



INDAGINE SUL MERCATO DEGLI AFFITTI IN ITALIA

Rapporto regionale, 2014

a cura di Andrea Povellato, Davide Longhitano

Indagine sul mercato degli affitti in Italia

Rapporto regionale 2014

a cura di
Andrea Povellato, Davide Longhitano

Dicembre 2015

Indice

Introduzione	1
<i>L'indagine sul mercato fondiario</i>	1
<i>Una sintesi dell'andamento del mercato degli affitti nel 2014</i>	1
<i>Appendice statistica</i>	3
Piemonte	4
Valle d'Aosta	7
Lombardia	11
Trentino Alto Adige	15
Veneto	18
Friuli Venezia Giulia	22
Liguria	26
Emilia Romagna	29
Toscana	33
Umbria	37
Marche	41
Lazio	45
Abruzzo	48
Molise	51
Campania	56
Puglia	59
Basilicata	62
Calabria	65
Sicilia	68
Sardegna	72
Bibliografia	77

Introduzione

L'indagine sul mercato fondiario

Il CREA 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 (Povellato, Bortolozzo, Longhiano, 2013). Da quasi vent'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 del CREA (ex 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'CREA alla pagina dedicata all'Indagine sul mercato fondiario (www.inea.it/mercato-fondiario).

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 2014

Per il 2014 si conferma un maggiore dinamismo del mercato degli affitti nelle regioni settentrionali, dove la domanda è nettamente superiore all'offerta, in particolare per terreni da dedicare a colture di pregio e a destinazione energetica. I canoni si registrano tendenzialmente in rialzo nel Nord-ovest, mentre l'andamento è più cauto nelle zone orientali dove in alcuni casi i canoni sono in flessione. Per quanto riguarda le nuove contrattazioni, alcuni operatori hanno segnalato possibili effetti della pressione fiscale sulla proprietà fondiaria, che hanno spinto al rialzo i canoni dopo l'introduzione dell'IMU sui terreni agricoli.

Situazione pressoché stazionaria nelle regioni centrali, con mercato in equilibrio e canoni perlopiù stabili, anche se nelle zone più marginali sono registrati in calo. Anche in queste regioni sono stati segnalati effetti legati alla pressione fiscale. Nel Mezzogiorno si segnala un timido rialzo della domanda che in qualche caso tende a prevalere sull'offerta. Ciò probabilmente anche per effetto delle misure dei PSR i cui parametri di accesso incentivano ad incrementare la superficie aziendale spingendo pertanto la domanda di terreni in affitto. Da considerare anche il rilevante aumento della regolarizzazione dei contratti con la parallela diminuzione degli accordi verbali, mentre il livello dei canoni mostra una tendenza al ribasso, soprattutto per le zone più marginali. Per quanto riguarda le Isole, aumentano i canoni nelle

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

aree costiere della Sicilia settentrionale dedicate alla coltivazione di ortaggi, mentre rimangono stabili o in flessione altrove.

Continua a crescere l'affitto, a conferma di quanto già evidenziato dall'ultimo Censimento. Tra il 2010 e il 2013 l'Istat rileva un incremento della SAU condotta in affitto (+7%), che raggiunge i 5,2 milioni di ettari, di cui circa 1 milione condotti in uso gratuito. La struttura fondiaria sta diventando sempre più flessibile se si considera che il 42% della SAU nazionale è condotta in affitto. L'istituto dell'affitto rimane uno dei principali strumenti di modernizzazione da parte degli imprenditori agricoli, che in questo modo possono aumentare le proprie superfici aziendali. Se ne avvantaggiano soprattutto le aziende miste in proprietà e affitto che sopravanzano le aziende solo in proprietà, sia in termini assoluti (5,8 milioni di ettari) che di valore medio aziendale (18 ha). Il trend positivo della diffusione dell'affitto riguarda in particolare le regioni meridionali (+8%) seguite da quelle settentrionali (+6,5%) e centrali (+5%), sebbene la quota complessiva di SAU condotta in affitto sia ancora significativamente concentrata nel Nord Italia.

Le aspettative per il futuro sono legate principalmente alla nuova PAC e in particolare all'attivazione nelle varie regioni dei Piani di Sviluppo Rurale. Si attende, infatti, un ulteriore aumento del ricorso all'affitto legato alle nuove misure riguardanti l'insediamento dei giovani in agricoltura. Infine, vanno segnalati i recenti tentativi di istituire la cosiddetta "Banca della terra" da parte di diverse amministrazioni regionali, con lo scopo di incentivare l'affidamento di terreni inculti pubblici e privati a giovani agricoltori prevalentemente mediante l'affitto.

Appendice statistica

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

	2000	2010	2013	2013/2010	2013/2000
Aziende ²					
Solo in proprietà	2.057.667	1.187.667	1.030.932	-13,2	-49,9
Solo in affitto	93.574	144.209	137.544	-4,6	47,0
Proprietà e affitto	242.856	287.352	298.604	3,9	23,0
Totale¹	2.396.274	1.620.884	1.471.185	-9,2	-38,6
Superficie (ha)					
Solo in proprietà	8.288.288	5.828.534	5.064.224	-13,1	-38,9
Solo in affitto	1.025.942	2.011.493	1.908.174	-5,1	86,0
Proprietà e affitto	3.867.629	5.016.021	5.453.599	8,7	41,0
Totale	13.181.859	12.856.048	12.425.997	-3,3	-5,7
Superficie media aziendale (ha)					
Solo in proprietà	4,0	4,9	4,9	0,1	22,0
Solo in affitto	11,0	13,9	13,9	-0,5	26,5
Proprietà e affitto	15,9	17,5	18,3	4,6	14,7
Totale	5,5	7,9	8,4	6,5	53,5
SAU in affitto in % su SAU totale	3.057.960 23,2	4.900.321 38,1	5.236.236 42,1	6,9	71,2
SAU in uso gratuito in % su SAU in affitto	506.357 16,6	1.062.390 21,7	1.014.462 19,4	-4,5	100,3

Fonte: ISTAT, Censimento dell'agricoltura, 2000 e 2010 e Indagine Strutture 2013.

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 affitto (ha)	Variazione di cui in uso gratuito	2010		
			2010/2000 in %	% su superf. totale affitto	% sulla superf. totale
Italia	4.900.320	1.062.390	60,2	100,0	38,1
Nord	2.088.525	301.305	29,1	42,6	45,7
Centro	799.461	183.607	60,7	16,3	36,5
Meridione	2.012.335	577.479	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, rispetto al 2000, un aumento del 36% della SAU piemontese condotta in affitto che è passata da oltre 405.000 a oltre 553.000 ettari (tab. 3). Il ricorso all'affitto da parte delle aziende agricole varia sensibilmente secondo la provincia di appartenenza. Agli estremi si ritrovano il Verbano-Cusio-Ossola, con una variazione che supera il 60% e il novarese che si attesta a poco più dell'1%.

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%
 Totale ²	 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%
 Totale	 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 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 è stato movimentato forse più dalla tassazione sui terreni agricoli che non dai discorsi inerenti alla PAC che al momento hanno ingenerato grande confusione. I proprietari hanno interesse ad alzare gli affitti per rientrare dalle maggiori spese sostenute, gli affittuari, ovviamente, non vogliono pagare di tasca propria l'aumento della pressione fiscale sulla proprietà.

2. Tendenze a livello territoriale

Come di consueto 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. Negli ultimi anni si è poi anche assistito a casi di vere e proprie frodi: pascoli comunali assegnati ad aziende di pianura che in realtà portano i capi in quota esclusivamente “sulla carta” causando veri e propri danni sia a livello economico (con offerte spropositate pur di accaparrarsi i terreni), sia a livello ambientale (non operando più alcuna cura e manutenzione del territorio montano).

Nelle aree dicate alla coltivazione delle nocciole (come albese e monregalese, ad esempio) gli affitti sono saliti grazie all'aumento del prezzo delle nocciole stesse. Questo fatto ha anche rinnovato e incentivato l'interesse di giovani agricoltori a rimanere o entrare nel modo agricolo anche a fronte di una scarsissima offerta lavorativa in altri ambiti. I seminativi irrigui compresi nella pianura tra Carmagnola e Carignano hanno canoni d'affitto compresi tra i 500 e gli 800 euro/ha, mentre la forbice si amplia per i terreni a seminativo irriguo nella pianura tra Fossano e Cuneo: tra i 500 e i 1.200 euro l'ettaro. Molti i contratti (soprattutto verbali) in scadenza: come logico attendersi l'adeguamento dei canoni è inteso verso l'alto dal punto di vista dei proprietari, mentre gli affittuari richiedono degli abbassamenti visti anche gli scarsi margini di guadagno relativi alla vendita dei prodotti agricoli.

La richiesta di vigneti nelle aree vociate 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 sebbene proprio a fronte dell'aumento della pressione fiscale ci sia stato un aumento della richiesta economica dei proprietari per ammortizzare il maggiore esborso. La crisi economica e il clima di forte incertezza sugli sviluppi futuri del panorama politico-agrario, hanno aumentato il numero dei contratti d'affitto, poiché la minore liquidità a disposizione degli imprenditori limita il ricorso al mercato delle compravendite e poiché la dubbia evoluzione del mercato agricolo non incentiva ad investimenti di lunga durata.

Nell'astigiano la produzione di Moscato (Canelli e comuni limitrofi) continua ad essere il motore trainante della vitivinicoltura locale: il canone è compreso tra i 2.000 e i 3.000 euro. In decisa diminuzione l'interesse per i terreni destinabili a energie rinnovabili che a fronte delle nuove tassazioni, vedono decisamente diminuire i margini di guadagno e la relativa appetibilità.

Nelle zone risicole (basso novarese e vercellese) c'è stata ancora una leggera prevalenza della domanda nonostante il calo dei prezzi del risone e la concorrenza dei risi esteri; inoltre continua a regnare un fortissimo regime di incertezza legato agli effetti della nuova PAC sebbene sia definitivamente scongiurata l'ipotesi disaccoppiamento. I canoni dei seminativi irrigui adatti a risaia nella pianura vercellese si confermano 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), sembra inoltre che per assistere a qualche variazione degna di nota si debba attendere un assestamento che, secondo i testimoni privilegiati, si avrà solo a partire dal 2016.

3. *Tipi di contratto*

Nonostante gli accordi verbali siano ancora presenti nelle zone marginali, nella grande maggioranza dei casi i contratti vengono regolarmente registrati. Sulla durata dei contratti è da segnalare una tendenza a ridurre la lunghezza degli stessi in virtù della situazione di perdurante incertezza legata ai valori e ai costi delle produzioni, all'evoluzione di quello che sarà la PAC dal 2015.

4. Patti agrari e organizzazioni professionali

Le Organizzazioni professionali agricole forniscono assistenza agli agricoltori nella stipula dei contratti d'affitto, la stragrande maggioranza dei contratti agrari è stipulata secondo i patti in deroga, in quanto la legge 203/1982 prevede limiti molto stringenti alla libertà contrattuale delle parti, in particolare con riferimento alla durata del rapporto contrattuale, al calcolo del canone di affitto, nonché gli oneri in merito ai miglioramenti al fondo in ottemperanza alla 45 legge 203/82.

E' necessario recarsi presso un'associazione di categoria, poiché l'assistenza della stessa sarà indispensabile anche per la validità del patto stesso. La consulenza dell'organizzazione, infatti, si deve concretare in un'attività di indirizzo e di cooperazione protettiva da parte sindacale, onde evitare prevaricazioni di un contraente sull'altro e deve permeare tutta la trattativa, non essendo sufficiente che le associazioni appongano una sorta di "visto" successivamente su trattative interamente condotte dalle parti nel disinteresse delle associazioni. Il contratto secondo la disciplina dei "patti in deroga" deve essere stipulato per iscritto e richiede la firma, oltre che delle parti, anche dei rappresentanti sindacali. Non è possibile, pertanto, stipulare un "patto in deroga" valido ed efficace, senza la presenza delle associazioni di categoria di entrambi i contraenti.

5. Aspettative future del mercato

I testimoni privilegiati prevedono un 2015 in realtà non molto diverso da quello che è stato l'anno in corso. Nelle zone che non presentano particolari peculiarità il perdurare della crisi e del basso valore spuntato dai prodotti agricoli, potrebbe comportare una conseguente diminuzione dei canoni d'affitto; per contro potrebbe presentarsi la situazione opposta nelle zone che possono vantarsi di produzioni di pregio. 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 alla relativa mancanza di liquidità il ricorso all'affitto piuttosto che all'acquisto potrebbe diventare una pratica ancora più diffusa di quella attuale. Continua a perdurare una situazione di incertezza legata a quello che sarà la PAC dal 2015 e a quelle che saranno le conseguenze degli inasprimenti fiscali anche a carico di terreni agricoli.

Valle d'Aosta

Stefano Trione

1. Quadro generale

L'affitto è il più diffuso titolo di conduzione dei fondi agricoli in Valle d'Aosta e 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 e 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%
Totali²	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%
Totali	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 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 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 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, sia attraverso specifiche norme regionali (aiuti di Stato) per quanto le risorse a valere sul Bilancio regionale siano andate incontro, negli anni più recenti, a una sostanziale riduzione in conseguenza del calo dei trasferimenti statali intervenuto per effetto della crisi economica. 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 2014 la domanda di terreni in affitto è stata come sempre sostenuta. 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.

A detta dei testimoni privilegiati intervistati nel corso dell'indagine, i valori più elevati delle stime formulate per i canoni di affitto pagati per i prati irrigui di fondovalle (intorno ai 400 euro per ettaro) sono senz'altro validi per le zone a più elevata pressione fondiaria individuate, a titolo di esempio, nella zona a est di Aosta, vale a dire nel territorio dei Comuni di Pollein, Quart, Brissogne, ecc., e nella bassa Valle (Comuni di Verrès e Pont-Saint-Martin). Nelle aree dove la pressione fondiaria è più contenuta i canoni di locazione dei prati stabili si stimano essere mediamente assai più bassi, pari all'incirca ai due terzi del valore sopra indicato.

In Valle d'Aosta è operante la distinzione, a fini amministrativi, tra pascolo fertile e pascolo magro e, per quanto concerne le superfici in quota, 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.

In Valle d'Aosta assumono una certa rilevanza i pascoli d'alpe di proprietà di Enti pubblici (Comuni) che, secondo gli archivi amministrativi della Regione Autonoma Valle d'Aosta occupano una superficie pari a circa 5.300 ettari, corrispondenti ad oltre il 12% della SAU foraggere in quota.

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

L'affidamento in affitto degli alpeggi di proprietà comunale avviene attraverso pubbliche aste³ e si osserva, spesso, la tendenza da parte dei privati di adeguare gli affitti (canone, durata, condizioni di utilizzo dei fabbricati e dei pascoli, ecc.) a quelli pubblici.

Sovente accade che i pascoli di proprietà comunale (per la precisione, si tratta di 107 strutture di alpeggio ubicate in 38 Comuni della Valle d'Aosta) vengano assegnati ad aziende non valdostane che si aggiudicano le malghe di proprietà pubblica pagando canoni oltremodo elevati (fino a cinque volte l'affitto pagato in precedenza) con effetti distorsivi sul locale mercato delle affittanze rustiche. Questa problematica, come noto, non è nuova ed è particolarmente sentita in tutte le regioni alpine (e non solo). Si tratta del fatto che a concorrere alle aste pubbliche sono spesso aziende con diritti a contributi maturati in pianura sui seminativi che "trasportano" la superficie soggetta a contributo nelle ampie praterie di alpeggio. Ovviamente, per tali aziende risulta conveniente – a parità di contributo percepito – tralasciare i seminativi e coltivare invece i pascoli d'alpe, monticandovi esclusivamente bestiame giovane e improduttivo; forti dei trasferimenti loro assegnati, esse possono pagare canoni elevati, mentre gli allevatori locali non sono in grado di offrire importi di affitto fuori mercato e, pertanto, antieconomici.

Per contenere i succitati effetti distorsivi sul mercato degli affitti dei pascoli e delle strutture d'alpeggio nel 2014 il Consorzio degli Enti locali della Valle d'Aosta (CELVA) ha istituito un gruppo di lavoro incaricato di predisporre dei modelli tipo di atti amministrativi utili all'individuazione dei soggetti affittuari degli alpeggi di proprietà comunale. Il gruppo di lavoro ha lavorato in stretta sinergia e collaborazione con l'Assessorato Agricoltura regionale e con il Settore Agronomia dell'*Institut Agricole Régional* di Aosta, al fine di fornire dei documenti quanto più condivisi. I modelli tipo sono stati, inoltre, sottoposti all'attenzione della Federazione Coldiretti Valle d'Aosta e all'*Association Régionale Éleveurs Valdôtains* che ne hanno condiviso i contenuti.

Nel marzo del 2015 si è giunti all'approvazione di uno specifico regolamento, vincolante per le Amministrazioni comunali e per gli affittuari di alpeggi pubblici, in base al quale agli allevatori affidatari incorre l'obbligo di portare in alpeggio vacche di razza Valdostana (Pezzata Rossa, Pezzata Nera e Castana) il cui latte venga destinato alla produzione di Fontina DOP, Fromadzo DOP e formaggi riconosciuti come prodotti agroalimentari tradizionali (PAT) della Valle d'Aosta.

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. Stante l'elevatissima parcellizzazione fondiaria, si segnalano casi in cui il terreno non è visto come un bene da cui ricavare reddito e il canone richiesto è irrisorio, giacché l'interesse della

³ Nel 2014 si è avuto notizia, per esempio, della pubblicazione del bando per la locazione (nel sessennio 2015-2020) dell'Alpe di Chamolè (Le Vaccoz, Les Usellières, Combatissières, Lavy, Saint-Grat, Chamolé) di proprietà del Comune di Charvensod, del bando per la locazione (nel triennio 2015-2018) dell'alpeggio denominato "Laures" (tramuti di Gramonanche, Cheseroulaz-Gramonanche Vecchia-Grand Baou, La Vieille, Tramail, Laures) di proprietà del Comune di Brissogne e, ancora, del bando per la locazione (nel triennio 2014-2016) degli alpeggi comunali di Bodma, Schelbete e Hockenstein di proprietà del Comune di Gressoney-Saint-Jean.

⁴ L'Associazione regionale agricoltori (Coldiretti) offre 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. Si evidenzia la grande mole di lavoro richiesta dalla registrazione dei contratti di affitto che comporta il caricamento su apposito supporto informatico di ogni singola particella: stante l'elevatissima frammentazione dei fondi, ogni contratto può fare riferimento a diverse decine (quando non a diverse centinaia) di particelle.

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). Generalmente, in questi casi, il pagamento del canone di affitto avviene “in natura”, vale a dire, in Fontina e il prezzo dipende, appunto, dal valore attribuito alla Fontina DOP. Invece, quando ai fini della determinazione del canone sono 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, indicativo, 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).

4. Aspettative future del mercato

Si presume che nel corso del 2015 i canoni d'affitto si manterranno sui livelli piuttosto elevati sopra richiamati, specialmente in riferimento alle preziose superfici foraggere, sia di fondovalle (soprattutto nelle aree della regione a maggior pressione fondiaria) che di alpeggio.

Tra gli operatori (agricoltori e proprietari dei fondi) serpeggia un certo qual timore riguardo all'entità delle risorse che potranno essere rese disponibili attraverso il PSR 2014-20 della Valle d'Aosta, la cui formale approvazione da parte della Commissione europea è attesa non prima dell'autunno 2015. Infatti, come in precedenza accennato, i canoni di locazione dei fondi rustici in Valle d'Aosta sono fortemente influenzati dagli aiuti percepiti dagli agricoltori attraverso talune specifiche misure “a superficie” del PSR (indennità compensative a favore degli imprenditori operanti in zone montane e misure agroambientali) e la dotazione complessiva delle suddette misure subirà, negli anni a venire, una notevole riduzione anche a ragione del parziale finanziamento di taluni specifici impegni via 1° Pilastro della PAC (*greening*) e non più attraverso gli interventi di sviluppo rurale.

⁵ Le basi d'asta per gli affitti degli alpeggi normalmente sono espressi in kg di Fontina DOP e anche i contratti riportano i kg di Fontina DOP; l'importo del canone (pagato, ovviamente, in valuta alle tesorerie comunali) si ottiene moltiplicando il quantitativo di aggiudicazione per il prezzo al kg della Fontina DOP, risultante dalla media del prezzo di listino all'ingrosso, pubblicato dall'Amministrazione regionale, per il mese di ottobre di ogni anno.

Lombardia

Roberto Cagliero e Novella Rossi

1. Quadro generale

In Lombardia l'affitto è largamente presente e diffuso, come evidenziato anche dai dati censuari, con un'incidenza relativa pari a oltre la metà della SAU regionale (tab.5), specie in alcune province, ove sussistono proprietà storiche di Enti. Più nel dettaglio, il VI Censimento generale dell'agricoltura sottolinea anche la marcata riduzione delle aziende (-23%), che passano da quasi 71.000 a poco più di 54.000; la riduzione delle aziende condotte solo in proprietà è più significativa (-44%), mentre si osserva come mercato l'aumento di quelle condotte solo in affitto e uso gratuito (+29%). Le superfici diminuiscono del -5%, con una forte contrazione di quella in proprietà (-32%) e con l'incremento di quella condotta in affitto e comodato (+36%).

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	465.052	537.517	15,6%
in % su SAU totale	45	54	-
SAU in uso gratuito	33.944	49.311	45,3%
in % su SAU in affitto	7	9	-

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

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

² Il dato complessivo comprende le aziende senza SAU.

Il 2014 prosegue con le incertezze degli anni precedenti, accentuate dalle prospettive della nuova PAC, sia per il primo pilastro che per il nuovo PSR. Le scelte, per la proprietà e/o per l'affittuario, sono vincolate alla gestione dei titoli, dove non sempre la situazione è considerata chiara e definitiva dagli operatori, specie per i possessori dei cosiddetti titoli speciali. Nel frattempo sono venute meno le attese per le produzioni energetiche da fonti rinnovabili, ora soggette anche a nuove modalità, più gravose, di imposizione fiscale. Per questo motivo, specie in provincia di Cremona, ma anche a Brescia, Mantova e Pavia, dove

sono numerosi gli impianti di biogas, si osserva una riduzione dei canoni dei suoli affittati. Si può affermare che sia in corso una sorta di livellamento dei valori tra le diverse province.

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 mantenere una dimensione significativa, specie negli ordinamenti a zootecnia da latte. L'aumento di canoni è, anche per il 2014, sostenuto dove sono presenti i patrimoni degli Enti. Fa eccezione il Comune di Milano che ha scelto di mantenere canoni moderati in vista di Milano Expo 2015.

E' diffusa una più formale "regolarizzazione" dei contratti e non è più sufficiente la denuncia uninominale, *in primis* quelli relativi alle affittanze dei pascoli da parte delle aziende di pianura. Ma è un fenomeno generalizzato che spesso accompagna un sia pur lieve (1-2%) aumento dei canoni, specie ove sono questi più modesti.

Nel 2014 l'agricoltura regionale è caratterizzata da redditi moderati nelle filiere tradizionali con l'eccezione delle imprese dedicate alla multifunzionalità, specie nel Nord della regione e delle grandi imprese a ordinamento specializzato, specie orticolo o zootecnico da latte, nella pianura del Po. Sono condizioni che hanno indotto gli imprenditori agricoli (soprattutto i più 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 ancor più prudente rispetto al recente passato e anche il loro interesse nell'acquisizione di superfici da destinare a colture *no food* per la produzione di energia da biomasse si è allentato.

Anche gli affitti denunciano la sofferenza del sistema economico e la contrazione dei redditi agricoli e si segnalano in aumento le insolvenze per il pagamento dei canoni. Questo accade in particolare dove la domanda di suoli, tramite l'affitto, è maggiore.

2. Tendenze a livello territoriale

In tutte le zone di pianura la domanda di affitto è più elevata rispetto all'offerta, con canoni in aumento in qualche provincia, specie, come s'è detto, in occasione dei rinnovi contrattuali. Nelle aree circostanti insediamenti energetici (da biomasse) si registra invece una diffusa riduzione dei canoni.

Nella provincia di Bergamo, si registra una prevalenza di domanda anche per effetto dei rinnovi contrattuali; si stima un leggero aumento, generalizzato, nell'ordine di pochi punti percentuali. Si sono mantenuti elevati i canoni per gli appezzamenti a orticoltura, ma anche i canoni degli alpeggi privati si sono mantenuti su valori più elevati rispetto agli anni recenti, per gli ultimi trascinamenti del PSR. Non si segnalano accordi collettivi.

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 di energia da fonti rinnovabili. 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. Altro fattore che determina in alcuni casi una lievitazione dei canoni, ma nell'importo contenuto, è l'assegnazione dei contratti per asta pubblica. Elevata è infine l'insolvenza per mancato pagamento degli affitti.

A Mantova si confermano i canoni, dopo gli aumenti dovuti alla domanda per la produzione di biomassa da destinare agli impianti energetici, ma si segnala una certa criticità dovuta alla nuova applicazione della PAC e a un'incertezza che ne è derivata. Risulta meno pressante la domanda di suoli per far fronte al rispetto della direttiva nitrati. Anche nel mantovano si stima che la quasi totalità degli affitti avvenga in deroga.

In provincia di Cremona i contratti sono stipulati in deroga e spesso 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 e per le richieste derivanti dalla

applicazione della direttiva nitrati. Sulle bioenergie si registra una attesa alla contrazione dei contratti, tuttavia. L'effetto della nuova PAC non si è evidenziato tanto sui canoni, quanto sulla durata ridotta dei contratti. Si osserva una modesta riduzione (-3 -5%) dei canoni dettata, in particolare, dalla minor redditività della produzione energetica da biomasse e dalla diffusa sofferenza gestionale delle imprese, specie negli ordinamenti a seminativi irrigui.

Nella provincia di Milano, dove si registra una situazione di equilibrio, i canoni sono costanti ma una loro apprezzabile crescita, oggi solo attesa, è legata agli investimenti in miglioramenti fondiari assunti dai fittavoli. Le colture più interessate agli affitti restano il seminativo irriguo, le orticole e le frutticole.

A Pavia i canoni sono confermati, analogamente a quanto determinato dalla Commissione Tecnica Provinciale, mentre a Lodi i canoni, in presenza anche di grandi proprietà, seguono l'esempio delle altre province. Nelle province di Como e Lecco l'affitto è praticato solo per singoli appezzamenti e non per aziende intere, tanto che spesso le imprese si ritrovano con diversi contratti d'affitto attivati, quasi tutti stipulati in deroga, soprattutto nel caso dei seminativi. I proprietari sono più interessati ai termini di scadenza dei contratti piuttosto che all'entità dei canoni; questi sono in aumento numerico, specie per avere rapporti chiari fra le parti, e di valore (+ 3%), anche per effetto di alcuni interventi, come in caso di espropri o la costruzione opere pubbliche in generale. Tra le organizzazioni professionali esiste un accordo condiviso nei contratti scritti in deroga per 15 anni. La provincia di Sondrio ha visto aumentare i canoni dei pascoli d'alta quota, ma si conferma la situazione del mercato fondiario. 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. I canoni sono confermati. Sono aumentati i contratti, soprattutto per la regolarizzazione degli stessi, ma non la superficie affittata. Ha assunto interesse anche la gestione in affitto dei boschi e dei rimboschimenti, su terreni di proprietà di Enti.

3. Tipi di contratto

Anche se si deve sottolineare una marcata variabilità tra province e colture, si può osservare in generale che in pianura i nuovi contratti sono quasi tutti in deroga, mentre nelle aree montane e marginali si assiste alla significativa riduzione degli accordi verbali, spesso accompagnati dal pagamento del canone in natura. I contratti sono prevalentemente annuali per le colture specializzate (orticole, floricole, vivai) e qui si riscontrano i valori maggiori. Nel caso degli accordi con i terzisti, il canone, qualora sia previsto, è in genere superiore a quello stipulato negli accordi in deroga. Gli affitti sono in media più alti per le superfici da destinare allo spandimento dei liquami zootecnici mentre sono in diminuzione i canoni dei suoli destinati alla fornitura di biomassa per la 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. 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 non hanno permesso la stipula di accordi collettivi.

5. Aspettative future del mercato

Il futuro è incerto, ma l'orientamento ad acquisire superfici produttive in affitto, non in proprietà, è marcato, almeno in quest'anno. Una tendenza che, presumibilmente, proseguirà specie per le produzioni e gli ordinamenti più tradizionali. Le previsioni di rivalutazione, rese possibili dalle tariffe per la produzione di energia da fonti rinnovabili, sono oggi accantonate, in relazione al regime di tassazione. Il clima di incertezza, incrementato anche dalla nuova PAC (primo pilastro) e dall'avvio del futuro PSR, porta una condizione generalmente di attesa e una attenzione maggiore verso la durata dei contratti, che sui valori dei canoni.

Nelle aree di pianura gli eventuali aumenti possono riguardare soprattutto gli ordinamenti specializzati e più redditizi (colture orticole da pieno campo, colture florovivaistiche da arredo urbano, ecc..), ma si diffonde la modalità di riversare sui fittavoli l'esecuzione dei miglioramenti previa stipula di contratti a lungo termine.

In collina è la viticoltura a offrire, ancora e pur in presenza di qualche sofferenza, le migliori opportunità, mentre le colture di IV gamma sono esposte a fenomeni di delocalizzazione della produzione primaria verso altre regioni, dove la disponibilità di suoli è maggiore e i canoni sono più modesti. 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.

Nel 2014 anche la Lombardia ha istituito una Banca della Terra, vale a dire un inventario di terreni incolti disponibili, pubblici e privati, consultabile sul web attraverso il sistema informativo agricolo della Regione, anche per incentivare il loro affidamento ai giovani. Il provvedimento (l.r. 30/2014) è stato votato all'unanimità dal Consiglio regionale lombardo e prevede uno stanziamento iniziale di 50mila euro. La Regione chiederà ai comuni e ai privati di segnalare le terre incolte da almeno 2 anni; una prima verifica dei dati avverrà già a giugno del 2015. Secondo la norma si considerano come incolti o abbandonati i terreni agricoli che non siano stati destinati a uso produttivo da almeno due anni, a esclusione dei terreni oggetto di impegni derivanti dalla normativa europea o i terreni già destinati a colture agrarie e a pascolo, in cui si sono insediate formazioni arbustive. Ovviamente sono previsti alcuni casi particolari definiti direttamente nella norma, cui si rimanda⁶. Regione Lombardia provvederà quindi all'assegnazione temporanea dei beni inseriti nella Banca della Terra Lombarda dichiarati disponibili. Il provvedimento di assegnazione specificherà inoltre le condizioni necessarie per la conservazione del patrimonio agricolo-forestale e l'uso per il quale il bene viene concesso, la durata dell'assegnazione e l'ammontare del canone che deve essere corrisposto dall'assegnatario.

⁶

<http://normelombardia.consiglio.regione.lombardia.it/NormeLombardia/Accessibile/main.aspx?view=showdoc&iddoc=lr002014112600030>

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). In ambito regionale, tuttavia, i terreni in affitto in Trentino rappresentano il 40% della superficie totale affittata dimostrando che esiste ancora un ampio divario tra le due province (ISTAT, Censimento dell'agricoltura 2000, 2010).

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%
Totale²	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	46.390	69.898	50,7%
in % su SAU totale	11	19	-
SAU in uso gratuito	17.567	31.821	81,1%
in % su SAU in affitto	38	46	-

Fonte: ISTAT, Censimento dell'agricoltura 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 inferiore a quella del 2013 lasciando spesso sul mercato l'offerta inevasa. Quando esiste, la 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 il mercato è fermo e la domanda è legata a richieste mirate più che altro relative all'arrotondamento delle superfici aziendali e ai premi importanti per il reddito finale dell'azienda. Recentemente (maggio e agosto 2015) sono state approvate dalla Commissione europea, le nuove programmazioni 2014-2020 per le due province. Gli obiettivi sono molto simili e lo sforzo

economico è diretto verso una maggiore competitività del settore agricolo, il rispetto e la valorizzazione degli ecosistemi utilizzando al meglio le risorse disponibili per uno sviluppo territoriale e occupazionale. In Trentino 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 durata maggiore (10-15 anni) soprattutto se il conduttore si assume l'onere del reimpianto a fine ciclo. Se la coltura è in produzione, la durata è dai 5 ai 10 anni, mentre per le colture erbacee la durata dei contratti è più contenuta (2-3 anni).

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 39 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 contratti per frutteti e vigneti in produzione è di 10-15 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.

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 sono stipulati sulla base dell'art. 45 della legge 203/82 (affitto in deroga). La domanda di prati da parte delle grandi aziende zootechniche è consistente 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 oscilla 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 costanti per tutte le tipologie e le zone della provincia. Le quotazioni per i frutteti di fondovalle oscillano tra i 1.500 e 2.000 euro/ha mentre per i vigneti la media oscilla tra i 2.500 e i 3.000 euro/ha. Anche i canoni per prati e seminativi sono rimasti invariati e vengono affittati a cifre comprese tra 200 e 500 euro/ha rispettivamente.

In Alto Adige ha prevalso la domanda mirata su specifiche superfici di terreno ma, in generale, il mercato è fermo. 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 consulenza da parte delle organizzazioni sindacali per la stipula. I canoni per frutteti irrigui e in ottimo stato possono arrivare a 2.500 -3.000 euro/ha nella zona di Bolzano e di Merano mentre nelle zone di pregio i canoni salgono a 4.000-5.000 euro/ha. I vigneti hanno valori leggermente più alti andando da 3.000 fino a 4.000-6.000 euro/ha per le zone di pregio. Per i seminativi vengono richiesti in media dai 400 ai 500 euro/ha in funzione della posizione con punte anche di 800 euro/ha. 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 raro e quindi, di fatto, il mercato è molto limitato.

3. Tipi di contratto

Rispetto agli anni precedenti è aumentata la diffusione dei patti in deroga che oramai è la forma preponderante di contratto. Nelle zone di montagna è molto diffusa la concessione in uso gratuito dei terreni con finalità importanti per la gestione del territorio. Dal 6° Censimento dell'agricoltura emerge che tale forma di gestione rappresenta, in termini di superficie rispetto al totale della superficie in affitto, il 46% a livello regionale con valori leggermente più alti in provincia di Bolzano (49%) rispetto al Trentino (40%).

In provincia di Trento sono frequenti, per i prati, i contratti di comodato relativi a superfici inferiori ai 5.000 mq. Per il periodo 2014-2015 la commissione tecnica provinciale ha stabilito di alzare del 1,11% il livello dell'equo canone che, oltre ad essere un punto di riferimento generale, viene applicato per gli affitti dei terreni di proprietà di enti pubblici.

In Alto Adige i contratti 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; in Alto Adige tutti i contratti sono stipulati in deroga secondo un modello tipo redatto dall'organizzazione professionale degli agricoltori di lingua tedesca (SBB).

5. Aspettative future del mercato

In provincia di Trento il 2015 dovrebbe comportare un equilibrio tra domanda e offerta in un mercato comunque sempre molto asfittico. Verso la fine del 2015 usciranno i primi bandi del nuovo PSR 2014-2020 ricco di novità a cominciare dal fatto che le misure non saranno più classificate in assi ma in priorità. Spetterà alla Provincia decidere le misure da utilizzare per raggiungere gli obiettivi fissati secondo sei priorità. Il Trentino ha deciso che il suo PSR conterrà tutte e sei le priorità. 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.

Nel 2015 i canoni di affitto dovrebbero rimanere stabili sui livelli del 2014 e l'eventuale domanda di terreni dovrebbe provenire dai giovani agricoltori. 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 2015 si prevede un equilibrio tra domanda e offerta e canoni in calo per la diminuita redditività delle aziende.

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). Il maggior aumento di superficie in affitto si è registrato nelle provincie di Padova e Belluno (rispettivamente +87% e +86,6%) con valori ben al di sopra dell'aumento regionale (57,2%).

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	 211.444	 332.537	 57,3%
in % su SAU totale	25	41	-
 SAU in uso gratuito	 22.165	 102.267	 361,4%
in % su SAU in affitto	10	31	-

Fonte: ISTAT, Censimento dell'agricoltura 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 in tutte le province e solo in pochissime zone si assiste a un mercato in equilibrio. Non sempre il motivo della richiesta di terra in affitto è univoco: a volte sono gli zootecnici per lo smaltimento dei reflui aziendali, altre volte sono i contoterzisti che chiedono terreni per ammortizzare i costi di gestione delle macchine o infine, le grandi aziende cui occorrono biomasse per la produzione di energia verde. I rinnovi contrattuali risentono dell'incertezza che riguardano la PAC 2014-2020 e ciò

provoca una serie di problemi relativi non solo al livello dei canoni ma anche alla durata e alla gestione dei nuovi titoli.

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. La nuova politica agricola punta a mercati liberi senza politiche di controllo dei prezzi e di contenimento dell'offerta e quindi all'aumento della produttività e competitività con maggiori possibilità di esportazione dei prodotti.

2. Tendenze a livello territoriale

A Verona la domanda è prevalente in tutta la provincia. I canoni sono in crescita di circa il 10% per seminativi e vigneti. Rimangono stabili per i vivai frutticoli nella pianura Alpone Guà e del Tartaro dove i seminativi, per la produzione delle biomasse, hanno subito un leggero calo nella prospettiva di una minore redditività degli impianti per gli elevati costi di gestione (800-900 euro/ha).

A Vicenza i canoni hanno mostrato una tendenza alla stabilità. 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. Per una malga vengono pagati circa 6.400/7.200 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 sono rimasti stabili. Per i vigneti si pagano tra i 500 e i 600 euro/ha mentre per un seminativo i canoni oscillano tra i 200 e i 450 euro/ha/anno.

A Belluno la domanda è orientata all'ampliamento della superficie aziendale o al sorgere di microimprese per la coltivazione di orticole come fagioli, patate e radicchio.. Nel 2014 i canoni sono rimasti stabili con valori compresi tra gli 85 e i 250 euro/ha/anno per un seminativo in Valbelluna o tra i 50 e i 150 euro/ha/anno per un prato nella stessa zona. Le malghe sono affittate a corpo con valori di 20-30 euro/ha/anno per tutta la superficie.

In provincia di Treviso la domanda è sostenuta dai viticoltori, dai contoterzisti e da aziende con impianti di biogas. I canoni per i seminativi sono rimasti stabili con valori medi tra i 400 e i 600 euro/ha/anno. Nella pianura di Treviso la presenza dei contoterzisti spinge i canoni fino a 700-750 euro/ha/anno mentre calano nei valori massimi a 600-850, quelli per le colture orticole in un mercato non molto attivo. Le politiche per la produzione di energia verde provocano canoni più alti ma in linea con il 2013. Per alimentare gli impianti vengono stipulati contratti di affitto a prezzi tra i 700 e i 1.000 euro/ha per un periodo di 10÷15 anni. I vigneti di pianura hanno canoni medi tra i 1000 e i 1900 euro/ha in funzione del vitigno mentre in collina la DOCG varia da 2.000 a 3.700 euro/ha. L'euforia per il prosecco di pianura si è tradotta in un aumento di produzione con la conseguente flessione del prezzo. L'intervento del Consorzio di Tutela è stato quello di proporre lo stoccaggio volontario che garantirebbe agli agricoltori prezzi stabili almeno nel breve-medio periodo. Nel 2014 tutto il prodotto è stato sbloccato.

A Venezia prevale la domanda nella pianura del Brenta stimolata da operatori professionali e contoterzisti. I canoni dei seminativi hanno valori medi di 450-600 euro/ha. Stabili i canoni dei terreni destinati alla produzione di biomasse con valori assoluti intorno ai 1.100 euro/ha. Per i vivai da frutto i valori dei canoni arretrano di un 20% intorno a valori di 1.500 euro/ha /anno. Nella zona del Basso Piave (S. Donà di Piave, Noventa di Piave, Musile di Piave) i canoni sono aumentati e per un seminativo i valori oscillano tra i 900 e i 1.000 euro/ha. I prezzi salgono fino a 1.100 euro/ha se il terreno è affittato ad un contoterzista. Nella

zona litoranea (Eraclea, Jesolo, Caorle) i terreni ad orticole vengono affittati a 1.000 euro/ha/anno.

A Padova prevale la domanda. I canoni dei seminativi sono scesi dell'8-10% mentre per le altre tipologie colturali non si segnalano variazioni. I seminativi, nella parte sud-ovest della provincia, sono in calo con valori che oscillano tra i 650 e i 900 euro/ha. I vigneti nella zona dei Colli hanno canoni compresi tra i 1.000 e i 2.000 euro/ha. Anche le orticole si mantengono sui valori dello scorso anno tra i 2.000 e 2.200 euro/ha. Nella bassa padovana i vivai frutticoli, per due anni di contratto, spuntano canoni di 1.000 euro/ha/anno.

A Rovigo prevale la domanda. I canoni medi dei seminativi sono stabili o in diminuzione (0/-10%) e, a seconda delle zone, variano tra i 650 e gli 850 euro/ha. Le orticole a Rosolina oscillano tra i 900 e i 1.000 euro/ha con un mercato poco movimentato. La richiesta di terreni per la produzione di biomasse è in calo dopo la forte domanda del 2013. Nel Polesine orientale si assiste ad una restituzione dei terreni in affitto. I canoni quindi risultano in calo con valori assoluti di 1.000-1.100 euro/ha/anno (-10/-15%).

3. Tipi di contratto

I contratti sono stipulati ovunque in base all'art. 45 della legge 203/82 (affitto in deroga). Da più parti si chiede, tuttavia, una revisione della legge o una nuova normativa, che tenga conto delle mutate esigenze del mondo agricolo. Sulla base delle decisioni riguardanti la convergenza, gli anni importanti ai fini dell'applicazione della nuova PAC sono il 2013, il 2014 e il 2015. In questi anni l'agricoltore dovrà verificare la convenienza o meno a prendere o a dare in affitto terreni o titoli. Solo l'agricoltore che ha ricevuto pagamenti nel 2013 potrà accedere ai nuovi titoli PAC. Per quanto riguarda il valore e il numero dei titoli gli anni importanti sono il 2014 e il 2015. Il primo perché i modelli di convergenza considerano il valore dei titoli detenuti in quell'anno; il secondo perché il numero dei titoli corrisponderà agli ettari indicati nella domanda del giugno 2015. Ecco perché gli agricoltori devono essere stati particolarmente attenti nel 2014 alla vendita o all'affitto dei titoli e lo dovranno essere nel 2015 alla vendita o all'affitto dei terreni.

Nelle zone di montagna la reintroduzione dell'accordo verbale tramite dichiarazione sostitutiva dell'affittuario (per superfici minori di 5.000 mq) ha consentito di fare entrare nel fascicolo aziendale terreni che erano coltivati ma non dichiarati. Nel bellunese i contratti in deroga (art. 45) sono solo il 10-15% del volume totale di contrattazione. Il resto sono accordi verbali a titolo oneroso con canoni inferiori del 25-30% rispetto ai contratti in deroga. Per le aziende zootecniche e per quelle medio/grandi vale solo l'affitto in deroga. Nelle zone più disagiate è addirittura il proprietario che paga per il taglio dei prati.

A Rovigo la durata dei contratti per i seminativi è di 2-3 anni. Per i terreni destinati a biomasse la durata è simile con clausole che permettono l'annualità fino a 5 anni. In provincia di Venezia i contratti hanno una durata da 1 a 2 anni quando sono relativi a contoterzisti o aziende zootecniche in cerca di ampliamenti della superficie. Per le ortive i contratti possono essere biennali o stagionali mentre quelli per i seminativi arrivano a 3-5 anni. A Padova i vivai a frutteto, a sud della provincia, hanno contratti di un paio di anni; quelli per seminativi nella Pianura di Padova vengono stipulati per periodi pari alla durata della PAC. Solo quando il contratto si stipula all'interno di una famiglia (padre-figlio), si arriva ai 15 anni. 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 vocate 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.

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 mediane 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. La sempre più pressante ricerca di terra ha spinto la Regione Veneto a emanare la L.R. n° 26 dell'agosto 2014. Nel bellunese il censimento dei terreni che rientrano potenzialmente nella normativa, trova difficoltà oggettive per il fatto che molte aree papabili sono protette o hanno un vincolo ambientale e per questo necessitano di pareri e via libera di altre amministrazioni. Nella pianura veronese del Tartaro le aree con le caratteristiche necessarie sono quelle lungo le aste dei fiumi.

5. Aspettative future

Sebbene le attese degli operatori differiscano a livello territoriale è possibile delineare alcune aspettative generali. Dal 2015, entrerà in vigore la nuova PAC con forti novità. Innanzitutto le spese destinate all'Italia si ridurranno del 17% per la PAC e del 18% per gli aiuti diretti. Alla fine le risorse per l'Italia saranno di 52 miliardi di euro per l'agricoltura e lo sviluppo rurale. Pertanto risulta giustificato il timore che gli operatori hanno circa il ridimensionamento degli aiuti e quindi il probabile calo dei canoni di affitto. A maggio 2015 è stato approvato dalla Commissione europea il PSR 2014-2020 del Veneto. Gli sforzi economici sono destinati al rafforzamento della competitività delle imprese, alla sostenibilità ambientale e agli investimenti innovativi. Una attenzione particolare è stata rivolta alla montagna verso cui vengono destinate il 35% delle risorse. Le aspettative degli operatori per il 2015 sono eterogenee all'interno di un contesto generale improntato ad un moderato pessimismo. Per quanto riguarda la viticoltura le prospettive sono incoraggianti grazie al reddito che il comparto riesce a dare. In crescita sia la domanda che i canoni dei terreni. La priorità degli addetti sarà quella di prevedere le richieste dei consumatori e di puntare sulla qualità del prodotto tramite la creazione di consorzi.

Relativamente alla montagna, la fine delle quote latte ha provocato un calo del prezzo del latte con un'ulteriore diminuzione della redditività delle aziende. Tuttavia il nuovo PSR ha dedicato molte risorse all'ambiente aumentando i premi i cui importi sono cresciuti anche del 50% invertendo la tendenza a favore di una richiesta di terreni in affitto. Si stabilizza nella regione la produzione di energia pulita da impianti di biogas diminuendo la richiesta di seminativi e di conseguenza dei valori dei canoni di affitto per questo tipo di attività. Nelle zone di pianura i canoni dei seminativi sono in calo (8-15%) per la continua erosione del reddito che si registra da alcuni anni per questa tipologia colturale. Conseguenza di questo andamento è la diminuzione delle piccole aziende che trovano nella vendita o nell'affitto la soluzione all'impossibilità di rimanere nel mercato.

Friuli Venezia Giulia

Greta Zilli

1. Quadro generale

In Friuli Venezia Giulia l'affitto interessa circa 88.821 ettari, una superficie pari al 40,7% della SAU regionale. Le informazioni, desunte dai dati del 6° Censimento dell'agricoltura del 2010, comprendono anche le superfici concesse in uso gratuito. Si tratta di circa 18.062 ettari (il 20,4% dei terreni in affitto) per i quali, almeno teoricamente, non viene corrisposto alcun canone. Rispetto al totale della superficie in affitto regionale il 61,2% è distribuita nella provincia di Udine pari a 54.402 ettari, di cui il 18,6% è superficie concessa in uso gratuito. L'incidenza della superficie in affitto sul totale della SAU provinciale è pari al 42,1%. Nella Provincia di Pordenone gli ettari in affitto sono poco più di 28 mila, pari al 32,1% della superficie in affitto regionale ed equivalenti al 38,8% della SAU del pordenonese. A Trieste invece, la SAU in affitto, pari a 1.252 ettari, incide per il 55,3% sulla superficie provinciale e a Gorizia l'incidenza è del 34,3%. Nel periodo 2000-2010 la crescita della superficie in affitto a livello regionale è stata pari al 20,5% (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%
Totale²	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%
Totale	237.937	218.443	-8,2%
SAU in affitto	73.640	88.821	20,6%
in % su SAU totale	31	41	-
SAU in uso gratuito	18.006	18.062	0,3%
in % su SAU in affitto	24	20	-

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

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

² Il dato complessivo comprende le aziende senza SAU.

Mediamente, dai dati censuari la variazione che si osserva nelle diverse provincie è in linea con il dato regionale, con alcuni punti percentuali in più a Trieste (23,3%) e a Pordenone (25,6%) fa eccezione Gorizia che registra un trend negativo rispetto alle altre realtà (-2,4%). In questa parte della regione, fortemente vocata alla viticoltura che permette di realizzare

produzioni a elevato valore aggiunto si è sviluppato un forte interesse verso l'investimento.

L'attuale crisi finanziaria, però, rende difficile l'acquisto di terreni agricoli stimolando al contempo il mercato degli affitti, che in seguito alle difficoltà economiche generali ha subito una riduzione dei canoni.

La domanda ha prevalso nelle province di Gorizia e Trieste. In provincia di Udine vi è prevalenza della domanda in montagna e nella pianura udinese. Lo stimolo è dato dalla volontà degli agricoltori di aumentare i titoli in conduzione. Nelle altre zone c'è un equilibrio tra domanda e offerta. Nei Colli Orientali invece si registra una prevalenza dell'offerta. A Pordenone la domanda emerge nell'area di Casarsa della Delizia e San Vito al Tagliamento per terreni la cui destinazione d'uso è l'investimento nella filiera delle agro-energie e per appezzamenti su cui sono impiantati vigneti con le varietà più richieste dal mercato. Nel resto della provincia vi è una situazione di equilibrio. Nella montagna l'introduzione del decreto legge "Campo Libero" n.91/2014, che offre la possibilità in zona svantaggiata di poter inserire nel fascicolo aziendale le particelle (abbandonate e incolte per le quali non viene rivendicata la proprietà da anni) con superficie inferiore ai 5.000 mq, senza alcun titolo di possesso, ha generato contemporaneamente un fenomeno di "assegnazione" senza generare scambi sul mercato degli affitti.

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 ai 17.290 impianti fotovoltaici e alle 171 centrali idroelettriche ci sono 29 impianti da bioenergie e 2 mini eoliche) che interessano soprattutto le due province di Udine e Pordenone. 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 possibilità sta influenzando il mercato degli affitti, inducendo alcune grandi aziende con seminativi ad optare per questa scelta colturale.

2. Tendenze a livello territoriale

La provincia di Udine presenta situazioni differenti nelle tre fasce altimetriche. In montagna il mercato riguarda per lo più l'affitto delle malghe di proprietà dei comuni dove la durata dei contratti varia tra i 4 e i 5 anni. Nel 2014 la domanda è rimasta vivace, come nell'anno precedente, prevalendo sull'offerta, con un numero interessante di concorrenti che hanno partecipato ai bandi per l'assegnazione delle malghe e per i prati a esse legati. Tale fenomeno è ancora più intensificato dall'approvazione del prossimo PSR 2014-2020. Nella nuova programmazione le misure agroambientali e le indennità compensative, prevedono pagamenti ad ettaro superiori rispetto al passato e una riduzione dei limiti di accesso alla graduatoria per la misura a sostegno delle zone svantaggiate. L'aiuto dal PSR alle zone montane influisce nella determinazione della base d'asta per l'affitto delle malghe. Gli affitti si aggirano tra 2.500 e 5.000 euro/ha in funzione della durata, per le malghe con stalla e agriturismo, le malghe comunali con sola stalla vengono concesse a canoni compresi tra i 50 e i 70 euro/ha ed infine i prati e i pascoli a 20 – 40 euro/ha. Nelle montagne dell'Alta Slavia prati, seminativi e boschi sono affittati a prezzi compresi tra i 30 e i 100 euro/ha. 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 dei vigneti variano tra i 500 e i 3.500 euro/ha, mentre i seminativi oscillano tra i 100 e i 360 euro/ha, segnando ancora un'ulteriore diminuzione rispetto agli anni precedenti (quotazioni 2012 - 450 euro/ha). In generale la crisi del settore vitivinicolo porterà ad un calo degli affitti dei vigneti, e le due annate siccitose non aiuteranno il mercato a movimentare nuove affittanze di seminativi. Nella pianura di Udine i vigneti sono affittati a 1.000-1.800 euro/ha, mentre per i seminativi i canoni variano secondo la possibilità di irrigare le colture: il terreno irriguo è

valutato 200-600 euro/ha, quello non irriguo 150-300 euro/ha. Nella pianura litoranea, dove sono più diffuse le aziende di grandi dimensioni, per i seminativi sono riscontrati valori compresi tra i 300-700 euro/ha. Anche se non espressamente quantificati anche la quotazione dei terreni richiesti dai produttori di agroenergie, notoriamente elevati, sono leggermente diminuiti rispetto al passato.

A Pordenone c'è equilibrio tra domanda e offerta e il mercato è piuttosto fermo, solo nella pianura a ovest prevale la domanda. Il livello dei canoni ha registrato alcune variazioni rispetto al 2011. I canoni per i seminativi asciutti oscillano intorno ai 150 (nelle zone più svantaggiate) e i 300 euro/ha, mentre per quelli irrigui tra 350 e 700 euro/ha. I seminativi senza titoli PAC sono affittati con valori tra gli 80 e i 120 euro/ha e anche qui i seminativi per agroenergie hanno quotazioni leggermente in calo rispetto al passato mostrando anche una lieve contrazione delle richieste. I canoni dei frutteti nelle aree di pianura variano tra i 600 e i 1.200 euro/ha. I vigneti DOC nella destra Tagliamento vengono affittati, nelle zone vocate, a 700-2.500 euro/ha. A Rauscedo e zone limitrofe i canoni per i vivai di barbatelle raggiungono i 2.000/3.500 euro/ha, vi è mercato anche per i terreni con piante madri e portainnesti con valori tra i 1.000 e 1.300 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 più elevati, tra 1.100 e 3.200 euro/ha. I seminativi in pianura, invece hanno prezzi di 250-500 euro/ha.

Si segnala, infine, nel triestino la prevalenza della domanda di terra sostenuta dalla necessità degli imprenditori di ampliare la superficie aziendale. La scarsa superficie disponibile è affittata per canoni di 800-1.800 euro/ha per i vigneti, 30-150 euro/ha per i prati, 200-1.200 euro/ha per gli orti e 300-1.500 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. Il contratto di tipo verbale ha subito una notevole riduzione in seguito alla circolare AGEA 679/11 che obbliga l'affittuario alla registrazione dei contratti ai fini dell'ottenimento dei contributi previsti dalla PAC. Alcune testimonianze affermano che tale forma contrattuale non esiste più, sembra solo permanere ancora in montagna per piccoli fondi. Mediamente il costo dell'assistenza delle parti alla firma del contratto è per lo più a carico dell'affittuario. Solo in montagna e nella regione più a ovest della provincia di Pordenone l'importo è in carico al proprietario per il 50%. A Udine il costo per l'assistenza alla firma dei contratti varia tra i 60 e 100 euro diversificandosi da zona a zona, mentre a Gorizia tra i 50 e i 75 euro. A Pordenone l'importo è pari a 60 euro più 18 euro di spese di registrazione. In provincia di Trieste, infine, un contratto individuale costa 83 euro, se invece si tratta di contratti cumulati (più contratti in una sola registrazione) il costo può aumentare fino a 100/150 euro.

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 e riguarda superfici che i proprietari, per diverse ragioni, non possono o non vogliono coltivare direttamente ed è comune per quelle aziende con imprenditore individuale o società che lavorano i terreni di familiari.

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 ed è stato sottoscritto da tutte e tre le organizzazioni professionali presenti sul territorio.

5. Aspettative future

Durante il 2014 si è osservato che in attesa dell'entrata in vigore della PAC e del PSR 2014-2020, che avverrà dal 2015, anche i piccoli agricoltori, che fino ad oggi hanno resistito alle pressioni burocratiche e alla esigue redditività, si sono trattenuti dal dare in affitto i terreni al fine di poter stabilizzare i titoli.

La maggioranza degli operatori intervistati presume una ripresa del mercato. La domanda sarà sostenuta principalmente dalle seguenti tipologie di soggetti: grandi aziende di contoterzisti che prendono in affitto i terreni delle piccole aziende le quali, a loro volta, trovano maggiore convenienza in questa formula rispetto all'esercizio dell'attività e al pagamento delle lavorazioni; aziende di grandi dimensioni che con l'aumento della superficie attraverso gli affitti migliorano le economie di scala; i finanziatori (spesso imprenditori agricoli) delle centrali a biomassa, disponibili a pagare canoni di affitto più alti della norma, pur di disporre di grosse quantità di prodotto agricolo che vada ad alimentare l'impianto; aziende viticole che cercano terreni in affitto per lungo periodo per potervi effettuare impianti in funzione della riapertura della ristrutturazione dei vigneti in regione (D.P.R. 356 del 2009). Inoltre è possibile immaginare un incremento della domanda riconducibile alla formazione di nuove aziende condotte da giovani imprenditori.

Nelle zone più marginali della regione, in particolare nelle zone svantaggiate il mercato degli affitti potrà essere stimolato dai sostegni previsti per le zone svantaggiate, dalla nuova programmazione dello sviluppo rurale. In Carnia le malghe più accessibili con buona visibilità dove si pratica attività agritouristica saranno sempre più in concorrenza tra loro per ottenere i prati circostanti.

La creazione della «banche della terra», vale a dire un sistema attraverso il quale aree inutilizzate, incolte, di proprietà del Demanio o di enti locali, che pur rimanendo pubbliche vengono offerte ad aziende agricole gratuitamente o per cifre simboliche, è una realtà presente in otto regioni italiane e il progetto è in itinere per altre cinque. Tale realtà attualmente non è attiva nella regione Friuli Venezia Giulia, ma negli ultimi Stati generali della Montagna, è stata dichiarata la volontà di valutare l'istituzione di una "Banca della Terra", per la montagna. Tuttavia, la presenza di detta tipologia di inventario sui terreni e le aziende agricole pubbliche e private che possono essere messi a disposizione di terzi (affitti e concessioni) potrebbero dare luogo allo sviluppo di nuove attività agricole in montagna.

Liguria

Alberto Sturla

1. Quadro generale

I dati del 6° 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 (+42,7%), e arrivando a costituire quasi la metà della SAU regionale (44%) (tab. 9). La maggior parte della superficie in affitto si trova nel Ponente Ligure (il 58%), si tratta di una conseguenza della grande tradizione ortofloricola: l'affitto rappresenta un mezzo idoneo per coniugare la necessità di assecondare le strategie aziendali mediante l'acquisizione di capitale fondiario con il valore proibitivo raggiunto da certe tipologie di terreno.

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%
Totali²	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%
Totali	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 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 2014 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. In particolare, si ha una generalizzata prevalenza dell'offerta rispetto alla domanda, con alcune eccezioni a livello territoriale nelle zone in cui esiste un sostanziale equilibrio per via di un certo numero di nuovi contratti stipulati da agricoltori non professionali. Tali nuovi contratti interessano soprattutto vite e olivo, provviste o meno di certificazione. Il maggior numero di questo tipo di scambi è segnalato

nelle Province di Genova e La Spezia ed è limitato alla collina litoranea.. La fase di stallo derivante dai lunghi tempi di approvazione del PSR 2014 – 2020 ha portato ad una diminuzione nel numero di nuovi contratti, soprattutto nella seconda metà del 2014.

Anche la mancata abolizione dell'IMU per le zone non montane deprime il mercato degli affitti, soprattutto nei Comuni costieri del Ponente Ligure, dove i terreni hanno redditi catastali più elevati. Le transazioni che interessano agricoltori non professionali sono naturalmente le più penalizzate.

I canoni di affitto si mantengono elevati per le colture di pregio nelle aree più vocate (floricoltura a Sanremo e nella Piana di Albenga), mentre per le colture “minori” 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 le zone di Arnasco e del Golfo del Tigullio.

Nel corso del 2014 si è poi registrato un aumento dei casi di comodato gratuito, che tipicamente interessa agricoltori professionali nelle aree appenniniche, mentre nelle aree agricole peri-urbane della costa interessa scambi di terreni tra agricoltori non professionali.

A seguito dell’entrata in vigore della Legge regionale n.36 del 21 novembre 2013 *“Disposizioni in materia di Agricoltura sociale”*, si sono registrati alcuni casi di comodato gratuito stipulati tra cooperative sociali e soggetti diversi (enti pubblici, enti ecclesiastici) per l’avvio di una attività agricola. Sono stati segnalati casi nell’Entroterra del Levante Genovese e nel Savonese.

2. Tendenze a livello territoriale

I terreni dedicati alla viticoltura e olivicoltura sono particolarmente oggetto di scambio. In particolare i contratti in zona litoranea interessano in via quasi esclusiva quest’ultima coltura. Nel ponente ligure si segnala che la stipula del contratto di filiera della DOP “olio della Riviera Ligure” ha avuto un effetto positivo sul mercato degli affitti, in quanto stabilizzando gli accordi tra produttori e frantoiani e garantendo un prezzo minimo per le olive, elimina degli elementi di incertezza favorendo un clima di fiducia che porta, anche, alla stipula di nuovi contratti. Nel ponente ligure il volume degli scambi di terreni ortivi ed ortofloricoli è nuovamente diminuito, dopo l’apparente ripresa registratasi nel 2013. Accanto alle ragioni economiche, i testimoni intervistati riportano tra le cause anche i cambiamenti climatici. In effetti, l’incertezza metereologica degli ultimi anni non facilita la coltivazione delle specie ornamentali, soprattutto in pieno campo, in quanto non permette di programmare la produzione con il rischio di una non tempestiva immissione del prodotto finito sul mercato.

Nelle zone più vocate all’allevamento,, si sono avuti contratti con oggetto pascoli e prati-pascoli. 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 al comodato d’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. Ultimamente il comodato si è esteso alle aree litoranee, anche in zone periurbane. In quest’ultimo caso sono coinvolti agricoltori non professionali; i terreni oggetto di scambio sono per lo più dedicati all’olivicoltura, ma sono molto frequenti scambi di piccole porzioni di terreno da adibirsi ad orto familiare. Si segnala infine l’assegnazione in gestione, tramite apposito bando, di circa 2.700 ettari di foreste del

patrimonio indisponibile regionale. Si tratta di 2.700 ettari per lo più collocati nell'Appennino Occidentale. Gli aggiudicatari sono soprattutto Associazioni di Impresa; alle quali, come da bando, le foreste vengono affidate per i prossimi 12 anni, senza canne ma con l'obbligo di riattivarne la gestione e di reinvestire almeno il 15% degli utili in interventi di miglioramento.

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 e i prati e parati pascoli dell'entroterra, nonché gli oliveti in zona litoranea. 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

Tutti gli esperti intervistati si auspicano che il PSR 2014-2020, i cui primi bandi sono attesi per l'autunno 2015 possa contribuire a riattivare il mercato degli affitti. In particolare, la misura 6.01, imponendo l'ammissibilità a premio per aziende che alla presentazione della domanda abbiano una dimensione economica minima, può favorire la ricomposizione fondiaria. In secondo luogo, sempre nell'ambito della misura 6, si ravvisa anche un potenziale incentivo all'acquisizione di nuovo capitale fondiario. Infatti, le soglie di ammissibilità al sostegno, calcolate in base agli standard output come da regolamenti europei, sono in alcuni così elevate da rendere necessario l'accorpamento fondiario per poter essere rispettate.

Non sono invece attesi effetti legati all'assegnazioni dei titoli della PAC 2014-2020, sia perché la maggior parte delle superfici agricole liguri non è interessata al sostegno, sia perché, conseguentemente, non si prevedono scambi che interessino agricoltori che hanno dovuto rinnovare il contratto di affitto o trovare un'altra superficie ammissibile per evitare un taglio del valore dei titoli conseguente all' "insperato guadagno" che il meccanismo di assegnazione dei titoli può generare in caso di cessione di un contratto di affitto.

Emilia Romagna

Francesco Marseglia

1. Quadro generale

I dati del Censimento dell'agricoltura del 2010 mostrano che in Emilia Romagna le aziende agricole fanno sempre più ricorso all'affitto per aumentare la quantità di terreni in produzione. La percentuale di SAU condotta in affitto (comprensiva di comodato gratuito) è arrivata al 41,4% (38,1% in Italia) rispetto al 29,5% del 2000 (tab. 10). L'analisi della dinamica fra i due censimenti evidenzia come vi sia stata in tutte le province una crescita importante in termini percentuali della quota di SAU in affitto, e come gli incrementi più consistenti siano stati registrati in linea di massima in quelle zone dove nel 2000 l'incidenza di tale forma di conduzione era più bassa. Nel 2010 la quota di SAU in affitto nelle singole province oscilla fra il 36% di Ravenna e il 47% di Piacenza a conferma di una diffusione abbastanza uniforme del fenomeno in ambito regionale.

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	 355.555	 440.733	 24,0%
in % su SAU totale	31	41	-
 SAU in uso gratuito	 21.964	 21.235	 -3,3%
in % su SAU in affitto	6	5	-

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

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

² Il dato complessivo comprende le aziende senza SAU.

Nel 2014 il mercato degli affitti in Emilia-Romagna conferma il trend di lieve incremento rispetto all'anno precedente, con un contenuto aumento nel numero di contratti e delle superfici in affitto, soprattutto a causa dell'incertezza del mercato fondiario e dell'attesa delle riforme agricole comunitarie, che hanno spostato i trasferimenti di terreno agricolo dalle compravendite agli affitti. Le tipologie contrattuali più diffuse sono costituite dai contratti in deroga di breve periodo (anche per le colture permanenti) e stagionali per le colture ortive e

industriali (pomodoro, ortaggi). L'andamento dei valori medi risulta diversificato a seconda delle tipologie culturali in un contesto che vede una generale prevalenza della domanda rispetto all'offerta in pianura e un mercato praticamente assente nelle aree montane e marginali. Si può affermare che i canoni sono registrati in aumento in pianura specie in occasione dei rinnovi contrattuali.

L'andamento altalenante dei prezzi dei prodotti agricoli (frutta e cereali in particolare) e la crescita dei costi di produzione ha portato ad una generale stazionarietà dei canoni. Le nuove e più pesanti modalità di imposizione fiscale per le produzioni energetiche da fonti rinnovabili (biomassa, fotovoltaico, etc...) hanno avuto l'effetto di raffreddare i canoni che, in questo segmento produttivo, negli anni recenti avevano raggiunto valori tanto elevati da determinare effetti destabilizzanti sul mercato tradizionale.

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.

Restando in tema di offerta, in regione non si segnalano per il momento iniziative istituzionali relative alla cosiddetta "banca della terra", ovvero la messa a disposizione gratuita o per cifre simboliche di terreni pubblici o demaniali inutilizzati ai giovani o ai lavoratori svantaggiati per offrire nuove opportunità lavorative e imprenditoriali e salvaguardare nel contempo le aree marginali dal degrado e dall'abbandono.

Una simile iniziativa è stata intrapresa, invece, dalla Legacoop agroalimentare, che ha presentato un progetto, anch'esso denominato "La banca della terra" e che in Emilia-Romagna vede coinvolte alcune fra le maggiori cooperative operanti in regione. L'obiettivo che il progetto si prefigge è di contrastare l'abbandono dei terreni da parte dei soci delle cooperative rendendoli disponibili per periodi temporali definiti e attraverso forme contrattuali di varia natura alla cooperativa stessa o ad altri soci attivi, in modo da mantenerli produttivi.

Altre opportunità legate all'affitto saranno possibili laddove gli Enti pubblici decidono di alienare con contratti di affitto parte del proprio patrimonio immobiliare. In tal senso si segnala l'iniziativa dell'azienda Pubblica di Servizi alla Persona (ASP) Città di Bologna, che ha deciso nei primi mesi del 2015 di mettere sul mercato circa 500 ettari di terreni distribuiti sull'intero territorio provinciale, con contratti di durata quinquennale e a canoni di mercato.

Il canone medio dei seminativi si colloca stabilmente sopra i 400 euro/ha in pianura, mentre è maggiore per le superfici a pomodoro (fino a 1.200 euro/ha nel ferrarese). I canoni sono stabili 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 liquami (direttiva nitrati). Infatti, nelle province dove si produce il Parmigiano Reggiano (da Parma a Modena) resta vivace il mercato dei terreni destinati allo smaltimento dei reflui zootecnici. A Bologna la domanda ha

superato l'offerta non solo nelle sole zone di pianura, ma anche in collina, dove gli elevati canoni dei terreni (in particolare per i vigneti) non scoraggiano gli agricoltori. 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 resta sostenuta anche grazie alle opportunità di aiuto previste dalle misure agroambientali del PSR. Nella collina ravennate resta forte la domanda per terreni da destinare alla coltivazione dell'actinidia, con canoni che arrivano tranquillamente anche a 1.000 euro/ha, nonostante il perdurare di una malattia specifica di questa coltura, la "batteriosi del kiwi". Restano bassissime le richieste di affitto per i castagneti da frutto, la cui produttività è compromessa dalla presenza della "vespa cinese".

Da segnalare infine, nonostante la tendenziale riduzione dei canoni segnalata in precedenza, il generalizzato interesse per superfici da destinare a colture no food per la produzione di energia da biomasse; 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 alcuni ex zuccherifici riconvertiti a impianti a biogas o bioetanolo.

3. Tipi di contratto

Anche nel 2014 la maggioranza dei contratti è stata stipulata in deroga (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), i contratti stagionali e/o di partecipazione interessano le orticole e il pomodoro, mentre gli accordi per contratti di coltivazioni in piedi riguardano le foraggere o le coltivazioni no food per biomassa.

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, Modena, Forlì, 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, della durata dell'accordo, della presenza o meno di titoli PAC. Si passa dai 25 euro per affittuario e proprietario nel ravennate ai 100 euro in provincia di Forlì.

5. Aspettative future di mercato

Il mercato degli affitti, oltre che da fattori di mercato interni al settore agricolo (prezzo dei prodotti agricoli) e da aspetti legati alla congiuntura economica complessiva, è notoriamente influenzato anche dalla PAC, e gli operatori stanno valutando come coniugare gli orientamenti della futura PAC 2014-2020 sul valore dei titoli con le proprie decisioni soprattutto se inerenti a investimenti di lunga durata.

Il mercato è previsto stabile o in leggero aumento nel volume di contratti di affitto stipulati, soprattutto a causa della stagnazione del mercato delle compravendite e la bassa disponibilità economica, che spinge le grandi aziende - nella necessità di ammortizzare i costi fissi - a domandare i terreni in locazione piuttosto che orientarsi verso l'acquisto, specie nelle zone dove maggiore è l'impatto della direttiva nitrati. In generale le prospettive future non

sono negative visto che le recenti decisioni in materia di tassazione del patrimonio agricolo dovrebbero anche in futuro mantenere rigido il mercato delle compravendite e che il perdurare della difficile situazione finanziaria e di accesso al credito non permetterà a molte aziende l'acquisto, spingendole verso le locazioni ma a condizione che 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.

Toscana

Jacopo De Santis

1. Quadro generale

Dai dati del 6° Censimento dell'Agricoltura emerge che in Toscana la SAU condotta in affitto, comprensiva degli usi gratuiti, nel decennio 2000-10 è aumentata del +46%, passando da circa 186.700 a quasi 273.000 ettari (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). Per il 2014 il mercato degli affitti in Toscana si presenta invariato rispetto al 2013. Il numero di contratti, infatti, rimane costante nei valori dei canoni e delle superfici in affitto, soprattutto a causa del perdurare dell'incertezza del mercato fondiario e dell'attesa delle riforme agricole comunitarie, che hanno spostato i trasferimenti di terreno agricolo dalle compravendite agli affitti. 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: tutte le province in generale presentano valori costanti rispetto al 2013.

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%
Totale²	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	186.689	272.978	46,2%
in % su SAU totale	22	36	-
SAU in uso gratuito	32.378	97.523	201,2%
in % su SAU in affitto	17	36	-

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

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

² Il dato complessivo comprende le aziende senza SAU.

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. L'entrata in vigore

della misura “La banca della terra” (Regolamento 60/R del 2014) , ovvero un inventario completo e aggiornato dell’offerta dei terreni e delle aziende agricole di proprietà pubblica e privata messi a disposizione di terzi (tramite operazioni di affitto o di concessione), con l’obiettivo di favorire l’accesso ai terreni agricoli e forestali dell’imprenditoria privata, in particolare dei giovani agricoltori, non ha prodotto ancora risultati tali da influire in modo significativo sull’andamento del mercato degli affitti. La risposta degli imprenditori all’iniziativa è stata molto molto limitata, poiché sono stati assegnati circa 270 ettari (di cui 173 di bosco, 42 di seminativo, 42 di pascolo e 9 di oliveto) che non hanno certo avuto rilevanza statistica per l’apporto di variazioni sensibilmente rilevanti sui valori del 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 rimasti invariati; continua la tendenza a ricercare terreni in affitto in alternativa alla compravendita a causa dei notevoli prezzi fondiari ed alla scarsa disponibilità economica e finanziaria, oltre che all’incertezza che ha portato l’attesa della riforma PAC nelle compravendite.

A Lucca si rilevano pochi casi e quasi tutti per rinnovo dei contratti in scadenza. Prevalenza della domanda, dovuta alla nuova PAC e al PSR che ha condotto alcune aziende a cercare di ampliarsi, ma i prezzi sono invariati rispetto al 2013 a causa della bassa redditività delle colture cerealicole e foraggere.

Il mercato degli affitti di Pistoia prosegue con scarsa domanda e offerta e con pochi movimenti, costituiti soprattutto da rinnovi di contratti in scadenza. Nelle zone montane si assiste a un calo dei pascoli e dei seminativi a causa della diminuzione dei prezzi prodotti agricoli; anche i seminativi della zona di piano dove era diffuso l’affitto da parte dei contoterzisti è in diminuzione sia nel numero che nei valori dei canoni; si riscontrano pochi movimenti anche nelle altre zone. I valori risultano sostanzialmente stazionari rispetto al 2013 sul totale della provincia. Risultano in diminuzione i contratti per la costituzione di nuove aziende da parte di giovani agricoltori che intraprendono l’attività agricola.

A Pisa il numero dei contratti e il valore dei canoni rimangono invariati. La domanda è prevalente da parte di agricoltori e contoterzisti ma non ci sono variazioni dei contratti per mancanza di disponibilità di terreni. Nonostante la domanda i canoni nella media sono più o meno stabili, i canoni alti sono in flessione (5 - 10%). L’affitto è individuato dai soggetti agricoli come una soluzione transitoria in attesa della riforma PAC e in attesa della ripresa del mercato fondiario.

A Livorno si rileva poca domanda, ma ancor meno offerta, con un mercato rigido per tutte le tipologie di terreno e di coltura. Come per il mercato fondiario, nel 2013 non ci sono state variazioni rilevanti perché l’andamento economico sfavorevole non è stato compensativo dei maggiori costi di imposte sul patrimonio, che hanno spinto i proprietari a mantenere immobile la trattativa.

Nella provincia di Prato si continua a rilevare pochissima domanda e offerta con sostanziale equilibrio e contratti in diminuzione. I canoni restano invariati rispetto al 2013; risulta diffusa la presenza di contoterzisti con contratti annuali.

Anche nella provincia di Firenze il mercato è caratterizzato da stabilità per numero di contratti stipulati e valore dei canoni, con una debole prevalenza della domanda. Questo è

causa della difficoltà dell'acquisto, che spinge a cercare nel mercato degli affitti la soluzione alla necessità di ampliamento della maglia fondiaria, soprattutto da parte delle grandi aziende, che devono altresì ammortizzare i fattori della produzione. Le piccole aziende inoltre hanno la necessità di ridurre le spese di gestione.

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.

Si prevede un aumento del mercato degli affitti per i motivi sopra citati: da un lato le piccole e medie aziende hanno la necessità di ridurre i costi e quindi preferiscono ridurre le superfici coltivate; dall'altro lato le grandi aziende hanno l'esigenza di ammortizzare i fattori della produzione e l'elevato costo per l'acquisto trova alternativa nell'affitto.

Nella provincia di Arezzo vi è in generale poca domanda e offerta, con prezzi mediamente invariati. La diffusa presenza di contoterzismo (Valdichiana) alimenta la domanda di seminativi, con un pressoché stazionario valore degli affitti. Nelle altre zone a seminativo, stante la difficoltà economica, si conferma la tendenza del 2013 alla concessione di contratti annuali e con prezzi molto bassi senza titoli PAC. La prevalenza di domanda avviene da parte di grandi aziende per l'esigenza di ammortizzare i costi fissi.

A Siena i prezzi dei canoni sono generalmente invariati a livello provinciale. 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 aumento, tuttavia con poca domanda e offerta, anche da parte di contoterzisti. A livello provinciale i canoni rimangono invariati; gli affitti costituiscono un'alternativa agli acquisti fondiari data la minore disponibilità di risorse finanziarie di chi domanda. Il calo dei prezzi agricoli ha fatto rallentare molto la diffusione dell'affitto anche da parte di contoterzisti specialmente nei seminativi, evidenziando canoni stazionari. Vi è una scarsissima diffusione dell'affitto anche nel settore viticolo e olivicolo, sempre con canoni stazionari; mentre nel settore vinicolo le grandi aziende sono alla ricerca di vigneti per ammortizzare i costi fissi, nel campo olivicolo il mercato degli affitti è praticamente fermo 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 2014 si prevede che, con l'uscita della nuova programmazione del PSR e degli incentivi economici ad essa legati, il mercato degli affitti possa avere un leggero aumento nel volume di contratti di affitto stipulati. Questo anche perché il perdurare della bassa disponibilità economica generale si suppone che non possa risolvere la rigidità del mercato delle compravendite. Le grandi aziende - nella necessità di ammortizzare i costi fissi - sono spinte a domandare i terreni in locazione piuttosto che per l'acquisto.

Continua la prospettiva di stipula per la 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. Solo in caso di rapida emanazione delle nuove norme comunitarie in materia degli aiuti diretti al reddito (il così detto primo pilastro della PAC) si attende che gli affitti possano avere una diminuzione in quantità ed un aumento in valore.

Umbria

Raffaello Ricci

1. Quadro generale

In Umbria, le aziende agricole e zootecniche rilevate dal 6° Censimento in agricoltura, sono pari a 36.244, di cui 26.317 (73%) nella provincia di Perugia e 9.927 (27%) in quella di Terni. Rispetto al 2000, anno del precedente Censimento, il numero delle aziende agricole cala del 30% circa, in misura, comunque, minore rispetto alla media rilevata in Italia (- 32%).

Il Censimento ha mostrato che la struttura fondiaria è molto più flessibile rispetto al passato, grazie al maggior ricorso a forme di possesso dei terreni diversificate e orientate sempre più all'uso di superfici in affitto. La SAU in affitto, a livello nazionale, è aumentata del 50%, dato confermato a livello regionale con un incremento del 55% (tab. 12).

L'indagine rileva che il 75% delle aziende umbre svolge attività agricola solo su terreni in proprietà, nel 7% dei casi l'attività agricola viene svolta su terreni solo in affitto, mentre l'uso gratuito rappresenta meno dell'1%.

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%
Totale²	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%
Totale	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 2000 e 2010.

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

² Il dato complessivo comprende le aziende senza SAU.

Nel 2014 l'andamento del mercato degli affitti ha, sostanzialmente, ricalcato quello dell'anno precedente, per numerosi eventi congiunturali. Il perdurare della crisi economica e l'elevato valore dei terreni agricoli non consentono agli agricoltori di assumersi altri rischi, oltre a quello già assunto della variabilità del mercato dei prodotti agricoli.

Inoltre, il 2014 risulta essere un anno cruciale per gli operatori del settore primario, in quanto il valore unitario iniziale del nuovo premio PAC tiene conto dei pagamenti percepiti, riferiti all'anno 2014. Con l'entrata in vigore della nuova Politica Agricola Comunitaria (riforma PAC 2014-2020), infatti, i titoli verranno assegnati a coloro i quali coltiveranno il terreno al momento della presentazione della domanda, possedendo i requisiti⁷ previsti dal regolamento Comunitario. Pertanto, solamente l'agricoltore che ha ricevuto pagamenti diretti nel 2013 potrà accedere ai nuovi titoli nel 2015. Questa norma serve per evitare che i proprietari fondiari (non conduttori) possano divenire agricoltori nel 2015 al solo scopo di ottenere i titoli.

La nuova riforma determina due differenti effetti: il primo è quello del proprietario che, avendo dato interamente in locazione i propri terreni prima del 2013, con conseguente cessazione dell'attività, non ha diritto all'assegnazione dei nuovi titoli 2015; pertanto, come unica possibilità di reddito, continuerà ad offrire i terreni nel mercato degli affitti. Il secondo effetto, invece, è dato da quegli agricoltori che, avendo concesso in affitto solo parte della propria azienda e di titoli, ai fini di massimizzare l'aiuto comunitario loro concesso, hanno ripreso la diretta conduzione dei terreni precedentemente locati, in alcuni casi, anche solo formalmente, presentando la domanda di aiuto su tutta la superficie aziendale, lasciando all'ex affittuario la possibilità di coltivare.

Questa situazione ha determinato un sostanziale stallo del mercato degli affitti nel corso dell'annualità 2014, in quanto i movimenti di domanda e offerta dei terreni nella regione si sono attestati sugli stessi valori assoluti del 2013, senza significativi scostamenti. Nel 2014, il mercato è stato caratterizzato anche dal parziale ritiro dei contoterzisti, disincentivati dagli elevati costi dei mezzi tecnici, dai bassi prezzi di vendita e dai conseguenti esigui guadagni. Tale categoria ha preferito, in taluni casi, offrire la propria attività a prezzi particolarmente vantaggiosi per le aziende, piuttosto che continuare a prendere in affitto i terreni, non avendo diritto, in qualità di meri contoterzisti, a contributi su titoli PAC.

2. Tendenze a livello territoriale

I testimoni intervistati hanno rilevato un andamento degli affitti sostanzialmente costante rispetto alle precedenti annualità.

Nelle due province umbre, si riscontra la tendenza a sottoscrivere contratti a breve scadenza, attraverso le opzioni consentite dai patti in deroga. Questo scaturisce da un interesse di entrambi i contraenti il contratto d'affitto, in quanto fonte di maggior autotutela.

Da un lato, il proprietario può rientrare in possesso del bene, in tempi brevi, nel caso in cui si manifesti un'offerta di acquisto. Dall'altro, il locatore, vista la difficile congiuntura economica del momento, non ha interesse ad impegnarsi nel lungo periodo. In questo caso, i canoni si allineano agli effettivi valori di mercato.

Al contrario, i contratti d'affitto di durata ultranovenale, sono essenzialmente legati a cessioni fra consanguinei, per attingere alle opportunità offerte dal PSR, per cui i canoni registrati difficilmente corrispondono a quelli realmente riscontrabili sul mercato delle locazioni di fondi rustici.

Nelle aree in cui è diffusa la tabacchicoltura (alta e bassa Valle del Tevere) si registra una modesta riduzione della domanda di terreni, dovuta essenzialmente ai diminuiti margini di guadagno della coltura. Ciò ha comportato una riduzione dei canoni di affitto stagionali dei terreni vocati che in taluni casi è quantificabile intorno ad un -20%.

Si è affievolito anche il mercato dell'affitto di terreni destinati a produzione agroenergetica, in quanto le aziende di trasformazione optano per un acquisto del prodotto,

⁷ Tra i quali essere agricoltore attivo e aver presentato domanda di aiuto per l'anno 2013 (accesso ai nuovi titoli) e 2014 (fissazione del valore aziendale dell'aiuto)

tramite sottoscrizione di contratti di coltivazione, piuttosto che rivolgersi al mercato dell'affitto immobiliare, se non nel caso di canoni particolarmente vantaggiosi (terreni il cui proprietario non ha i requisiti previsti per l'accesso ai titoli). Ciò ha comportato una riduzione dei canoni di affitto intorno ad un -20%.

I testimoni privilegiati hanno evidenziato che i canoni subiscono forti variazioni in funzione delle caratteristiche dei terreni, quali, principalmente, facilità di accesso al fondo, disponibilità idriche, fertilità e giacitura del terreno. Il mercato risulta più vivace nelle aree di bassa collina o pianeggianti con fertilità elevata, specialmente nelle aree lungo il Tevere del Marscianese e del Tifernate, mentre per i terreni marginali con bassi redditi, tende ad aumentare l'offerta, tali tipologie vengono utilizzate essenzialmente per ottenere i premi PAC. Infatti, durante il 2014, si è rilevato come in alcune aree della dorsale appenninica umbra rilevanti superfici destinate a pascolo sono state utilizzate per usufruire dei titoli di allevamenti senza terra, provenienti da altre regioni, o di coltivazioni con un alto aiuto al reddito, alterando in maniera insostenibile il mercato degli affitti per gli allevatori residenti, in un periodo in cui i profitti si sono ulteriormente ridotti. Il fenomeno⁸, trae origine da più fattori, alcuni legati a scelte della politica agricola comunitaria, altri a scelte delle comunità locali che vedono nella concessione dei pascoli delle Comunanze agrarie un'occasione per massimizzare i canoni senza tenere conto degli allevamenti del territorio o di quelli limitrofi.

Nel corso del 2014, l'entrata a regime del pagamento dell'IMU agricola non ha determinato un incremento dei canoni, che anzi si sono attestati su livelli inferiori all'anno precedente, imputabili essenzialmente ai minori margini di guadagno. In Umbria l'imposta non si paga, in 69 Comuni su 92 (oltre 2/3), in 22 Comuni "parzialmente montani" tra i quali Perugia e Terni, si paga se l'apezzamento è concesso in locazione (esenti coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali proprietari/conduttori) in Comune Bastia Umbra (non montano) si paga senza esenzioni. Per i Comuni parzialmente montani nei quali il pagamento dell'imposta è dovuta nei casi di affitto, gli effetti sono stati ritardati anche dal fatto che alcune sigle sindacali hanno consigliato, anche se non palesemente, di protrarre il versamento fino alla scadenza in attesa di eventuali aggiornamenti normativi.

I canoni segnalati dai testimoni privilegiati sono risultati i seguenti: 800 - 1.450 euro/ha per il tabacco, 450-650 euro/ha per i seminativi irrigui, 250-450 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

La forma contrattuale più diffusa nella regione da molti anni a questa parte sono i patti in deroga all'art. 45 della legge 203/82, in quanto i proprietari e gli affittuari si sentono tutelati sia dalla sottoscrizione del referente della propria organizzazione sindacale, con cui hanno un rapporto di fiducia, che dalla giurisprudenza di settore.

Nell'arco del 2014, essenzialmente sono stati effettuati rinnovi di contratti in scadenza per quei casi in cui il proprietario/agricoltori o non aveva i requisiti per accedere alla nuova assegnazione di titoli o aveva ceduto l'attività. In linea generale, il ricorso all'affitto è favorito dall'evoluzione delle politiche agricole sebbene si tenda a contratti di durata più breve in attesa che si delinei il nuovo quadro delle politiche comunitarie

I rinnovi contrattuali in deroga, nel corso degli anni non superano una durata complessiva di nove anni, comunque inferiore alla durata stabilita dall'art. 1 della l. 203/82 per i contratti ordinari pari a quindici anni, mentre sono abbastanza diffusi i contratti annuali/stagionali.

Nella zona del Lago Trasimeno, solo per citare un esempio, l'affitto è praticato

⁸ AGEA, a partire dalla Domanda Unica presentata per la campagna 2014, ha stabilito l'impossibilità del pascolamento da parte di terzi ai fini dell'ammissibilità delle superfici dichiarate a pascolo magro.

essenzialmente per singoli appezzamenti e non per aziende intere, tanto che le imprese hanno molti contratti d'affitto ciascuna, tutti stipulati in deroga.

Inoltre, con l'entrata in vigore della riforma PAC 2014-2020, si evidenzia anche una certa ripresa di contratti/accordi verbali, legati essenzialmente all'assegnazione dei nuovi titoli. Tali accordi prevedono che il proprietario/agricoltore presenti la domanda di aiuto su tutta la superficie in proprietà e riconosce all'ex affittuario la possibilità di continuare a coltivare i terreni senza pagare alcun canone.

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

L'accordo collettivo della Provincia di Perugia in materia di affitto di fondi rustici del 1997, non è più utilizzato, in quanto scaduto e non rinnovato. I costi relativi all'assistenza delle parti alla firma del contratto variano tra i 50 e i 100 euro/cad (proprietario ed affittuario). I costi di registrazione sono generalmente a carico, salvo diverso accordo tra le parti, dell'affittuario. Le Organizzazioni sindacali richiedono, in alcuni casi, la sottoscrizione della tessera associativa per almeno uno degli intervenuti prima di sottoscrivere gli impegni.

5. Aspettative future del mercato

I testimoni intervistati hanno evidenziato che il territorio regionale è caratterizzato da un sostanziale equilibrio tra domanda e offerta. La diminuzione dei prezzi dei prodotti agricoli e la crescita dei costi di produzione hanno determinato una riduzione della redditività del comparto, che in alcuni casi ha spinto i canoni al ribasso. I testimoni prevedono che la situazione rimarrà pressoché invariata anche per il corso del 2015, fino all'assegnazione dei nuovi titoli PAC. Gli operatori segnalano, inoltre, il nascere ed il diffondersi delle politiche di agricoltura sociale in Umbria (es. nel comune di Orvieto), per l'assegnazione in affitto dei terreni a canoni favorevoli.

La Regione ha approvato la legge 3/2014 che all'art. 4 istituisce il "Banco della terra", basato su un elenco di terreni agricoli e a vocazione agricola, di quelli agro-forestali, delle aziende agricole e dei fabbricati rurali, di proprietà pubblica o privata, utili per operazioni di locazione o di concessione. L'obiettivo di questa iniziativa legislativa, è quello di promuovere lo sviluppo, l'imprenditoria e la crescita occupazionale nel settore agricolo attraverso la gestione attiva e sostenibile dei beni agro-forestali, lasciando ai Comuni l'ultima parola sull'assegnazione delle terre. Un ruolo importante lo dovrebbe avere la finanziaria Gepafin⁹, per agevolare l'accesso al credito dei giovani agricoltori. La locazione avverrà con canoni d'affitto simbolici per i terreni marginali e poco redditizi, canone simbolico che comunque varrà per tutti i terreni per i primi 5 anni, dopo di che verrà fissato in base alla stipula di contratti agrari.

⁹ Società finanziaria partecipata dalla Regione Umbria dal 1987

Marche

Amleto Fioretti e Antonella Bodini

1. Quadro generale

I dati censuari dell'ISTAT del 2010 (tab. 13) hanno rilevato che la SAU marchigiana condotta in affitto ammonta a circa 200.000 ettari, pari al 42% della superficie agricola totale; la quota concessa a titolo gratuito è il 9% (44.000 ettari). L'incidenza e la diffusione dell'affitto nelle Marche è quindi relativamente molto elevata (Italia 38%) ed anche la variazione intercensuaria è ampia (56%) ma inferiore alla media nazionale (60%). A livello provinciale, le quote della SAU in affitto sono allineate alla media regionale ad eccezione di Ascoli dove è minore l'incidenza anche delle superfici in uso gratuito.

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 2000 e 2010.

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

² Il dato complessivo comprende le aziende senza SAU.

Dall'indagine diretta relativa all'anno 2014 risulta che l'andamento del mercato degli affitti è uniforme in tutto il territorio regionale con canoni sostanzialmente stabili sui livelli precedenti. Le condizioni che hanno caratterizzato il mercato degli affitti negli anni passati, hanno influenzato il mercato anche nel corso del 2013. In linea generale i canoni risultano stabilizzati caratterizzando una certa uniformità dei valori in tutta la regione in quanto tendono ad allinearsi all'aiuto comunitario medio ettaro, e quindi per i terreni senza titoli PAC i canoni si abbassano mediamente a 100-200 euro (seminativi in asciutto). Neanche l'introduzione dell'IMU ha condizionato i canoni. Infatti, mentre nel 2012 l'imposta aveva

avuto un effetto dirompente, nel 2013 l'incertezza dell'imposta non ha permesso di adeguare i canoni.

Tendenzialmente la richiesta di terreni in affitto è superiore all'offerta, ma l'interesse è sceso da parte di alcune categorie di operatori, come ad esempio i contoterzisti, per l'aumento dei costi dei carburanti. Pur in diminuzione, risultano ancora presenti agricoltori che possiedono 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. In passato questo fenomeno ha riguardato anche alcuni investitori extragricoli ed a volte extraregionali che hanno preso in affitto terreni destinati a pascolo al solo fine di utilizzarne i titoli. Dopo un decennio circa di contenziosi, con l'avvento della nuova PAC scompare definitivamente la speculazione legata al contributo al pascolamento in assenza di bestiame sui terreni presi in affitto al tal scopo.

Il processo di regolarizzazione di accordi verbali o atipici è pressoché completo e la forma dei contratti in deroga è prevalente. Sono soprattutto 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, e nella bassa redditività delle colture agricole ed in particolare dei cereali, indirizzo produttivo prevalente nella regione. I terreni destinati a seminativo risultano in lieve flessione in tutta la regione, così come gli ortivi irrigui nell'ascolano. I canoni per le colture tipiche o di pregio come vigneti, oliveti, frutteti e orticole non hanno subito particolari variazioni, ma è pressoché assente il ricorso all'affitto per queste tipologie, che in ogni caso non supera i 900-1.000 euro/ha per i vigneti DOC. Infatti, soprattutto per gli agricoltori che trasformano l'uva, l'affitto di superfici vitate è molto ridotto in quanto prediligono vigneti di proprietà. 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. Spesso, infatti, i contratti hanno avuto come limite temporale il 2013, anno di termine dell'attuale programmazione comunitaria. Complessivamente gli agricoltori che hanno rinnovato i contratti d'affitto lo hanno fatto scegliendo due direzioni contrapposte: rinnovi fino al 2020 nel caso in cui non ci sia preoccupazione rispetto al regime d'aiuti futuro, oppure rinnovo per uno-due anni da parte di proprietari che intendono valutare la variazione dei titoli in base alla nuova PAC e quindi stabilire un canone aggiornato alle nuove disposizioni dopo il 2014.

A livello provinciale, nel Maceratese a partire dai mesi estivi del 2013 si è verificata una vera e propria corsa all'affitto dei terreni (anche da fuori provincia) per conservare i titoli in eccesso. Nel Pesarese per i seminativi in asciutto si evidenzia una situazione anomala rispetto al canone medio della zona, che può raggiungere in alcuni casi quotazioni di 500 euro/ha. Sul territorio sono infatti presenti due grosse realtà aziendali produttrici di foraggio che riescono a pagare canoni al di sopra della media locale (pari 150-250 euro/ha). Nella zona detengono sostanzialmente il monopolio nel mercato degli affitti di terreni che ricercano per la produzione industriale di erba medica e altri cereali verdi per la produzione di foraggi e biogas.

A parte la particolarità evidenziata della provincia di Pesaro-Urbino, complessivamente i canoni si sono attestati da un minimo di 100 euro/ha dei seminativi asciutti nell'alta collina ad un massimo di 850 euro/ha delle colline irrigue litoranee nel maceratese perlopiù coltivate

con orticole. Valori superiori – attorno a 900-1.000 euro/ha - si riscontrano solo per i canoni d'affitto di terreni vitati (DOC di Matelica e Jesi), sebbene i vigneti tal quale rappresentino terreni affittati sporadicamente o solo nell'ambito di un affitto aziendale.

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, oppure per l'utilizzo dei terreni per impianti fotovoltaici; comunque sono 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 la convenienza economica è limitata. La partecipazione è una forma di cessione adottata soprattutto per le colture frutticole, orticole, vite e olivo, con la divisione di spese e ricavi al 50% fra concedente e concessionario.

Con riferimento alle superfici boschive si rileva 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 2013 hanno in genere goduto della supervisione dei rappresentanti di due organizzazioni sindacali alle quali i due contraenti facevano parte.

Rimane sostanzialmente invariato il costo dell'assistenza, che oscilla tra i 50 e 70 euro. I costi di registrazione sono a valere per l'intera durata del contratto e sono generalmente sostenuti in egual misura dai contraenti. Fanno eccezione i casi in cui l'affittuario si accolla l'intera spesa di registrazione del contratto per evitare un eventuale rialzo del canone, oppure nel caso in cui si avvalga della possibilità di registrare in un unico contratto l'affitto di terreni da più proprietari (soltanto nel caso in cui il contratto venga stipulato entro il 28 febbraio).

Al di fuori del contratto in deroga (art. 45) il ricorso ad altre forme di cessione del terreno interessa solo i familiari. Il ricorso all'equo canone è sempre meno frequente perché, come ha riportato un intervistato, risulta difficile stipulare contratti di locazione dei terreni in mancanza di normativa aggiornata ovvero in una situazione di cui i criteri per la determinazione del canone non sono stati aggiornati regolarmente da molti anni.

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, i 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, hanno fatto emergere una consistente quota di cessioni non ufficializzate (anche se per lo più tra familiari). 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 investimenti onerosi e difficoltosi per il problematico accesso al credito e il lento ritorno economico. 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. La perdurante crisi economica e le novità introdotte nella fiscalità generale potrebbero però portare a rapidi ripensamenti.

L'incertezza che interessa l'applicazione della nuova PAC e i riflessi che la stessa potrà avere sul valore definitivo dei titoli e sulla loro assegnazione continuerà ad avere conseguenze significative sul mercato degli affitti. I testimoni intervistati prospettano la stabilità dei canoni se le quote dovessero rimanere sui valori di 280-300 euro/ha, mentre se i contributi dovessero diminuire, allora i nuovi canoni saranno commisurati al valore dei titoli posseduti dai coltivatori che intendono prendere in affitto il fondo.

Lazio

Franco Monti

1. Quadro generale

Dai dati del Censimento 2010 emerge che la SAU regionale condotta in affitto e uso gratuito è raddoppiata nell'ultimo decennio attestandosi a circa 210.200 ettari (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%
Total²	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%
Total²	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 2000 e 2010.

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

² Il dato complessivo comprende le aziende senza SAU.

Nel 2014 le caratteristiche del mercato dell'affitto sono rimaste le stesse degli anni precedenti. La prevalenza di domanda che caratterizza da molto tempo il mercato non ha contribuito ad aumentare la disponibilità dei proprietari ad affittare i propri terreni. I proprietari, infatti, difficilmente stipulano contratti a lungo termine in attesa di una stabilizzazione dello scenario politico-economico che si dovrà creare con il nuovo regime dei titoli.

La necessità di produrre contratti di possesso dei terreni validi per beneficiare dei contributi comunitari e/o di finanziamento ha indotto molti affittuari, anche per l'anno in corso, 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 continuando a creare alcuni disagi fra gli operatori, ma ha comunque portato a fare emergere molte situazioni poco chiare anche se i canoni registrati difficilmente corrispondono a quelli reali. Anche per l'anno in corso si è assistito alla stipula di contratti con scadenze funzionali esclusivamente per beneficiare di fondi comunitari legati al PSR.

L'importanza dei contoterzisti nel mercato degli affitti è molto significativa a causa di una domanda 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. L'esigenza di terreni sui cui collocare i diritti, sta sviluppando una domanda di affitto, soprattutto per quei terreni posti in zone marginali e con canoni ridotti. Analogamente a quanto rilevato nel mercato fondiario, la volatilità dei prezzi delle materie prime di origine agricola ha rallentato la domanda e l'offerta di terreni in affitto. Le ipotizzate redditività che potranno scaturire da nuove tipologie di coltivazioni (es. biomasse) i 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 zootechnica sono frequenti i contratti relativi agli erbai stagionali e ai pascoli, mentre nelle zone a seminativo sono predominanti i rapporti con i contoterzisti. 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 valori intorno ai 500 euro/ha. 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 è diminuito notevolmente a causa delle continue incertezze legate all'emanazione di decreti legge relativi al settore delle energie alternative. Si conferma la sensibile diminuzione di nuovi impianti su terreni agricoli.

La regione Lazio ha messo a disposizione terreni di proprietà ex Arsial per concessione in affitto, dietro presentazione di progetti secondo un bando nel febbraio 2014 con canoni di

affitto ridotti (gratuiti per i primi tre anni).

Vi è stata una forte partecipazione con numerosi progetti.

È un segnale di una domanda, soprattutto da parte di realtà giovanili e legate anche alla agricoltura sociale che probabilmente aumenterà nel futuro.

Il comune di Roma sta intraprendendo iniziative simili.

Sono ambedue segnali da parte dell'amministrazione di dare concretezza ad iniziative per utilizzare terreni abbandonati.

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 colturali 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 aveva 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 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, pertanto preferiscono cedere i terreni con contratti stagionali turbando il mercato a causa della continua oscillazione dei canoni. Il nuovo regime dei titoli sta portando ad una regolarizzazione di terreni in affitto, in particolare da parte degli agricoltori che hanno bisogno di aumentare le dimensioni della propria azienda per poter usufruire appieno delle opportunità legate alla politica agricola comunitaria.

Abruzzo

Stefano Palumbo

1. Quadro generale

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 del 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%
Totale²	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%
Totale	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 2000 e 2010.

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

² Il dato complessivo comprende le aziende senza SAU.

In Abruzzo l'affitto interessa circa 163.000 ettari, superficie pari al 36% della SAU regionale. A livello provinciale la percentuale maggiore di terreni in affitto si riscontra nell'aquilano (53%), mentre la quantità più esigua si registra a Pescara (9%). Le provincie di Teramo e Chieti registrano valori intorno al 20%. Anche l'incidenza percentuale sulla SAU regionale denota una maggior ricorso all'affitto in provincia de L'Aquila (44%). La crisi

economica generale ed in particolare del settore primario ha inciso notevolmente sul mercato degli affitti; nel 2014 si è assistito ad una ulteriore flessione rispetto all'anno 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 rimasto pressochè stabile per la maggior parte delle tipologie culturali. 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. I canoni minimi non hanno registrato ulteriori decrementi soprattutto nell'entroterra e nelle zone meno vociate. 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, oltre al verificarsi della fuoriuscita dal settore agricolo di molti operatori. I canoni più alti,, continuano a registrarsi per le colture frutticole e viticole delle regioni costiere del chietino e del pescarese e per i seminativi irrigui nel Fucino (comprese le orticole). Nelle province costiere il mercato riguardante la locazione di superfici da destinare a impianti fotovoltaici non risulta vivace come in passato. Ad ogni modo, in questo caso il valore dei canoni (anche superiori ai 2.000 euro/ha) si slega dalla reale produttività dei terreni. Il leggero calo dell'investimento nel fotovoltaico, fermo restando la convenienza nei costi d'impianto rispetto al passato, è imputabile al minor margine per kWh/h che ad oggi l'Autorità di Gestione riconosce al produttore rispetto al passato¹⁰.

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 (in particolare quelli in quota) 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 2013 (quotazione massima -10%). Anche in quest'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). I terreni disponibili sono generalmente di medio-piccole estensioni (porzioni di SAU aziendale) ma non manca l'offerta di aziende orticole nel complesso. Anche le quotazioni dei seminativi hanno registrato variazioni negative dovute alla difficoltà di affittare (-10% circa). Le arboree mantengono grossomodo i canoni del biennio precedente. Nella Valle Peligna, territorio a vocazione viticola, il livello dei canoni è rimasto pressochè invariato rispetto al biennio 2012-2013; 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 minime hanno superato il 20%, le variazioni massime sono in media intorno al 10%. Anche a livello numerico la stipula dei contratti conferma una stagnazione che si trascina da almeno due-tre anni in particolare per le aree più interne e meno servite dalle vie di comunicazione. In prossimità della costa si è registrato un mercato stagnante 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 biennio precedente. Riduzione sostanziale si è registrata nelle orticole

¹⁰ Fonte: www.incentivifotovoltaico.name

(oltre 30%) Nelle zone interne il mercato delle locazioni è fermo e di conseguenza le quotazioni dei canoni risultano inferiori agli anni passati. Anche nel 2014 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 30% si sono verificate nei canoni minimi delle orticole. 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 2013.

3. Tipi di contratto

Anche nel 2014 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.

Nelle zone montane la tipologia più richiesta è il prato pascolo da parte delle aziende zootecniche; in alcuni casi sono stati riscontrati accordi verbali tra contraenti con pagamento del canone in natura. Il rinnovo, solitamente a cadenza annuale, non comporta particolari problematiche e si cerca la soluzione più conveniente per entrambi le parti. In queste zone la speculazione è pressoché nulla.

4. Patti agrari e organizzazioni professionali

Nel 2014 non sono stati ratificati accordi collettivi operativi tra le maggiori organizzazioni professionali (CIA, Coldiretti, Unione Agricoltori e COPAGRI).

5. Aspettative future del mercato

La fuoriuscita da parte di piccoli imprenditori dal settore e la situazione economica generale, molto probabilmente determineranno una stagnazione del mercato degli affitti anche nel prossimo futuro. Nelle zone costiere, così come nella fascia collinare, potrebbe verificarsi un leggero aumento della domanda proveniente da piccoli e giovani imprenditori che decidono di rilevare e ampliare l'azienda di famiglia, attuando miglioramenti volti a favorire il turismo (agriturismo), considerata come unico sbocco lavorativo in questo periodo di crisi generale.

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 una incidenza sulla SAU regionale complessiva del 34%, un livello superiore a quello registrato in gran parte delle regioni meridionali. Tuttavia, si osserva una contrazione dell'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%
Total²	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%
Total	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 2000 e 2010.

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

² Il dato complessivo comprende le aziende senza SAU.

Il 2014 si conferma anno critico per l'agricoltura regionale con il ricorso all'affitto ancora determinante in quanto principale strumento a disposizione degli operatori agricoli per l'accesso alla base fondiaria. Prosegue la flessione dei canoni, segnatamente nei valori massimi, richiesti dai proprietari nei rinnovi dei contratti in scadenza delle principali aree fertili, irrigue e di maggiore valenza agronomica del territorio regionale (dalle Colline del Volturno in provincia di Isernia alla fascia Costiera in provincia di Campobasso, dall'area Frentana ai comuni agricoli contermini al capoluogo regionale). Si mantengono stazionari sia il livello dei canoni sia il numero di nuove contrattazioni per l'intera zona alto-collinare e montana interna.

In generale, pur con numeri non molto discosti dal passato, è possibile assumere un

contenuto aumento (stima: +3/8% anno su anno) dei contratti di affitto operativi sul territorio regionale per effetto dell'inderogabile obbligo imposto dall'AGEA agli imprenditori agricoli di presentare solo contratti di affitto bilaterali in sede di rinnovi dei pregressi contratti unilaterali, molti dei quali in scadenza. Si segnala la contrazione delle richieste dei canoni dei proprietari e dei detentori della base fondiaria, essenzialmente nelle zone ad agricoltura intensiva e mercantile (quelle maggiormente interessate dalla crisi economica del tessuto socio-economico regionale), che ha favorito l'incontro della domanda e dell'offerta a canoni liberi poliennali inferiori fino al 10/15 %, soprattutto nei valori massimi.

Nelle medesime aree territoriali, per contro, si sono ridotti i contratti liberi stagionali, sia nel *quantum* complessivo che (occasionalmente) nei canoni concordati, a causa delle difficoltà di recepimento del nuovo regime di premi della PAC, stante il timore dei proprietari di essere esclusi dai benefici futuri per indisponibilità di terra. A detta dei referenti interpellati, emerge l'assenza di iniziative a regia regionale che, nel corso del 2014, abbiano avuto una qualche apprezzabile incidenza sul mercato regionale degli affitti.

2. Tendenze a livello territoriale e tipologie di contratti.

Anche nel 2014, il filo conduttore del mercato regionale degli affitti si identifica nell'ulteriore contrazione, in taluni casi anche rilevante, dei canoni medi di affitto con cui è stata scambiata la terra fra le parti nel corso dell'anno. Prosegue spedito, in tutto il territorio regionale, il pluriennale e vigente trend di riconduzione alla forma bilaterale dei contratti unilaterali in scadenza, quale *conditio sine qua non* per fruire dell'erogazione dei premi da parte dell'AGEA.

Ormai, a circa 3 anni dall'obbligo della bilateralità richiesta dall'AGEA per potere beneficiare dei premi erogati dall'UE, si accresce esponenzialmente il peso delle regolarizzazioni presso l'Agenzia delle Entrate, interessando tutti gli ambiti territoriali.

Detto fenomeno è in rapida estensione anche alla zona montana ed ai terreni marginali (pascoli e prati-pascoli), sia pure a canoni molto bassi (< 30 €/ha), a fronte della limitata capacità produttiva dei terreni. Restano esclusi (e non sono, comunque, pochi) i terreni detenuti con dichiarazione unilaterale di conduzione, non ancora a scadenza, che annoverano molti danti causa, in altre parole proprietari residenti all'estero o deceduti, che obbligherebbero i conduttori a costose operazioni di ricerca anagrafica e di registrazione.

Peraltra, l'atteso varo della nuova programmazione PSR Molise 2014-2020, benché non operativa nell'anno solare 2014, ha contribuito a sensibilizzare, in prospettiva di breve periodo, i conduttori agricoli verso il titolo di conduzione con la formula del contratto bilaterale registrato, che è l'unica modalità in grado di legittimare il possesso della terra in ottica di accesso ai consistenti contributi previsti a beneficio dei futuri di piani di investimento aziendali. Si conferma pienamente il già noto fenomeno della riconduzione alla formula di affitto bilaterale, con canone in libera contrattazione fra le parti, per tutti i contratti dell'area basso-collinare e valliva, tipicamente in presenza di tipologie colturali intensive e mercantili; così come, anche verso il ricorso ai contratti bilaterali in comodato gratuito nei rinnovi di pregressi contratti di affitto in scadenza fra membri e/o affini dello stesso nucleo familiare. Mentre si consolidano le variazioni diminutive dei canoni liberi contrattati fra le parti su tutto l'ambito regionale.

In particolare, nell'isernino, l'intera zona montana ed alto collinare (Alto Molise, Alto Volturno, Montagna del Sannio Settentrionale) è uniformata da canoni variabilmente decrescenti, con punte di -20 % per gli oliveti (colpiti da gravi fitopatie, che ne hanno fortemente compromesso la produttività *pro-tempore*) e di - 5/8 % per i seminativi, anche irrigui; sempre in provincia di Isernia, la regione agraria delle Colline del Volturno, l'area di maggiore vocazione agronomica provinciale, che pure ha limitato le contrazioni dei canoni

medi rispetto al precedente anno (con punte di -15/20 % *illo tempore*), ha comunque confermato un generalizzato andamento ribassista, esteso a tutte le tipologie culturali presenti (fino a - 10 % seminativi irrigui/ortofloricole; fino a - 5 % legnose agrarie).

La lettura generale del dato di tendenza del mercato degli affitti della provincia di Isernia, supportato da diffuse diminuzioni dei canoni, anche per le colture tradizionali ed a basso rischio di impresa, tratteggiano un quadro generale di persistente malessere dell'agricoltura locale, pur fortemente radicata nel tessuto socio-economico locale.

Differentemente dal passato, questo aspetto sembra interessare anche la zona prettamente montana, dove pure sono importanti i rinnovi verbali e/o i canoni simbolici.

La provincia di Campobasso, pur nella maggiore eterogeneità dei singoli ambienti puntuali di coltivazione, ha seguito un trend a tutti gli effetti similare.

Anche in questo caso, si è ulteriormente consolidata la quota complessiva di contratti bilaterali liberamente concordati fra le parti, ancorché con forti differenze nei valori dei canoni trascritti in contratto, fluttuando da importi modesti o simbolici per la zona montana interna a valori rilevanti (ma sempre decrescenti) per i terreni intensivi ed irrigui della zona valliva, sub-valliva e costiera.

A livello di dettaglio, sia nelle aree fertili ed irrigue della Collina Litoranea, che nei terreni di media vocazione agronomica contigui (Colline del Molise Sud-orientale e Colline del Molise Nord-orientale) si è osservato un trend decrescente generalizzato con punte nei rinnovi in regime di libera contrattazione (soprattutto per contratti poliennali, ma anche per contratti solo stagionali) fino a - 10 /15 % per le colture orticole/industriali e le legnose agrarie di pregio; la suddetta situazione è riconducibile alla con-presenza di varie cause, fra cui la perdita del polo saccarifero di Termoli, le estese problematiche fitopatologiche, che hanno interessato colture industriali importanti per l'area (cipolla, carota, pomodoro), la forte concorrenza dei prodotti agro-alimentari dell'adiacente regione Puglia; senza escludere, la modesta entità dei prezzi di ritiro al produttore ed il crescente aumento della fiscalità locale sulla terra agricola.

Anche l'altro polo agricolo intensivo, che fa capo all'agro frentano ed al Medio Biferno, ha proseguito il *trend* ribassista, ma le contrazioni dei canoni relativi ai rinnovi in deroga (sia poliennali che stagionali) hanno evidenziato variazioni più contenute rispetto all'anno precedente: non oltre - 10 % per le colture mercantili, con tendenza media fra il -3/5 %; per contro, è prevalsa la sostanziale stabilità dei canoni collegati alle principali colture estensive (cereali; foraggi) e tradizionali (oliveti; vigneti comuni).

In sintonia con quanto accertato l'anno precedente, la regione agraria di ubicazione del capoluogo regionale (Montagna di Campobasso) ha confermato il proseguimento della flessioni dei canoni liberi relativi alle colture a maggiore rischio di impresa (ortofrutticole; industriali), scontando ancora riduzioni dei canoni nei rinnovi fino al -10/12%, quali evidenti indicatori di persistenti difficoltà strutturali dell'area, estese a tutti i comparti produttivi principali (edilizia; commercio, industria, oltreché agricoltura).

Similmente, anche l'agro agricolo di buona vocazione agronomica del Matese Settentrionale ha confermato le flessioni dei canoni - soprattutto nei valori massimi - dei seminativi irrigui e delle colture industriali di piena aria con punte fino a -10/20 % anno su anno; la stessa area, peraltro, ha mostrato tendenziale stabilità dei canoni in contrattazione relativi ai seminativi asciutti, ai prati ed alle legnose agrarie tipiche (olivo), quali colture tradizionali a basso rischio di mercato e modesti oneri di coltivazione. Sicuramente, continua a pesare sulla domanda di terra in affitto, la perenne criticità del ex-polo zootecnico (lavorazioni carni) di Bojano, un tempo volano positivo dell'intera area, che favoriva gli ordinamenti foraggeri intensivi e la domanda di terra di lungo periodo per realizzare capannoni avicoli.

La minima mobilità della terra in affitto della regione agraria montana del Medio Trigno e Biferno, unitamente all'ancora rilevante peso degli accordi verbali sulla piazza, consentono di riferire di una generale stabilità dei canoni applicati in quest'area.

3. *Tipi di contratto*

Non sono state rilevate novità rispetto al passato sul territorio molisano in termini di prevalente natura dei contratti d'uso della terra.

Ancora radicata persistenza (ma, comunque, in lenta, inarrestabile flessione di lungo periodo) degli accordi verbali d'affitto e delle denunce unilaterali di conduzione (almeno fino a scadenza contrattuale) nell'area montana ed alto collinare dell'intero territorio regionale, costantemente associati a coltivazioni estensive ad uso prevalentemente zootecnico (pascoli; prati-pascoli; seminativi asciutti marginali).

Proseguimento del trend accrescitivo del numero dei contratti in libera contrattazione in deroga, soprattutto quelli pluriennali, mentre i contratti stagionali sono stati "fiacchi", principalmente nelle zone costiera e sub-costiera, a causa del crollo della filiera agro-industriale incentrata intorno allo zuccherificio di Termoli, nonché in tutti gli ambiti regionali agricoli con prevalenza di conduttori orientati al mercato che, nonostante il persistere di molteplici criticità irrisolte di sistema, operano in regime di concorrenza e di filiera e che conducono ordinamenti culturali mercantili incentrati su orticole; industriali, foraggere irrigue di pianura e legnose agrarie di pregio (olivo, vite, fruttiferi).

4. *Patti agrari e organizzazioni professionali*

Ancora nulla di nuovo o di diverso dal passato.

La quota di gran lunga maggioritaria dei rinnovi contrattuali bilaterali in deroga continua ad essere redatta dalle numerose OO.PP.AA. e CAA. operanti sulla piazza, che restano il punto di riferimento, quasi esclusivo, sia per i soci imprenditori agricoli, che chiedono la terra in affitto, sia per i meri proprietari della terra, che la concedono in affitto, in quanto rappresentano la formula meno onerosa e più sicura, dal punto di vista dell'applicazione delle regole di accesso ai premi AGEA e delle più aggiornate normative amministrative e fiscali introdotte per il settore agricolo.

Peraltro, il neo-radicamento sui due capoluoghi di provincia di nuovi CAA ha ulteriormente favorito la concorrenza fra gli offerenti del medesimo servizio alle aziende agricole, confermando tendenzialmente stabili costi di assistenza richiesti ai fruitori del servizio di compilazione e registrazione dei nuovi contratti di affitto.

Viceversa e per le circostanze opposte, di fatto trascurabile è stato il "quantum" dei rinnovi di contratto transitati per gli studi professionali e notarili.

Nonostante sia emerso che nel lontano 1997, le principali OO.PP.AA. regionali sottoscrissero un accordo, che prevedeva dei criteri standard, di immediata e facile applicazione, per la determinazione del canone di affitto, va detto che il medesimo accordo - dal punto di vista pratico - è stato regolarmente disatteso, configurandosi, di fatto totalmente disapplicato.

In vero, come già riferito in passato, non esiste un *format* base di contratto di affitto applicato in chiave sistematica dalle OO.PP.AA: ogni Organizzazione Agricola elabora e aggiorna propri schemi di contratto riconosciuti validi dalla P.A.

5. *Aspettative future del mercato*

L'opinione diffusa dei referenti intervistati è incentrata sulla prosecuzione delle

tendenze in atto e come sopra riferite per il mercato degli affitti molisano.

Detta circostanza non lascia margini significativi alla imminente risoluzione delle numerose incognite, che pesano sul mercato locale degli affitti; in effetti, se da un lato ci si potrebbe attendere da una futura ripresa economica, che interessasse gli altri settori economici fortemente colpiti dalla crisi (edilizia; turismo; commercio), un rilancio di domanda e di consumi anche di prodotti agro-alimentari regionali, dall'altra restano le irrisolte difficoltà dei principali poli agro-alimentari molisani (Bojano e Termoli), che privano il settore agricolo di punti di riferimento strutturali fondamentali.

Anche gli effetti di lungo periodo del nuovo regime dei titoli UE lasciano perplessità di previsione: da una parte tende a disincentivare l'affido di terra in affitto da parte dei proprietari per timore di perdere la qualifica di agricoltore attivo ed i relativi premi, dall'altra, escludendo dal pagamento chi non è agricoltore attivo, potrebbe favorire l'immissione sul mercato degli affitti di significativi stock di terra agricola da parte dei soggetti (persone fisiche senza partita IVA; società immobiliari; etc,) che perdono ogni premialità.

Campania

Giuseppe Panella

1. Quadro generale

In Campania la superficie in affitto si estende su circa 200.000 pari al 36% della SAU regionale. Tale superficie, riferita al 6° Censimento generale dell'agricoltura dell'ISTAT relativo al 2010, 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 compreso l'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 oltre 98.000 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 2000 e 2010.

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

² Il dato complessivo comprende le aziende senza SAU.

Nel 2014 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, ciò in particolare al fine di accedere ai finanziamenti previsti nell'ambito del PSR 2007-2013. Si registra, invece, una riduzione del numero dei patti in deroga nelle zone ad agricoltura intensiva e ad alto carico demografico dove si cerca di destinare i terreni

ad usi più redditizi.

2. Tendenze a livello territoriale

In provincia di Caserta, nella maggior parte dei casi, prevale l'offerta di terreni in affitto ad eccezione delle aree in cui si coltivano noccioli e delle aree marginali; aree in cui si registra un discreto aumento della domanda in quanto una maggiore superficie consente l'accesso alle misure agroambientali. Nelle zone a pascolo destinate all'allevamento, infatti, le misure agroambientali del PSR hanno favorito il processo di regolarizzazione dei canoni. Nelle aree a maggiore coltivazione di castagneti, non si registra una forte domanda di affitti a causa della diffusione dell'agente patogeno Cinipide Galligeno del castagno. Per alcune aree, in cui non si rilevano particolari vincoli ambientali, e in cui gli appezzamenti sono di piccole dimensioni, si adottano accordi di diversa natura ad esempio mezzadria e mazza secca. Si registra un significativo aumento della richiesta di affitti per i terreni coltivati a seminativo, soprattutto nelle aree a maggiore vocazione zootecnica

Nel beneventano si riscontra una generalizzata prevalenza dell'offerta dei seminativi, nello specifico nelle regioni agrarie: Colline del Calore Irpino Inferiore e Colline di Benevento. Nelle altre zone della provincia si assiste a un tendenziale equilibrio tra domanda e offerta dei terreni in affitto. I canoni sono piuttosto elevati per le aree a maggiore diffusione di vigneti DOC, per i quali si registra anche un mercato degli affitti più vivace, attribuibile alla possibilità di usufruire dei contributi comunitari. Nella zona del Taburno, per i seminativi irrigui, si rileva una flessione dei canoni di affitto.

Per quanto riguarda la provincia di Napoli, il rapporto tra domanda e offerta risulta stabile nell'area flegrea infatti non si registrano significativi mutamenti rispetto al 2013. Nell'area torrese-vesuviana e in quella stabiese si evidenzia un aumento dell'offerta soprattutto per suoli che ospitano l'ortofloricoltura. Ciò è attribuibile alla diffusione di episodi di abbandono da addurre alla crisi del comparto. Nel giuglianese, grazie ai contratti in deroga, si rileva una prevalenza di domanda per i terreni su cui insistono orti e frutteti; in quest'area sono molto diffusi gli accordi verbali (mazza secca).

Ad Avellino si riscontra la prevalenza dell'offerta nelle aree più marginali della provincia caratterizzate da un'agricoltura estensiva di tipo cerealicolo-zootecnica. Nell'Alto Cervaro si nota un certo interesse per i seminativi a causa delle esigenze di spandimento dei reflui zootecnici. Nella regione agraria Monte Partenio e Pizzo di Alvano, dall'analisi del volume della domanda e offerta, si evidenzia una prevalenza della domanda. Rispetto al 2013, in quest'area, i canoni di affitto aumentano per i terreni coltivati a noccioli.

Nelle aree pianeggianti e litoranee del Salernitano (Piana del Sele) è in aumento la domanda per i terreni interessati dall'ortofloricoltura (soprattutto se protetta) grazie alla presenza sul territorio di grandi organizzazioni dei produttori. Nelle aree più svantaggiate della provincia si registra una leggera prevalenza dell'offerta per esempio nell'area Montagna Alto Sele Platano.

3. Tipi di contratto

Come per il 2013, 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.

5. Aspettative future del mercato

Anche il mercato degli affitti risente, come quello fondiario, dell'incertezza in cui si trovano a operare gli agricoltori campani. Le problematiche sono strettamente interrelate alla crisi economica in cui versa il Paese, anche se non mancano fattori prettamente locali. In definitiva, gli intervistati prevedono, nell'immediato futuro, una situazione di stagnazione del mercato, tuttavia in certe zone è stato manifestato un leggero ottimismo per l'avvio del nuovo Programma di Sviluppo Rurale che potrebbe dare un impulso positivo al mercato degli affitti.

Puglia

Donato Carone

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%), rispetto al Censimento 2000, che ammonterebbe a circa 337.500 ettari. Questa superficie, che comprende anche quella concessa in uso gratuito, rappresenta circa il 26% della SAU regionale, con un'incidenza comunque inferiore alla 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%
 Totale ²	 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 in % su SAU totale	 149.168 12	 337.489 26	 126,2% -
 SAU in uso gratuito in % su SAU in affitto	 56.544 38	 138.480 41	 144,9% -

Fonte: ISTAT, Censimento dell'agricoltura, 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 2014 il mercato pugliese ha mostrato una ulteriore contrazione del ricorso all'affitto. La causa principale è da ricondurre al processo di riforma della PAC che vede proprio il 2014 come anno di riferimento per la determinazione dell'ammontare dei premi richiesti. Molti proprietari hanno rinnovato i contratti in scadenza limitatamente a quelle superfici non necessarie alla fissazione dei titoli PAC.

E' pur vero che questa riduzione dell'offerta non ha creato tensioni particolari in quanto, parallelamente, si è ridotta la domanda, soprattutto per gli affitti stagionali legati alla coltivazione degli ortaggi. In questo settore (pomodoro da industria, anguria, carciofo ecc.) molte aziende si rivolgono all'affitto per attuare rotazioni con i propri fondi tese a evitare

problemi fitosanitari che altrimenti tendono a presentarsi. Complessivamente quindi un equilibrio tra domanda e offerta riscontrabile anche nei canoni di affitto che non hanno subito variazioni significative rispetto all'anno precedente.

L'obbligo di registrazione dei contratti è generalmente rispettato, anche per la necessità da parte degli affittuari di esibire un titolo di possesso per accedere agli aiuti pubblici. Non è rara comunque la presenza di contratti informali non registrati nei quali il proprietario continua a riscuotere i premi derivanti dal titolo PAC ricevendo in aggiunta anche piccoli compensi in natura o monetari. Questo fenomeno ha una certa significatività nel caso di oliveti, colture cerealicole e foraggere. In particolare per le foraggere la diffusione di affitti stagionali non registrati aiuta i proprietari nel rispetto degli impegni assunti con l'adesione all'art. 68 (avvicendamento biennale).

Stabile la diffusione di forme contrattuali di durata limitata, spesso di tipo stagionale, anche per le coltivazioni di uva da tavola e da vino. I protagonisti di questo tipo di domanda, oltre che agricoltori, sono imprese ortofrutticole oppure cantine vitivinicole. Queste ultime mirano ad approvvigionarsi direttamente del prodotto necessario a soddisfare gli impegni commerciali presi con la propria clientela.

Rimane significativa la domanda di terreni marginali e di pascoli in affitto per "fissare" i titoli PAC laddove la superficie aziendale non è sufficiente e in attesa di trovare terreni della stessa tipologia da acquistare. Questo fenomeno è stato rilevante soprattutto quest'anno in quanto i titoli fissati e i premi riscossi rappresentano la base per il calcolo del valore dei titoli della nuova PAC. Di frequente l'affitto risulta essere una forma di conduzione propedeutica all'acquisto del terreno, soprattutto per i neo-imprenditori agricoli. Questi sono stati abbastanza attivi sul fronte della domanda per il raggiungimento della dimensione aziendale minima che ha consentito l'accesso al premio di primo insediamento e ai contributi per gli investimenti.

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. In questo caso il ricorso all'affitto temporaneo risponde alla necessità di ruotare la coltivazione su nuovi terreni privi di problemi fitosanitari e di stanchezza agronomica su cui realizzare la coltivazione, soprattutto del pomodoro.

Nel corso del 2014 i contratti di fitto stagionale hanno avuto un leggero decremento, lasciando però i canoni sostanzialmente stabili. Per quanto riguarda le altre realtà produttive, il ricorso all'affitto regolare non ha ricevuto ulteriori impulsi alla sua diffusione in previsione delle assegnazioni dei nuovi titoli PAC per il periodo 2014-2020. Nell'attesa i proprietari preferiscono tenere inculti i terreni nelle aree più marginali oppure affidarne a terzi (contoterzisti, giovani agricoltori con parco macchine sovradimensionato) in maniera informale la coltivazione.

Nel barese il ricorso all'affitto è generalmente stabile e continua ad interessare i seminativi a cereali delle aree interne e quelli irrigui per ortaggi nella fascia costiera. Questi ultimi concessi sempre con contratti di breve durata. Stabile, ma nel complesso poco significativo, l'affitto per le colture permanenti.

Nell'area interna vengono affittate anche aziende a indirizzo zootecnico dotate di fabbricati e alcuni contratti in scadenza non trovano domanda per essere rinnovati. In incremento l'affitto stagionale informale per la coltivazione di foraggere o leguminose da parte di aziende che sempre più diffusamente hanno aderito all'avvicendamento biennale (art. 68). Nella provincia di Taranto le superfici affittate si sono mantenute sostanzialmente stabili. Si sono affittate principalmente superfici destinate a orticole in irriguo nella fascia costiera

centro-occidentale, mentre nelle Murge, inizia a farsi sentire la riduzione di domanda di seminativi da parte delle aziende zootecniche sempre più in crisi. Nel brindisino il mercato che interessa soprattutto le orticole irrigue è rimasto stabile nei volumi e nei canoni presentando solo alcuni segnali positivi da un ritorno di interesse verso la coltura del carciofo in coltura annuale attuata su terreni freschi presi in fitto. In provincia di Lecce l'affitto, molto poco comune, riguarda le ortive e le coltivazioni cerealicole ma sono in sviluppo anche i contratti di fitto per olivo e uva da vino. Questo fenomeno è favorito dalle difficoltà da parte di molti operatori nel seguire direttamente la conduzione e si presenta come una soluzione temporanea, in attesa di condizioni di mercato più favorevoli, prima di alienare definitivamente il terreno.

3. Tipi di contratto

La tipologia contrattuale più diffusa è l'affitto stagionale (registrato e non) e i contratti pluriennali, normalmente in deroga, che vengono stipulati essenzialmente nel caso di affitto di intere aziende. Negli ultimi tempi viene applicato anche il contratto di compartecipazione agraria, in particolare nel settore orticolo e in sostituzione degli affitti stagionali classici.

Il fenomeno degli affitti informali per colture quali olivo, cereali e foraggere non trova ulteriore sviluppo solo per alcuni vincoli amministrativi e nelle difficoltà del rispetto delle norme sulla condizionalità. Quando la diffidenza del concedente viene superata, comunque, i contratti in deroga che si vanno a stipulare per queste colture prevedono un canone di affitto equiparabile al titolo PAC che l'affittuario acquisisce insieme al fondo.

La maggior parte degli affitti non in deroga vengono stipulati tra componenti della stessa famiglia per legittimare la conduzione da parte di un singolo soggetto oppure nel caso di costituzione di società di vario tipo, sempre tra familiari.

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 in base 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 2015 non sono prevedibili variazioni significative dell'offerta di terreni in affitto per le ragioni legate alla riforma della PAC, in attesa dell'assegnazione dei nuovi titoli. Sul fronte della domanda si prevede una maggior richiesta di terreni per le colture orticole (in particolare pomodoro) sempre con contratti stagionali o di compartecipazione. Le crescenti difficoltà che incontrano i proprietari non professionali a rendere remunerativo il possesso dei loro fondi (aumento della tassazione e generale riduzione di redditività) li spinge a cercare la strada dell'alienazione piuttosto che quella dell'affitto.

Basilicata

Carmela De Vivo e Teresa Lettieri

1. Quadro generale

I dati del 6° Censimento Generale dell'Agricoltura 2010 rilevano, nel decennio 2000/2010, un aumento delle aziende con superficie solo o in parte in affitto di poco più di 1.000 unità, a fronte di una riduzione complessiva di oltre 26.000 aziende agricole. Di queste, 852 aziende hanno solo superficie in affitto (il 66% in più rispetto al 2000), mentre le restanti conducono parte della superficie in affitto e parte in proprietà o uso gratuito. Quest'ultima forma di conduzione è sicuramente da prendere in considerazione, sia perché riguarda il 5% delle aziende lucane, incidenza quasi raddoppiata nell'ultimo decennio, sia perché risulta in crescita di circa il 30% rispetto al censimento del 2000 (tab.19).

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%
Totali²	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%
Totali	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 2000 e 2010.

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

² Il dato complessivo comprende le aziende senza SAU.

Nel decennio 2000/2010 è aumentata anche dell'80% circa la percentuale di SAU in affitto, a fronte di una riduzione totale della SAU del 12%. Il disaccoppiamento degli aiuti PAC 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 66%. 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.

Nel 2014 si riscontra un sostanziale equilibrio tra domanda e offerta di terreni in affitto, in attesa dei bandi per il primo insediamento della prossima programmazione che potrebbero innescare un incremento delle richieste. La tipologia di fondo interessato dal fitto è risultata quella a seminativo asciutto e pascolo. La prevalenza di offerta, segnalata solo nell'area del Medio ed Alto Agri, è stata giustificata dalla forte crisi che interessa il settore agricolo che ha favorito in quel territorio maggiormente le uscite di aziende che l'attivazione di nuove realtà imprenditoriali.

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 inculti, 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 2014 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. 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 1.200-1.800 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 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 2014 è continuata l'azione di promozione, da parte di tutte le organizzazioni professionali agricole, dei contratti 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 lasciano prevedere un andamento senza variazioni significative 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 costruzione della nuova diga di Acerenza, anno dopo anno si rinnova l'aspettativa della possibilità di irrigare nuove ampie superfici. Anche nel 2014 detta aspettativa è andata delusa.

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. Va rilevato che, anche a causa dell'incremento dei costi dei mezzi tecnici e della difficoltà di collocare il vino sul mercato a un prezzo remunerativo, si sta diffondendo la pratica dell'affitto del vigneto per l'annata agraria: a fronte di un canone stabilito, l'affittuario si fa carico delle cure colturali del vigneto e fa propria la raccolta dell'uva. Nel lungo periodo, la diffusione dell'affitto dipenderà dall'evoluzione della normativa comunitaria e nazionale riguardante la tutela delle parti sebbene le anticipazioni sulla nuova programmazione lascino intravedere un incremento significativo delle richieste dei terreni in fitto in termini generali. E' emersa dal mondo della cooperazione l'iniziativa di costituire la cosiddetta "Banca della Terra" progetto attualmente ancora alle battute iniziali, finalizzato ad istituire una sorta di pubblico registro al quale i giovani imprenditori agricoli potranno fare riferimento per affittare o comprare un terreno. Novità di rilievo potrebbero risultare anche dallo schema di decreto in corso di adozione tra il Ministero dell'economia e quello delle politiche agricole recante misure in favore dello sviluppo dell'imprenditorialità in agricoltura e del ricambio generazionale che aprirebbe ad una serie di agevolazioni attraverso mutui agevolati della durata minima di 5 anni e massima di dieci a tasso zero di importo non superiore al 75% delle spese ammissibili.

Calabria

Franco Gaudio

1. Quadro generale

In Calabria, secondo i dati dell'ultimo censimento, l'affitto risulta poco diffuso in termini di aziende. Solo 4.200 aziende utilizzano terreni solo in affitto (erano 3.200 nel 2000). Le aziende che utilizzano terreni di proprietà e in affitto sono 3.800. In definitiva le aziende che utilizzano terreni in affitto sono 8.900, il 7% delle aziende totali (erano 6.800 nel 2000). La SAU solo in affitto, invece, passa negli ultimi dieci anni da 16.600 ettari a 46.300. La SAU affittata è complessivamente pari a 97.459 ettari (pari al 18% della SAU complessiva) con un incremento rispetto al 2000 del 155%. Le aziende che ricorrono all'affitto sono le uniche ad aumentare le dimensioni medie aziendali (11 ha). Il fenomeno dell'affitto è particolarmente presente nelle aree di montagna e collina, mentre è più ridotto in quelle di pianura (tab. 20).

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	 61.932	 145.180	 134,4%
in % su SAU totale	11	26	-
 SAU in uso gratuito	 23.733	 47.488	 100,1%
in % su SAU in affitto	38	33	-

Fonte: ISTAT, Censimento dell'agricoltura 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. Questa tendenza, comunque si va normalizzando. Le nuove regole della PAC prevedono contratti formali per accedere ai pagamenti diretti e ai contributi comunitari. Questo comporta una rivisitazione di tutti gli accordi finora stipulati, molti dei quali autocertificati.

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. La domanda di pascoli è presente anche sull'altopiano silano, dove gli allevatori portano i loro allevamenti per la transumanza estiva.

Da evidenziare in Calabria il cosiddetto "pascolamento terzi" che consiste nel far pascolare i propri capi su terreni altrui. Come è noto, questa pratica veniva vietata delegando alle regioni deroghe giustificabili come "pratiche di pascolo come uso e consuetudine locale". Il decreto regionale ha sanato una situazione che poteva far perdere agli allevatori diversi contributi PAC. C'è da sottolineare che la questione è dubbia. C'è chi (coldiretti) considera che questa pratica non produrrà penalizzazioni e che riguarda un numero esiguo di interessati (700) la cui attività è svolta prevalentemente su terreni messi a disposizione di ARSAC, Comuni e Calabria Verde (Azienda forestale calabrese). Altri dichiarano che la mancanza di un decreto che deroghi a quanto stabilito dalla normativa nazionale, produrrà come effetti la perdita di diversi milioni di euro (le altre organizzazioni professionali la quantificano in 10 milioni annui).

Gli intervistati sono tutti concordi nell'affermare che la riforma della PAC renderà il mercato degli affitti più dinamico anche se allo stato attuale dichiarano non è possibile una quantificazione dato che la riforma partirà dal 2015. Il 2014 è un anno di attesa. Sicuramente si assisterà ad 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. Va, però, evidenziato che la certificazione del possesso del terreno in Calabria non potrà più avvenire dietro autocertificazione. Per cui è possibile che molti contratti verranno regolarizzati e formalizzati.

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 "tomolata" (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.

Nelle altre province la richiesta di terreni pascolativi è molto frequente, soprattutto in aree montane.

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 diminuzione di superficie in Calabria negli ultimi quarant'anni è stata pari a circa 600 mila ettari e non tutta è giustificabile con le opere di urbanizzazione e di infrastrutturazione. Una politica più attenta a questo fenomeno potrebbe riversare sul mercato cifre consistenti.

Tutti i testimoni continuano a concordare che la richiesta di terreni aumenterà con l'avvio della nuova programmazione dello sviluppo rurale 2014-2020 e che l'affitto si formalizzerà e sarà più dinamico con la nuova riforma della PAC. È opinione diffusa che la nuova PAC, più della nuova programmazione, 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 dovranno attuare e, quindi, hanno necessità di ricorrere all'acquisto o all'affitto di terra dove poter realizzare le rotazioni richieste. Le nuove regole escludono da questa pratica molte aziende calabresi al cui interno sono presenti colture arboree (è il caso della piana di Gioia, di quella di Sibari e di Lamezia).

La dinamicità del mercato viene riposta nei giovani e nella riforma della PAC. Potenzialmente in Calabria potrebbero finire sul mercato circa 100 mila ettari. La riforma della PAC con le nuove regole sull'agricoltore attivo e l'esclusione di coloro che percepiscono meno di 300 euro di premio potrebbe potenzialmente vedere sul mercato nuovi terreni. Nel caso specifico in Calabria sono 731 le aziende nelle aree svantaggiate che potrebbero avere difficoltà a dimostrare di essere condotte da agricoltori attivi. Nelle aree montane, invece, scendono a 563. La superficie in possesso di queste aziende è pari a circa 70 mila ettari. Le aziende che potrebbero non avere riconosciuto il premio, avendo un importo inferiore a 300 euro, sono circa 41 mila per una superficie di circa 24 mila ettari. L'indirizzo produttivo principalmente coinvolto è quello olivicolo (74%) e quello misto (18%). Le aree territoriali maggiormente interessate sono quelle definite dal PSR come intermedie (31%) e a ritardo di sviluppo (53%).

Sicilia

Ida Agosta e Teresa Cirivello

1. Quadro generale

In Sicilia nell'ultimo decennio, secondo i dati del 6° 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, 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%. A livello provinciale, un aumento del ricorso all'affitto superiore alla media si segnala nel catanese, con un +325% rispetto al 2000, e in provincia di Siracusa, con un +258,7%. Seguono Caltanissetta e Agrigento con incrementi del 229% e del 209%, rispettivamente (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 in % su SAU totale	171.272 13	476.982 34	178,5% -
SAU in uso gratuito in % su SAU in affitto	56.677 33	134.151 28	136,7% -

Fonte: ISTAT, Censimento dell'agricoltura 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 pagamenti PAC e alle

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. Una nota positiva a favore del mercato degli affitti è rappresentata dall'applicazione di una misura del decreto Campolibero (D.L. 91/2014), riguardante la detrazione Irpef del 19% dei costi dell'affitto dei terreni agricoli, che, di fatto, ha incentivato gli imprenditori agricoli professionali e i coltivatori diretti di età inferiore a 35 anni all'affittanza. Ciò ha reso più attivo, rispetto agli anni precedenti, il livello della domanda dei terreni agricoli da parte di giovani agricoltori siciliani.

Continua a persistere, tuttavia, 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

Il mercato degli affitti nel 2014 ha presentato lievi differenze rispetto al biennio 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 e in alcune aree del palermitano, a causa del perdurare della crisi del comparto agrumicolo, si è assistito all'aumento dell'offerta di agrumeti in affitto, rimasta spesso senza riscontro. In alcune aree delle Madonie (provincia di Palermo) continua a registrarsi un interesse crescente nei confronti dei frassineti da destinare alla produzione della manna cannolo. Si mantiene su buoni livelli la richiesta di piccoli appezzamenti di terreni per le imprese vivaistiche e orticole, in particolare nelle aree costiere sud-orientali dell'isola e nelle aree costiere settentrionali (Milazzo e Barcellona Pozzo di Gotto, provincia di Messina). 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 (1000-1400 euro/ha). Relativamente alle colture ortive dell'area del trapanese, il canone ha subito un lieve incremento sia nei valori minimi sia nei valori massimi. Va segnalato, inoltre, un incremento della domanda di affitti per i noccioli e i pistacchieti nell'area etnea, con un livello di canone oscillante tra 200 e 300 euro/ha.

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, seminativi, prati-pascoli, pascoli magri e boschi pascolativi (aree interne dell'isola) e, nella Sicilia orientale, di seminativi irrigui in monocultura (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 stagionale di ortaggi da pieno campo con mezzi propri e corrispondono al concedente un canone, compreso tra 300-500 euro/ha, lievemente aumentato rispetto al 2013.

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 mentre per le ortive da pieno campo si registrano valori di 1.000-1.400 euro con contratti in deroga che toccano punte di 1.500 euro/ha (es. carciofeti di Ramacca, provincia di Catania). Gli accordi sono molto vari e non di rado prevedono le spese per il sollevamento dell'acqua a carico dell'affittuario. Nella fascia litoranea dell'isola (Licata, provincia di Agrigento) resta alta la richiesta di appezzamenti destinati alle colture protette, per i quali si arriva a pagare fino a 1.000 euro per 1.000 mq.

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 pagamenti PAC e/o agli incentivi pubblici (es. misure agroambientali del PSR). 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 110 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, compreso tra 200 e 400 euro/ha a seconda della zona e dell'essenza utilizzata, per lo più vecchia e sulla. Sempre nelle aree interne (in provincia di Enna) si ricorre all'affitto di erbai pagando canoni che variano da 200 a 350 euro/ha.

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.

Va segnalata, in alcune aree dell'isola, la sopravvivenza di forme di affitto con pagamento del canone in natura. Si tratta di accordi, quasi sempre verbali, che prevedono la coltivazione e la raccolta a carico dell'affittuario dietro corresponsione di parte della produzione. In particolare, tali forme riguardano gli oliveti delle aree interne, e il frassino da manna delle Madonie (Castelbuono, PA). Il proprietario mette a disposizione l'arboreto e l'affittuario la manodopera e i mezzi tecnici, corrispondendo al concedente, nel primo caso, il 40-50% dell'olio e, nel secondo, il 10% della manna prodotti. Inoltre, nelle aree del trapanese sono presenti altre forme di cessione: per i seminativi e i vigneti il proprietario beneficia del premio comunitario mentre l'affittuario sostiene i costi dei fattori produttivi e viene ricompensato con il ricavato del raccolto.

4. Patti agrari e organizzazioni professionali

Continua a crescere, sia da parte delle organizzazioni professionali che dei proprietari dei fondi, l'interesse 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 per gli affittuari varia da 50 a 180 euro, con punte di oltre 200 euro.

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, e al mantenimento di un certo carico di bestiame da parte di aziende zootecniche, ovvero all'adesione a specifiche misure delPSR, ha indotto i conduttori a ricorrere all'affitto di appezzamenti di terreno più o meno estesi.

Le aspettative per il futuro degli agricoltori siciliani non sono certo rosee, anche se qualche segnale di ripresa va evidenziato. 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 sulla riforma della PAC e sulle opportunità offerte dal PSR, 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. Inoltre, 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.

A ciò si aggiunge quanto previsto nei nuovi regolamenti relativi alla riforma della PAC 2014/2020. Secondo le nuove disposizioni, infatti, i titoli saranno assegnati sulla base del possesso dei terreni al momento della presentazione della Domanda Unica. Di conseguenza, si avrà, probabilmente, una rivitalizzazione del mercato degli affitti per il prossimo anno 2015, decisivo per l'assegnazione dei nuovi titoli. In particolare, l'ammontare dei pagamenti diretti per ciascun agricoltore dipenderà sia dalla situazione in cui si è trovato nel 2013, sia dalle scelte effettuate nell'anno 2014 e da quelle che effettuerà nell'anno 2015.

In questi anni, pertanto, in virtù del fatto che oltre al 2014 l'anno 2015 sarà condizionante per la nuova PAC, il mercato degli affitti potrebbe risultare più statico, mentre dal 2016 si dovrebbe rientrare nella normalità. In particolare, dalle interviste a testimoni privilegiati sembrerebbe che, in conseguenza delle nuove assegnazioni dei diritti PAC, vi sia stato un rallentamento del mercato delle affittanze agrarie. Molti agricoltori hanno preferito astenersi dal concedere terreni in affitto per potere più agevolmente partecipare all'assegnazione dei nuovi titoli.

Una interessante iniziativa che sta prendendo piede è l'istituzione della Banca della Terra di Sicilia (art. 21 della L.R. 5/2014, così come modificato dall'art. 47, comma 16, della L.R. n.9 del 7/05/2014). I beni inseriti nella Banca della Terra possono essere assegnati ad imprenditori agricoli e a giovani che intendano valorizzare detti beni attraverso progetti di sviluppo innovativi, anche di carattere sociale. Secondo quanto deliberato dalla Giunta Regionale (delibera n. 149 del 22 giugno 2015) l'assegnazione degli immobili agli imprenditori agricoli e ai giovani avviene sulla base di un contratto di concessione in godimento del bene dietro il corrispettivo di un canone concessorio periodico con cadenza annuale. Inoltre, in considerazione della finalità della legge volta a rafforzare le opportunità occupazionali e di reddito delle aree rurali, a procedere alla valorizzazione del patrimonio agricolo forestale, nonché a favorire il ricambio generazionale nel comparto agricolo, per i beni immobili assegnati ai giovani si applica una decurtazione pari al 70%.

Sardegna

Federica Floris

1. *Quadro generale*

La Sardegna presenta una maggiore diffusione dell'affitto rispetto alle altre regioni del meridione. Secondo il 6° Censimento dell'agricoltura condotto dall'ISTAT nel 2010 la superficie in locazione ammonta a poco più di 466.000 ettari, interessando il 40% della SAU regionale. Questa superficie, comprensiva anche dei terreni concessi in uso gratuito (circa 98.000 ettari), ha mostrato una crescita di circa l'83% rispetto al 2000. Da un'analisi eseguita a livello provinciale si evidenzia che Sassari è la Provincia con più ettari in affitto, circa 96.000, di cui quasi 25.000 in uso gratuito distribuiti sul 40% della SAU. Segue la Provincia di Cagliari con 95.000 ettari distribuiti sul 47% della SAU. Infine, Nuoro con 92.000 ettari di cui 13.000 circa in uso gratuito. Carbonia-Iglesias è la Provincia con meno superficie in affitto, circa 22.000 ettari, distribuiti sul 36% della SAU. Rispetto al censimento del 2000 Cagliari è, tra le vecchie Province, quella con il maggior incremento di superficie concessa in affitto (+106,9%) (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%
 Totale ²	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%
 Totale	1.019.955	1.153.691	13,1%
 SAU in affitto	255.009	466.116	82,8%
in % su SAU totale	25	40	-
 SAU in uso gratuito	41.634	98.068	135,5%
in % su SAU in affitto	16	21	-

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

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

² Il dato complessivo comprende le aziende senza SAU.

Nel 2014 il mercato degli affitti si è caratterizzato per la quasi assenza di 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. In merito a ciò ci si riferisce all'evento eccezionale accaduto il diciotto novembre dell'anno precedente che ha determinato ingenti danni alle infrastrutture, ai compatti produttivi ed alle coltivazioni. La ridotta capacità di infiltrazione dei suoli, stante le abbondanti piogge con alte intensità orarie, ha provocato effetti erosivi nelle aree in pendio, ristagno idrico e allagamento nelle aree pianeggianti. Ulteriori danni diretti ed indiretti si sono riscontrati per la perdita delle scorte alimentari, mangimi, granelle varie e fieno. Non sono rimaste indenni le aziende di altri compatti produttivi; nelle aree colpite sono andate distrutte intere coltivazioni di carciofo e altre ortive in pieno campo, sia per l'impeto dell'evento che per le condizioni di asfissia prolungata dei terreni. A distanza di poco più di un anno, le zone maggiormente colpite non sono ancora riuscite e rientrare nella normalità. Ci si riferisce, in particolare, alla provincia di Olbia, Orosei e zone limitrofe, il Medio Campidano tra Sanluri, Villacidro, Uras e Terralba.

L'evento calamitoso determina ancora oggi un blocco delle transazioni, soprattutto nelle aree maggiormente colpite, provocando un abbassamento, anche se minimo, dei canoni di affitto.

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.

Le difficoltà a raggiungere un accordo sul quadro finanziario ha di fatto reso impossibile una partenza nel 2014 del periodo di programmazione. Pertanto, l'ormai verosimile slittamento della nuova PAC di un ulteriore anno, lascia un clima di incertezza sulla futura programmazione delle strategie da adottare, non riuscendo a dar luogo ad un aumento sostanziale della domanda. L'arresto delle contrattazioni è stato ancora più marcato in virtù delle strategie da effettuare nella nuova PAC 2014-2020; in attesa che vengano chiarite dagli stati membri le possibili scelte, l'agricoltore preferisce attendere e valutare con cura i possibili scenari che si presenteranno nel prossimo triennio. Il nuovo sistema, alquanto complesso, non convince e seppur regolamentato, tra gli addetti ai lavori insorgono dubbi e interrogativi che di fatto si traducono in periodi di attesa e stallo generale.

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.

Infine, la sospensione e la successiva cancellazione per tutto il 2013 dell'IMU, introdotta a suo tempo per i terreni agricoli, fabbricati rurali e beni strumentali agricoli, non ha suscitato particolare interesse nelle contrattazioni di affitto.

2. Tendenze a livello territoriale

Quasi tutto il territorio regionale si è caratterizzato per un equilibrio tra domanda e offerta. Nella provincia di Nuoro si è osservata invece una leggera prevalenza della domanda, mentre nelle restanti province è stato riscontrato uno sostanziale equilibrio. In passato la necessità di regolarizzare i contratti, conseguente alla Riforma della PAC, ha determinato un aumento dei canoni d'affitto. Nell'arco del 2014, tra le poche contrattazioni che si sono registrate, non si sono riscontrati sia incrementi che decrementi sostanziali dei canoni.

Nella maggior parte dell'isola, si è rilevata stabilità nei canoni d'affitto per quasi tutte le tipologie di terreni. Le poche variazioni si sono verificate per i valori minimi e massimi dei seminativi irrigui e asciutti della pianura del Campidano e del Medio Campidano e seminativi asciutti del nuorese, per 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 del terzo bando 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, vista anche la difficoltà di accesso al credito per l'acquisto di terreni, in quanto l'accesso al bando prevede 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 mutata è la durata del contratto, in quanto il bando prevede il possesso del terreno per un periodo minimo di cinque 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, Confagricoltori) 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 per tutto il 2015 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, approvata di recente dalla Commissione Europea, non stimola nuove contrattazioni, anzi tenderebbe ad una ulteriore riduzione. Le aspettative positive sono strettamente legate ai nuovi bandi della futura programmazione quinquennale, che dovrebbe rivelarsi lo strumento alla base del rilancio del settore... Il Programma contiene diverse misure e opportunità utili alle aziende agricole sarde per rilanciarsi all'interno di logiche di mercato. L'attuale misura 112 del PSR 2007/2013, che sino ad ora non ha prodotto i frutti sperati, non ha incentivato, 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.

La costruzione di una centrale solare termodinamica nell'area del basso Campidano a circa 30 Km da Cagliari, che prevede una potenza complessiva linda di 55 MW estesa su 269 ettari, apre scenari inquietanti. La centrale, secondo il parere degli amministratori e degli abitanti dei paesi limitrofi, non restituisce alla collettività il gravoso carico che il territorio deve sostenere, in termini di occupazione, ambientali e economici, agevolando solo ed esclusivamente le multinazionali. Inoltre sottrae terra alla coltivazione di beni primari in cambio di un compenso minimo riconducibile ad un diritto di superficie e non ad un regolare contratto di affitto. Diversi testimoni sostengono che la produzione di energia da fonti alternative debba avvenire per il tramite dei singoli operatori agricoli che attraverso la multifunzionalità aziendale possano non solo incrementare il proprio reddito, ma essere attivi protagonisti sul territorio e dare un contributo ambientale, sociale ed etico.

Sotto quest'ottica 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, in quanto l'amministrazione regionale ritiene che la ricerca e gli investimenti nelle energie rinnovabili siano tra i maggiori motori di sviluppo dell'isola. Sono tanti gli addetti ai lavori, tra agricoltori, allevatori e associazioni di categoria, che chiedono a gran voce misure e azioni che sviluppino ricerca e innovazione, ricambio generazionale e aggregazione fondiaria, efficienza dei mercati, sostegno a competitività e costi di produzione ed una semplificazione amministrativa.

In conclusione la quasi totalità dei testimoni, riferisce che gli effetti negativi dell'evento calamitoso alluvionale che ha inciso sulle contrattazioni del 2014, si ripercuotano anche sul mercato degli affitti per tutto il 2015.

Bibliografia

- Longhitano D. (2015) *Le superfici miste con affitto superano la sola proprietà*, Terra e Vita n. 47.
- Povellato A. (1997), *Il mercato fondiario in Italia*, INEA, Roma 1997
- Povellato A. (2015) *La superficie in affitto continua a crescere*, L'Informatore Agrario n. 46
- Povellato A., Bortolozzo D., Longhitano D. (2015) *Cap. VIII - Il mercato fondiario*, in “Annuario dell’agricoltura italiana”, vol. LXVIII, INEA.

collana PUBBLICAZIONI CONGIUNTURALI E RICERCHE MACROECONOMICHE

ISBN

VOLUME NON IN VENDITA