di fabbricati, per le quali si continua a registrare una riduzione dei canoni. Nella provincia di Taranto le superfici affittate si mantengono stabili, si continua a segnalare l'aumento del ricorso ai contratti d'affitto anche per le colture permanenti. Nel tarantino si affittano principalmente superfici destinate a orticole in irriguo, mentre nelle Murge, l'offerta di seminativi a uso zootecnico non riesce a soddisfare la domanda. Nel brindisino il mercato è molto limitato e interessa soprattutto le orticole irrigue con una sostanziale prevalenza dell'offerta. In provincia di Lecce l'affitto, molto poco comune, riguarda le ortive e le coltivazioni cerealicole e oleaginose che godono di forme di sostegno. Anche nel leccese si cominciano a registrare contratti di fitto per colture permanenti ed in particolare per impianti di produzione di uva da vino di qualità. Questo fenomeno è favorito dalle difficoltà del settore, che spinge molti produttori a lasciare la

produzione per mancanza di risorse economiche, e dalla necessità di alcune cantine vitivinicole di allargare la propria base produttiva senza però immobilizzare risorse nell'acquisto nuovi terreni.

3. Tipi di contratto

La tipologia contrattuale più diffusa è l'affitto stagionale. Continua l'aumento del numero di contratti annuali e si diffonde la tendenza a definire canoni d'affitto in base al numero di piante poste a dimora nel terreno. Si segnala, infine, il blocco del ricorso ad accordi verbali in quanto l'Agea ha escluso questa forma di accordo tra quelle ammissibili per acquisire la conduzione di un fondo e la rivendicazione dei titoli PAC.

4. Patti agrari e organizzazioni professionali

Le organizzazioni professionali curano l'assistenza alle parti nel corso della stipula dei contratti in deroga. Questo servizio ha generalmente un costo abbastanza contenuto (per la Coldiretti è pari al tesseramento) e in talune circostanze aumenta in maniera proporzionale all'entità del contratto. A livello locale non esistono accordi collettivi tra le organizzazioni professionali, nonostante la presenza di accordi a livello nazionale.

5. Aspettative future del mercato

Anche per il 2011 gli intervistati prevedono che il ricorso all'affitto continuerà ad aumentare a causa della crisi economica che ha ridotto la disponibilità di capitali da investire nell'acquisto di terra. Vi è inoltre una tendenza a ridurre la quota di capitale da immobilizzare nell'acquisto del terreno per fronteggiare la difficoltà di accedere al credito bancario attraverso l'impiego di risorse proprie. Infine, le disposizioni di Agea in materia di contratti ammessi per il riconoscimento della conduzione di terreni agricoli influenzera il numero dei contratti di fitto registrati.

Basilicata

Carmela De Vivo

1. Quadro generale

I dati del 6° Censimento Generale dell'agricoltura 2010 rilevano, nel decennio 2000/2010, un aumento delle aziende con superficie solo in affitto e uso gratuito di circa 1.500 unità (+47%), a fronte di una riduzione complessiva di oltre 24.000 aziende agricole (-32%). Nel decennio 2000/2010 la SAU in affitto e uso gratuito è aumentata complessivamente del +876%, a fronte di una riduzione totale della SAU regionale del -3% (tab. 19). Il disaccoppiamento degli aiuti PAC a seguito della riforma Fischler e il conseguente obbligo di fissare gli aiuti alla superficie ha sicuramente incrementato questo titolo di possesso. E' opportuno evidenziare che anche la SAU in uso gratuito fa registrare, nel periodo considerato, un incremento del +76%. Questo dato è in parte ascrivibile all'insediamento di giovani agricoltori, incentivato dai programmi di sviluppo comunitari, la cui dotazione strutturale è spesso ceduta a titolo gratuito dai genitori o altri familiari. La forma di conduzione rimane sostanzialmente stabile: la quasi totalità delle aziende (il 97% circa) è condotta dal coltivatore.

Tabella 19 - Aziende e SAU per titolo di possesso¹ dei terreni - Basilicata

	2000	2010	2010/2000
Aziende			
Solo in proprietà	65.373	37.683	-42,4%
Solo in affitto	3.270	4.813	47,2%
Proprietà e affitto	7.280	9.247	27,0%
Totale²	75.929	51.756	-31,8%
Superficie (ha)			
Solo in proprietà	386.702	275.858	-28,7%
Solo in affitto	29.883	62.906	110,5%
Proprietà e affitto	120.931	180.363	49,1%
Totale	537.516	519.127	-3,4%
SAU in affitto	83.821	156.374	86,6%
in % su SAU totale	16	30	-
SAU in uso gratuito	27.328	48.226	76,5%
in % su SAU in affitto	33	31	-

Fonte: ISTAT, Censimento dell'agricoltura, 1990, 2000 e 2010.

¹ La superficie in affitto è comprensiva dell'uso gratuito.

² Il dato complessivo comprende le aziende senza SAU.

Nel 2011, come già accaduto nell'anno precedente, domanda e offerta di terreni in affitto si sono mantenute sostanzialmente in equilibrio. Tale equilibrio deriva dal fatto che la

diminuzione delle superficie in affitto impiegate dalla coltura di cereali è stata compensata dall'aumento delle superficie irrigabili utilizzate per la coltivazione di ortaggi e/o foraggere. Inoltre si è verificato un incremento delle superfici utilizzate per la produzione di energia tramite impianti fotovoltaici, incentivati anche da contributi pubblici. Risultano stabili l'andamento delle superfici in affitto delle altre colture.

2. Tendenze a livello territoriale

Il mercato degli affitti è stato piuttosto movimentato a causa della possibilità, da parte degli agricoltori lucani, di accedere ai titoli della riserva nazionale. Infatti, per poter acquisire i diritti, è necessario dimostrare il possesso (tramite proprietà o affitto) di una sufficiente superficie. Questa situazione ha un duplice effetto sul mercato. Da una parte alcuni proprietari hanno disdetto i contratti in essere per tornare alla conduzione in prima persona del fondo, mentre dall'altra parte è aumentata la stipula di contratti regolari. Il mercato è stato piuttosto dinamico anche perché alcuni agricoltori (soprattutto allevatori) hanno ricercato terreni per poter esercitare tutti i diritti PAC in loro possesso. La PAC e la crisi del settore agricolo hanno aumentato la domanda di superfici in affitto da parte dei contoterzisti alla ricerca di terreni per ammortizzare il costo dei mezzi meccanici. Il disaccoppiamento degli aiuti comunitari e la riduzione delle superfici investite a cereali ha determinato l'aumento dei terreni incolti, che sono stati destinati a erbai o concessi a titolo gratuito per soddisfare il requisito della condizionalità, ed anche l'incremento dei terreni utilizzati per la produzione di energia tramite impianti fotovoltaici.

Nel 2011 il mercato non ha subito delle variazioni apprezzabili dei canoni di fitto, anche a causa dell'aumento dei costi di produzione e delle condizioni climatiche avverse che, di fatto, hanno ridotto il margine lordo delle colture, anche ortofrutticole. L'andamento della domanda e dell'offerta nelle aree di pianura risente infatti molto dell'andamento del mercato dei prodotti finali. Nelle aree del Metaponto, destinate alla coltura delle ortive, gli elevati canoni e gli alti costi di produzione generano malcontento tra gli operatori e indeboliscono la struttura produttiva. Inoltre tale area ha risentito ancora nel 2011 delle conseguenze dell'alluvione del novembre 2010 e degli eventi alluvionali verificatesi nei primi mesi del 2011 che hanno pesantemente condizionato la produzione di colture ortive vernine, spesso messe a dimora su terreni in affitto stagionale. L'andamento sfavorevole del settore ortofrutticolo ha determinato una contrazione del mercato degli affitti. Tuttavia, è in aumento la richiesta di terreni non coltivati a fragola negli anni precedenti (e quindi privi di residui di pesticidi come il bromuro di metile) da destinare alla coltivazione biologica. I canoni per questi terreni sono in media di 850-1.000 euro/ha, superiori alla media anche perché l'offerta risulta molto bassa.

Nella provincia di Matera sta aumentando, anche se lentamente, la fiducia nella norma che regola i contratti in deroga, sebbene gli accordi verbali di durata inferiore l'anno si confermino per diffusione, poiché permettono di eludere alcuni vincoli posti dalla normativa vigente. In provincia di Potenza i contratti in deroga sono i più diffusi, anche se nelle zone interne di montagna dove si praticano colture estensive esistono alcuni contratti di mezzadria per lo più basati su accordi verbali. Nelle zone ortofrutticole (Alto Agri, Colline del Medio Sinni, Colline dell'Alto Bradano, Colline di Venosa) sono comuni sia i contratti in deroga che gli accordi verbali, in entrambi i casi di durata semestrale o annuale. Nelle zone di montagna sono frequenti i contratti verbali inferiori all'anno per l'utilizzo dei pascoli, per non incappare in lungaggini legislative.

3. Tipi di contratto

I contratti verbali sono i più diffusi, anche se le organizzazioni professionali stanno promuovendo la regolarizzazione dei rapporti. Sono ancora in vigore contratti di tipo mezzadrile e di compartecipazione specialmente per la coltivazione del frumento duro e per la raccolta delle olive. È in aumento la diffusione dei patti in deroga e degli affitti stagionali, particolarmente nelle aree del Vulture e del Metaponto, spesso vincolati a un singolo ciclo culturale. Tali forme contrattuali garantiscono il proprietario sia dal punto di vista economico, vista l'entità dei canoni, che del rispetto delle scadenze contrattuali.

4. Patti agrari e organizzazioni professionali

Anche nel 2011 è continuata l'azione di promozione, da parte di tutte le organizzazioni professionali agricole, dei patti in deroga, che si stanno sempre più affermando tra gli agricoltori lucani. I canoni d'affitto concordati nei diversi casi sono condizionati da situazioni contingenti, quali la durata del contratto di locazione, la volontà del proprietario di rientrare in possesso del fondo e così via, motivo per cui non sono generalizzabili, neanche per regione agraria.

5. Aspettative future del mercato

La critica situazione economica in cui versa il settore agricolo e il perdurare della crisi economica fanno prevedere un andamento negativo del mercato degli affitti. Tuttavia, in alcune aree sono attesi incrementi degli affitti stagionali; come nel caso dell'Alto Bradano, territorio in cui, grazie alla nuova diga di Acerenza, anno dopo anno si rinnova l'aspettativa della possibilità di irrigare nuove ampie superfici. I contratti di affitto per i vigneti continueranno a mantenere una buona diffusione soprattutto nell'area del Vulture grazie anche al riconoscimento, nel 2011, della DOCG dell'Aglianico del Vulture. Nel lungo periodo, la diffusione dell'affitto dipenderà dall'evoluzione della normativa comunitaria e nazionale riguardante la tutela delle parti.

Calabria

Franco Gaudio

1. Quadro generale

In Calabria, secondo i dati dell'ultimo Censimento, l'affitto risulta ancora poco diffuso in termini di superficie, solo il 26% della SAU regionale è infatti condotta in affitto e/o uso gratuito. Tuttavia è da segnalare che nell'ultimo decennio questa è più che raddoppiata, passando da circa 62.000 ettari nel 2000 a oltre 145.000 ettari nel 2010 (tab. 20). Il fenomeno dell'affitto è particolarmente presente nelle aree di montagna e collina, mentre è più ridotto in quelle di pianura.

Tabella 20 - Aziende e SAU per titolo di possesso¹ dei terreni - Calabria

	2000	2010	2010/2000
Aziende			
Solo in proprietà	161.064	116.651	-27,6%
Solo in affitto	6.642	9.938	49,6%
Proprietà e affitto	6.572	11.037	67,9%
 Totale ²	 174.391	 137.790	 -21,0%
Superficie (ha)			
Solo in proprietà	461.545	353.508	-23,4%
Solo in affitto	31.270	71.156	127,5%
Proprietà e affitto	61.979	124.590	101,0%
 Totale	 554.794	 549.254	 -1,0%
 SAU in affitto in % su SAU totale	 61.932 11	 145.180 26	 134,4% -
 SAU in uso gratuito in % su SAU in affitto	 23.733 38	 47.488 33	 100,1% -

Fonte: ISTAT, Censimento dell'agricoltura, 1990, 2000 e 2010.

¹ La superficie in affitto è comprensiva dell'uso gratuito.

² Il dato complessivo comprende le aziende senza SAU.

Il mercato degli affitti vive una fase di forte stallo, anche a causa della fortissima diffusione degli accordi verbali stagionali e della diffidenza degli operatori nei confronti degli accordi regolari.

2. Tendenze a livello territoriale

Gli accordi verbali stagionali sono molto diffusi per i pascoli in montagna e per gli oliveti in collina. La domanda per i pascoli è molto forte nell'entroterra crotonese, dove sono presenti molti allevamenti allo stato brado del suino nero calabrese. In linea generale, si può

affermare che l'introduzione del premio unico abbia generato una certa spinta alla regolarizzazione dei rapporti, anche se ha causato un aumento dei canoni medi che tendono a incorporare il contributo comunitario. La PAC ha anche l'effetto di aumentare la diffusione degli accordi verbali tra i proprietari di terreni senza titoli e i possessori di titoli senza terreni, che si mettono d'accordo per dividersi il premio. La certificazione del possesso del terreno in Calabria, infatti, può avvenire anche dietro autocertificazione. Tuttavia, in linea generale, si può affermare che l'introduzione del premio unico abbia generato una certa spinta alla regolarizzazione dei rapporti. In provincia di Crotone (nei Comuni di Cutro, Rocca di Neto, Isola Capo Rizzuto e Strongoli) la coltivazione di finocchio avviene tramite forme atipiche d'affitto. La commercializzazione del prodotto è in mano a commercianti/mediatori campani che si accordano con i produttori calabresi in due maniere. La prima (80% della produzione) prevede un accordo prima della semina con il quale i commercianti si impegnano a ritirare tutto il prodotto a un prezzo stabilito per "tombolata" (pari a 0,33 ettari) che quasi mai viene rispettato, ma che subisce delle variazioni in funzione del mercato. I contraenti si impegnano anche a fornire agli agricoltori il seme. L'altra modalità (20% della produzione) prevede la vendita sul campo ai commercianti che arrivano in zona nell'imminenza della raccolta e che stabiliscono il prezzo. In entrambi i casi, gli acquirenti forniscono squadre di operai per la raccolta reclutati sul posto (caporalato).

In tutta la regione è in aumento il ricorso al contoterzismo per la gestione dei terreni.

3. Tipi di contratto

L'affitto informale di tipo stagionale è la tipologia contrattuale prevalente. Esso viene praticato per i pascoli in montagna e per gli oliveti in collina. In questi casi il canone può variare tra 50 e 1.000 euro/ha a seconda delle colture. Sono frequenti anche i pagamenti in natura sia per i pascoli (3-6 Kg di formaggio a ettaro) che per gli oliveti (divisione del prodotto raccolto). Nella zona ionica della provincia di Cosenza sono frequenti anche i contratti di soccida.

4. Patti agrari e organizzazioni professionali

I pochi contratti in deroga che vengono stipulati sono frutto delle nuove politiche agricole comunitarie che impongono regole più rigide per dimostrare il possesso dei terreni e dei titoli. Le organizzazioni professionali offrono assistenza nella stipula dei contratti dietro un compenso di 100-150 euro, sia per l'affittuario che per il proprietario, oppure in cambio dell'acquisto della tessera associativa.

5. Aspettative future del mercato

Secondo i testimoni privilegiati, il futuro del mercato degli affitti dipenderà da come si interverrà a livello legislativo locale. È opinione diffusa che la regione debba fornire un sostegno a coloro che pensano di ampliare la loro azienda tramite l'affitto, più economico ed elastico rispetto all'acquisto. Questo può essere possibile attraverso una politica creditizia e di sgravi fiscali. La CIA ha continuato a segnalare l'importante proposta dell'AGIA relativa alla costituzione della cosiddetta "borsa degli affitti", iniziativa condivisa anche dal Ministero per le politiche agricole e forestali. La Borsa potrebbe favorire l'incontro tra domanda e offerta superando così gli ostacoli che sinora hanno impedito un buon funzionamento del mercato degli affitti, fondamentale anche per incoraggiare l'imprenditorialità giovanile. Tutti i testimoni continuano a concordare che la richiesta di terreni aumenterà con l'avvio della nuova programmazione dello sviluppo rurale 2007-2013 e che l'affitto si formalizzerà e sarà

più dinamico con la nuova riforma della PAC. E' opinione diffusa che la nuova PAC influenzerà il mercato dell'affitto almeno per due ordini di motivo. Il primo è relativo alla richiesta del proprietario dei terreni dati in fitto, di ritornarne in possesso dato che potrà aumentare la superficie beneficiaria dei premi oltre a quella già oggetto dei titoli. Il secondo ordine di motivo riguarda il greening che molte aziende con coltivazioni arboree specializzate, stante ad oggi la nuova proposta, hanno necessità di ricorrere all'acquisto o all'affitto di terra dove poter realizzare le rotazioni richieste. Questa possibilità è valida per l'area di Gioia Tauro (Olivicoltura specializzata), ma anche per tante altre aree e riguarda le medio-grandi aziende.

Sicilia

Ida Agosta e Teresa Cirivello

1. Quadro generale

In Sicilia nell'ultimo decennio, secondo i dati del VI Censimento dell'agricoltura, si è avuto un vero e proprio exploit del ricorso all'affitto da parte delle aziende agricole. In particolare, la SAU ufficialmente concessa in locazione e comprensiva degli usi gratuiti è cresciuta di quasi 306.000 ettari (+178%), rappresentando circa il 28% dell'intera SAU regionale, mentre le aziende condotte con sole superfici in affitto e uso gratuito sono aumentate del 193% (tab. 21).

Tabella 21 - Aziende e SAU per titolo di possesso¹ dei terreni - Sicilia

	2000	2010	2010/2000
Aziende			
Solo in proprietà	327.777	175.661	-46,4%
Solo in affitto	6.384	18.682	192,6%
Proprietà e affitto	14.425	24.987	73,2%
Totale²	349.036	219.677	-37,1%
Superficie (ha)			
Solo in proprietà	1.014.993	731.164	-28,0%
Solo in affitto	68.425	242.108	253,8%
Proprietà e affitto	196.289	414.249	111,0%
Totale	1.279.707	1.387.521	8,4%
SAU in affitto	171.272	476.982	178,5%
in % su SAU totale	13	34	-
SAU in uso gratuito	56.677	134.151	136,7%
in % su SAU in affitto	33	28	-

Fonte: ISTAT, Censimento dell'agricoltura, 1990, 2000 e 2010.

¹ La superficie in affitto è comprensiva dell'uso gratuito.

² Il dato complessivo comprende le aziende senza SAU.

Nel 2010 l'incidenza delle aziende siciliane che utilizzano terreni in affitto ha superato il 10%, contro il 2% del 2000. Questo è dovuto in parte all'emersione di accordi irregolari e alla corretta applicazione di contratti in deroga regolamentati dalla legge 203/82, che in base all'art. 45 consente la stipula di contratti di affitto con canoni e durata flessibili. Non sono pochi i casi in cui esiste la necessità di dimostrare il possesso di determinate superfici per poter accedere agli aiuti e/o incentivi pubblici, siano questi legati ai titoli PAC o a misure del PSR. La minore redditività dei terreni agricoli, dovuta alla riduzione dei prezzi dei prodotti e all'incremento dei costi dei mezzi tecnici, e le difficoltà di accesso al credito inducono gli

agricoltori a preferire forme di investimento meno rigide e impegnative e, quindi, a privilegiare la locazione piuttosto che l'acquisto dei terreni.

Persiste, comunque, l'atteggiamento di diffidenza dei proprietari di fondi rustici nei confronti della legislazione italiana in materia di contratti agrari, che ha portato alla quasi totale scomparsa della stipula di contratti di lunga durata. I proprietari considerano la normativa sbilanciata a favore degli affittuari e non si sentono tutelati per quanto riguarda le eventuali insolvenze, il rispetto della durata del contratto e della destinazione d'uso del fondo.

2. Tendenze a livello territoriale e tipi di contratto

Il mercato degli affitti nel 2011 non ha presentato differenze sostanziali rispetto all'anno precedente. Continua ad aumentare l'offerta di terreni marginali, di seminativi in asciutto e, in alcune aree, di terreni a destinazione frutticola. Nell'area del catanese, a causa del perdurare della crisi del comparto agrumicolo, si è assistito all'aumento dell'offerta di agrumeti in affitto, rimasta spesso senza riscontro. Nelle zone di montagna e alta collina sono frequenti gli affitti di terreni a pascolo e/o seminativo con l'obiettivo di aumentare la superficie aziendale, non di rado accoppiata ai titoli PAC e/o agli incentivi pubblici (es. misure agro ambientali del PSR).

Per quanto concerne la domanda di fondi irrigui, sebbene in misura più contenuta rispetto agli anni precedenti, è continuato l'interesse per i terreni destinati alle coltivazioni di pregio. Nel ragusano la domanda per terreni da utilizzare per colture ortive, come carote e patate, nonostante la crisi dei prezzi che ha investito tali prodotti, si mantiene su livelli accettabili. Ancora relativamente diffusi sono gli affitti di seminativi utilizzati per un'annata agraria o, più spesso, per una frazione di essa. Persiste ancora l'usanza di non redigere alcun contratto, ma di limitarsi ad accordi verbali sul periodo di permanenza nel fondo e sul canone da corrispondere. Canoni consistenti vengono corrisposti per piccoli e piccolissimi appezzamenti irrigui nella parte sud-orientale dell'Isola, dove sono praticate colture di alto reddito. La richiesta di detti appezzamenti è tuttora notevole, mentre molto limitata ne è la disponibilità, per cui si arrivano a pagare cifre che toccano punte di 1.600 euro/ha. Gli accordi sono molto vari e non di rado prevedono le spese per il sollevamento dell'acqua a carico dell'affittuario.

Nelle zone interne, dove ancora sono presenti gli allevamenti zootecnici bradi o semibradi, vengono concessi, in affitto stagionale, pascoli naturali o riposi pascolativi a un canone che si aggira tra gli 80 e i 120 euro/ha. In alcune aree dell'entroterra perdura l'usanza di concedere, previo pagamento di circa 60-120 euro/ha, il pascolamento delle stoppie di grano duro. Altre concessioni riguardano il pascolamento di appezzamenti già seminati a leguminose dall'imprenditore, al quale viene corrisposto un canone, in calo rispetto al 2010, compreso tra 250 e 400 euro/ha a seconda della zona e dell'essenza utilizzata, per lo più vecchia e sulla. Va segnalata, in alcune aree delle Madonie (Castelbuono, PA), la richiesta di terreni coltivati a frassino da manna: proprietario e affittuario stipulano un accordo verbale mediante il quale il primo mette a disposizione i terreni e il secondo si impegna nella coltivazione degli stessi con cessione del 10% della produzione.

Nelle aree costiere del sud dell'isola continua il trend crescente dell'offerta di seminativi e di pascoli, anche marginali, da destinare all'allocazione di impianti fotovoltaici, i cui canoni corrisposti sono del tutto indipendenti dalle caratteristiche agronomiche dei terreni.

3. Tipi di contratto

Rispetto agli anni precedenti sono ulteriormente aumentate le stipule di accordi in deroga presso le associazioni sindacali. Per lo più si è trattato della concessione di terreni

pascolativi e, nella Sicilia orientale, di seminativi irrigui in monocoltura (ortaggi) per un periodo di tempo limitato ad una stagione o frazione di essa (sei mesi).

In qualche caso sono stati stipulati contratti di affitto formali tra componenti della stessa famiglia, allo scopo di mantenere separate proprietà e impresa e di permettere al conduttore di usufruire dei benefici legali, fiscali ed eventualmente finanziari previsti a favore degli affittuari. Ad esempio, per l'insediamento dei giovani agricoltori, per ottemperare a quanto previsto dalla normativa comunitaria e nazionale in merito, si ricorre spesso a concessioni sotto forma di comodato gratuito.

Nella Sicilia occidentale è tuttora presente, anche se notevolmente meno diffusa rispetto al passato, la cessione in affitto di seminativi coltivati a grano duro dopo la mietitura. Gli affittuari coltivatori diretti utilizzano gli appezzamenti per la coltivazione di ortaggi da pieno campo con mezzi propri e corrispondono al concedente un canone, compreso tra 250 e 450 euro/ha.

4. Patti agrari e organizzazioni professionali

Continua a crescere l'interesse, sia da parte delle organizzazioni professionali che dei proprietari dei fondi, nei confronti della stipula di contratti in deroga. I proprietari, che mostrano ancora una certa diffidenza nei confronti della legge 203/82, si sentono tutelati dalla presenza delle organizzazioni professionali. Il costo medio dell'assistenza varia da 70 a 130 euro per entrambe le parti.

5. Aspettative per il futuro

L'atteggiamento positivo dei proprietari terrieri nei confronti delle garanzie offerte dalle organizzazioni di categoria in materia di locazione ha permesso l'emersione di parte degli accordi fuori norma, aprendo la strada alla stipula di contratti di affitto regolari, seppur limitati nel tempo. Sembra che gli interventi in applicazione alle politiche comunitarie, nazionali e regionali in tema di agricoltura abbiano giocato un ruolo fondamentale nello stimolare la domanda di fondi in locazione. Il dover dimostrare il possesso di una base aziendale sufficiente alla rivendicazione dei diritti PAC, nonché al mantenimento di un certo carico di bestiame da parte di aziende zootecniche, ovvero all'adesione a specifiche misure del PSR, ha indotto i conduttori a ricorrere all'affitto di appezzamenti di terreno più o meno estesi. Va ancora segnalato il notevole interesse da parte degli agricoltori a concedere in locazione terreni a società multinazionali per la produzione di energia fotovoltaica, dietro corresponsione di canoni consistenti (variabili da un minimo di 3.000 ad un massimo di 8.000 euro/ha/anno a seconda della dimensione dell'appezzamento).

Le aspettative per il futuro degli agricoltori siciliani non sono certo rosee. Tra gli operatori del settore primario aleggia un senso di forte incertezza e di diffusa preoccupazione, che investe quasi tutti i comparti e le diverse realtà territoriali della regione. L'attenzione degli imprenditori agricoli è focalizzata sulle opportunità offerte dal PSR e dalla normativa regionale, non tralasciando di osservare l'andamento dei mercati, sperando di cogliere qualche segnale positivo. La consapevolezza di dover, comunque, sfruttare adeguate economie di scala fa crescere la domanda di terreni, soprattutto di quelli più fertili e strutturalmente competitivi. A ciò si aggiunge quanto previsto nelle bozze dei regolamenti relativi alla riforma della PAC post 2013. Secondo le nuove disposizioni, infatti, i titoli saranno assegnati sulla base del possesso dei terreni al momento della presentazione della Domanda Unica, previsto per il 15 maggio 2014. Di conseguenza, si avrà, probabilmente, una rivitalizzazione del mercato degli affitti per i prossimi due anni (2012-2013). Infatti, come già detto, le difficoltà economiche e di accesso al credito inducono gli agricoltori ad ampliare la base

produttiva dell'azienda optando per forme di investimento flessibili, quali affitti di durata limitata.

Sardegna

Federica Floris

1. Quadro generale

La Sardegna presenta una maggiore diffusione dell'affitto rispetto alle altre regioni del meridione. Secondo il VI Censimento dell'agricoltura condotto dall'ISTAT nel 2010 la superficie in locazione ammonta a poco oltre 466.000 ettari, interessando il 40% della SAU regionale. Questa superficie è comprensiva anche dei terreni concessi in uso gratuito (circa 98.000 ettari) e ha mostrato una crescita di circa l'83% rispetto al 2000. Per quanto riguarda la numerosità delle aziende condotte totalmente in affitto e in uso gratuito, si riscontra un aumento nell'ultimo decennio di circa 1.300 aziende (+34%), a fronte di un decremento totale della numerosità regionale di 46.630 aziende (-43%) (tab.22).

Tabella 22 - Aziende e SAU per titolo di possesso¹ dei terreni - Sardegna

	2000	2010	2010/2000
Aziende			
Solo in proprietà	89.553	41.705	-53,4%
Solo in affitto	4.907	6.573	34,0%
Proprietà e affitto	12.466	12.214	-2,0%
Totali²	107.442	60.812	-43,4%
Superficie (ha)			
Solo in proprietà	576.724	471.138	-18,3%
Solo in affitto	92.023	200.290	117,7%
Proprietà e affitto	351.207	482.263	37,3%
Totali	1.019.955	1.153.691	13,1%
SAU in affitto in % su SAU totale	255.009 25	466.116 40	82,8% -
SAU in uso gratuito in % su SAU in affitto	41.634 16	98.068 21	135,5% -

Fonte: ISTAT, Censimento dell'agricoltura, 1990, 2000 e 2010.

¹ La superficie in affitto è comprensiva dell'uso gratuito.

² Il dato complessivo comprende le aziende senza SAU.

Nel 2011 il mercato degli affitti si è caratterizzato per le poche transazioni effettuate rispetto all'anno precedente. Dall'indagine eseguita emerge un sostanziale equilibrio tra domanda e offerta in quasi tutto il territorio regionale. Questo andamento scaturisce in particolar modo da un'elevata offerta, alla quale corrisponde una continua ricerca di terreni, soprattutto per l'accesso ai contributi comunitari. Le avversità atmosferiche hanno indotto gli agricoltori a ridurre le superfici coltivate. Il protrarsi delle piogge torrenziali durante tutto l'autunno e l'inverno ha compromesso le semine della campagna agricola successiva. Le

avversità fitopatologiche di elevata entità, quali la “*tuta absoluta*” sul pomodoro da industria, hanno limitato la richiesta di terreni in affitto da adibire a tale coltura. A tutto ciò si aggiunge la crisi economica che il settore sta attraversando. La scarsa liquidità delle aziende agricole ha ridotto la richiesta di terreni in affitto e per diminuire i costi di produzione l'agricoltore, a seconda dei casi, preferisce coltivare una superficie minore rispetto al passato, eliminando o riducendo alcune operazioni colturali come la concimazione in pre-semina, rimandando il tutto alla concimazione di copertura.

L'incertezza che scaturisce dall'introduzione della nuova programmazione PAC 2014/2020 crea un clima di preoccupazione fra gli imprenditori agricoli i quali si sentono confusi nel programmare la loro strategia imprenditoriale. La possibilità di accedere alla riserva nazionale, destinata ad assegnare titoli agli agricoltori che hanno iniziato l'attività agricola dopo il 2002 o che si trovano in “situazioni particolari”, ha incrementato il numero dei contratti registrati. Infatti, tra i requisiti richiesti per poter usufruire di tale diritto, vi è l'obbligo di essere proprietario di terreni o di averli in affitto. Con l'attribuzione dei titoli storici, molti imprenditori si sono trovati nella condizione di detenere un surplus di “diritti” rispetto alla disponibilità di superficie agricola e questo li ha portati a ricercare terreni per la copertura di tutti i titoli a disposizione. Le contrattazioni hanno interessato principalmente i seminativi irrigui e asciutti, i pascoli e i prati permanenti e, in misura minore, terreni investiti a frutteti, agrumeti e oliveti, soprattutto in quelle zone di vocazione comprovata. La contrattazione dei seminativi asciutti e pascoli avviene soprattutto da parte di aziende zootecniche che cercano di contrastare il rincaro dei mangimi. Una leggera prevalenza di offerta si riscontra nelle aree a indirizzo agro-pastorale mentre sul restante territorio prevale un sostanziale equilibrio.

È importante sottolineare che la chiusura nel 2006 dello zuccherificio di Villasor (CA), unico stabilimento in Sardegna per la trasformazione della barbabietola da zucchero, ha decretato la fine delle richieste di terreni da destinare a tale coltura. Ad oggi non si è ancora creata una vera e propria filiera delle colture agro-energetiche, nonostante la regione abbia siglato l'accordo per la riconversione del ex-zuccherificio. Nell'ultimo biennio si è riscontrata, da parte di grossi privati e/o società multinazionali, la richiesta di seminativi preferibilmente irrigui, da adibire alla costruzione di serre sulle quali montare pannelli fotovoltaici per la produzione di energia alternativa. Le diverse forme contrattuali vanno dall'affitto vero e proprio del suolo al diritto di superficie, quest'ultimo preferito al primo, per un periodo massimo di anni venti. I corrispettivi sono al di fuori di ogni logica di mercato inerente l'attività agricola raggiungendo punte di 3.500 – 4.000 euro/ha per quei terreni siti in zone pianeggianti e completamente privi di strutture e/o ingombri tali da ostacolare l'irradiazione.

Una delle tante problematiche che frena il mercato degli affitti, è il confronto tra grande distribuzione organizzata (GDO) e imprenditori agricoli. La GDO di fatto realizza prezzi di vendita al dettaglio spesso poco remunerativi per i produttori. Questo aspetto crea, tra gli imprenditori, un clima di incertezza e di staticità, soprattutto per affitti a breve termine e per quelle colture prettamente stagionali.

Significativo, anche se poco attinente al mercato degli affitti, è stato il fenomeno delle quote latte acquistate o affittate dalle zone svantaggiate, dove notoriamente non vi è produzione, per poterle utilizzare nelle zone non svantaggiate. Questa opportunità ha sicuramente aperto nuovi mercati per le imprese zootecniche, dando la possibilità agli allevatori di potenziare e aumentare la propria produttività e di normalizzare la produzione. Non deve essere infatti dimenticato che molte aziende da anni producono troppo latte e, di conseguenza, sono costrette a pagare ingenti multe comunitarie.

2. *Tendenze a livello territoriale*

Quasi tutto il territorio regionale si caratterizza da un equilibrio tra domanda e offerta. Nelle province di Oristano e Sassari è osservabile invece una leggera prevalenza dell'offerta. In passato la necessità di regolarizzare i contratti, conseguente alla Riforma della PAC, ha determinato un aumento dei canoni d'affitto. Nell'arco del 2011, tra le poche contrattazioni che si sono verificate, non si sono riscontrati incrementi dei canoni, soprattutto per i terreni destinati alle colture stagionali. I canoni d'affitto restano sostanzialmente invariati per quasi tutte le tipologie di terreni, in alcun casi si riscontrano diminuzioni per i seminativi irrigui e asciutti dell'iglesiente e del Medio Campidano, per i seminativi irrigui delle colline della Gallura, seminativi irrigui, orti e risaie nell'oristanese (Arborea e Terralba). Si sottolinea che le zone a prevalente economia pastorale sono quelle dove l'affittanza risulta più comune.

L'apertura della misura 112, inerente l'insediamento di giovani agricoltori e facente parte del Piano di sviluppo rurale, ha generato un'ampia movimentazione dei soggetti affittuari, in quanto l'accesso ai contributi prevedeva il possesso del terreno perlomeno in affitto. Nel complesso però il numero dei contratti registrati e l'entità dei terreni affittati non è variato poiché spesso è avvenuto un passaggio tra padre e figlio. Ciò che potrebbe essere variato, è la durata del contratto, in quanto il bando prevede il possesso del terreno per un periodo minimo che oscilla tra cinque e sette anni.

3. Tipi di contratto

La Riforma della PAC ha favorito la regolarizzazione dei contratti d'affitto. Si è registrato un aumento dei contratti stipulati in deroga all'art. 45 della legge 203/82 e una diminuzione dei contratti verbali. Questi ultimi sono ancora presenti per lo più nelle province di Nuoro, dell'Ogliastra e nelle zone interne del sassarese. Sono sempre meno i contratti di breve durata (1-2 anni) sostituiti da altri di durata maggiore (5 anni). Da sottolineare che per accedere ai finanziamenti relativi agli investimenti e adeguamenti aziendali previsti da POR e PSR è prevista una durata minima di dodici anni del contratto di affitto. Il canone risulta prevalentemente corrisposto in denaro anche se tuttora sono diffusi, soprattutto nel caso di affitti di pascoli, canoni corrisposti parte in denaro e parte sotto forma di prodotti aziendali.

Nelle zone irrigue sono comuni gli affitti di orti per il tempo strettamente necessario alla realizzazione del ciclo produttivo di una o due colture; così come nell'oristanese vengono affittate le risaie per la durata del ciclo culturale. Inoltre non sono trascurabili i contratti di affitto di pascolo temporaneo, specie su terreni lasciati liberi dai vecchi conduttori. Tale soluzione permette agli imprenditori agricoli di ampliare la base fondiaria a costi sostenibili; operando in tal senso si ha la possibilità di salvaguardare le proprie risorse foraggere garantendo, nel contempo, un adeguato approvvigionamento di materie prime aziendali (granelle e fieno).

4. Patti agrari e organizzazioni professionali

Non esiste un accordo tra le organizzazioni professionali, le quali, tuttavia, manifestano un generale e diffuso apprezzamento verso la stipula dei contratti in deroga previsti dall'art. 45 della legge 203/82. Le organizzazioni non solo risultano impegnate nell'assistenza all'atto della stipula dei contratti, ma sono attive sostenitrici dei patti in deroga. Il 14 aprile 1997 è stato stipulato l'accordo collettivo (Coldiretti, CIA, Fed. Reg. Agricoltori) previsto dall'art. 45 della legge 203/82. I costi relativi all'assistenza delle parti alla firma del contratto si suddividono equamente tra proprietario e affittuario e variano tra i 25 e i 60 euro.

5. Aspettative future del mercato

Non si prevede una sostanziale evoluzione del mercato degli affitti. I testimoni ritengono che si assisterà ad una riduzione dell'entità delle contrattazioni. Pertanto l'ipotizzato incremento della domanda di terreni con titoli, con conseguente aumento dei canoni, è pressoché improbabile che avvenga; anzi, in molti sostengono che la situazione non muterà sino al 2013 ed in alcuni casi si potrà assistere ad una prevalenza di offerta. Secondo quanto riferito dai testimoni privilegiati, il clima di incertezza e di attesa concernente la nuova programmazione PAC 2014/2020, non stimola nuove contrattazioni, anzi tenderebbe ad una ulteriore riduzione. Le aspettative positive sono strettamente legate al nuovo Piano di Sviluppo Rurale, che dovrebbe rivelarsi strumento alla base del rilancio del settore, ma che sino ad ora non ha prodotto i frutti sperati. Il Programma contiene diverse misure e opportunità utili alle aziende agricole sarde per rilanciarsi all'interno di logiche di mercato. In particolare la misura 112 del PSR dovrebbe incentivare la domanda di terreni in affitto da parte di giovani che intendono insediarsi in agricoltura per la prima volta.

La speranza degli addetti ai lavori è quella di una ripresa attiva del mercato, legata ad un'equa remunerazione dei prodotti agricoli. L'andamento dei canoni d'affitto potrebbe essere influenzato dall'eventuale realizzazione di una concreta filiera relativa alla produzione di energia alternativa. Infatti, si potrebbe verificare un incremento della domanda per terreni da destinare, non solo alla coltivazione di biomasse, ma anche alla realizzazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, a tal proposito la regione Sardegna ha istituito un fondo di garanzia per le imprese agricole che scelgono di investire in questo settore.

Bibliografia

- Longhitano D. (2012) *I contoterzisti e le biomasse vivacizzano il mercato degli affitti*, Terra e Vita, n. 44.
- Povellato A. (1997), *Il mercato fondiario in Italia*, INEA, Roma 1997
- Povellato A. (2012) *Dinamico il mercato dell'affitto*, L'Informatore Agrario n. 43.
- Povellato A., Bortolozzo D., Longhitano D. (2012) *Cap. VIII - Il mercato fondiario*, in "Annuario dell'agricoltura italiana", vol. LXV, INEA, Roma.