



ISBN 9788833850191

INDAGINE SUL MERCATO DEGLI AFFITTI IN ITALIA Rapporto regionale, 2017

a cura di Andrea Povellato, Davide Longhitano



Indagine sul mercato degli affitti in Italia Rapporto regionale 2017

a cura di
Andrea Povellato, Davide Longhitano

Dicembre 2018

Indice

Introduzione	1
<i>L'indagine sul mercato degli affitti</i>	1
<i>Una sintesi dell'andamento del mercato degli affitti nel 2017</i>	1
<i>Appendice statistica</i>	3
Piemonte	4
<i>Appendice: Le Associazioni Fondiarie. Un'opportunità di sviluppo e valorizzazione dei territori montani.</i>	7
Valle d'Aosta	10
Lombardia	14
Trentino Alto Adige	18
Veneto	22
Friuli Venezia Giulia	27
Liguria	31
Emilia Romagna	35
Toscana	39
Umbria	44
Marche	47
Lazio	52
Abruzzo	56
Molise	60
Campania	65
Puglia	68
Basilicata	72
Calabria	75
Sicilia	78
Sardegna	82
Bibliografia	88

Introduzione

L'indagine sul mercato degli affitti

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 sono ripresi annualmente in forma estesa dalle principali testate agricole italiane.

L'Indagine è curata a livello regionale dalle Postazioni regionali del CREA Centro Politiche e Bioeconomia (CREA-PB). I referenti regionali dell'indagine analizzano l'evoluzione in atto nel mercato degli affitti nella regione di propria competenza¹. Le fonti d'informazione possono essere diverse da regione a regione secondo la 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 del CREA-PB alla pagina dedicata all'Indagine sul mercato fondiario (<http://antares.crea.gov.it:8080/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 2017

I principali elementi che continuano ad influenzare il mercato degli affitti rimangono la scarsa liquidità e le incertezze collegate all'instabilità dei redditi aziendali, che nell'insieme disincentivano gli investimenti in capitale fondiario a favore della scelta di condurre i terreni in affitto. Sono in particolare i giovani imprenditori, che usufruendo anche dei premi di primo insediamento offerti dai Programmi di Sviluppo Rurale (PSR) optano per questa strada. Si attenua, rispetto al passato l'interesse per i terreni da destinare a colture energetiche mentre i contoterzisti rimangono attori importanti nella composizione della domanda. Dal punto di vista contrattuale prevalgono fortemente gli affitti in deroga (art. 45) con una durata media inferiore rispetto al passato, mentre sono ormai in estinzione gli accordi verbali, sebbene in qualche caso resistano forme spurie di contratti atipici.

I canoni nel complesso si mantengono stabili con incrementi segnalati per terreni con colture di pregio e vigneti. In particolare, in quest'ultimo caso, i referenti segnalano effetti diretti legati alla recente riforma del sistema di autorizzazione degli impianti che modifica i criteri di assegnazione e limita la trasferibilità dei diritti di impianto fuori regione. Tranne qualche eccezione, non si segnalano invece effetti concreti sul mercato degli affitti dovuti all'istituzione delle Banche della terra, nonostante diverse Regioni le abbiano approvate

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

definitivamente. Ciò in parte sembra dovuto al fatto che i terreni di proprietà degli Enti pubblici rimangono comunque soggetti ai vincoli comunali locali per quanto riguarda la gestione, ritardando pertanto l'effettiva assegnazione.

Il mercato risulta particolarmente dinamico nelle regioni settentrionali, dove la domanda di terra si registra in crescita e tendenzialmente superiore all'offerta, mentre rimane un evidente dualismo strutturale tra aree interne e zone più vocate. Nelle regioni centrali si evidenzia una sostanziale stabilità con i contoterzisti che continuano ad essere i principali attori dal lato della domanda. Anche per quanto riguarda il Mezzogiorno il mercato degli affitti si registra in equilibrio con canoni stabili e domanda tendenzialmente in crescita, specie da parte di imprenditori beneficiari delle misure del PSR relative all'insediamento giovani e all'agricoltura biologica, sebbene la situazione resti stagnante nelle zone più marginali, laddove alla lenta e costante fuoriuscita di piccole aziende dal settore non corrisponde un altrettanto turnover da parte di imprese più strutturate.

Per quanto riguarda il futuro, gli operatori segnalano che le attese sono soprattutto legate all'andamento delle misure attivate nei PSR e alla PAC in generale, oltre che al nuovo regime che rivede i criteri di assegnazione dei diritti di impianto nel caso dei vigneti. Mentre per quanto riguarda l'istituzione delle banche della terra, le difficoltà organizzative nell'applicazione delle nuove norme non lasciano intravedere effetti diretti nel breve periodo. Infine sull'andamento dei canoni si attende una sostanziale stabilità quantunque questi rimangano legati all'andamento dei prezzi dei prodotti agricoli.

Facendo riferimento all'Indagine sulla struttura delle aziende agricole realizzata dall'ISTAT nel 2013, la superficie condotta in affitto ammonta a quasi 6 milioni di ettari (il 42% della SAU totale), di cui circa 1 milione di ettari in uso gratuito, evidenziando un incremento del 70% rispetto al 2000. In particolare, sono state le aziende miste proprietà/affitto ad essere in decisa espansione in tutte le regioni, sebbene la quota complessiva di SAU condotta in affitto rimanga concentrata maggiormente nel Nord Italia. L'incremento di superficie in affitto ha contribuito anche al consolidamento della dimensione media aziendale, che tra il 2000 e il 2013 è aumentata del 54%, attestandosi a poco più di 8 ettari mentre nel complesso calano il numero di aziende attive (-40%) e, anche se in maniera più lieve, la SAU totale (-6%).

Per incentivare la mobilità fondiaria diverse Regioni hanno approvato misure che cercano di riattivare il mercato degli affitti (banca della terra), soprattutto per quanto riguarda i terreni incolti o scarsamente utilizzati. La fase operativa è stata attivata solo in alcune regioni (Toscana e Liguria) mentre i primi effetti concreti anche sul mercato degli affitti si attendono per il prossimo futuro. D'altro canto, sono soprattutto le misure previste e attivate nei PSR a creare le principali attese, come nel caso già visto dei premi per il primo insediamento di giovani agricoltori, mentre l'andamento dei canoni rimane subordinato a quello dei diversi comparti agricoli di riferimento.

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
Totale ¹	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	3.057.960	4.900.321	5.236.236	6,9	71,2
in % su SAU totale	23,2	38,1	42,1		
SAU in uso gratuito	506.357	1.062.390	1.014.462	-4,5	100,3
in % su SAU in affitto	16,6	21,7	19,4		

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 (2013)

	Superficie in affitto (ha)	di cui in uso gratuito	Variazione % 2013/2010	% su superf. totale affitto	in % sulla SAU totale
Italia	5.236.236	1.014.462	6,9	100,0	42,1
Nord	2.224.977	294.956	6,5	42,5	50,5
Centro	836.368	99.089	4,6	16,0	40,7
Meridione	2.174.891	620.417	8,1	41,5	36,5
Montagna	1.169.579	261.937	1,8	22,3	44,5
Collina	2.223.580	461.303	10,9	42,5	39,2
Pianura	1.842.946	291.176	5,5	35,2	44,7

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

Piemonte

Ilaria Borri

1. Quadro generale

Considerando che il dato statistico più aggiornato è quello relativo all'Indagine sulla struttura e produzioni delle aziende agricole ISTAT del 2013, emerge, rispetto all'ultimo Censimento dell'agricoltura (2010), un aumento del 6% della SAU piemontese condotta in affitto che passa da poco più di 553.000 a oltre 588.000 ha (tab. 3). Inoltre, è confermato l'ormai cronico e consueto calo del numero di aziende (-12%), la SAU disponibile si concentra dunque su un numero di aziende inferiore.

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

	2000	2010	2013	2013/2010	2013/2000
Aziende					
Solo in proprietà	74.282	33.381	27.101	-18,8%	-63,5%
Solo in affitto	3.530	5.890	7.388	25,4%	109,3%
Proprietà e affitto	28.337	27.801	24.747	-11,0%	-12,7%
Totale ²	106.240	67.148	59.307	-11,7%	-44,2%
Superficie (ha)					
Solo in proprietà	434.774	233.331	173.476	-25,7%	-60,1%
Solo in affitto	66.173	115.759	152.704	31,9%	130,8%
Proprietà e affitto	567.819	661.690	629.293	-4,9%	10,8%
Totale	1.068.766	1.010.780	955.473	-5,5%	-10,6%
SAU in affitto	405.406	553.302	588.616	6,4%	45,2%
in % su SAU totale	37,9	54,7	61,6		
SAU in uso gratuito	33.145	70.106	88.603	26,4%	167,3%
in % su SAU in affitto	8,2	12,7	15,1		

Fonte: ISTAT, Censimento dell'agricoltura 2010 e Indagine Strutture e Produzioni delle Aziende Agricole, 2013.

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

² Il dato complessivo comprende le aziende senza SAU.

Come già accaduto negli anni passati il mercato degli affitti spesso segue l'andamento del mercato fondiario adeguando i propri comportamenti e in molti casi viene mosso più dalla mancanza di liquidità, o dalla difficoltà di programmazione a lungo termine, che impediscono grossi investimenti e incentivano impegni economici decisamente minori. In linea di massima i canoni sono rimasti pressoché invariati rispetto all'anno precedente, sebbene i proprietari abbiano interesse ad alzare gli affitti per rientrare dalle spese sostenute per il pagamento dell'IMU. Gli affittuari, ovviamente, non intendono pagare di tasca propria l'aumento della pressione fiscale sulla proprietà terriera anche relativamente ai bassi prezzi spuntati dai prodotti agricoli. Un'ulteriore spinta ad aumentare gli affitti e a movimentare il mercato si

evidenzia nelle zone dove esistono ancora possibilità di insediamento per nuovi giovani agricoltori che non hanno sufficiente disponibilità economica per acquistare i terreni e che quindi si orientano sull'affitto.

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, mentre rimane il problema delle speculazioni sui pascoli di alpeggio: i prezzi di affitto sono saliti alle stelle tagliando fuori le piccole e medie aziende tradizionali che non possono permettersi di sostenere tali costi a favore delle grandi aziende di pianura. In alcuni casi si parla di vere e proprie frodi visto che sì, all'asta pubblica i pascoli vengono ovviamente aggiudicati al miglior offerente, ma le condizioni previste dalle aste attirano allevatori con liquidità disponibile che fanno figurare sulla carta la monticazione per poter accedere ai premi della Politica agricola comune dell'Unione Europea (PAC). In realtà, in alpeggio non ci vanno o ci vanno con un numero ridotto di capi rispetto a quello per il quale percepiscono i premi comunitari. Una doppia penalizzazione: i veri margari non partecipano perché le condizioni economiche sono proibitive e chi si aggiudica gli appalti non porta gli animali in montagna col conseguente deterioramento della qualità dei pascoli, il cui utilizzo inadeguato comporta sia in termini di perdita di superficie che di valore di mercato un fattore penalizzante.

Nelle aree dedite alla coltivazione delle nocciole (come albese e monregalese) gli affitti si mantengono alti grazie alla tenuta del prezzo delle nocciole stesse e sono in crescita anche nelle zone dove si fanno nuovi impianti. In questi ambiti il panorama favorevole della corilicoltura ha anche rinnovato e incentivato l'interesse di giovani agricoltori a rimanere (o entrare) nel mondo 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 ma rimane stabile in confronto agli anni passati. La richiesta di vigneti nelle aree vocate delle province di Asti e di Cuneo è moderata, soprattutto per le produzioni di pregio e per gli impianti facilmente meccanizzabili. I canoni d'affitto dei vigneti, in stallo ormai da anni, continuano a salire nella zona del Barbera che da anni attraversava una profonda crisi e nelle zone dei vini di pregio, soprattutto Barolo e Barbaresco, arrivando addirittura anche a 15.000/18.000 euro/ha. Ancora in crescita la produzione del vino spumante Alta Langa, un metodo classico che sta incontrando i favori dei consumatori delle bollicine a tutto pasto. 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.

Sempre in riferimento a queste zone, il progetto "*Terre Originali*", partito a novembre 2014, ha rappresentato un'iniziativa a carattere locale del progetto governativo "*Terrevive*" per l'affidamento sia di terreni demaniali sia di terreni di privati improduttivi o abbandonati. Terre Originali è un progetto nato nelle Langhe con l'obiettivo di proporre un tipo di soluzione ai problemi emergenti di gestione dei terreni incolti, della disoccupazione giovanile e del ricambio generazionale nella gestione agricola. Il progetto è stato finalizzato a raccogliere idee imprenditoriali legate al recupero di terreni delle Langhe Monregalesi tra Ceva, Dogliani, Clavesana, Carrù e Cherasco. Nella primavera del 2015 sono stati selezionati i finalisti e ai 5 progetti vincitori – riguardanti apicoltura, piante officinali, permacoltura, zafferano, co-housing e agricoltura "inclusiva" per persone svantaggiate - sono state offerte terre in concessione triennale gratuita e un'assistenza tecnica completa per la realizzazione del

progetto imprenditoriale. Nella primavera del 2016 è stato poi attivato uno sportello informativo presso il Comizio agrario di Mondovì, al fine di raccogliere offerte di terreni incolti in vista dell'emanazione di un nuovo bando. Nel 2017 il progetto è approdato alla sua fase conclusiva: dopo l'emanazione di un secondo bando, (10 aprile – 23 giugno 2017) circoscritto all'area del nord ovest, sono stati selezionati 5 progetti ed è stata avviata la loro analisi. I potenziali candidati hanno presentato il loro progetto su un format predisposto e la rosa dei 5 finalisti, prevista a luglio 2017, è stata poi selezionata da un gruppo di diverse professionalità (agricoltori, tecnici agrari, esperti di trasformazione alimentare, distributori, commercialisti, *etc.*) per arrivare poi alla concretezza delle operazioni.

Nell'astigiano la produzione di uve moscato (Canelli e comuni limitrofi) prosegue il suo periodo negativo, i canoni rimangono compresi tra i 2.000 e i 3.000 euro, ma col rischio di diminuire visto che essendo calcolati come percentuale sulle rese ad ettaro e con le indicazioni della Determina Dirigenziale del 6 settembre 2016, n. 727 che mira a conseguire l'equilibrio di mercato si scenderà a 7,8 t/ha corrispondenti a 58,50 hl/ha per "Asti" o "Asti Spumante", 9,5 t/ha corrispondenti a 71,25 hl/ha per "Moscato d'Asti", 8 t/ha per "Asti" o "Asti Spumante" Metodo Classico (metodo tradizionale) e 6 t/ha "Moscato d'Asti vendemmia tardiva".

Anche per quanto riguarda il mercato degli affitti è da segnalare il crescente interesse che stanno acquisendo le zone vitivinicole vocate del Novarese, Vercellese e Biellese che presentano sia produzioni DOC che DOCG con un mercato in costante aumento che presumibilmente andrà a influire anche sui valori degli affitti.

Nelle zone risicole (basso novarese e vercellese) 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).

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.

4. Patti agrari e politiche fondiarie

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 l. 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 l. 203/82.

A tal fine è 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 per la stragrande maggioranza un 2018 invariato rispetto al 2017 con elementi di vivacità esclusivamente nelle zone dove sono disponibili i terreni per la creazione di nuove aziende (insediamento giovani), o per l'ampliamento dell'aziende esistenti, e nelle zone che possono vantarsi delle produzioni che al momento suscitano maggior interesse (ad esempio le nocciole).

Per il settore vitivinicolo non si prevedono grandi sconvolgimenti, se non un probabile aumento dei canoni nelle zone di produzione di vini di pregio o di vini emergenti.

Appendice: Le Associazioni Fondiarie. Un'opportunità di sviluppo e valorizzazione dei territori montani.

Ilaria Borri

In base ai dati forniti dai censimenti dell'agricoltura, tra il 1982 e il 2010 il numero di aziende agricole si è ridotto a livello nazionale di oltre il 48,3% con una contrazione della superficie agricola utilizzata (SAU) del 18,8%. In termini di numerosità aziendale la diminuzione ha riguardato per il 59,7% le aziende di montagna con coltivazioni e il 42,1% di quelle di pianura; per quanto riguarda le aziende con allevamenti (-74,5% sul dato nazionale) il dato rilevato sulle aziende di montagna è stato del 69,2%, mentre il 77,7% per quelle di pianura. In Piemonte l'evoluzione è stata simile per quanto riguarda la SAU (-17,0%) ma con un decremento maggiore per quanto riguarda il numero di aziende (-68,8%), di cui -76,4% quelle di montagna con coltivazioni e -58,1% quelle di pianura; per le aziende zootecniche il calo è stato del 73,9% con valori simili sia per quanto riguarda quelle di montagna che di pianura (-70% circa per entrambe).

In realtà gli effetti di questi cambiamenti sono stati ben diversi tra le realtà situate nelle aree pianeggianti, dove la chiusura delle aziende ha portato ad una parziale concentrazione delle superfici e dei capi allevati nelle aziende più professionali, e i territori più impervi e marginali, dove si è assistito a un intenso frazionamento delle proprietà e a un vero e proprio abbandono delle aziende e dei terreni agricoli e forestali.

Le conseguenze del frazionamento fondiario sono l'impossibilità di disporre di superfici aziendali minime, di poter effettuare una pianificazione e una gestione a lungo termine e la presenza di molteplici proprietari. Con terreni abbandonati, non utilizzati, estremamente frazionati e di scarso valore non sono proponibili i vari strumenti di ricomposizione fondiaria quali l'acquisto, la permuta, l'affitto delle superfici di interesse, per l'alto costo gestionale delle operazioni e per la difficoltà di reperire i proprietari o gli eredi di superfici indivise.

Su ispirazione dell'esempio francese, che promuove l'accorpamento delle proprietà abbandonate attraverso l'Association foncière pastorale e i Groupements pastoraux, e grazie al fattivo impegno del Prof. Andrea Cavallero docente ora in pensione che afferiva al Dipartimento di Scienze Agrarie, Forestali e Alimentari (DISAFA) dell'Università di Torino e promotore di questa iniziativa, nascono dunque le Associazioni Fondiarie con l'obiettivo di riunire sotto un'unica gestione i terreni dei singoli soci.

Con l'intento di dare personalità giuridica a queste associazioni, la Regione Piemonte (prima in Italia) ha emanato la legge regionale n. 21/2016 "Disposizioni per favorire la costituzione delle associazioni fondiarie e la valorizzazione dei terreni agricoli e forestali" con le finalità di recuperare la produttività delle proprietà fondiarie frammentate e dei terreni

agricoli incolti o abbandonati attraverso la gestione associata, consentendo la valorizzazione del patrimonio fondiario, la tutela dell'ambiente e del paesaggio, la prevenzione dei rischi idrogeologici e degli incendi nonché l'applicazione di misure di lotta obbligatoria degli organismi nocivi ai vegetali. La legge è applicabile a tutti i terreni di qualsiasi natura, con qualunque tipo di copertura vegetale presente: erbacea, arbustiva, arborea o mista, e riguarda gli appezzamenti di cui è noto il proprietario o di cui non è noto, fatti salvi i diritti di terzi. L'obiettivo è di ricostituire delle aree di coltivazione produttive ed economicamente sostenibili in grado di agevolare l'occupazione, la costituzione ed il consolidamento di nuove imprese agricole.

Un'Associazione Fondiaria è una libera unione fra proprietari di terreni pubblici o privati con l'obiettivo di raggruppare aree agricole e boschi, abbandonati o incolti, per consentirne un uso economicamente sostenibile e produttivo. Non è a scopo di lucro ed è disciplinata da uno Statuto, nel rispetto delle norme e disposizioni vigenti in materia. Ogni associato aderisce su base volontaria e gratuita e conserva la proprietà dei beni, che non sono usucapibili. Può esercitare il diritto di recesso nei limiti dei vincoli temporali contrattuali stabiliti tra l'associazione ed i gestori. Le cariche associative sono gratuite così come le prestazioni fornite dagli aderenti (salvo rimborsi spese previsti da Statuto).

Le Associazioni si occupano della gestione delle proprietà conferite dai soci o assegnate; della redazione e attuazione del piano di gestione, in cui sono individuate le migliori soluzioni tecniche ed economiche in funzione degli obiettivi di produzione agricola e forestale e di conservazione dell'ambiente e del paesaggio (cessione in affitto dei terreni a soggetti membri dell'associazione stessa o a soggetti esterni che si impegnano a condurli nel rispetto delle buone pratiche agricole, degli equilibri idrogeologici, della salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio e nel segno dell'economicità ed efficienza); di partecipare, grazie anche ai Comuni, all'individuazione dei terreni silenti (proprietario sconosciuto o non rintracciabile) e al loro recupero; di provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria dei fondi e delle opere di miglioramento fondiario grazie alle entrate derivanti dai canoni di affitto.

In quest'ottica i Comuni singoli o associati hanno un ruolo molto importante nella costituzione delle associazioni fondiarie promuovendo iniziative volte alla diffusione di una cultura associativa, fra i proprietari dei terreni, e offrendo supporto informativo e tecnico. Le Unioni di Comuni, o i Comuni non aderenti ad alcuna Unione, possono inoltre intervenire nell'assegnazione alle associazioni fondiarie dei terreni abbandonati o incolti o di cui non si conosce il proprietario.

La l.r. 21/2016 prevede due tipi di riconoscimento economico: alle Associazioni Fondiarie un contributo fino all'80% per la copertura delle spese sostenute per la costituzione dell'associazione e 500 euro/ettaro per la realizzazione del piano di gestione e dei miglioramenti fondiari necessari; ai proprietari di terreni privati un contributo una tantum nella misura massima di 500 euro per ogni ettaro conferito di superficie utilizzabile, a condizione che il conferimento abbia una durata non inferiore ai 15 anni.

Questa tipologia di forma associativa può beneficiare della Misura 4, Operazione 4.3.2 del Piano di Sviluppo Rurale 2014-2020, un'azione finalizzata a interventi infrastrutturali e di miglioramento al servizio di progetti di ricomposizione fondiaria. È previsto un contributo in conto capitale destinato a compensare parte dei costi ammissibili effettivamente sostenuti per l'investimento realizzato. Sono finanziabili gli investimenti infrastrutturali finalizzati al miglioramento dei terreni (viabilità, adduzione acqua per abbeveraggio) a beneficio di più soggetti. Sono esclusi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e gli investimenti immateriali per spese di progettazione, direzione dei lavori, oneri per la sicurezza dei cantieri e consulenze specialistiche; stesura del piano di gestione e di miglioramento. Sono escluse le spese costitutive delle forme associative.

Sia per quanto riguarda l'erogazione di finanziamenti regionali a proprietari che conferiscono i terreni e alle Associazioni per la loro costituzione e realizzazione del piano di gestione e dei miglioramenti fondiari necessari, sia per la Misura 4 Operazione 4.3.2 del PSR "Interventi di miglioramento infrastrutturale e fondiario" con beneficiari specifici le Associazioni Fondiarie, sono attualmente allo studio appositi bandi che dovrebbero essere pubblicati entro l'estate/autunno 2018.

La prima associazione nasce nella Frazione di Carnino nel Comune di Briga Alta, provincia di Cuneo, nel 2012. Le informazioni rilevate da Pastorelli e Ellena (2016) evidenziano che la superficie pascoliva messa a disposizione dall'ASFO di Carnino (CN) è pari a meno di 50 ha. L'ASFO di Montemale (CN) è composta da 63 soci con una superficie data in gestione di poco inferiore ai 100 ettari. L'ASFO di Avolasca è riuscita a raggruppare circa 30 ha a corpo unico ma non ha ancora trovato un gestore disposto ad utilizzare la superficie (Povellato e Vanni, 2017).

Valle d'Aosta

Stefano Trione

1. Quadro generale

L'affitto è di gran lunga il più diffuso titolo di conduzione dei fondi agricoli in Valle d'Aosta: ciò si evince chiaramente tanto dalle statistiche ufficiali quanto dalle informazioni contenute negli archivi amministrativi della Regione Autonoma Valle d'Aosta.

Dall'Indagine sulla struttura e produzioni delle aziende agricole del 2013 emerge che, pur essendo oltre un migliaio (vale a dire, poco meno del 40% del totale) le aziende agricole valdostane che dispongono di terreni esclusivamente in proprietà, la superficie da esse detenuta corrisponde ad appena il 3% della SAU complessiva (stimata in poco meno di 53.000 ha). Al contrario, sono relativamente numerose (poco meno di 500) le aziende agricole la cui superficie è presa esclusivamente in affitto o in uso gratuito e tale titolo di possesso interessa all'incirca un quarto della superficie agricola regionale (tab. 4). Nel complesso, ben l'84% della SAU (oltre 44.000 ha) viene condotta in affitto dalle aziende agricole e oltre 4.800 ha sono a esse concessi in uso gratuito. Si tratta di una caratteristica peculiare della Valle d'Aosta, che la contraddistingue rispetto a tutte le altre regioni italiane: a livello nazionale, infatti, la SAU in affitto è stimata in 5,2 milioni di ettari, di cui 1 milione di ettari in uso gratuito: ciò significa che solamente il 42% della SAU coltivata è oggetto di affitto.

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

	2000	2010	2013	2013/2010	2013/2000
Aziende					
Solo in proprietà	4.089	1.415	1.062	-25,0%	-74,0%
Solo in affitto	245	518	490	-5,5%	99,8%
Proprietà e affitto	1.580	1.620	1.253	-22,7%	-20,7%
Totale ²	5.925	3.554	2.803	-21,1%	-52,7%
Superficie (ha)					
Solo in proprietà	15.804	3.378	1.350	-60,0%	-91,5%
Solo in affitto	6.875	14.991	12.870	-14,1%	87,2%
Proprietà e affitto	48.430	37.227	38.652	3,8%	-20,2%
Totale	71.109	55.596	52.872	-4,9%	-25,6%
SAU in affitto	47.155	46.339	44.278	-4,4%	-6,1%
in % su SAU totale	66,3	83,3	83,7		
SAU in uso gratuito	2.277	1.433	4.835	237,4%	112,4%
in % su SAU in affitto	4,8	3,1	10,9		

Fonte: ISTAT, Censimento dell'agricoltura 2010 e Indagine Strutture e Produzioni delle Aziende Agricole, 2013.

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

² Il dato complessivo comprende le aziende senza SAU.

In linea generale, il mercato delle affittanze dei fondi rustici in Valle d'Aosta è fortemente condizionato, 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 notevole 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.

A detta dei testimoni intervistati nel corso dell'indagine il 2017 è stato caratterizzato da una domanda piuttosto sostenuta per le superfici foraggere d'alpeggio mentre non altrettanto vivace è stata la domanda di prati irrigui nei fondivalle. Una forte richiesta c'è stata, pure, in relazione al vigneto, a ragione delle ottime performance di mercato riscontrate negli anni recenti dalle produzioni vitivinicole valdostane.

2. Tendenze a livello territoriale

In tutta la regione, a dispetto della forte domanda di terreni in affitto, i canoni sono rimasti sostanzialmente invariati rispetto all'anno precedente. Differenze anche significative nelle tariffe si riscontrano a seconda dell'accessibilità e, soprattutto, della giacitura dei coltivi: canoni più bassi competono ai terreni esposti a nord (il cosiddetto *ubac*) mentre quelli esposti a sud (*adret*) spuntano prezzi significativamente più elevati stante la loro maggior produttività.

In particolare, il vigneto DOP nelle zone più vocate della media Valle (comune di Chambave) viene dato in affitto a 1.000 euro per ettaro mentre al meleto (comuni di Saint-Pierre e Jovençon) è attribuito un canone pari a 450–500 euro per ettaro.

Per le foraggere i valori più elevati dei canoni di affitto riguardano i prati irrigui di fondo valle (300-400 euro per ettaro); si tratta di valori che sono senz'altro validi per le aree 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 stima possano aggirarsi intorno ai 200 euro per ettaro.

In Valle d'Aosta è operante la distinzione, a fini amministrativi, tra pascolo fertile e pascolo magro e, per quanto concerne le superfici foraggere in quota, il canone di affitto risulta differenziato anche in considerazione dello stato dei fabbricati e dell'accessibilità ai tramuti (vedi la possibilità di vendita diretta dei prodotti caseari ai turisti).

Gli alpeggi vengono in genere affittati "a corpo" (si veda il paragrafo successivo sui tipi di contratto); tuttavia, per le superfici migliori – vale a dire, quelle situate nelle immediate vicinanze dei fabbricati, che è possibile fertirrigare senza particolari difficoltà – si stima che il canone corrisposto possa aggirarsi 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 medesime al fine di documentare il

rispetto dei limiti di carico di bestiame fissati dalla normativa regionale², nonché alla necessità di disporre di foraggi locali per l'alimentazione delle lattifere il cui latte è destinato alla produzione della Fontina DOP.

Inoltre, bisogna notare che nell'ultimo decennio i pascoli alpini sono aumentati in misura pari al 10% circa³ essendo state recuperate all'uso superfici foraggere in quota in precedenza non più gestite, parte delle quali sono state messe a disposizione di allevatori provenienti da fuori Valle – *in primis*, dal vicino Piemonte ma anche da territori più lontani – che necessitano di disporre di pascoli non solo per il foraggiamento estivo del bestiame⁴, ma pure al fine di ottenere gli aiuti previsti dalla Politica Agricola Comunitaria (titoli PAC).

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 a oltre il 12% della SAU foraggera in quota.

L'affidamento in affitto degli alpeggi di proprietà comunale avviene attraverso pubbliche aste⁵ 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. Può accadere che i pascoli di proprietà comunale (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, antieconomici⁶.

3. Tipi di contratto

Nonostante la grande diffusione avutasi in passato, oggi non si rileva quasi più la presenza di accordi verbali a ragione del fatto che agli agricoltori risulta indispensabile documentare la disponibilità dei coltivi allo scopo di beneficiare dei contributi comunitari,

² DGR n. 1362/2016 recante recepimento con integrazioni del D.M. n. 3536/2016 in materia di condizionalità e approvazione dei limiti minimi e massimi di carico animale applicabili alle misure di sviluppo rurale legate alla superficie.

³ Dagli archivi amministrativi della Regione Autonoma Valle d'Aosta risulta che nel periodo 2007-2017 le superfici foraggere in quota sono passate da 36.300 a 39.800 ettari mentre le UBA monticate da 21.530 a 23.000 (+7%).

⁴ Si stima che l'80% delle UBA provenienti da altre regioni e monticate in Valle d'Aosta siano capi ovini.

⁵ A titolo di esempio, nel 2017 si è avuto notizia della pubblicazione dell'avviso di asta pubblica per la concessione in affitto dall'1/03/2018 al 28/02/2024 dell'alpeggio comunale denominato “Daré Crest” di proprietà del Comune di Fontainemore (Val di Gressoney) nonché dal 1/06/2017 all'11/11/2022 dell'alpeggio “Arp di Estoul” di proprietà del Comune di Brusson (Val d'Ayas) e, ancora, dell'avviso di gara aperta per affitto di alpeggio e pascolo “Promou e Leseney” di proprietà del Comune di La Salle per il periodo 2017-2022.

⁶ Uno specifico regolamento, vincolante per le Amministrazioni comunali e per gli affittuari di alpeggi pubblici è stato predisposto dal Consorzio degli Enti locali della Valle d'Aosta (CELVA) e approvato nel 2015: esso stabilisce che 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.

nazionali e regionali. Tuttavia, stante l'elevatissima parcellizzazione fondiaria⁷, 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 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 foraggiere 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 il canone di affitto non viene determinato in base alla superficie⁸, bensì in relazione al numero di bovine "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

Nell'anno in corso gli operatori intervistati non si attendono variazioni significative circa il rapporto domanda/offerta di terreni agricoli (con una netta prevalenza della domanda) né si ritiene che possa modificarsi il livello dei canoni.

⁷ 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; il costo della registrazione dei contratti di affitto è, dunque, commisurato al numero di particelle da registrare.

⁸ 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

Rita Iacono e Novella Rossi

1. Quadro generale

In Lombardia l'affitto è ampiamente diffuso, come evidenziato anche dai dati ISTAT, con un'incidenza relativa ben oltre la metà della SAU regionale specie in alcune province. Le informazioni raccolte in merito al titolo di possesso dei terreni confermano la crescente importanza del fenomeno, la tendenza, dal 2010 in avanti, per le aziende in affitto rispetto a quelle in proprietà è in costante aumento. In particolare, dall'Indagine ISTAT sulla Struttura e Produzione delle aziende agricole del 2013, emerge che la superficie condotta in affitto, comprensiva degli usi gratuiti, incide sul 65% della SAU complessiva con un incremento rispetto al 2010 di circa il +12% (tab. 5).

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

	2000	2010	2013	2013/2010	2013/2000
Aziende					
Solo in proprietà	41.775	23.259	17.989	-22,7%	-56,9%
Solo in affitto	6.910	8.895	9.710	9,2%	40,5%
Proprietà e affitto	22.106	22.035	20.975	-4,8%	-5,1%
Totale ²	70.993	54.333	49.162	-9,5%	-30,8%
Superficie (ha)					
Solo in proprietà	359.100	244.417	135.223	-44,7%	-62,3%
Solo in affitto	146.150	199.282	245.607	23,2%	68,1%
Proprietà e affitto	534.287	543.127	546.620	0,6%	2,3%
Totale	1.039.537	986.826	927.450	-6,0%	-10,8%
SAU in affitto	465.052	537.517	603.677	12,3%	29,8%
in % su SAU totale	44,7	54,5	65,1		
SAU in uso gratuito	33.944	49.311	63.258	28,3%	86,4%
in % su SAU in affitto	7,3	9,2	10,5		

Fonte: ISTAT, Censimento dell'agricoltura 2010 e Indagine Strutture e Produzioni delle Aziende Agricole, 2013.

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

² Il dato complessivo comprende le aziende senza SAU.

Anche il 2017 prosegue con le incertezze che caratterizzavano gli anni precedenti, ma in genere i valori degli affitti in regione risultano in aumento, in un mercato vivace, tranne in alcuni casi. Sono venute meno le attese per le produzioni energetiche da fonti rinnovabili ora soggette anche a nuove modalità più gravose di imposizione fiscale, questa condizione interessa le aree a maggior vocazione zootecnica, un settore in crisi, che sta affrontando anche questa nuova condizione. È diffusa una più formale “regolarizzazione” dei contratti anche

perché non è più sufficiente la denuncia uninominale, in primis per quelli relativi alle affittanze dei pascoli da parte delle aziende di pianura. L'agricoltura regionale è caratterizzata per lo più da redditi moderati, condizione che ha indotto ancora di più gli imprenditori agricoli (soprattutto i più giovani) a preferire l'affitto rispetto all'acquisto dei fondi, anche in considerazione delle significative quotazioni dei terreni che si riscontrano in Lombardia. Anche gli affitti denunciano la sofferenza del sistema economico e la condizione dei redditi agricoli e, in alcuni casi, sono in aumento le insolvenze per il pagamento dei canoni.

Relativamente alle politiche comunitarie, l'attuazione della PAC ed in particolare l'assegnazione dei nuovi titoli, a partire dal 2015, agli agricoltori sulla base delle superfici agricole dichiarate nella Domanda Unica e che possono essere utilizzati dal 2015 al 2020, oppure essere trasferiti per vendita o affitto (in quest'ultimo caso per tutta la durata del contratto), ha influito sul mercato degli affitti fondiario determinando un aumento generale dei canoni. Anche l'attuazione del PSR ed in particolare dell'operazione relativa all'insediamento dei giovani agricoltori potrebbe aver avuto qualche effetto sugli affitti, seppur finora l'adesione da parte dei giovani agricoltori qualificati nel settore agricolo è stata inferiore alle previsioni nei primi quattro periodi di programmazione (con termine il 18/01/2017) su un totale di otto previsti (Relazione Annuale di Valutazione 2016).

2. Tendenze a livello territoriale

Nelle aree di pianura la domanda di affitto è più elevata rispetto all'offerta, con canoni in aumento in qualche provincia, specie in occasione dei rinnovi contrattuali. A *Bergamo*, si registra, come lo scorso anno, una prevalenza di domanda nelle aree pianeggianti, montane e collinari, dovuta alla scarsa presenza dei terreni agricoli nella provincia. Anche le politiche comunitarie (pagamenti primo pilastro) influiscono in modo relativo sul mercato degli affitti nelle aree di pianura, mentre, le normative ambientali (Direttiva Nitrati) continuano a condizionare le convenzioni per lo spandimento dei reflui zootecnici. Nelle aree montane il primo pilastro della PAC esercita una forte pressione sui pascoli, specialmente pubblici, per utilizzare i titoli PAC maturati. Non si segnalano accordi collettivi.

A *Brescia* i contratti sono, per la quasi totalità, in deroga (art. 45). Si conferma la prevalenza della domanda, dovuta principalmente alla costante e continua diminuzione della SAU provinciale, al rispetto delle normative che sono condizione singolare della provincia bresciana, visto l'alto carico zootecnico esistente, e al crescente numero di impianti biogas sul territorio provinciale. L'aumento della domanda è anche determinato dalla necessità di abbinare i titoli PAC. Tra le politiche comunitarie che hanno influenzato l'andamento del mercato degli affitti rilevanti sono le nuove autorizzazioni per i vigneti. Dalle interviste emerge una lieve contrazione dei valori massimi dei canoni, anche se esistono casi di elevata insolvenza per il mancato pagamento degli affitti, taluni difficilmente sostenibili.

Nella provincia di *Mantova* si registra una prevalenza della domanda rispetto all'offerta. Anche nel mantovano si stima che la totalità degli affitti avvenga in deroga e i terreni più richiesti sono per lo più seminativi, vigneti e frutteti. Come anche nel caso di altre provincie, anche a Mantova non ci sono accordi collettivi tra le OOPP. Probabilmente le richieste di autorizzazione per gli impianti viticoli hanno avuto una qualche ricaduta sull'andamento degli affitti. Nella provincia la tendenza va verso la stabilità con deboli indicazioni verso un ribasso dei valori degli affitti, anche in conseguenza di una costante riduzione degli aiuti comunitari.

In provincia di *Cremona*, anche nell'annualità 2017 i contratti sono stipulati principalmente in deroga, in particolare per i seminativi irrigui. Si osserva una riduzione dei canoni dettata, in particolare, dalla riforma della PAC, che ha conseguenze rilevanti sul mercato degli affitti.

Nelle province di *Milano e Monza Brianza*, si conferma la situazione delle altre province, con una prevalenza della domanda e una richiesta di terreni con contratti in deroga per i seminativi irrigui, vivai e orticole. Si assiste ad un diminuito interesse, da parte degli affittuari, per i terreni potenzialmente destinati alle bioenergie a causa del calo degli incentivi.

A *Pavia* i contratti sono per la massima parte in deroga per le colture principali (riso, mais, foraggi, soia), e non si rilevano forme di cessione di altro tipo (accordi verbali) che caratterizzano il territorio. L'aspetto rilevante della provincia è la totale mancanza di ricambio generazionale che conduce inevitabilmente all'assorbimento delle piccole aziende agricole da parte di realtà di grandi dimensioni. Anche a *Lodi* la domanda supera l'offerta e per lo più si tratta di contratti in deroga per il seminativo irriguo. Come conseguenza, invece, della chiusura dell'attività di molti piccoli proprietari sta lievemente aumentando l'offerta delle superfici. La situazione risulta abbastanza stabile dal punto di vista dei canoni.

Nella provincia di *Como* il mercato degli affitti rileva una prevalenza della domanda rispetto allo scorso anno, con una prevalenza dei contratti in deroga rispetto ad altre forme di cessione praticate (comodato d'uso, accordi verbali, affitti per quindici anni). Tra le politiche che hanno avuto ricadute sul mercato degli affitti sono da segnalare certamente l'attuazione della PAC e la copertura dei titoli agli affittuari. Esistono forme di accordo collettivo con le OOPP.

Nella provincia di *Lecco* si osserva una prevalenza della domanda e una rilevante percentuale di terreni in affitto (seminativi, prati e boschi) con una prevalenza di contratti in deroga rispetto alle forme di cessione (comodato verbale gratuito o cessione per volontà del proprietario). Inoltre, l'aumento dei canoni di affitto da parte dei proprietari è stato dettato dall'attuazione delle politiche comunitarie ed in particolare dai pagamenti diretti.

Nella provincia di *Sondrio* si evidenzia una situazione di effettivo equilibrio tra domanda e offerta, non solo con l'utilizzo dei contratti in deroga ma anche delle altre forme contrattuali. Non esistono accordi collettivi tra le organizzazioni professionali. Il mercato è stazionario, eccetto per la parte relativa dei canoni degli alpeggi causato dai contributi PAC.

In provincia di *Varese* l'affitto è ancora poco diffuso e, in genere, risulta orientato all'aumento delle superfici aziendali da parte di aziende concentrate esclusivamente nella produzione alimentare. I canoni restano 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 principalmente in deroga, mentre nelle aree montane e marginali si assiste alla significativa riduzione degli accordi verbali. 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 politiche fondiari

Per quanto concerne i patti agrari e le organizzazioni professionali in quasi tutte le province non esiste alcun tipo di accordo collettivo con le OOPP.

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 50.000 euro. Il Testo Unico è stato ulteriormente integrato con la l.r. 22/2016 che ha posto in carico alle Amministrazioni Comunali la raccolta delle adesioni dei cittadini ad iscrivere i propri terreni in stato di abbandono e/o incolti alla Banca della Terra Lombarda. La Regione ha chiesto ai comuni e ai privati di segnalare i terreni incolti da almeno 2 anni; una prima verifica dei dati è avvenuta nel 2015 e il 28 febbraio 2017 è stato il termine ultimo per la definizione censuaria dei terreni incolti o abbandonati. Secondo la norma si considerano come incolti o abbandonati i terreni agricoli che non sono 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. La Regione Lombardia provvederà quindi all'assegnazione temporanea dei beni inseriti nella Banca della Terra 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.

Gli elenchi dei terreni incolti o abbandonati, pubblici e privati, esistenti in Lombardia, che i proprietari o gli aventi diritto hanno dichiarato disponibili alla rimessa a coltura, sono aggiornati sul sito regionale rispettivamente al 29 agosto 2017 e 13 febbraio 2018. Ad oggi 19 Comuni hanno effettuato l'iscrizione dei terreni che sono ancora tutti disponibili sia per quanto riguarda gli avvisi pubblici sia per quelli privati. In particolare, nel caso dei terreni privati si tratta di piccole superfici, mentre i terreni pubblici sono mediamente buoni.

Il Comune di Edolo ha pubblicato un nuovo bando per l'assegnazione in affitto di terreni agricoli iscritti all'inventario della Banca della Terra, in particolare i soggetti interessati all'affitto dei terreni dovranno presentare oltre alla compilazione della documentazione necessaria anche il piano di coltivazione.

Nonostante l'istituzione di questa nuova banca dati, la maggior parte degli intervistati non ha evidenziato variazioni rilevanti nel mercato degli affitti, come forse si poteva attendere. Un aspetto che sembra molto rilevante è che in Regione la presenza di terreni incolti è dovuta probabilmente alla difficoltà di coltivare i terreni a causa delle loro proprietà fisiche, ad esempio i terreni nelle aree montane presentano un forte impedimento alla coltivazione ed evidentemente per questo l'iniziativa della Banca della Terra nel territorio lombardo avrà un consenso modesto.

5. Aspettative future del mercato

L'orientamento ad acquisire superfici produttive in affitto, non in proprietà, è stato un fattore determinante la realtà lombarda anche per l'annualità 2017. L'affitto, infatti, rappresenta sicuramente uno strumento più efficace e meno impegnativo rispetto all'acquisto. Una tendenza che, presumibilmente, proseguirà specie per le produzioni e gli ordinamenti più tradizionali. Si sottolinea, da parte degli intervistati, una significativa ricaduta dovuta all'attuazione delle politiche comunitarie ma anche di altri tipi di politiche che determinano vicoli produttivi e/o ambientali. In collina è la viticoltura a offrire, ancora e pur in presenza di qualche sofferenza, le migliori opportunità e si segnala un effetto derivante dalle nuove autorizzazioni per i vigneti.

Trentino Alto Adige

Luigi Gambarin

1. Quadro generale

La diffusione dell'affitto in Trentino Alto Adige risulta ancora limitata sebbene negli ultimi 14 anni l'incremento sia stato del +23%. I dati rilevati dall'Indagine sulla struttura e produzioni delle aziende agricole 2013, mostrano una SAU in affitto pari a circa 57.000 ha con un'incidenza rispetto alla SAU totale del 16%. Tuttavia, se rapportati al 2010 mostrano una superficie in affitto in calo del 18%. Nello stesso periodo aumentano le aziende con superficie mista (sia in proprietà che affitto) del +14%, segno che l'affitto è una buona occasione per incrementare il reddito aziendale (tab. 6).

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

	2000	2010	2013	2013/2010	2013/2000
Aziende					
Solo in proprietà	41.170	24.789	21.408	-13,6%	-48,0%
Solo in affitto	839	1.471	1.205	-18,1%	43,6%
Proprietà e affitto	8.917	10.358	11.778	13,7%	32,1%
Totale ²	51.188	36.693	34.430	-6,2%	-32,7%
Superficie (ha)					
Solo in proprietà	325.351	254.036	249.645	-1,7%	-23,3%
Solo in affitto	12.419	25.631	9.887	-61,4%	-20,4%
Proprietà e affitto	76.322	98.088	106.415	8,5%	39,4%
Totale	414.092	377.755	365.947	-3,1%	-11,6%
SAU in affitto	46.390	69.898	57.150	-18,2%	23,2%
in % su SAU totale	11,2	18,5	15,6		
SAU in uso gratuito	17.567	31.821	20.621	-35,2%	17,4%
in % su SAU in affitto	37,9	45,5	36,1		

Fonte: ISTAT, Censimento dell'agricoltura 2010 e Indagine Strutture e Produzioni delle Aziende Agricole, 2013.

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 sostenuta anche dai giovani agricoltori è aumentata di un 8% rispetto al 2016. Le difficoltà delle piccole aziende spingono i proprietari al passaggio verso una gestione in affitto. Oltre ai giovani la domanda è rappresentata 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. Gli obiettivi del PSR per le due province da qui al 2020 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. L'apertura al libero mercato con la cancellazione delle quote latte ha comportato per gli allevatori affrontare, insieme ai problemi da tempo presenti (aumento dei costi di produzione associati ad una burocrazia asfissiante e costosa) anche problemi immediati come l'instabilità del reddito aziendale. In provincia di Trento il prezzo del latte nel 2017 è cresciuto in modo significativo (+6%) con prezzi medi di 51 euro/q; i più alti degli ultimi quattro anni. In questo periodo, tuttavia, il prezzo è oscillato in maniera vistosa arrivando anche a valori inferiori del 6% sul prezzo attuale. La produzione è in costante aumento e nell'ultimo anno è cresciuta del 2,5%. In Trentino la durata dei contratti è mediamente di 5-6 anni con la tendenza a mantenere breve, in questo periodo di redditi altalenanti, 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 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. Nel 2017 i comuni hanno lasciato inalterata la base d'asta per la determinazione del canone che si aggira tra i 2.200 e i 2.300 euro/ha/anno. E' prevedibile che il prossimo anno tali valori cresceranno per arrivare a 2800 euro/ha/anno (+24%). In Alto Adige la durata dei contratti per frutteti e vigneti in produzione è di 15-20 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 l. 203/82 (affitto in deroga). Il nuovo PSR ha erogato nel 2017 292 euro/ha per lo sfalcio dei prati (OP 10.1.1) per una superficie di circa 12.700 ha e 129 euro/ha come indennità compensativa per gli agricoltori delle zone montane (OP 13.1.1). La domanda di prati da parte delle grandi aziende zootecniche 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 zootecnico il canone d'affitto medio si aggira tra i 40-50 euro per capo bovino. La provincia di Trento ha pagato ai gestori delle malghe, per una superficie di circa 57.000 ha, un premio medio per l'alpeggio di 84 euro/ha (OP 10.1.2). I beneficiari devono rispettare alcune condizioni come il pascolo programmato, il controllo delle infestanti e la durata dell'alpeggio non deve essere inferiore ai 70 giorni.

Il numero di contratti stipulati è in linea con quelli dello scorso anno con canoni stabili per frutteti e colture erbacee mentre i vigneti e i frutteti della Val di Non sono cresciuti in media tra il 5 e il 10%. Le quotazioni per i frutteti di fondovalle oscillano tra i 1.500 e 2.500

euro/ha mentre per i vigneti la media oscilla tra i 2.600 e i 3.200 euro/ha con punte di 4.200 nella piana roitaliana (zona Teroldego). Anche i canoni per prati e seminativi sono rimasti invariati e vengono affittati a cifre comprese tra 200 – 400 e 400 - 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 solo contratti stipulati in base all'art. 45 della l. 203/82. 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 4.000-5.500 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 300 ai 500 euro/ha in funzione della posizione (dai 600/800 m slm in su) con punte anche di 800/1.000 euro/ha (se a fondo valle e facilmente raggiungibili). 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. Dall'indagine sulle strutture agricole 2013 emerge che tale forma di gestione coinvolge circa 20.600 ha il 36% della superficie in affitto.

In provincia di Trento per il periodo 2017-2018 la commissione tecnica provinciale ha stabilito di lasciare invariato 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 in deroga secondo l'art. 45 della l. 203/82 sono utilizzati per colture a più alto reddito (frutteti e vigneti).

4. Patti agrari e politiche fondiarie

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).

In Trentino la Giunta provinciale ha approvato i criteri e le modalità di costituzione della Banca della Terra (l.p. 15/2015) con delibera n° 303 del febbraio 2017, un inventario dei terreni pubblici e privati incolti che i proprietari potranno mettere temporaneamente a disposizione di coloro che vogliono rimetterli in produzione. L'idea è quella di cercare di contrastare l'abbandono delle aree marginali e la scarsità di terra per l'insediamento dei giovani agricoltori. Perno centrale del funzionamento della Banca della Terra saranno i Comuni e le Comunità di valle.

5. Aspettative future del mercato

In provincia di Trento il 2018 dovrebbe rispecchiare l'andamento dell'anno precedente: aumento della domanda sostenuta dai giovani in un mercato comunque sempre molto asfittico. L'approvazione del PSR 2014 – 2020 ha permesso alla provincia di attuare tutte le sei 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 2018 i canoni di affitto dovrebbero rimanere stabili e comunque essere legati ai prezzi dei principali prodotti agricoli. Per quanto riguarda i canoni dei terreni demaniali, subiranno un aumento per l'innalzamento della base d'asta del 24% circa. In Alto Adige gli operatori continuano, come negli anni scorsi, a puntare sulla qualità del prodotto e a migliorare e razionalizzare l'organizzazione commerciale. Anche per il 2018 si prevede un equilibrio tra domanda e offerta e stabilità dei canoni.

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, negli ultimi tredici anni sembra si sia attivata un'inversione di tendenza. Dai dati emersi dall'Indagine sulle strutture e produzioni delle aziende agricole 2013, infatti, la SAU condotta in affitto ha subito un incremento del +60% attestandosi a circa 338.600 ha, con una incidenza sulla SAU totale del 42% e del 16% sull'intera SAU nazionale (tab 7).

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

	2000	2010	2013	2013/2010	2013/2000
Aziende					
Solo in proprietà	145.843	82.613	78.501	-5,0%	-46,2%
Solo in affitto	6.880	12.063	10.885	-9,8%	58,2%
Proprietà e affitto	23.949	24.599	21.372	-13,1%	-10,8%
Totale ²	176.686	119.384	111.154	-6,9%	-37,1%
Superficie (ha)					
Solo in proprietà	512.135	338.091	333.937	-1,2%	-34,8%
Solo in affitto	72.287	150.550	145.899	-3,1%	101,8%
Proprietà e affitto	266.557	322.798	333.624	3,4%	25,2%
Totale	850.979	811.440	813.461	0,2%	-4,4%
SAU in affitto	211.444	332.537	338.581	1,8%	60,1%
in % su SAU totale	24,8	41,0	41,6		
SAU in uso gratuito	22.165	102.267	61.077	-40,3%	175,6%
in % su SAU in affitto	10,5	30,8	18,0		

Fonte: ISTAT, Censimento dell'agricoltura 2010 e Indagine Strutture e Produzioni delle Aziende Agricole, 2013.

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

² Il dato complessivo comprende le aziende senza SAU.

Nel 2017 la domanda di affitto regionale non è diffusa, come lo scorso anno, nelle diverse province ma è prevalentemente concentrata a Treviso e Rovigo. Questo non significa che nelle altre province non ci sia domanda ma questa è localizzata in aree ben precise in un contesto di equilibrio che prevede anche una certa offerta di terra. In provincia di Treviso la stagione del prosecco continua ad attirare investimenti e visti i prezzi dei terreni, le aziende

ricorrono all'affitto. In questi casi la domanda è orientata maggiormente verso la zona DOC (+5/+20%) dove è meno difficile trovare superficie disponibile. Nel rodigino la domanda è sostenuta dagli zootecnici per lo smaltimento dei reflui aziendali o per incassare i premi PAC e del PSR, 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. Le risorse assegnate all'Italia dalla PAC diminuiranno in quanto dal 2017 il pagamento accoppiato aumenta dall'11 al 12% ma quello base scende dal 58 al 57% del plafond nazionale assegnato all'Italia. Con queste modifiche vengono distribuite più risorse accoppiate al settore latte, alla carne bovina e al grano duro. A seguito quindi 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 distribuzione nel territorio della domanda e dell'offerta è molto diversificata. Nella parte sud-ovest della provincia prevale l'equilibrio con una crescita della domanda nella pianura del tartaro. I canoni sono generalmente stabili con un leggero aumento per seminativi ad uso zootecnico nella Pianura Veronese (+6/+10%). Anche nelle colline del Valpolicella i canoni dei vigneti crescono di un 6% circa. Rimangono stabili i vivai frutticoli a 3.000 euro/ha/anno.

A Vicenza i canoni hanno mostrato una prevalente tendenza alla stabilità. Nelle colline del medio Astico per l'affitto di un seminativo in pianura occorrono dai 400 ai 600 euro/ha mentre per un pascolo vengono chiesti 50 euro/ha. Nella pianura di Vicenza i nuovi contratti vengono stipulati con canoni medi inferiori di un 10% rispetto a quelli rinnovati. I seminativi hanno canoni compresi tra 200 e i 450 euro/ha.

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. Per un seminativo in Val Belluna vengono chiesti 300 euro/ha sostanzialmente in linea con i valori del 2016. Per i prati in montagna i valori dei canoni sono rimasti stabili tra i 25 e i 125 euro/ha. I contributi per le misure agroambientali riservati dal PSR prevedono indennità di 450 euro/ha per lo sfalcio e valori tra i 270 e i 360 euro/ha per l'indennità compensativa. Le malghe sono affittate a corpo con valori di 35-40 euro/ha/anno per tutta la superficie.

In provincia di Treviso la domanda è sostenuta dai viticoltori e in alcune zone, anche dai contoterzisti. I canoni per i seminativi sono rimasti stabili con valori medi tra i 400 e i 600 euro/ha/anno. Nella pianura trevigiana nord-orientale i seminativi hanno canoni allineati con la media della provincia mentre gli ortaggi oscillano tra gli 800 e i 1.100 euro/ha. I vigneti di pianura hanno canoni medi tra i 1.100 e i 3.500 euro/ha in funzione del vitigno. Nelle colline del Montello i vigneti DOCG mantengono i canoni dello scorso anno mentre più a nord, nelle colline del Soligo, i canoni crescono del 20/25% con valori unitari da 5.000 a 7.000 euro/ha/anno.

A Venezia prevale la domanda soprattutto per superfici da destinare a vigneto. Nel nord-est della provincia, la rinuncia dei contoterzisti a rinnovare i contratti, determina un vistoso calo della domanda o, in alternativa, un calo del canone anche del 20%. Nella pianura del Brenta la richiesta di terra è stimolata da operatori professionali e contoterzisti. I canoni dei seminativi, calati nel minimo, hanno valori medi di 350-480 euro/ha (-8%). Stabili i canoni dei terreni destinati alla produzione di biomasse con valori assoluti compresi tra i 750

e i 1.000 euro/ha. La tendenza per questo tipo di produzione è quella di ridurre la superficie in affitto e aumentare quella in proprietà sfruttando i prezzi del momento. Per i vivai da frutto i valori dei canoni sono stabili intorno a valori di 1.300-1.500 euro/ha /anno. Nella zona del Basso Piave (S. Donà di Piave, Noventa di Piave, Musile di Piave) i canoni dei seminativi non variano e quotano tra i 400-500 euro/ha, se il contratto non coinvolge i contoterzisti mentre oscillano tra i 600 e i 900 euro/ha se il locatario è un contoterzista. Nella zona litoranea (Eraclea, Jesolo, Caorle) i terreni ad orticole, soggetti a pochi scambi, vengono affittati a 1.000 euro/ha/anno. A nord della provincia per un terreno con suscettività a vigneto doc vengono chiesti tra i 1.650 e i 2.700 euro/ha (+10%)..

A Padova i canoni sono rimasti stabili. I seminativi di pianura si attestano mediamente tra i 300 e i 390 euro/ha. I vigneti nella zona dei Colli hanno canoni compresi tra i 1.000 e i 2.000 euro/ha. I prati a nord della provincia hanno canoni stabili tra i 400 e i 450 euro/ha/anno.

A Rovigo prevale la domanda mentre i canoni subiscono un ritocco al ribasso (-8%) per i seminativi oscillando tra i 600 e i 750 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 prevede canoni compresi tra 800 e 900 euro/ha. Ultimamente il mercato propone una domanda di superfici relativamente contenute ma in crescita (250 ha) per la coltivazione di asparagi considerati prodotti di nicchia in queste zone. I canoni, stabili, si aggirano tra i 1.500 e i 1.700 euro/ha. Si segnalano inoltre, impianti di bambù per la fabbricazione di listelli per pavimenti. I contratti, della durata di 20 anni, richiedono canoni di 1.200 euro/ha per i primi quattro anni, e 1.500/1.600 euro/ha per i successivi sedici. Infine nella zona di Lendinara e Badia Polesine per una superficie di 150/200 ha sono stati stipulati contratti per frutteti della durata di 15 anni, con canoni compresi tra i 1.700 e i 2.000 euro/ha/anno.

3. Tipi di contratto

I contratti sono stipulati ovunque in base all'art. 45 della l. 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.

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. La durata media dei contratti è di 5 anni in quanto il conferimento dei premi previsti dal PSR per l'agroambiente, richiedono un titolo di possesso poliennale. Per le superfici più piccole le aziende agricole hanno la possibilità di fare una dichiarazione. 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 e per i vivai frutticoli la durata va dai 1 a 3 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 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 politiche fondiari

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 colturali. Attualmente i contratti sono basati su accordi personali tra i contraenti che mediano le rispettive posizioni. Tali accordi comunque sono vagliati dalle organizzazioni professionali in grado di garantire, per le diverse colture, una certa uniformità territoriale di comportamento.

La L.R. n. 26/2014 “Istituzione della Banca della Terra veneta” a distanza di quattro anni dalla sua emanazione non si è dimostrata, al momento, efficace. Lo scarso successo può essere imputabile al fatto che gli enti pubblici proprietari delle terre agricole di solito le gestiscono con bandi propri e che i comuni non hanno tempo e risorse per fare un censimento efficace delle terre abbandonate. All’inizio del 2017 la Regione ha emanato una delibera che tra le altre cose fissa, nell’allegato A, i criteri di priorità nell’assegnazione dei lotti.

5. Aspettative future

Sebbene le attese degli operatori differiscano a livello territoriale è possibile delineare alcune aspettative generali. Nel comparto vitivinicolo, il solo in grado di creare reddito per gli operatori, il decreto n° 527 del 30/1/2017 che modifica il regime delle autorizzazioni agli impianti vitati, ha sanato le incertezze e le disuguaglianze del primo anno di applicazione. In particolare, tre aspetti sono migliorati: la concessione a tutti i richiedenti di 1000 mq di vigneto; l’attribuzione del 50% delle autorizzazioni rimanenti ad aziende viticole piccole e medie e la localizzazione regionale delle nuove autorizzazioni con il mantenimento del vigneto per almeno 5 anni. Le aspettative degli operatori per il 2018 sono omogenee all’interno di un contesto generale improntato alla stabilità. Gli intervistati sono positivi verso il settore viticolo le cui prospettive sono incoraggianti grazie al reddito che il comparto riesce a dare. In crescita la domanda con canoni stabili. La priorità degli addetti sarà quella di prevedere le richieste dei consumatori e di puntare sulla qualità del prodotto tramite la creazione di consorzi.

Per gli altri settori le prospettive sono meno rosee a causa dei crescenti costi delle materie prime. I margini reddituali si riducono e le piccole aziende non riescono a sostenere la concorrenza. In questi settori si prevede una domanda in calo o più diffusamente stabile con canoni in linea con quelli del 2017.

Friuli Venezia Giulia

Greta Zilli

1. Quadro generale

In Friuli Venezia Giulia, secondo i dati dell'Indagine sulle strutture agricole 2013 dell'ISTAT, l'affitto interessa circa 92.000 ha di superficie agricola utilizzata, pari al 43% della SAU regionale. Le informazioni, comprendono anche le superfici concesse in uso gratuito. Si tratta di circa 18.000 ha (il 20% dei terreni in affitto) per i quali, almeno teoricamente, non viene corrisposto alcun canone. Rispetto ai dati del Censimento dell'agricoltura del 2010, insieme ad un incremento del +4% della superficie in affitto si registra una crescita della superficie in comodato d'uso di quasi il +2% (tab. 8).

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

	2000	2010	2013	2013/2010	2013/2000
Aziende					
Solo in proprietà	22.673	13.109	12.018	-8,3%	-47,0%
Solo in affitto	1.061	1.380	1.356	-1,8%	27,8%
Proprietà e affitto	9.327	7.822	6.788	-13,2%	-27,2%
Totale ²	33.076	22.316	20.176	-9,6%	-39,0%
Superficie (ha)					
Solo in proprietà	104.253	70.788	62.813	-11,3%	-39,7%
Solo in affitto	15.915	25.548	32.778	28,3%	106,0%
Proprietà e affitto	117.768	122.107	117.161	-4,1%	-0,5%
Totale	237.937	218.443	212.751	-2,6%	-10,6%
SAU in affitto	73.640	88.821	92.128	3,7%	25,1%
in % su SAU totale	30,9	40,7	43,3		
SAU in uso gratuito	18.006	18.062	18.343	1,6%	1,9%
in % su SAU in affitto	24,5	20,3	19,9		

Fonte: ISTAT, Censimento dell'agricoltura 2010 e Indagine Strutture e Produzioni delle Aziende Agricole, 2013.

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

² Il dato complessivo comprende le aziende senza SAU.

Nelle aree, fortemente vocate alla viticoltura, che permette di realizzare produzioni a elevato valore aggiunto, si è sviluppato un significativo interesse verso l'investimento.

In provincia di Gorizia chi ha vigneti non li cede in affitto, questo genera un innalzamento dei canoni. La domanda ha prevalso anche nella provincia di Trieste. In provincia di Udine vi è prevalenza della domanda nella zona dell'Alta Slavia, mentre nella pianura centrale di Udine e nei Colli Orientali e in provincia di Pordenone si registra una prevalenza dell'offerta. Nelle altre zone c'è un equilibrio tra domanda e offerta.

Permane a livello regionale una domanda nei confronti di terreni la cui destinazione

d'uso è l'investimento nella filiera delle agro-energie ma rispetto agli scorsi anni, per queste superfici, gli affitti si sono riallineati ai canoni dei seminativi.

Sono molto ricercati impiantati di vigneti con le varietà più richieste dal mercato. A Pordenone nella maggior parte del territorio, nella pianura di Udine e nei Colli Orientali si registra la maggiore richiesta di superfici da destinare a nuovi impianti viticoli.

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. La domanda si è ridimensionata rispetto all'anno precedente ma prevale sull'offerta, i concorrenti partecipano ai bandi per l'assegnazione delle malghe e per i prati a esse legati. Il nuovo PSR 2014-2020 sostiene l'interesse per questo mercato. Nella 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 sono affittati a prezzi compresi tra i 30 e i 100 euro/ha, mentre i boschi e i prati sono valutati al massimo rispettivamente 30 e 50 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 ed è prevalente rispetto alla domanda. I canoni dei vigneti variano tra i 700 e i 3.000 euro/ha.

Nelle colline di San Daniele i prezzi degli affitti tendono ad essere più alti soprattutto per i seminativi compresi tra i 220 e gli 850 euro/ha mentre sono più bassi per i vigneti DOC (400-900 euro/ha) e infine i prati sono affittati a canoni che oscillano tra 120 e 280 euro/ha. Nella pianura di Udine i vigneti sono affittati a 1.000- 3.000 euro/ha, mentre per i seminativi i canoni variano secondo la possibilità di irrigare le colture: il terreno irriguo è valutato 240-600 euro/ha, quello non irriguo 150-300 euro/ha. Incide sulla determinazione dei canoni il calo di redditività del comparto. Nella pianura litoranea, dove sono più diffuse le aziende di grandi dimensioni, per i seminativi sono riscontrati valori compresi tra i 350-700 euro/ha. I vigneti sono affittati con canoni che partono da 500 euro/ha per raggiungere i 3.000 euro/ha nel caso di vigneti di Prosecco. I frutteti sono quantificati tra i 500 e i 2.500 euro/ha.

A Pordenone la prevalenza di domanda che si registra in provincia è fondamentalmente collegata alla richiesta di terreni da convertire in vivai viticoli o a vigneto. I canoni per i seminativi asciutti oscillano intorno ai 150 (nelle zone più svantaggiate) e i 500 euro/ha, mentre per quelli irrigui tra 300 e 600 euro/ha. In questa provincia la richiesta di seminativo per le agroenergie ha quotazioni in calo rispetto al passato mostrando anche una lieve contrazione delle richieste. I vigneti DOC nella destra Tagliamento vengono affittati, nelle zone vocate, a 1.000-1.900 euro/ha. A Rauscedo e zone limitrofe i canoni per i vivai di barbatelle raggiungono valori pari a 1.700/3.000 euro/ha, il mercato per i terreni con piante madri e portainnesti presenta valori tra i 1.000 e 1.300 euro/ha.

Nel goriziano la domanda di terreni in affitto prevale sull'offerta, nella zona della pianura isontina, i canoni compresi tra i 600 e gli 800 euro/ha. I seminativi irrigui in pianura, invece, hanno prezzi di 400-600 euro/ha. 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 3.300 euro/ha.

Anche nella provincia di Trieste prevale la domanda di terra sostenuta dalla necessità

degli imprenditori di ampliare la superficie aziendale. La scarsa superficie disponibile è affittata per canoni di 800-2.000 euro/ha per i vigneti, 3-150 euro/ha per i prati, 200-1.200 euro/ha per gli orti e 400-1.500 per gli oliveti.

La richiesta di prati, ai fini di assolvere gli obblighi del greening, che caratterizza il mercato fondiario, interessa anche il mercato degli affitti soprattutto per le aziende grandi.

Inoltre, si registra la richiesta di terreni in affitto per la loro conversione alle pratiche biologiche.

3. Tipi di contratto

In tutta la regione sono siglati contratti in deroga in base all'art. 45 della l. 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, in questi casi i valori degli affitti sono più bassi del 10-20%. Mediamente il costo dell'assistenza delle parti alla firma del contratto è per lo più a carico dell'affittuario al 100% e solo in alcune zone viene diviso, in parti uguali, tra proprietario e affittuario. In montagna e parzialmente nella regione più a ovest della provincia di Pordenone, nei Colli Orientali e nella pianura centrale di Udine, l'importo è in carico al proprietario per il 50%. A Udine il costo per l'assistenza alla firma dei contratti varia tra i 40-60, per le zone montane e 60-100 euro, diversificandosi da zona a zona. Nel caso dei vigneti il costo parte da 100 euro e può raggiungere anche i 300 euro. A Gorizia si attesta tra i 50 e i 70 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 63 euro, se invece si tratta di contratti cumulati (più contratti in una sola registrazione) il costo può aumentare fino a 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, come testimoniato anche dai dati della SPA 2013 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 politiche fondiarie

In provincia di Udine e di Trieste 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 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.

La proposta di legge che istituisce la banca della terra è al vaglio del Consiglio regionale del Friuli Venezia Giulia. Il provvedimento normativo si prefigge di dare attuazione alle leggi regionali 440/1978 e 10/2010 aventi a oggetto l'utilizzazione delle terre incolte, abbandonate o insufficientemente coltivate nonché gli interventi di promozione per la cura e conservazione finalizzata al risanamento e al recupero dei terreni incolti e/o abbandonati nei territori montani.

L'amministrazione regionale ha previsto lo stanziamento di risorse per iniziare il progetto che prevede la riqualificazione di aree inutilizzate di proprietà del Demanio o di enti locali, che pur rimanendo pubbliche vengono offerte ad aziende agricole gratuitamente o per cifre simboliche. L'obiettivo è quello di riportare a fini agricoli il patrimonio di terre demaniali e pubbliche della Regione e permettere a giovani agricoltori di poter trovare più

facilmente terreni disponibili. Inoltre, il recupero produttivo delle terre, è ritenuto funzionale alla salvaguardia degli equilibri idrogeologici e alla protezione dell'ambiente.

In tale prospettiva, e in via del tutto propedeutica all'istituzione della Banca della terra, la legge di stabilità per il 2017 ha incaricato gli uffici regionali di procedere al censimento dei terreni demaniali incolti e inutilizzati. Dai primi accertamenti condotti dall'Agenzia del Demanio, rispetto ai criteri dettati dalla legge statale 440/1978, in Friuli Venezia Giulia risulterebbero disponibili 500 ettari di terra. Sarà necessario definire quanti di questi terreni sono effettivamente adatti alla coltivazione e stimarne il grado di fertilità, oltre che realizzare la mappatura.

Sono previste, tra le attività della regione, la definizione delle norme delle procedure concorsuali di assegnazione delle terre che, attraverso l'emanazione di bandi regionali e la formazione di apposite graduatorie di merito, tutelino non soltanto i singoli richiedenti, quanto il preminente interesse pubblico alla selezione dei migliori progetti di recupero.

Le ricadute attese dall'approvazione del provvedimento da un lato prevedono un sostegno concreto al reddito degli agricoltori, in particolar modo dei più giovani, ma contemporaneamente determinano il recupero dei terreni agricoli abbandonati, o non sfruttati in modo adeguato. La presenza di detta tipologia di inventario sui terreni e le aziende agricole che possono essere messi a disposizione di terzi (affitti e concessioni), in montagna potrebbero dare luogo allo sviluppo di nuove attività agricole e di conseguenza stimolare il mercato degli affitti.

5. Aspettative future

I testimoni prevedono ancora 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. Inoltre, è possibile immaginare un incremento della domanda riconducibile alla formazione di nuove aziende condotte da giovani imprenditori. Nelle zone più marginali della regione il mercato degli affitti sarà interessante per i sostegni previsti dal PSR per le zone svantaggiate. In Carnia le malghe più accessibili con buona visibilità dove si pratica attività agrituristica saranno sempre più in concorrenza tra loro per ottenere i prati circostanti.

Relativamente allo sviluppo del mercato viticolo alcuni testimoni riportano che dopo la corsa all'acquisto dei diritti per assicurarsi le nuove autorizzazioni, nei prossimi anni potrà esserci una domanda superiore all'offerta che porterà all'incremento dei canoni d'affitto per questi terreni.

Liguria

Alberto Sturla

Quadro generale

L'aggiornamento ISTAT dei dati strutturali del 2013 conferma l'aumento delle superfici in affitto e la contemporanea diminuzione delle superfici in proprietà, attestando una tendenza in atto da anni. Per effetto congiunto della diminuzione delle aziende agricole, si ha che la superficie media aziendale sia aumentata del 15% rispetto al 2010, passando da 2,2 a 2,5 ha. I dati dell'Indagine mostrano come l'istituto dell'affitto rappresenti la principale forma di conduzione in Liguria, superando il 50% della SAU totale con un incremento complessivo, rispetto al Censimento 2010 del 10% circa (tab. 9).

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

	2000	2010	2013	2013/2010	2013/2000
Aziende					
Solo in proprietà	31.225	13.242	10.875	-17,9%	-65,2%
Solo in affitto	2.819	2.591	2.583	-0,3%	-8,4%
Proprietà e affitto	2.931	4.361	3.016	-30,8%	2,9%
Totale ²	36.987	20.208	16.479	-18,5%	-55,4%
Superficie (ha)					
Solo in proprietà	47.037	18.770	15.717	-16,3%	-66,6%
Solo in affitto	6.973	6.974	7.969	14,3%	14,3%
Proprietà e affitto	9.771	18.040	18.306	1,5%	87,4%
Totale	63.781	43.784	41.992	-4,1%	-34,2%
SAU in affitto	13.639	19.377	21.418	10,5%	57,0%
in % su SAU totale	21,4	44,3	51,0		
SAU in uso gratuito	5.544	7.070	9.670	36,8%	74,4%
in % su SAU in affitto	40,6	36,5	45,1		

Fonte: ISTAT, Censimento dell'agricoltura 2010 e Indagine Strutture e Produzioni delle Aziende Agricole, 2013.

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

² Il dato complessivo comprende le aziende senza SAU.

Anche la superficie assegnata in uso gratuito è aumentata (+45% rispetto all'ultima rilevazione censuaria), confermando una tendenza in atto almeno dal 2000 che vede interessati soprattutto terreni di scarso pregio quali terreni boscati e a prato-pascolo e oliveti non certificati.

Nel corso del 2017 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, per le colture florovivaistiche ed aromatiche prevale la domanda, generata dagli agricoltori che, pur avendo bisogno di incrementare le superfici aziendali, non riescono a rivolgersi al mercato fondiario a cause dei prezzi proibitivi raggiunti da questa tipologia di terreno. Analogamente, c'è stato un incremento della richiesta di terreni in affitto per l'olivo DOP, stimolata dai bandi PSR a favore degli investimenti aziendali e per la viticoltura di qualità, interessata invece dal bando per l'assegnazione dei diritti di impianto. Per tutte le altre tipologie colturali il mercato permane in uno stato di sostanziale equilibrio grazie soprattutto a un certo numero di nuovi contratti stipulati da agricoltori non professionali e giovani agricoltori. Si segnalano scambi tra Enti, pubblici e privati, e cooperative sociali. Si tratta di un fenomeno già rilevato negli anni scorsi, in seguito all'entrata in vigore della l.r. 36/2013 "*Disposizioni in materia di Agricoltura sociale*", che si è fatto via via più frequente in seguito all'attesa generata dalla misura M16.09 (Supporto per la diversificazione delle attività agricole in attività riguardanti l'assistenza sanitaria, l'integrazione sociale, l'agricoltura sostenuta dalla comunità e l'educazione ambientale e alimentare). Per questo tipo di transazioni è molto diffusa la forma del comodato gratuito. Tuttavia, la necessità di avere relativo contratto scritto e registrato che faciliti l'accesso ai bandi del PSR per gli investimenti aziendali ha generato nel corso del 2017 un aumento degli affitti, anche se spesso il canone corrisposto non corrisponde ai valori di mercato per quella tipologia colturale.

Il fenomeno interessa tutto il territorio regionale ma si concentra soprattutto nelle zone agrarie più interne e, lungo la costa, in zone difficilmente meccanizzabili. Gli attori degli scambi sono indifferentemente soggetti pubblici o privati.

2. Tendenze a livello territoriale

Nella collina litoranea della Provincia di Imperia la domanda di colture floricole prevale sull'offerta, analogamente a quanto avviene per i terreni destinati alla coltura delle aromatiche, nell'albenganese; anche se in quest'ultimo caso la domanda è stata un poco depressa dall'aumento dei canoni. Sempre nella Piana Ingauna, invece, nel corso del 2017 si è avuta una prevalenza di offerta di terreni per colture ornamentali.

I terreni dedicati alla viticoltura e olivicoltura certificate sono stati particolarmente oggetto di scambio. Il mercato per questi tipi colturali, in particolare per l'olivo DOP, è molto attivo nella collina litoranea imperiese, dove i locatari sono soprattutto giovani agricoltori, e, seppure con un numero di transazioni limitato, in Provincia di Savona e La Spezia. I testimoni contattati segnalano che, in Provincia di La Spezia l'assegnazione delle nuove autorizzazioni per l'impianto di nuovi vigneti ha comunque favorito l'aumento dei contratti.

Nel Levante Ligure, tuttavia, le colture permanenti, specie se non certificate, sono soprattutto oggetto di interesse da parte di agricoltori non professionali. In generale, sul territorio ligure, con l'esclusione dei casi appena citati, il principale incentivo per l'affitto sono le misure del PSR, soprattutto la 4.1 e la 6.1, che fissano delle soglie di produzione standard che per certe colture possono essere raggiunte solo ampliando le superfici dedicate. L'aumento delle superfici ad olivo, seppure generato da condizioni economiche favorevoli, è dettato dalla necessità di non precludersi i finanziamenti europei, per questo ha interessato soprattutto aziende agricole che provvedono alla molitura in proprio.

3. Tipi di contratto

La maggior parte dei contratti è in deroga all'articolo 45 della l. 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.

4. Patti agrari e politiche fondiarie

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 rispetto al resto della Regione.

L'istituzione della banca della terra non ha avuto alcun effetto sul mercato degli affitti. La maggior parte delle superfici messe a disposizione (oltre il 98%) è infatti di proprietà di due Comuni e quindi soggetta a vincoli che ne ritardano o addirittura scoraggiano la locazione. I terreni messi a disposizione dal Comune di Genova, per esempio, non possono essere affittati fin tanto che non verranno fornite, tramite il piano di assestamento forestale in via di definizione, le indicazioni puntuali sulle attività ammissibili nelle aree silvo-pastorali e sulle relative modalità di utilizzo dei suoli. D'altra parte, nel Comune di Ventimiglia, dove l'offerta di terreni ha suscitato l'interesse di una platea di possibili affittuari molto diversificata (professionisti, hobbisti, apicoltori, allevatori, anche provenienti da fuori Regione), non è stato possibile trovare conduttori disposti a pagare il canone previsto dall'Amministrazione, pur essendo questo stabilito in base ai prezzi di mercato.

5. Aspettative future del mercato

Analogamente a quanto verificato per il mercato fondiario, le aspettative degli operatori sono tutte rivolte ai finanziamenti PSR, soprattutto quelli relativi alla misura 4.1 e 6.1, dopo che, a fine 2017 si sono risolte le problematiche che rallentavano i tempi di istruttoria e quindi l'erogazione dei fondi.

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 ISTAT aggiornati all' Indagine sulla struttura e produzioni delle aziende agricole del 2013 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), che nel Censimento dell'agricoltura del 2010 era pari al 41%, si è ulteriormente incrementata nel periodo 2010-2013, attestandosi al 46% della SAU regionale mentre il valore a livello nazionale nel 2013 risulta pari al 42% (tab. 10).

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

	2000	2010	2013	2013/2010	2013/2000
Aziende					
Solo in proprietà	80.009	47.960	38.163	-20,4%	-52,3%
Solo in affitto	7.653	7.792	8.012	2,8%	4,7%
Proprietà e affitto	18.236	17.688	17.919	1,3%	-1,7%
Totale ²	106.102	73.466	64.479	-12,2%	-39,2%
Superficie (ha)					
Solo in proprietà	546.554	391.122	327.834	-16,2%	-40,0%
Solo in affitto	138.286	157.505	174.261	10,6%	26,0%
Proprietà e affitto	444.440	515.587	535.957	4,0%	20,6%
Totale	1.129.280	1.064.214	1.038.052	-2,5%	-8,1%
SAU in affitto	355.555	440.733	479.129	8,7%	34,8%
in % su SAU totale	31,5	41,4	46,2		
SAU in uso gratuito	21.964	21.235	28.549	34,4%	30,0%
in % su SAU in affitto	6,2	4,8	6,0		

Fonte: ISTAT, Censimento dell'agricoltura 2010 e Indagine Strutture e Produzioni delle Aziende Agricole, 2013.

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

² Il dato complessivo comprende le aziende senza SAU.

La forte crescita di questa modalità di possesso si è avuta fra i due censimenti dell'agricoltura del 2000 e 2010: in questo periodo infatti si è riscontrata in tutte le province una crescita importante in termini percentuali della quota di SAU in affitto, con incrementi più consistenti 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 oscillava fra il 36% di Ravenna e il 47% di Piacenza a conferma di una diffusione abbastanza uniforme del fenomeno in ambito regionale.

Nel 2017 il mercato degli affitti si presenta invariato rispetto all'anno precedente. Si è

registrata una maggiore vivacità rispetto all'anno precedente, con un incremento nel numero di contratti e delle superfici in affitto, soprattutto a causa del livello sostenuto delle quotazioni dei terreni e della bassa mobilità fondiaria. Anche il nuovo regime dei titoli ha contribuito alla crescita della domanda dei terreni in affitto.

Le tipologie contrattuali più diffuse riguardano i 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 colturali e dell'ambito geografico in un contesto che vede in pianura una generale prevalenza della domanda rispetto all'offerta; in alcune aree montane e marginali, invece, dove nel recente passato il mercato era praticamente assente, è in corso una ripresa delle affittanze per la necessità degli agricoltori di rispettare l'obbligo del *greening*. Si può inoltre affermare che i canoni sono registrati in aumento specie in occasione dei rinnovi contrattuali.

L'andamento altalenante dei prezzi all'origine di alcuni prodotti agricoli (frutta) e il basso livello del prezzo dei cereali, insieme alla crescita dei costi di produzione hanno determinato una riduzione della redditività del comparto e una conseguente stazionarietà dei canoni. Le attuali 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, in 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 progressiva 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 di superfici da associare ai medesimi, e di allevatori che devono ottemperare alle disposizioni della direttiva nitrati.

Il canone medio dei seminativi si colloca stabilmente sopra i 400 euro/ha in pianura, ma è previsto in ribasso se il prezzo dei cereali resterà, come ora, al di sotto di valori per nulla remunerativi. 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.

La regionalizzazione e convergenza dei pagamenti del 1° pilastro, secondo i testimoni privilegiati, non ha avuto effetti significativi sul livello dei canoni, che si sono mantenuti su livelli ante-riforma PAC. Nel caso dei vigneti però, il passaggio alle autorizzazioni all'impianto ha portato ad un incremento dei canoni nei casi in cui il concedente autorizza l'eventuale espianto del vecchio vigneto.

2. Tendenze a livello territoriale

In generale il rapporto tra domanda e offerta è poco omogeneo a livello regionale e altimetrico. Nella maggior parte delle province la domanda tende a prevalere sull'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 abbastanza forte anche la domanda per terreni da destinare alla coltivazione dell'actinidia, con canoni che arrivano tranquillamente anche a 1.000 euro/ha. In ripresa le richieste di affitto per i castagneti da frutto, dopo alcuni anni in cui la cui produttività della coltura era stata compromessa dalla presenza della "vespa cinese".

Da segnalare infine, nonostante la tendenziale riduzione dei canoni segnalata in precedenza, il perdurante 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 (con 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 2017 la maggioranza dei contratti è stata stipulata in deroga (art. 45 della l. 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 compartecipazione 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. Sulla durata dei contratti è da segnalare una doppia tendenza a seconda degli orientamenti degli imprenditori: per un verso si cerca di ridurre la durata stante la situazione di perdurante incertezza legata ai prezzi dei prodotti; dall'altro lato, se un imprenditore è interessato ad effettuare investimenti richiede affitti a lungo termine per neutralizzare le cicliche crisi di mercato.

4. Patti agrari e politiche fondiari

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, Forlì, Ferrara e Parma. Nelle altre province 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 30 euro per affittuario e proprietario nel ravennate ai 100 euro in provincia di Parma.

Infine, la proposta di legge regionale relativa alla cosiddetta "banca della terra", non ha fatto passi avanti ed è ancora in attesa di discussione. Le finalità della legge sono la costituzione di una banca dati di terreni pubblici o privati disponibili per la locazione, concessione o vendita per offrire nuove opportunità lavorative e imprenditoriali e salvaguardare nel contempo le aree marginali dal degrado e dall'abbandono.

5. Aspettative future di mercato

I testimoni privilegiati prevedono una domanda di terreni in affitto in ulteriore crescita nel 2018 a seguito della fissazione dei titoli per gli aiuti diretti della PAC. In generale le prospettive future sono positive visto che le 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. Si prevede che saranno, 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. Di certo il regime di premio unico e l'assegnazione dei titoli hanno determinato incertezze e rimandi sulla stipula dei contratti, non essendo chiaro come comportarsi nella indicazione dei titoli al premio da affittare assieme al terreno. Inoltre le misure del PSR ad investimento spesso chiedono durate degli affitti a coprire i vincoli (10-12 anni minimo) spesso incompatibili con la necessità di parti proprietarie che preferirebbero non vincolare i terreni per periodi così lunghi.

Toscana

Jacopo De Santis

1. Quadro generale

Dai dati dell'Indagine sulla struttura e produzioni delle aziende agricole dell'ISTAT emerge che al 2013 in Toscana la SAU condotta in affitto, comprensiva degli usi gratuiti ammonta a circa 275.000 ha pari al 39% della SAU regionale, con un incremento complessivo rispetto all'ultimo Censimento di quasi l'1%. Parallelamente, e in linea con la tendenza nazionale, cala invece il numero di aziende che subiscono una contrazione nel periodo 2010-13 del -8%, sebbene le aziende con terreni solo in affitto e comodato aumentino del +13% (tab. 11).

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

	2000	2010	2013	2013/2010	2013/2000
Aziende					
Solo in proprietà	105.132	52.527	46.202	-12,0%	-56,1%
Solo in affitto	6.252	9.022	10.165	12,7%	62,6%
Proprietà e affitto	9.786	11.079	9.859	-11,0%	0,7%
Totale ²	121.177	72.628	66.580	-8,3%	-45,1%
Superficie (ha)					
Solo in proprietà	553.834	364.291	322.901	-11,4%	-41,7%
Solo in affitto	89.852	165.676	169.900	2,5%	89,1%
Proprietà e affitto	211.915	224.377	213.673	-4,8%	0,8%
Totale	855.601	754.345	706.474	-6,3%	-17,4%
SAU in affitto	186.689	272.978	274.929	0,7%	47,3%
in % su SAU totale	21,8	36,2	38,9		
SAU in uso gratuito	32.378	97.523	42.066	-56,9%	29,9%
in % su SAU in affitto	17,3	35,7	15,3		

Fonte: ISTAT, Censimento dell'agricoltura 2010 e Indagine Strutture e Produzioni delle Aziende Agricole, 2013.

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

² Il dato complessivo comprende le aziende senza SAU.

Per il 2017 il mercato degli affitti in Toscana si presenta perlopiù invariato rispetto al 2016. Il numero di contratti rimane nella maggior parte dei casi costante nei valori dei canoni e delle superfici in affitto. Degno di nota è però l'aumento della richiesta di terreni in affitto per quanto riguarda i vigneti, in particolar modo quelli posti in zona DOC.

La tendenza dunque ad un aumento della richiesta di terreni in affitto permane, così

come nel 2016, anche nel 2017, fenomeno da ricondursi a diversi fattori: l'aumento dell'età media dei proprietari i quali, non avendo più possibilità di coltivazione in proprio, cedono i fondi ad altri agricoltori; il nuovo sistema di regolamentazione del potenziale viticolo entrato in vigore nel 2016 che continua a generare richiesta di superfici vitate in locazione per rilevarne autorizzazioni al reimpianto preesistenti; l'innalzamento del tetto minimo di pagamento dei diritti PAC e in aggiunta l'abbassamento ulteriore dei prezzi dei prodotti agricoli spingono sempre più le piccole aziende a cessare l'attività o in alternativa acquisire nuovi terreni tramite contratti d'affitto, vista la difficoltà di accesso al mercato fondiario che mantiene prezzi molto elevati.

I prezzi degli affitti sono generalmente invariati e rimangono molto bassi, eccezione fatta per i vigneti, per i quali si registra un lieve ma costante aumento, soprattutto se posti in zone particolarmente vocate (DOC e DOCG). Per quanto riguarda i seminativi, la particolare situazione di stallo è dovuta ai prezzi di vendita dei cereali, e dei prodotti agricoli in generale, che si attestano stabilmente, ormai da diversi anni, sotto i livelli di sussistenza.

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 colturali e della zona: tutte le province in generale presentano valori costanti, o in leggero aumento, rispetto al 2016.

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.

A *Lucca* si rileva una prevalenza della domanda mentre subiscono una battuta d'arresto le cessioni di terreni da parte di privati ed Enti Pubblici (Comuni e Unioni dei Comuni) a giovani agricoltori, anche in zona montana e/o zona parco, dal momento che non è prevista l'uscita di nuovi bandi PSR a sostegno dei nuovi insediamenti come negli scorsi anni. I prezzi rimangono dunque invariati rispetto al 2016 a causa della bassa redditività, sia delle colture cerealicole e foraggere, sia degli oliveti, molto spesso ceduti a prezzi anche molto bassi vista la marginalità dei fondi.

Il mercato degli affitti di *Pistoia* presenta scarsa domanda e prevalenza offerta, con pochi movimenti, costituiti soprattutto da rinnovi di contratti in scadenza. I valori risultano sostanzialmente stazionari rispetto al 2016 sul totale della provincia. Anche in questi territori viene meno la richiesta di oliveti e di terreni posti in zone montane e svantaggiate (aree che consentono di ottenere punteggi aggiuntivi nelle graduatorie PSR) in conseguenza della mancata apertura di nuovi bandi a sostegno dei giovani agricoltori.

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 l'elevata domanda i canoni nella media sono più o meno stabili, con un lieve aumento rilevato soltanto per i seminativi dell'Alta Val di Cecina. L'affitto è individuato dai soggetti agricoli come una soluzione transitoria in attesa della ripresa del mercato fondiario; tuttavia spesso la conduzione dei fondi in affitto si stabilizza nel tempo, visto il perdurare della stagnazione del mercato fondiario e la bassa

remuneratività delle produzioni, che spesso non permette agli agricoltori di immobilizzare un capitale sufficiente all'acquisto dei terreni.

A *Livorno* si rileva poca domanda, ma ancor meno offerta, con un mercato degli affitti piuttosto rigido. Fa eccezione il comparto orticolo, dove il mercato è più fluido per la presenza di affitti stagionali. Si riscontra in controtendenza con l'andamento generale un discreto aumento di contratti per la conduzione di vigneti, con canoni che in alcune zone arrivano e talvolta superano i 3.000 euro/ha. L'entrata in vigore della nuova riforma delle autorizzazioni di reimpianto ha infatti cambiato i vecchi assetti di compravendita dei diritti di reimpianto, e si è creata l'esigenza di ricorrere a contratti d'affitto di breve durata che permettano al conduttore di espiantare i vigneti e conseguentemente ottenere un'autorizzazione al reimpianto da potere sfruttare impiantando vigneti su fondi di proprietà.

Nella provincia di *Prato* si continua a rilevare pochissima domanda e offerta con sostanziale equilibrio e contratti in diminuzione per vigneti e oliveti. I canoni restano invariati rispetto al 2016; risulta diffusa la presenza di contoterzisti con contratti annuali. Particolare è il fenomeno che vede il crescente interessamento di investitori cinesi, disposti a pagare per seminativi e terreni destinati alle colture ortofrutticole canoni di affitto molto elevati, talvolta anche il doppio o il triplo rispetto ai valori medi. Si tratta spesso di attività agricole volte alla produzione di ortaggi destinati al mercato locale, generalmente orientato alla popolazione cinese residente sul territorio. Per la sua natura, si tratta dunque di un mercato difficile da studiare, tendenzialmente caratterizzato da irregolarità e illegalità.

Anche nella provincia di *Firenze* il mercato è caratterizzato da stabilità per numero di contratti stipulati e valore dei canoni, con prevalenza della domanda. Questo a causa della difficoltà nell'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 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. Anche su questa Provincia si rileva un aumento del valore dei canoni per quanto riguarda le zone vitivinicole, dovuto al nuovo sistema delle autorizzazioni per i vigneti; in particolare si riscontra un aumento di interesse per quanto riguarda gli affitti annuali: l'affittuario ha la possibilità di entrare in possesso di un vigneto a fine produzione, di estirparlo, e di provvedere al reimpianto su di un fondo condotto in proprietà. Stante la limitata concessione di nuove "autorizzazioni all'impianto vitivinicolo" da parte della riserva Regionale, per il futuro si prevede un progressivo aumento della richiesta di terreni vitati ed un relativo aumento dei canoni d'affitto.

Nella provincia di *Arezzo* il mercato è sostanzialmente stabile, con prezzi mediamente invariati rispetto al 2016. La prevalenza di domanda è dovuta in parte agli effetti del sistema di autorizzazioni al reimpianto, che ha aumentato l'interesse verso i terreni viticoli. In generale inoltre, l'aumento della domanda è dovuto anche ad un processo di ricambio generazionale, che spinge gli agricoltori più anziani a cedere in affitto i propri fondi. Per il futuro, a causa del crollo dei prezzi dei prodotti agricoli (in particolare grano e cereali), si teme un ridimensionamento del mercato.

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). Anche la richiesta di vigneti è leggermente aumentata per effetto delle nuove autorizzazioni all'impianto; 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 confermano il loro trend 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. Nel settore vitivinicolo le grandi aziende sono alla ricerca di vigneti per ammortizzare i costi fissi, e si prevede un ulteriore aumento di richiesta per effetto delle nuove autorizzazioni di reimpianto, mentre nel campo olivicolo il mercato degli affitti è praticamente fermo.

3. Tipi di contratto

Le tipologie contrattuali più diffuse sono i contratti in deroga (art. 45 l. 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, e ortaggi), mentre hanno minor diffusione i contratti di compartecipazione (specialmente per la raccolta delle olive). Per quanto riguarda i vigneti si riscontra un aumento di contratti d'affitto di breve durata, per esigenze legate alla ristrutturazione/riconversione degli impianti e l'ottenimento di nuove autorizzazioni.

4. Patti agrari e politiche fondiarie

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 ad una organizzazione professionale.

La "Banca della Terra", istituita dalla Regione Toscana con la l.r. 80/2012 mediante la trasformazione dell'ente Azienda regionale agricola di Alberese in ente Terre regionali toscane, e definita come un inventario dei terreni e delle aziende agricole di proprietà pubblica e privata che possono essere messi a disposizione di terzi, tramite operazioni di affitto o di concessione, risulta essere un'opportunità, soprattutto per i giovani IAP sotto i 40 anni di età (accesso prioritario tramite il progetto Giovanisi) per i quali l'accesso è prioritario.

Seppure tali risultati siano degni di nota per quanto riguarda il mercato degli affitti, si è rilevato una generalizzata mancanza d'informazione presso gli operatori del settore sul progetto "Banca della Terra" e di conseguenza uno scarso interessamento, anche perché i fondi in assegnazione sono situati in zone marginali dal punto di vista produttivo. Allo stato attuale, per quanto si evince dai canali d'informazione istituzionali della Regione Toscana, le superfici ufficialmente assegnate risultano invariate rispetto all'annualità 2016. I bandi del progetto "Giovanisi", nel 2017 sono rimasti chiusi, non garantendo gli effetti incentivanti attesi per la piena ripresa del mercato fondiario e degli affitti.

5. Aspettative future del mercato

Nel 2017, il mercato degli affitti ha avuto un leggero aumento nel volume di contratti di affitto stipulati e nei valori dei canoni dei vigneti per effetto della nuova riforma sulla regolamentazione del potenziale vitivinicolo. Per il futuro si prevede un'ulteriore crescita del mercato degli affitti, considerando la tendenza degli operatori del settore a cercare terreni in affitto piuttosto che in vendita, visto le quotazioni ancora molto elevate del mercato fondiario. 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. Come già descritto, anche il nuovo sistema di autorizzazioni per i vigneti ha influenzato il mercato degli affitti, maggiormente rispetto agli effetti sul mercato fondiario, e si prevede che la tendenza continui anche per i prossimi anni.

Alcun effetto incentivante sulla piena ripresa del mercato fondiario e degli affitti è atteso dai bandi del progetto “Giovanisi” e da altri bandi PSR, di cui non è previsto il nuovo finanziamento nel breve periodo.

Umbria

Raffaello Ricci

1. Quadro generale

Le aziende agricole umbre possiedono e svolgono l'attività agricola essenzialmente su terreni in proprietà (circa il 75%) e per il restante (1/4) il possesso dei terreni è suddiviso tra solo in affitto, in minima parte (11%) o con conduzioni miste affitto-proprietà (tab. 12). Nel 2017 l'andamento del mercato degli affitti ha continuato a segnare un leggero incremento dell'offerta dovuto essenzialmente alla crisi dei prodotti agricoli che causano bassi margini di profitto ed inducono gli imprenditori marginali a ricercare forme di reddito certe, spingendoli a lasciare la coltivazione degli appezzamenti ai terzisti o ad aziende agricole dotate di maggiori e moderni mezzi tecnici.

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

	2000	2010	2013	2013/2010	2013/2000
Aziende					
Solo in proprietà	44.493	27.248	25.140	-7,7%	-43,5%
Solo in affitto	1.895	2.931	3.901	33,1%	105,9%
Proprietà e affitto	5.302	6.041	5.048	-16,4%	-4,8%
Totale ²	51.696	36.244	34.118	-5,9%	-34,0%
Superficie (ha)					
Solo in proprietà	242.448	159.963	145.089	-9,3%	-40,2%
Solo in affitto	32.242	55.528	67.136	20,9%	108,2%
Proprietà e affitto	91.703	111.386	93.364	-16,2%	1,8%
Totale	366.393	326.877	305.589	-6,5%	-16,6%
SAU in affitto	77.855	117.031	116.828	-0,2%	50,1%
in % su SAU totale	21,2	35,8	38,2		
SAU in uso gratuito	10.447	6.341	4.003	-36,9%	-61,7%
in % su SAU in affitto	13,4	5,4	3,4		

Fonte: ISTAT, Censimento dell'agricoltura 2010 e Indagine Strutture e Produzioni delle Aziende Agricole, 2013.

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

² Il dato complessivo comprende le aziende senza SAU.

In linea generale i testimoni sottolineano un leggero progresso della domanda e dell'offerta dei terreni nella regione, con il rientro dei contoterzisti con accordi verbali di coltivazione degli appezzamenti a "costo zero" (senza canoni), lasciando al proprietario l'opportunità di incassare la PAC e l'eventuale agro-ambiente. Nel 2017 si registra una sostanziale stabilità, per i canoni di locazione, con valori collegati ai prezzi agricoli ed al

valore del titolo PAC.

2. Tendenze a livello territoriale

La gran parte dei testimoni privilegiati ha sottolineato che nel 2017 c'è stato un incremento del ricorso al mercato degli affitti sia da parte dei giovani agricoltori, che delle aziende con misure agro-ambientali. Si evidenzia, inoltre, la costante uscita dal mercato di numerosi operatori marginali (imprenditori anziani, aziende di modeste dimensioni) spinte a concedere in locazione aziende limitando così i rischi di un mercato incerto, caratterizzato da elevata volatilità e bassi prezzi non remunerativi dei costi di produzione.

In generale si assiste ad un sostanziale equilibrio fra domanda ed offerta, anche se su valori più alti rispetto al 2016. 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 infatti, 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 ultra novennale, sono essenzialmente legati a cessioni fra parenti, 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 continua a registrare una riduzione della domanda di terreni, dovuta essenzialmente ai diminuiti margini di guadagno della coltura.

I testimoni privilegiati hanno evidenziato che i canoni si differenziano notevolmente 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 Marsicanese 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.

Anche per il 2017 si segnala una apprezzabile sottoscrizione di contratti d'affitto di vigneti marginali e potenzialmente da espiantare ad opera di viticoltori del nord, con patti apparentemente privi di significato e fuori dai valori di mercato.

L'atto, burocraticamente regolare, si risolve con la conclusione anticipata della locazione una volta che il locatario ha ottenuto il rilascio dell'autorizzazione, a seguito di estirpo del vigneto in Umbria, per il reimpianto del vigneto nella sede aziendale.

Tale attività ha causato dibattiti e confronti tra i politici delle varie Regioni coinvolte e per questo motivo, dalla campagna 2018, sarà vietata la trasferibilità delle superfici vitate.

Alcuni testimoni, inoltre, hanno segnalato che sul finire del 2017 (vedi Strategia Energetica Nazionale emanata a novembre 2017 dal Ministero dello Sviluppo Economico - Decreto FER), vi è stato un ritrovato interesse da parte delle aziende attive nel settore della produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili per la richiesta di terreni in affitto di lunga durata (oltre 20 anni), in aree non vincolate paesaggisticamente, per la realizzazione di grandi impianti fotovoltaici a terra, con canoni ad ettaro compresi tra euro/ha 1.000 a euro 1.200. I testimoni segnalano in linea generale un incremento del numero dei contratti di affitto ed una sostanziale tenuta dei canoni di affitto stagionali sui valori precedentemente registrati.

I canoni segnalati dai testimoni privilegiati sono risultati i seguenti: 700-1000 euro/ha per il tabacco, 450-800 euro/ha per le orticole, 250-450 euro/ha per oliveti e vigneti, 200-300 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 l. 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.

In linea generale, il ricorso all'affitto è favorito dall'evoluzione delle politiche agricole sebbene si tenda a contratti di breve durata: annuali/stagionali.

I rinnovi contrattuali in deroga, comunque, non superano una durata complessiva di nove anni, inferiore alla durata stabilita dall'art. 1 della l. 203/82 per i contratti ordinari pari a quindici anni.

Nella zona del lago Trasimeno, solo per citare un esempio, l'affitto è praticato essenzialmente per singoli appezzamenti e non per aziende intere, tanto che le imprese hanno molti contratti d'affitto ciascuna, tutti stipulati in deroga.

4. Patti agrari e politiche fondiarie

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.

Per le politiche agricole, alcuni testimoni hanno segnalato che il progetto "Terre Vive" (Agenzia del Demanio), non riesce ad influenzare il mercato degli affitti, come si sperava, in quanto gli appezzamenti offerti in locazione riguardano solo aree marginali di scarso interesse per gli operatori agricoli.

5. Aspettative future del mercato

Anche per il 2018 i testimoni intervistati hanno evidenziato che il mercato degli affitti potrebbe mantenersi su buoni livelli di scambio, soprattutto nelle aree vocate (seminativi irrigui, vigneti, oliveti, ecc.) con canoni allineati al valore del titolo PAC.

Marche

Amleto Fioretti e Antonella Bodini

1. Quadro generale

Gli ultimi dati dell'ISTAT sulla Struttura e produzione delle aziende agricole del 2013 hanno rilevato che la SAU marchigiana condotta in affitto ammonta a quasi 220.000 ha, pari al 49% della superficie agricola totale (percentuale quasi doppia rispetto al censimento del 2000). La quota concessa a titolo gratuito è meno del 7% (14.400 ha), valore che si dimostra piuttosto variabile nel tempo. L'incidenza e la diffusione dell'affitto nelle Marche si avvicina alla metà della SAU regionale (Italia 42%), in aumento del 10% rispetto alla rilevazione censuaria del 2010. La superficie media aziendale con terreni solo in affitto è di 18 ettari, superiore alle aziende con soli terreni di proprietà (6 ha) che rappresentano il 66% delle aziende presenti nella regione, ma inferiore alle aziende con entrambe i titoli di possesso (23 ha) che invece sono il 20% delle aziende marchigiane (tab. 13).

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

	2000	2010	2013	2013/2010	2013/2000
Aziende					
Solo in proprietà	50.449	31.642	27.126	-14,3%	-46,2%
Solo in affitto	2.973	4.818	5.457	13,3%	83,6%
Proprietà e affitto	7.254	8.370	8.319	-0,6%	14,7%
Totale ²	60.707	44.866	41.004	-8,6%	-32,5%
Superficie (ha)					
Solo in proprietà	286.298	193.375	157.783	-18,4%	-44,9%
Solo in affitto	47.823	99.240	98.916	-0,3%	106,8%
Proprietà e affitto	158.338	179.213	190.969	6,6%	20,6%
Totale	492.459	471.828	447.669	-5,1%	-9,1%
SAU in affitto	127.562	199.242	219.760	10,3%	72,3%
in % su SAU totale	25,9	42,2	49,1		
SAU in uso gratuito	12.151	44.147	14.436	-67,3%	18,8%
in % su SAU in affitto	9,5	22,2	6,6		

Fonte: ISTAT, Censimento dell'agricoltura 2010 e Indagine Strutture e Produzioni delle Aziende Agricole, 2013.

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 2017 risulta che l'andamento del mercato degli affitti resta tendenzialmente uniforme in tutto il territorio regionale con canoni sostanzialmente stabili sui livelli precedenti. Fatta eccezione per alcune zone della provincia di Ancona poste sostanzialmente tra le medie colline della provincia e la pianura litoranea in

cui gli affittuari, mediamente grandi contoterzisti, pur di accaparrarsi i terreni migliori sono stati disposti ad offrire il doppio del valore medio riscontrato nelle altre zone della regione. Il maggiore esborso è stato ammortizzato razionalizzando i costi aziendali e utilizzando anche altre forme di contribuzione come i contributi offerti dall'introduzione del metodo biologico. Mediamente nell'intervallo tra il livello minimo e massimo individuati si riscontra una maggiore frequenza di contratti stipulati con il valore verso il livello più alto per tutte le tipologie colturali, ad eccezione dei vigneti DOC. Le condizioni che hanno caratterizzato il mercato degli affitti negli anni passati, hanno influenzato il mercato anche nel corso del 2017. Ad eccezione della provincia di Ancona 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). L'introduzione del requisito di "agricoltore in attività" obbligatorio per accedere alla nuova PAC in particolare nelle zone in cui l'aiuto sia superiore ad 1.250 euro ha determinato un aumento dell'offerta in quanto molti agricoltori preferiscono affittare i terreni evitando gli adempimenti burocratici previsti.

L'interesse è particolarmente evidente in alcune categorie di operatori, come ad esempio i contoterzisti, i quali sono interessati ad acquisire maggior terra possibile purché con caratteristiche agronomiche confacenti (scarsa pendenza, facilmente raggiungibili) alle lavorazioni agronomiche richieste o al massimo da confinanti agricoltori attivi i quali cercano di aumentare la superficie per incrementare prodotto e contributi.

Il processo di regolarizzazione di accordi verbali o atipici è pressoché completo e la forma dei contratti in deroga è pressoché totale in tutto il territorio regionale. 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, riduzione dei prezzi dei prodotti agricoli, nella progressiva riduzione dei contributi comunitari e conseguentemente 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, mentre si denota un leggero incremento per i vigneti di qualità tuttavia risulta particolarmente limitato il ricorso all'affitto per queste tipologie, il cui valore medio non supera i 900-1.100 euro/ha per i vigneti DOC. Alcune eccezioni sono evidenziate nella zona dell'entroterra anconetano ove l'affitto dei vigneti D.O.C. ha subito come per i seminativi di un aumento arrivando anche sino a 1.500 euro/ha.

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 rinnovati hanno come limite temporale il 2019/20, 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 le opportunità di

investimento offerte dal nuovo PSR Marche per quindi riprendersi il terreno per accedere direttamente alle possibilità di contribuzione dei bandi.

Nelle zone montane della provincia di Ancona si riscontra che i piccoli proprietari affittano terreni a grandi aziende anche per non adempiere alle nuove disposizioni della PAC (*greening*). Per contro in generale pochi cedono i terreni in affitto perché nelle zone montane per contributi comunitari fino a 5.000 euro non c'è obbligo di tenuta della contabilità, IVA e INPS. In tali zone infatti nel corso dell'anno di riferimento si sono verificate limitate cessioni di terreni, a causa di scarsa offerta e domanda.

Nella provincia di Pesaro-Urbino si evidenzia che poche grandi ditte, le quali gestiscono la disidratazione dell'erba medica, sono disposte a pagare canoni d'affitto superiori alle media locale, grazie anche agli incentivi previsti per la coltivazione biologica che praticano e per la disidratazione del foraggio.

Nel Maceratese i piccoli agricoltori preferiscono non coltivare il terreno che viene mantenuto "sodo" piuttosto che darlo in affitto oppure come evidenziato anche in altre province cedono in affitto per non dover sostenere oneri burocratici da attività agricole limitate e poco redditizie.

In tutta la regione prevale l'offerta di terreni in affitto soprattutto da parte di piccoli proprietari anziani che risentono maggiormente degli adempimenti burocratici ma che non sono disposti a vendere il terreno. Nelle zone di cratere (maceratese e ascolano) gli eventi sismici del 2016 non hanno influenzato i canoni d'affitto, ma anche il comportamento dei terzisti che cercano di prendere in affitto porzioni maggiori di terreno per ammortizzare i costi. 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 900-1.1000 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 e rappresentano la quasi totalità di forme di contratto più duraturo e comunque ormai legate a una giurisdizione consolidata. I contratti per periodi lunghi superiori a 15 anni sono stipulati per la maggior parte tra familiari, genitori e figli, oppure per i Piani di Sviluppo Rurale al fine della richiesta di contributi pubblici. 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 colturali 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 compartecipazione 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 politiche fondiari

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.

La Regione, nel corso del 2015 nel rispetto delle normative vigenti, dopo aver creato uno strumento legislativo interessante per lo sviluppo dell'attività agricola, la L. R. 24 marzo 2015 n 11 "Disposizioni per l'istituzione della Banca regionale della terra e per favorire l'occupazione nel settore agricolo", ha assegnato il compito all'ASSAM, Agenzia Servizi Settore Agroalimentari Marche, di verificare le disponibilità di terra di comuni o altri enti pubblici, da inserire nella banca della terra. Con lo strumento indicato infatti si il legislatore intendeva individuare terre incolte e abbandonate, elemento negativo sotto il profilo ambientale, culturale, sociale ed economico, favorendone l'acquisizione da parte di imprenditore in particolare a beneficio del settore agricolo-zootecnico. Alcuni comuni nel corso del 2017 (per la verità pochi) hanno risposto di non avere disponibilità di terreni; pertanto ad oggi la banca non dispone neanche di un ettaro da assegnare. Dobbiamo anche evidenziare che in molti enti a causa dell'evento sismico, le priorità sono altre.

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 2015 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 attorno tra i 50 e 70 euro, mentre i costi di registrazione sono a valere per l'intera durata del contratto e sono generalmente sostenuti in egual misura dai contraenti.

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 di fatto eliminato 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. Lo stesso dicasi per i contoterzisti che sono propensi ad aumentare la superficie lavorata e accedere ai contributi previsti. 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 la riduzione dei prezzi delle produzioni agricole, l'aumento dei costi di gestione per le aziende agricole potrebbero però portare a rapidi ripensamenti.

Oggi più che mai dopo l'applicazione della nuova PAC è proprio il livello del reddito e quindi il livello dei prezzi dei prodotti agricoli che condiziona significativamente il mercato degli affitti. I testimoni intervistati prospettano la stabilità dei canoni sui valori massimi di 300 euro/ha, 350 euro/ha per i terreni irrigui almeno fino al termine della programmazione presente. Se i contributi successivamente dovessero diminuire, allora i nuovi canoni saranno commisurati al valore dei titoli posseduti dai coltivatori che intendono prendere in affitto il

fondo.

Probabilmente è ancora prematuro avanzare ipotesi di effetti sugli affitti di terreni nelle zone terremotate della regione Marche. Sicuramente gli agricoltori colpiti attenderanno di ripristinare prima l'assetto produttivo per poi decidere le sorti della propria attività agricola.

Lazio

Franco Monti

1. Quadro generale

Nel Lazio la diffusione dell'affitto continua ad essere in espansione, come anche dimostrano i dati dell'ultima Indagine strutturale dell'ISTAT del 2013. La superficie condotta in affitto, comprensiva degli usi gratuiti, infatti aumenta del +7% rispetto al valore emerso dai dati censuari del 2010, attestandosi a quasi 225.000 ha, pari al 38% della SAU regionale. Lo stesso comportamento merge anche dalla superficie in comodato gratuito che rappresenta il 17% della SAU in affitto. Si contrae invece il numero totali di aziende (-16%), benché quelle condotte con soli terreni in affitto aumentino del 14% (tab. 14).

Tabella 14 - Aziende e SAU per titolo di possesso ¹ dei terreni – Lazio					
	2000	2010	2013	2013/2010	2013/2000
Aziende					
Solo in proprietà	173.999	78.287	62.117	-20,7%	-64,3%
Solo in affitto	5.135	7.267	8.264	13,7%	60,9%
Proprietà e affitto	10.267	12.573	12.304	-2,1%	19,8%
Totale ²	189.505	98.216	82.771	-15,7%	-56,3%
Superficie (ha)					
Solo in proprietà	565.247	354.258	297.037	-16,2%	-47,5%
Solo in affitto	42.074	95.310	100.615	5,6%	139,1%
Proprietà e affitto	113.426	189.034	196.469	3,9%	73,2%
Totale	720.748	638.602	594.121	-7,0%	-17,6%
SAU in affitto	105.326	210.211	224.851	7,0%	113,5%
in % su SAU totale	14,6	32,9	37,8		
SAU in uso gratuito	22.560	35.596	38.584	8,4%	71,0%
in % su SAU in affitto	21,4	16,9	17,2		

Fonte: ISTAT, Censimento dell'agricoltura 2010 e Indagine Strutture e Produzioni delle Aziende Agricole, 2013.

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

² Il dato complessivo comprende le aziende senza SAU.

Nel 2017 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 di terreni da concedere in affitto. I proprietari, infatti, difficilmente sono disponibili a stipulare contratti a lungo termine in attesa di una stabilizzazione dello scenario politico-economico. Il nuovo regime dei titoli ha in parte contribuito a chiarire la situazione per gli anni futuri ma non si sono riscontrati cambiamenti significativi nella dinamica della domanda e dell'offerta. Qualche variazione potrà avvenire

nel futuro a seguito ulteriore livello dei premi per la domanda unica.

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 non è più incisiva come negli anni passati influenzando la domanda sostenuta e portando 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, mantiene 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.

Le ipotizzate redditività derivanti dalle nuove tipologie di coltivazioni (es. biomasse) non hanno nella realtà portato a cambiamenti significativi nel settore, anche se si segnalano alcune richieste di affitto per specifiche destinazioni in tal senso.

2. Tendenze a livello territoriale

In tutte le province si riscontra ancora 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, tradizionalmente poco propensi a cedere i terreni, preferiscono non vincolarsi 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.

La normativa che fa riferimento alle misure strutturali del PSR che impone regolari contratti con scadenze prefissate ha modificato in parte quanto sopra affermato ma l'importanza a livello territoriale è ancora limitata. Le misure agro-ambientali che consentono di beneficiare di premi associati a rotazioni colturali con presenza di prati stabili o coperture vegetali all'interno di coltivazioni arboree, continua a condizionare lo scenario in alcune aree a carattere estensivo. La convenienza all'affitto, da parte di proprietari che operano in un regime "conservativo" nella gestione dell'azienda viene messa in discussione potendo invece indirizzare alcune situazioni verso forme gestionali dirette a fronte di un ipotizzato livello più elevato di premi combinati.

Nelle province in cui prevale l'attività zootecnica sono frequenti i contratti relativi agli erbai stagionali e ai pascoli, mentre nelle zone a seminativo sono predominanti i rapporti con i contoterzisti. Si conferma inoltre l'anomalia, nella provincia di Roma, 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.

È in aumento anche la richiesta di contratti con scadenze più protratte nel tempo per consentire agli allevatori di beneficiare di superfici di riferimento idonee al calcolo delle UBA. 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. Nella zona di Pomezia è attivo un mercato per affitti stagionali per orticole con canoni compresi fra 450 e 800 euro/ha. Nel litorale laziale i canoni su terreni sabbiosi per ortive raggiungono quotazioni anche intorno ai 2.500,00 euro/ha. 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 conduttori di 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 esigenza di sottoporre a rigide rotazioni i terreni.

Da pochi anni si segnala una domanda molto sostenuta per piccoli appezzamenti da destinare alla coltivazione della cannabis con relativa trasformazione stimolata dalle nuove normative.

3. Tipi di contratto

I patti in deroga, che erano la forma contrattuale più diffusa in tutte le province negli anni precedenti non sono più prevalenti data la minore rigidità della legislazione nel settore che ha in parte diminuito la resistenza da parte dei proprietari a vincolare il terreno. 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. Alle volte si riscontrano forme di compartecipazione con percentuali variabili fra proprietario e conduttore soprattutto per oliveti. 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.

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 politiche fondiarie

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. L'assistenza da parte delle organizzazioni sindacali durante le fasi precedenti la stipula, al fine di garantire una per maggior tutela dei contraenti, ha un peso minore degli anni passati.

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 ha portato 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.

Si segnalano casi di ricontrattazione dei canoni al ribasso in situazioni di ordinamenti colturali più soggetti a forti oscillazioni di mercato o in seguito ad annate agrarie particolarmente problematiche per eventi meteorici o fitopatologici.

Abruzzo

Stefano Palumbo

1. Quadro generale

Secondo i dati dell'Indagine sulla struttura e produzioni delle aziende agricole, nel 2013 le aziende abruzzesi sono circa 63.000, il 6% in meno del 2010 e il 18% in meno del 2000. Nelle aziende completamente in proprietà il calo è stato del 10% rispetto al 2010 e di oltre il 30% confrontato con il 2000, mediamente c'è stata una variazione negativa annua del 3%. Il dato più rilevante si evidenzia nell'incremento di circa l'87% delle aziende totalmente in affitto dal 2000 al 2013 (+8% nel periodo 2010-2013). Gli andamenti appena descritti rispecchiano grossomodo la situazione nazionale: il calo di aziende totalmente in proprietà è stato di circa il 50% nel periodo 2000-2013, mentre la contrazione del quadriennio 2010/2013 è stata pari al 13,2% (tab. 15). In termini di SAU si evidenzia una diminuzione a livello regionale del 3% rispetto al 2010. La SAU in proprietà ha registrato variazioni negative maggiori (-5%) mentre la SAU esclusivamente in affitto ha evidenziato un decremento nell'ultimo quadriennio (-3%), ma l'incremento dal 2000 al 2013 è stato notevole sia in Abruzzo (+172%) che a livello nazionale (+109%).

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

	2000	2010	2013	2013/2010	2013/2000
Aziende					
Solo in proprietà	64.257	49.644	44.656	-10,0%	-30,5%
Solo in affitto	2.669	4.615	4.987	8,1%	86,9%
Proprietà e affitto	9.661	12.567	13.438	6,9%	39,1%
Totale ²	76.629	66.837	63.089	-5,6%	-17,7%
Superficie (ha)					
Solo in proprietà	324.599	240.694	228.623	-5,0%	-29,6%
Solo in affitto	18.531	52.064	50.476	-3,1%	172,4%
Proprietà e affitto	87.901	160.871	160.411	-0,3%	82,5%
Totale	431.031	453.629	439.510	-3,1%	2,0%
SAU in affitto	68.725	162.932	161.768	-0,7%	135,4%
in % su SAU totale	15,9	35,9	36,8		
SAU in uso gratuito	22.324	47.033	52.640	11,9%	135,8%
in % su SAU in affitto	32,5	28,9	32,5		

Fonte: ISTAT, Censimento dell'agricoltura 2010 e Indagine Strutture e Produzioni delle Aziende Agricole, 2013.

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 162.000 ha, (36,8% della SAU regionale); nel 2016 il volume degli affitti è rimasto pressoché stabile rispetto all'anno precedente. Si registrano locazioni finalizzate al subentro familiare in azienda, spesso a titolo gratuito e che interessano aziende nel complesso. Così come per le compravendite, anche l'offerta nelle locazioni è superiore alla domanda, in particolare nelle aree interne; a differenza del 2016 non si è assistito ad un decremento dei canoni. Le misure del PSR hanno favorito il mercato degli affitti in alcune aree più vocate. L'obbligo della dimensione minima delle superfici prevista dal bando del primo insediamento ha comportato una "corsa" all'ingrandimento della maglia aziendale per quelle imprese che non avevano i requisiti strutturali. Ovviamente il ricorso all'affitto è stato lo sbocco più immediato e meno oneroso; di conseguenza si sono registrati lievi aumenti nei canoni medi nella fascia collinare e litoranea della regione. Nell'aquilano registrano flessioni i canoni dei seminativi (-20% nei valori massimi) delle zone marginali.

2. Tendenze a livello territoriale

A livello regionale il rapporto tra domanda e offerta evidenzia una netta differenza tra le zone dell'entroterra e quelle prossime alla costa. Le regioni agrarie delle aree montane e pedemontane sono caratterizzate da una prevalenza di offerta di terreni da locare; di contro nelle aree collinari e di maggior pregio il rapporto domanda/offerta è abbastanza equilibrato anche se, a causa delle difficoltà economiche generali del comparto, la tendenza negli ultimi anni è quella di proporre terreni da locare anche a canoni medi inferiori. In provincia de L'Aquila le tipologie con maggior offerta sono i pascoli (in particolare quelli in quota) ed i seminativi irrigui e non. Nell'ultimo anno diversi imprenditori (extraregionali) hanno ottenuto in locazione prati pascoli demaniali principalmente nei comuni della Valle Subequana e della Valle Peligna; si sono verificati casi di locazioni di terreni a prezzi più elevati destinati a pascolamenti (spesso conto terzi), ammortizzati comunque grazie ai contributi comunitari per miglioramenti dei prati pascoli. Il pagamento immediato e spesso in unica soluzione del canone di locazione ha permesso agli investitori di ottenere in breve tempo i suddetti terreni. Anche nel 2017 nell'Altipiano del Fucino si sono registrate le quotazioni minime e massime più alte nelle ortofloricole. I terreni disponibili sono generalmente di medio-piccole estensioni (porzioni di SAU aziendale). Anche le quotazioni dei seminativi asciutti hanno registrato variazioni negative dovute alla difficoltà di affittare (-20% nelle variazioni massime). Le arboree mantengono grossomodo i canoni del biennio precedente. Nella Valle Peligna, territorio a vocazione viticola, il livello dei canoni dei vigneti è stabile, comunque l'offerta ha prevalso sulla domanda a causa dello scarso ricambio generazionale. Nella provincia di Chieti il livello dei canoni è rimasto pressoché stabile, qualche variazione si è avuta nei valori minimi dei frutteti specializzati (-17%); anche a livello numerico la stipula dei contratti conferma una stagnazione che si trascina da anni in particolare per le aree più interne e meno servite dalle vie di comunicazione. In prossimità della costa si è registrato un mercato più attivo, motivato dai requisiti previsti nel bando del primo insediamento del PSR; il livello dei canoni ha avuto un incremento medio di circa cinque punti percentuali.

In provincia di Teramo il numero dei contratti di locazione è rimasto pressoché invariato rispetto al 2016. Nelle zone interne il mercato delle locazioni è fermo e di conseguenza le quotazioni dei canoni risultano leggermente inferiori agli anni passati. Nel teramano non si sono verificati casi di investitori interessati ai prati pascoli demaniali. Le ortofloricole hanno registrato lievi decrementi (-6%) dovuti soprattutto alle difficoltà del comparto. Nel pescarese si sono registrati sporadici contratti di affitto per oliveti che comunque hanno mantenuto i canoni di locazione dell'anno precedente. Nelle zone più interne il mercato degli affitti ha riguardato prevalentemente seminativi ma per superfici di ridotte dimensioni. In prossimità della costa le locazioni hanno evidenziato il fenomeno

descritto nella provincia di Chieti e legato al primo insediamento del PSR regionale.

3. Tipi di contratto

Nel 2017 la maggioranza dei contratti è stata stipulata in deroga (l. 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. Risulta sempre più frequente la richiesta, formalizzata tra gli obblighi del contratto di locazione, della corresponsione di controvalore di prodotti agricoli in aggiunta e/o completamento del pagamento del canone.

Nelle zone montane la tipologia più richiesta è il prato pascolo da parte delle aziende zootecniche anche se è molto diffuso il pascolo nei terreni ad uso civico.

4. Patti agrari e politiche fondiarie

Nel 2017 non sono stati ratificati accordi collettivi operativi tra le maggiori organizzazioni professionali (CIA, Coldiretti, Unione Agricoltori e COPAGRI). Il costo medio riscontrato per le registrazioni delle locazioni si attesta sui 70 euro al netto di eventuali stime e/o perizie. In questi ultimi casi il costo finale potrebbe anche quadruplicarsi.

Dopo una lunga trafila, la legge della Banca della terra della Regione Abruzzo ha compiuto un altro importante passaggio per la sua concreta attuazione e per consentire l'assegnazione di terreni incolti o abbandonati e fabbricati rurali inutilizzati a chi ne farà richiesta, con beneficio per le aree interne d'Abruzzo spopolate e a giovani o meno giovani che desiderano tornare all'agricoltura. Con il decreto del 12 luglio 2017 la Regione ha emanato il regolamento di attuazione che era stato approvato in Consiglio regionale in aprile, dopo oltre un anno dall'approvazione della legge. L'albo sarà formalmente istituito presso il Dipartimento Politiche dello Sviluppo Rurale e della Pesca della Regione Abruzzo e sarà diviso in due elenchi (beni pubblici e beni privati). I terreni agricoli abbandonati, incolti, insufficientemente coltivati e i fabbricati rurali inutilizzati vengono censiti dai Comuni o dalle loro Unioni, con il supporto dei Centri di assistenza agricola, dell'Agenzia per l'Erogazione in agricoltura (Agea) e degli altri Enti pubblici locali non regionali.

In caso di difficoltà per i Comuni di procedere al censimento dell'intero territorio di rispettiva competenza è possibile identificare prioritariamente e censire "le aree che per propria natura, per posizione orografica per possibilità di accorpamento con aree contigue o per caratteristiche di viabilità sono di maggiore interesse ai fini della successiva assegnazione per la rimessa a coltura". Su richiesta dei titolari, possono essere inseriti nel censimento i beni di proprietà privata specificando la destinazione ad uso agricolo o forestale, il periodo di disponibilità e il canone di affitto richiesto.

Conclusi i censimenti, i Comuni sono tenuti entro il 30 ottobre di ogni anno a inviarli alla Regione. Successivamente sarà reso pubblico il documento con i terreni messi nell'elenco con affissione negli Albi Pretori, pubblicazione sui siti Istituzionali dei Comuni e altre forme di promozione, in modo tale da assicurare la massima trasparenza nonché l'aggiornamento dei dati in essa contenuti.

Le modalità di assegnazione di terreni e stabili abbandonati sarà così articolato: il bando sarà emanato dal Dipartimento Politiche dello Sviluppo Rurale e della Pesca della Regione; la graduatoria sarà stilata soprattutto in base al Piano di coltivazione presentato da chi farà richiesta. Il Piano deve prevedere il raggiungimento degli obiettivi di ripristino, l'inizio e i tempi di realizzazione delle opere, dei lavori e degli acquisti necessari, da avviare entro centottanta giorni dall'assegnazione, con definizione di un cronoprogramma. L'assegnazione non potrà superare i quindici anni, i canoni di affitto dei beni privati saranno oggetto di libera

contrattazione tra le parti mentre ai proprietari pubblici dei terreni dovrà essere pagato invece un canone annuo compreso tra lo 0,5 per cento e il 10 per cento del Valore agricolo medio.

I beni assegnati potranno essere revocati per la mancata attuazione del Piano, per mancato pagamento del canone di affitto o di concessione, se saranno realizzate opere e lavorazioni del terreno non consentite dall'atto di assegnazione e se i beni verranno dati in subaffitto. Inoltre è esclusa la possibilità di cambio di destinazione d'uso.

5. Aspettative future del mercato

Il fenomeno dell'abbandono dei terreni è sempre attuale; imprenditori anziani che cessano l'attività non hanno un adeguato ricambio generazionale; in molti casi preferiscono tentare la via della locazione piuttosto che vendere il terreno a prezzi molto inferiori al valore reale. Il subentro familiare è prassi comune nelle piccole e medie aziende, il fine è quello di favorire l'inserimento del giovane familiare nell'attività agricola beneficiando degli aiuti comunitari. Continua il problema dell'eccessiva frammentazione fondiaria, specialmente nelle zone più disagiate, che comporta notevoli costi amministrativi per l'acquirente; in questi casi l'affitto risulta essere l'unico modo per allargare la maglia aziendale riducendo notevolmente gli oneri. 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, incoraggiati dal processo di insediamento promosso dai bandi del PSR.

Molise

Glauco di Sandro

1. Quadro generale

Secondo quanto rilevato dall'ultima Indagine strutturale ISTAT, a differenza di altre regioni, la superficie molisana condotta in affitto e uso gratuito subisce una contrazione rispetto ai al dato censuario del 2010. La SAU in affitto comprensiva degli usi gratuiti, infatti nel 2013 ammonterebbe a circa 65.000 ha, con una riduzione rispetto al 2010 del -3,5%. Tuttavia, il calo di superficie riguarda tutta la SAU regionale (-11%), oltre al numero di aziende (-20%). Infatti, se si considera l'incidenza della SAU in affitto su quella regionale questa ammonta al 37%, ben tre punti percentuali in più rispetto al 2010 (tab. 16).

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

	2000	2010	2013	2013/2010	2013/2000
Aziende					
Solo in proprietà	24.387	18.185	14.233	-21,7%	-41,6%
Solo in affitto	1.429	2.218	1.973	-11,0%	38,1%
Proprietà e affitto	5.714	5.865	4.507	-23,1%	-21,1%
Totale ²	31.536	26.272	20.738	-21,1%	-34,2%
Superficie (ha)					
Solo in proprietà	126.453	90.379	79.689	-11,8%	-37,0%
Solo in affitto	12.035	21.462	22.661	5,6%	88,3%
Proprietà e affitto	76.113	85.676	74.324	-13,2%	-2,4%
Totale	214.601	197.517	176.674	-10,6%	-17,7%
SAU in affitto	48.317	67.191	64.866	-3,5%	34,3%
in % su SAU totale	22,5	34,0	36,7		
SAU in uso gratuito	12.410	22.411	19.190	-14,4%	54,6%
in % su SAU in affitto	25,7	33,4	29,6		

Fonte: ISTAT, Censimento dell'agricoltura 2010 e Indagine Strutture e Produzioni delle Aziende Agricole, 2013.

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

² Il dato complessivo comprende le aziende senza SAU.

Anche il 2017 introduce minimi elementi di novità per l'agricoltura regionale in termini di mercato degli affitti dei terreni agricoli, pur confermando appieno che il ricorso all'affitto resta il determinante (e spesso unico) strumento a disposizione degli operatori agricoli per l'accesso alla base fondiaria.

Il fronte dei canoni contrattati fra le parti si presenta relativamente stabile, con prevalenza dei rinnovi a canoni invariati, nonostante la non trascurabile presenza di dinamiche

locali non convergenti in molti distretti regionali, anche se con variazioni normalmente contenute entro il $\pm 10\%$.

Le principali variazioni in provincia di Isernia hanno interessato le zone dell'Alto Volturno e della Montagna dell'alto Trigno e del Sannio Settentrionale, con aumenti massimi, nei valori medi, del $+10/20\%$ per i seminativi asciutti ed i prati ed inferiori al $+10\%$ per i seminativi irrigui; per contro, nella zona del Venafrano, ha prevalso il rinnovo a canoni medi invariati, con qualche limatura al ribasso ($-4/5\%$) per i seminativi irrigui per orticoltura ed industriali, tenuto conto che i canoni relativi hanno raggiunto valori insostenibili per l'agricoltore ordinario.

Nel caso della provincia di Campobasso, si osservano variazioni puntuali diversificate nelle differenti aree di coltivazione, anche con andamenti asincroni fra le medesime colture, comunque compresi entro il $\pm 8\%$ anno su anno. In ogni caso, a livello di macroarea regionale, restano stabili gli importi, sia dei canoni concordati che di quelli verbali, per le colture foraggere estensive delle aree interne e marginali, che svolgono un ruolo sottovalutato, ma strategico, per il mantenimento della zootecnica montana.

Secondo le informazioni fornite dai referenti, il numero di contratti di affitto ha fatto registrare un piccolo apprezzamento nel campobassano ed una sostanziale stabilità nell'isernino, con qualche distinguo a livello puntuale.

In ordine ai fattori, sia congiunturali che strutturali, che hanno influenzato il mercato degli affitti molisano possiamo segnalare: a) l'operatività del PSR Molise - Aiuti all'Avviamento di Attività Imprenditoriali per i Giovani Agricoltori (Misure 6.1 +4.1) ha dato un piccolo stimolo alla domanda di terra in affitto quasi esclusivamente in provincia di Campobasso, mentre su Isernia è stata praticamente nullo; b) la mancanza di copertura finanziaria alle nuove aziende aderenti alla Misura 11 (Agricoltura Biologica) del PSR Molise ha soffocato sul nascere le aspettative di domanda di terra in affitto, apparsa in rapida crescita solo un anno addietro, soprattutto nel Medio e Basso Molise; c) la non operatività della banca della Terra regionale ha impedito l'interfaccia fra le proprietà, spesso incolte e disponibili all'uso agricolo, in capo a soggetti pubblici e privati e la forte domanda potenziale di terra agricola a basso costo sostenuta dai giovani imprenditori e dalle aziende in difficoltà; d) a livello puntuale, soprattutto nel basso e medio Molise, la chiusura di alcuni contratti di filiera verticale fra aziende agricole e gruppi agro-alimentari extra-regionali, operanti nel settore della frutticoltura da guscio, ha favorito accordi locali fra proprietari ed affittuari a prezzi accessibili (< 250 euro/ha), anche in presenza di terreni irrigabili, dati i lunghi tempi di attesa per la fase produttiva; e) i numerosi e crescenti vincoli connessi all'applicazione della condizionalità per i terreni vocati ad agricoltura mercantile ha leggermente depresso i relativi canoni medi e massimi; f) l'eccezionale siccità estiva ha ridotto la resa delle legnose tradizionali, soprattutto oliveti e vigneti asciutti, ingenerando piccole tensioni ribassiste sui rinnovi.

Si conferma, anche nel 2017, la tendenza all'abbinamento della minore durata dei tempi di impegno contrattuale dell'affitto con piccole riduzioni sui canoni medi applicati fra le parti: il proprietario percepisce un canone leggermente inferiore, ma riduce l'orizzonte temporale di impegno per eventuali usi futuri alternativi della terra; l'affittuario versa un canone inferiore, che compensa il minore reddito di impresa, ma è legittimato ad accedere ai premi UE ed a tutte le agevolazioni del comparto agricolo, in attesa di tempi migliori; detta circostanza ha accomunato anche un maggior ricorso, a canoni tendenzialmente stabili o leggermente ribassati ($-4/5\%$), dei contratti liberi stagionali, che liberano rapidamente ambedue le parti, assicurando comunque un ritorno economico soddisfacente ed immediato e non impediscono l'accesso al regime di premi della PAC.

2. Tendenze a livello territoriale

In provincia di Isernia, nella zona montana (Alto Molise, Alto Volturino; Montagna del Trigno), non risulta confermato l'incremento dei nuovi contratti di affitto con scadenza breve, utile ad accedere al PSR, segnalato in passato, dato che la modifica sostanziale al pacchetto giovani, con forte riduzione del premio di insediamento e del tetto progettuale a parziale copertura pubblica, ha quasi completamente arrestato la domanda di terra in affitto, anche di terreni montani ed a bassa vocazione agronomica; per contro, i rinnovi dei contratti vigenti con la Chiesa hanno fatto segnare rincari rilevanti (anche + 50/100 %), spingendo in molti casi gli agricoltori alla rinuncia al rinnovo, pur nella consapevolezza di perdere parte degli aiuti UE. È proseguito, anche nel 2017, il trend, attivo da tempo, alla lenta riconduzione alla forma bilaterale dei contratti verbali per i terreni marginali (pascoli e prati-pascoli), ma anche dei rinnovi a doppia firma delle parti dei datati contratti unilaterali in scadenza, a pena della perdita dei premi UE.

Nell'agro venafrano, nell'isernino, i rinnovi dei canoni liberi hanno osservato criteri di generale stabilità per le legnose e le colture mercantili, nonostante il crescente ricorso al supporto irriguo ed alla difesa fitosanitaria nel periodo estivo, necessari per contrastare le riduzioni di produzione causati dalla forte siccità estiva.

La provincia di Campobasso ha evidenziato ulteriori tendenze diversificate, ancora in fase di assestamento. Nella zona costiera e sub-costiera, la domanda di terra in affitto, nonostante la tiepida risposta dei giovani al rimodulato pacchetto giovani del PSR Molise, non ha favorito aumenti apprezzabili dei canoni medi, in quanto ha prevalso, soprattutto per i terreni meno vocati, l'effetto depressivo originato da varie concause: le rigidità di ordinamento imposte dalla condizionalità, l'aumento dei contratti stagionali, la cessazione degli aiuti al biologico alle nuove aziende, una certa difficoltà a recepire il nuovo regime di autorizzazione ai terreni vitati. In generale, le contrazioni dei canoni sono state minime, con riduzioni massime del -5/6 % per le legnose agrarie tradizionali (oliveti, vigneti non doc).

Nella zona più interna, montana e sub-montana della provincia campobassana (Matese Settentrionale; montagna di Campobasso; medio Trigno e Biferno) le principali tendenze rilevate riferiscono di canoni stabili per prati e seminativi asciutti e leggermente decrescenti (max -5/8 %) per le legnose agrarie e le colture mercantili, a maggiore rischio di mercato con prezzi all'azienda soffocati dalla concorrenza extra-regionale.

Sia nel medio Biferno che nella Collina Litoranea, aree agricole di punta della provincia di Campobasso non si sono verificate ulteriori flessioni apprezzabili dei canoni, calati di almeno il 20 % nell'ultimo triennio, salvo piccoli aggiusti (-4/5 %) per i soli contratti stagionali per le colture orticole ed industriali di pieno campo, confermando sostanzialmente la tendenza alla stabilizzazione dei canoni delle zone ad agricoltura più intensiva e mercantile, già segnalata nella precedente indagine annuale.

3. Tipi di contratto

Non ci sono novità a livello regionale in termini di tipologie di contratti applicati sulla piazza. Restano confermate ed attive le circostanze ampiamente rilevate in passato: cresce ancora il peso relativo sul totale del numero dei nuovi contratti e/o dei rinnovi con riduzione dell'impegno temporale che lega i contraenti (anche al di sotto dei 6-7 anni); aumenta ancora il numero dei vecchi contratti verbali dell'area montana ed alto collinare dell'intero territorio regionale regolarizzati in forma bilaterale scritta con la precisa finalità di consolidare su base pluriennale i premi UE, aspetto focale nella gestione economica dell'azienda agricola locale.

In detto quadro di fondo si innesta il contributo dei contratti sostenuti dai giovani imprenditori intenzionati ad aderire al PSR Molise con i descritti effetti localmente rialzisti sul mercato locale degli affitti nella sola provincia di Campobasso. In particolare gli operatori

segnalano alcune discordanze tra i canoni di affitto dichiarati per il trasferimento del titolo di conduzione della terra nei nuovi contratti di affitto, finalizzati all'accesso al PSR Molise - pacchetto giovani, e quelli medi di mercato.

Si segnala inoltre, la vigenza sul territorio regionale di contratti di affitto atipici, consolidatisi nel tempo. Si tratta di forme di affitto sui generis, in genere accordi verbali, che prevedono la cessione di terreni senza corrispondere alcun canone in denaro ma sottoforma di conto lavorazioni per la coltura successiva (aratura, ripassi, semina ad esempio del grano duro). A questi si aggiungono casistiche di affitto dietro la corresponsione del solo titolo all'aiuto per quegli affittuari che sono in possesso dei titoli AGEA; forme di mezzadria improprie, che prevedono la divisione delle spese di coltivazione al 50% e la fornitura del capitale terra da parte del proprietario e dei mezzi meccanici per le lavorazioni da parte dell'affittuario (spesso un contoterzista), oppure la cessione di una percentuale variabile di prodotto (diretto o trasformato) in cambio della conduzione del terreno (soprattutto nel caso di vecchi oliveti); la semina di colture povere, come essenze foraggere miste, leguminose di impiego zootecnico (favino, sulla, pisello proteico) senza la corresponsione di alcun canone in denaro, ma garantendo il semplice rinnovo dei terreni per migliorare la fertilità per la coltura successiva.

Tuttavia, si conferma, comunque, che nei canoni liberamente concordati fra le parti, sia nell'isernino e nella zona interna della provincia di Campobasso, la rispondenza dei canoni formalizzati in contratto - non infrequentemente - non è commisurata alla effettiva vocazione agronomica del terreno concesso in affitto, in quanto i proprietari preferiscono eludere eventuali controlli fiscali, dichiarando importi più bassi ed accordandosi separatamente per ottenere un *plus canone in natura* dell'ordine di grandezza del premio UE, di cui beneficia l'affittuario.

4. Patti agrari e politiche fondiarie

Non risultano novità meritevoli di segnalazione rispetto all'anno precedente. Le OO.PP.AA. e i CAA. operanti sulla piazza, restano il punto di riferimento specifico per affittuari e proprietari, in quanto rappresentano la formula meno onerosa e più sicura (normalmente non più di 50 euro per ciascun contraente), 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. Marginale è il ruolo dei contratti agrari curati dagli studi professionali e notarili, sicuramente più costosi e fuori "target" abituale dell'imprenditore agricolo. 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.

Nessun beneficio apprezzabile al mercato degli affitti molisano risulta associabile alla Banca della Terra regionale, costituita con l.r. 16/2014, ma non operativa, che priva il territorio locale agricolo di molte ed attese opportunità di accesso alla terra, soprattutto per i giovani e gli imprenditori meno integrati alle filiere agro-alimentari locali.

5. Aspettative future del mercato

La maggior parte dei referenti intervistati non prevede variazioni significative dell'attuale assetto e dinamiche del mercato degli affitti.

In non pochi casi, viene - comunque - ipotizzato l'inizio di un lento percorso rialzista, a partire dalle tipologie colturali più facilmente collocabili negli schemi di accesso alla condizionalità (seminativi asciutti e legnose agrarie tradizionali), data l'assenza di misure regionali di stimolo all'accesso alla terra in affitto e la non trascurabile concentrazione,

soprattutto nelle aree ad agricoltura mercantile ed intensiva, dell'offerta reale di terra agricola in mano ad un numero relativamente ristretto di proprietari.

In questa traiettoria sembrano spingere anche i requisiti di agricoltore attivo ed i regimi di aiuto (integrazioni al reddito; condizionalità; pagamenti agro-climatico-ambientali, etc.) applicati dall'UE, che rendono inderogabile la disponibilità di congrua base fondiaria in mano all'agricoltore, diversamente non acquisibile con atti di compravendita, dato il persistere di corsi fondiari sicuramente non proporzionati alle effettive potenzialità agronomiche di larga parte dei terreni agricoli molisani.

Campania

Giuseppe Panella e Nadia Salato

1. Quadro generale

In Campania la superficie in affitto si estende su circa 246.000 pari al 45% della SAU regionale. Tale superficie, riferita all'Indagine sulla struttura e produzioni delle aziende agricole dell'ISTAT relativa al 2013, include quella concessa in uso gratuito. Per quest'ultima tipologia di possesso, sono stati rilevati poco più di 52.000 ha. Nel complesso la SAU condotta in affitto compreso l'uso gratuito rispetto al 2010 ha subito un'espansione del 23% circa, di fronte alla lieve flessione presentata dalla SAU regionale (-0,8%). 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 2013 il numero di aziende si è praticamente dimezzato (tab. 17).

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

	2000	2010	2013	2013/2010	2013/2000
Aziende					
Solo in proprietà	195.946	97.648	72.415	-25,8%	-63,0%
Solo in affitto	15.305	14.534	16.591	14,2%	8,4%
Proprietà e affitto	23.026	24.631	26.869	9,1%	16,7%
Totale ²	234.335	136.872	115.894	-15,3%	-50,5%
Superficie (ha)					
Solo in proprietà	412.402	269.705	214.461	-20,5%	-48,0%
Solo in affitto	37.429	79.767	95.328	19,5%	154,7%
Proprietà e affitto	136.167	200.060	235.404	17,7%	72,9%
Totale	585.997	549.532	545.193	-0,8%	-7,0%
SAU in affitto	104.001	200.070	245.687	22,8%	136,2%
in % su SAU totale	17,7	36,4	45,1		
SAU in uso gratuito	31.103	41.622	52.177	25,4%	67,8%
in % su SAU in affitto	29,9	20,8	21,2		

Fonte: ISTAT, Censimento dell'agricoltura 2010 e Indagine Strutture e Produzioni delle Aziende Agricole, 2013.

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

² Il dato complessivo comprende le aziende senza SAU.

Nel 2017 si registra un sostanziale aumento della domanda di terreni in affitto, 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 pluriennali scritti, ciò in particolare al fine di raggiungere i requisiti necessari per poter accedere ai finanziamenti pubblici offerti dall'Unione Europea e dalle Politiche di Sviluppo Rurale (PSR 2014-2020). Si registra, invece come nel 2016, 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 la richiesta di terreni in affitto soprattutto delle aree in cui si coltivano noccioleti 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, l'accesso alle misure agroambientali del Programma di Sviluppo Rurale 2014/20 e il rispetto della condizionalità (UBA/ha) hanno favorito il processo di regolarizzazione dei canoni. 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 Accordo verbale e Frutto pendente. Si registra un significativo aumento della richiesta di affitti per i terreni coltivati a seminativo irriguo, soprattutto nelle aree a maggiore vocazione zootecnica. In alcune aree, in particolare nella zona delle Colline di Monte Maggiore si registra una prevalenza di domanda per una destinazione d'uso vitivinicola e per l'ampliamento di meleti il cui fitto ha una durata compresa tra i 10 e 15 anni.

Nel beneventano, come avveniva nell'anno 2016, si riscontra una generalizzata prevalenza dell'offerta dei seminativi, 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. Come per il 2016, i canoni restano piuttosto elevati per le aree a maggiore diffusione di vigneti DOC, per i quali si registra anche un mercato degli affitti più vivace. Nella zona dell'Alto Tammaro e Alto Fortore, per i seminativi irrigui e per i terreni destinati alla coltura del tabacco, non si rilevano variazioni dei prezzi dei canoni di affitto. Per quest'ultima c'è da dire che vi è sempre meno richiesta in quanto con l'abolizione del contributo è considerata ormai una coltura poco redditizia.

Per quanto riguarda la provincia di Napoli, il rapporto tra domanda e offerta fa registrare come per l'anno 2016 una prevalenza di domanda per l'affitto dei terreni da parte di privati che intendono avviare un'impresa agricola. Molti infatti si attivano a reperire fondi da prendere in affitto a lungo termine, per l'attivazione delle misure previste dal PSR 2014/20. Nella regione agraria Colline litoranee di Napoli si registrano contratti di fitto in deroga sia per frutticole, sia per vigneti DOC e i canoni di fitto sono piuttosto elevati. Nella zona della Piana sud-occidentale sono richiesti terreni per la coltivazione di orticole con regime irrigui. Sono molto più richiesti i terreni ad uso agricolo situati nelle zone meno urbanizzate, in quanto vi è più disponibilità di terra e con canoni di fitto più bassi. Mentre per quelli situati nelle aree più urbanizzate si tende ad affittarli per usi non agricoli e quindi con canoni di affitto più alti. In queste ultime zone è calata richiesta dei terreni destinati alle colture intensive sotto serra in quanto le spese per la pratica di quest'ultime risulta essere molto onerosa e con scarsi tornaconti economici. La forma contrattuale più diffusa in questa provincia è il contratto in deroga (art.45).

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 il mercato degli affitti mostra interesse soprattutto per i seminativi e i pascoli. Nella regione agraria Monte Partenio e Pizzo di Alvano, dall'analisi del volume della domanda e offerta, come per il 2016 si evidenzia una prevalenza della domanda. In quest'area, le richieste di affitto continuano ad aumentare per i terreni coltivati a noccioleti.

Per quanto riguarda la provincia di Salerno nel 2017 si assiste ad una prevalenza della domanda soprattutto per i seminativi e i terreni destinati al processo della IV gamma situati nella Piana del Sele. Anche nella zona delle colline litoranee del Cilento, del Golfo di

Policastro rispetto allo scorso anno, si assiste ad un lieve aumento della domanda per gli oliveti e per i ficheti, questi ultimi rappresentano una coltura ad ampia diffusione in molte aree del territorio salernitano. Mentre per le altre zone del salernitano permane un equilibrio tra domanda e offerta.

3. Tipi di contratto

Nel 2017, la tipologia di contratto più diffusa in Campania è quella dei contratti in deroga (art. 45 della l. 203/82), che viene utilizzata soprattutto in vista della prossima programmazione del PSR 2014/2020.

4. Patti agrari e politiche fondiari

I contratti in deroga con l'assistenza delle organizzazioni professionali 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, come quello fondiario, fa registrare una lieve ripresa delle trattative. Gli intervistati prevedono, nell'immediato futuro, una ripresa del mercato, grazie al prossimo avvio del nuovo Programma di Sviluppo Rurale (PSR 2014-2020), che potrebbe dare un impulso positivo al mercato degli affitti e grazie ad un cospicuo numero di giovani che stanno restituendo al settore agricolo un ruolo centrale nella programmazione della propria attività lavorativa.

Puglia

Donato Carone

1. Quadro generale

In Puglia l'affitto storicamente ha presentato una diffusione piuttosto contenuta rispetto ad altre regioni italiane. Tuttavia, a partire dal Censimento ISTAT dell'agricoltura 2010, si è rilevato un sostanziale incremento della SAU regionale condotta in affitto (+126%) rispetto all'indagine censuaria del 2000 arrivando a rappresentare circa il 26% della SAU totale. Questa tendenza si conferma anche nelle rilevazioni fatte nel 2013 (Indagine strutture ISTAT) con le quali la superficie in affitto supera i 360.000 (+7% rispetto al 2010) ettari e l'incidenza sulla SAU totale sfiora il 30% (tab. 18).

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

	2000	2010	2013	2013/2010	2013/2000
Aziende					
Solo in proprietà	314.171	221.018	202.249	-8,5%	-35,6%
Solo in affitto	6.776	18.198	15.483	-14,9%	128,5%
Proprietà e affitto	15.720	32.457	37.714	16,2%	139,9%
Totale ²	336.694	271.754	255.608	-5,9%	-24,1%
Superficie (ha)					
Solo in proprietà	992.035	770.269	683.689	-11,2%	-31,1%
Solo in affitto	59.276	169.747	151.818	-10,6%	156,1%
Proprietà e affitto	196.266	345.274	414.573	20,1%	111,2%
Totale	1.247.577	1.285.290	1.250.080	-2,7%	0,2%
SAU in affitto	149.168	337.489	361.026	7,0%	142,0%
in % su SAU totale	12,0	26,3	28,9		
SAU in uso gratuito	56.544	138.480	111.089	-19,8%	96,5%
in % su SAU in affitto	37,9	41,0	30,8		

Fonte: ISTAT, Censimento dell'agricoltura 2010 e Indagine Strutture e Produzioni delle Aziende Agricole, 2013.

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

² Il dato complessivo comprende le aziende senza SAU.

Per il 2017 il mercato degli affitti ha subito sollecitazioni contrastanti che nel complesso ne hanno determinato un suo equilibrio. Passati gli anni (2013-2015) interessati dalle operazioni per l'assegnazione dei titoli PAC l'offerta valuta senza pregiudizi le opportunità di locazione. Va ribadito che in generale in regione l'affitto rimane una forma di conduzione abbastanza marginale al di là di quanto i dati ufficiali, che comprendono anche comodato e uso gratuito, possano dire.

Permane anche nel 2017 una certa domanda da parte di giovani che hanno presentato la

richiesta di primo insediamento con le azioni contenute nel PSR 2014-2020. Tale domanda si rivolge soprattutto a terreni marginali o arboreti in stato di semi-abbandono affittabili a canoni più convenienti.

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 e adempiere alle altre incombenze burocratiche (assunzione di manodopera e altro). 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 dal conduttore. Questo fenomeno ha una certa significatività nel caso di colture cerealicole e da rinnovo. In merito ai compensi per questa tipologia di affitto la tendenza è verso un calo generalizzato, legato alla riduzione del valore dei titoli PAC e alla generale contrazione della redditività delle colture.

In leggera diffusione l'affitto a medio lungo termine per le coltivazioni arboree. Vigneti e oliveti di proprietà di agricoltori anziani o piccoli proprietari con coltivatori che non riescono a gestire più gli impianti arborei. Quando possono preferiscono l'affitto all'alienazione del fondo o all'espianto della coltura che rappresenta nella cultura contadina pur sempre una sconfitta morale. Gli affittuari, oltre che agricoltori, sono imprese ortofrutticole oppure cantine vitivinicole regionali e non. Queste ultime mirano ad approvvigionarsi direttamente del prodotto necessario a soddisfare gli impegni commerciali presi con la propria clientela.

Si riduce il fenomeno dell'affitto a breve termine finalizzato alla fissazione dei titoli PAC in quanto con le nuove assegnazioni la disponibilità di titoli è generalmente coerente con la SAU aziendale.

Di frequente l'affitto risulta essere una forma di conduzione propedeutica all'acquisto del terreno e in alcuni casi viene strumentalmente utilizzato per aggirare il diritto di prelazione di altri confinanti.

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.

Nel corso del 2017 i contratti stagionali hanno subito una leggera flessione dovuta principalmente alla riduzione delle superfici investite a orticole (-1.300 ettari solo per il pomodoro da industria). Inoltre, con la riforma PAC del 2015 tutti i terreni hanno un titolo PAC e i proprietari malvolentieri vi rinunciano a fissarlo. Se li affittano, con il canone vogliono recuperare almeno il valore del titolo che non sempre la domanda è nelle condizioni di concedere. All'interno di questo quadro comunque i canoni restano sostanzialmente stabili o in leggero calo nei valori massimi. In espansione il fenomeno degli affitti informali nelle aree cerealicole e non solo, nelle quali i proprietari affidano a terzi (contoterzisti, giovani agricoltori con parco macchine sovradimensionato) la gestione del fondo.

Nel barese il ricorso all'affitto è generalmente stabile per i seminativi a cereali delle aree interne e in leggera contrazione per quelli irrigui destinati ad ortaggi nella fascia costiera con contratti stagionali. In leggera espansione l'affitto per le colture permanenti.

L'acutizzarsi della crisi nel settore della zootecnia da latte, presente soprattutto nell'area interna, provoca la chiusura di alcune stalle e il conseguente abbandono dei centri aziendali, spesso in affitto, dotati di un notevole patrimonio di strutture. Di queste continuano ad essere coltivati in maniera estensiva solo i terreni.

Nella provincia di Taranto le superfici affittate si sono mantenute sostanzialmente

stabili. Si sono affittati principalmente terreni destinati a orticole in irriguo nella fascia costiera centro-occidentale con canoni in ripresa. Sulle Murge è stabile la domanda di seminativi da parte delle aziende zootecniche che rimangono in attività.

Nel brindisino il mercato che interessa soprattutto le orticole irrigue è in contrazione per canoni e volumi. Ciò è conseguenza della crisi strutturale che interessa il comparto orticolo a partire dalle coltivazioni di angurie che in passato movimentavano il mercato.

In quest'area si rilevano alcuni casi di affitto a medio termine di vigneti (almeno 6 anni) da parte di aziende extraregionali. Spesso l'obiettivo è quello di aggirare la difficoltà di trasferimento delle autorizzazioni all'impianto. Infatti, in questi casi il vigneto viene spiantato e reimpiantato, prima della scadenza del contratto, in altri terreni dell'azienda collocati fuori regione. A tale fenomeno, formalmente legale, è stato posto un freno dal DM 935 del 13/2/2018 che salvaguarda solo le operazioni pregresse.

In provincia di Lecce l'affitto, molto poco diffuso, riguarda le ortive e le coltivazioni cerealicole e solo occasionalmente le colture arboree. Nelle aree olivicole colpite dall'epidemia di *Xylella* non si riescono a stipulare nuovi contratti e quelli in essere vengono disdetti appena se ne presenta l'occasione. In alcuni casi gli oliveti ormai disseccati dalla batteriosi e privati di chioma vengono affittati a prezzi competitivi per la coltivazione di angurie o cereali nell'interfila.

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 è in incremento per le colture estensive quali cereali e foraggiere, mentre rimane marginale per le colture arboree per la presenza di numerosi vincoli amministrativi (assunzione manodopera, trattamenti) e difficoltà nel rispetto delle norme sulla condizionalità. 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 politiche fondiarie

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.

Le attese per la Legge Regionale n. 26 del 20 maggio 2014 (Banca della Terra), le cui modifiche erano state approvate a maggio 2017, sono state vanificate da una sospensiva del Governo che ne ha richiesto la revisione di alcune parti. Tale revisione se pur riguardante aspetti marginali (L.R. 7 del 27/3/2018) ne sposta l'operatività a partire dalla fine del 2018. Con questo provvedimento, ricordiamo, si vorrebbe favorire l'accesso dei giovani in agricoltura dando loro in concessione terreni abbandonati di proprietà pubblica.

5. Aspettative future del mercato

Per il 2017 non sono prevedibili variazioni significative nel rapporto tra domanda e offerta salvo un ulteriore incremento della domanda da parte dei giovani che si apprestano ad

insediarsi con o senza il contributo del PSR. Malgrado questo, in un contesto di redditività altalenante per tutte le utilizzazioni, i canoni di affitto si prevedono stabili o in leggera flessione.

Le crescenti difficoltà che incontrano i proprietari non professionali a rendere remunerativa la conduzione dei loro fondi (aumento della tassazione, obblighi gestionali e generale riduzione di redditività) li spinge a concedere in affitto i fondi in attesa di incontrare le condizioni di mercato favorevoli per la definitiva alienazione. Questa soluzione rimane preclusa agli oliveti interessati da Xylella che nessuno vuole più prendere in gestione in quanto ormai improduttivi e con notevoli impegni di gestione.

Basilicata

Carmela De Vivo e Teresa Lettieri

1. Quadro generale

I dati dell'Indagine sulla struttura e produzioni delle aziende agricole del 2013 rilevano, nel periodo 2010/2013, un ulteriore aumento delle aziende con superficie in affitto di circa 1.000 unità (+ 21%), a fronte di una ulteriore riduzione complessiva, rispetto al censimento del 2010, di oltre 5.100 aziende agricole. È invece rimasto praticamente stabile (-86 unità) il numero delle aziende che hanno parte della superficie in affitto (e parte in proprietà). Si è assistito dunque ad una evoluzione del titolo di possesso dei terreni: a fronte di una riduzione generalizzata del numero di aziende agricole, quelle in proprietà si riducono, ulteriormente del 16% mentre quelle con solo terreni in affitto aumentano del 21%. È interessante comunque notare che, sebbene di segno positivo, l'incremento 2013/2010 della superficie in affitto è dell'8%, Aumenta anche la percentuale della SAU in uso gratuito nell'ambito della SAU in affitto (+11%), fenomeno in gran parte ascrivibile alla cessione, in ambito familiare, della gestione della terra.

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

	2000	2010	2013	2013/2010	2013/2000
Aziende					
Solo in proprietà	65.373	37.683	31.619	-16,1%	-51,6%
Solo in affitto	3.270	4.813	5.843	21,4%	78,7%
Proprietà e affitto	7.280	9.247	9.160	-0,9%	25,8%
Totale ²	75.929	51.756	46.634	-9,9%	-38,6%
Superficie (ha)					
Solo in proprietà	386.702	275.858	238.368	-13,6%	-38,4%
Solo in affitto	29.883	62.906	65.455	4,1%	119,0%
Proprietà e affitto	120.931	180.363	191.625	6,2%	58,5%
Totale	537.516	519.127	495.448	-4,6%	-7,8%
SAU in affitto	83.821	156.374	168.567	7,8%	101,1%
in % su SAU totale	15,6	30,1	34,0		
SAU in uso gratuito	27.328	48.226	53.376	10,7%	95,3%
in % su SAU in affitto	32,6	30,8	31,7		

Fonte: ISTAT, Censimento dell'agricoltura 2010 e Indagine Strutture e Produzioni delle Aziende Agricole, 2013.

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

² Il dato complessivo comprende le aziende senza SAU.

Nel 2017 si riscontra un generale equilibrio tra la domanda e l'offerta dei terreni in

affitto su tutto il territorio regionale, con piccoli segnali di richiesta di fondi in locazione nella Pianura del Metapontino (seminativi asciutti e pascoli), strettamente connessi alla misura del PSR 2014-2020 relativa agli incentivi per la costituzione di nuove aziende agricole da parte di giovani agricoltori (Misura 6.1 del PSR).

2. Tendenze a livello territoriale

Il mercato degli affitti, sebbene piuttosto statico nel corso del 2016, ha evidenziato solo in alcune aree della regione una prevalenza della domanda dei fondi 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, dall'altra è aumentata la stipula di contratti regolari, mentre alcuni agricoltori (soprattutto allevatori) hanno ricercato terreni per poter esercitare tutti i diritti PAC in loro possesso. Nell'area del Metapontino, l'impianto di nuovi vigneti di uve apirene attraverso la modalità dell'affittanza stipulata per un periodo di 10 anni, grazie al trend favorevole dell'uva da tavola, presuppone aspettative favorevoli sul possibile aumento del mercato dei fitti incentivato dalla presenza di imprenditori pugliesi che stiano investendo nell'area in ambito viticolo e dalla richiesta, da parte di aziende come la Orogel specializzata nella surgelazione, di colture orticole.

La PAC e la crisi del settore agricolo hanno aumentato la domanda di superfici in affitto da parte dei contoterzisti alla ricerca di terreni per ammortizzare il costo dei mezzi meccanici. Il disaccoppiamento degli aiuti comunitari e la riduzione delle superfici investite a cereali ha determinato l'aumento dei terreni incolti, che sono stati destinati a erbai o concessi a titolo gratuito per soddisfare il requisito della condizionalità, ed anche l'incremento dei terreni utilizzati per la produzione di energia tramite impianti fotovoltaici.

Nel 2017 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, ma nonostante ciò il mercato degli affitti non ha subito variazioni rispetto al periodo precedente.

3. Tipi di contratto

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.

4. Patti agrari e politiche fondiarie

Anche nel 2017 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.

Il decreto “Terre vive” - con cui il MIPAAF di concerto con il Ministero dell’Economia e delle Finanze ha dato il via all’affitto di terreni demaniali (destinandoli soprattutto agli imprenditori agricoli under 40) - ha prodotto nel 2017 altri bandi afferenti il territorio della Regione Basilicata. L’agenzia del Demanio (Direzione Regionale Puglia e Basilicata), infatti, in quanto ente gestore per conto dello Stato di beni immobili di sua proprietà, con un avviso in modalità telematica ha posto in locazione, per la durata di 15 anni, terreni agricoli o a vocazione agricola siti nei comuni di Pietrapertosa, Marsicovetere, Chiaromonte, Genzano di Lucania, Filiano e Ginestra, in provincia di Potenza. Si tratta, pressoché, di terreni incolti, pascoli cespugliati, seminativi, interessati da colture permanenti come oliveti e querceti o da macchia boschiva, resi disponibili a canoni annui in funzione delle condizioni manutentive in cui si trovano. Le informazioni relative all’esito del bando, disponibili sul sito, non indicano richieste dal territorio, tuttavia, nuovi avvisi continuano ad essere emessi dall’Agenzia con le medesime finalità.

Al tal proposito, la costituzione della cosiddetta “Banca della Terra” a seguito dell’approvazione della legge regionale del 14 dicembre 2017, n. 36 “*Norme per il rilancio dell’agricoltura ed istituzione della banca regionale della terra lucana*” consentirà la promozione del mercato degli affitti dotando i giovani imprenditori agricoli di un utile strumento conoscitivo e operativo.

5. Aspettative future del mercato

La critica situazione economica in cui versa il settore agricolo e il perdurare della crisi economica ha determinato una situazione di equilibrio tra la domanda e l’offerta di fondi in affitto senza variazioni rispetto all’anno precedente, ad eccezione del Metapontino dove la richiesta è risultata più vivace. 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 affitto in termini generali.

Calabria

Franco Gaudio

1. Quadro generale

In Calabria, secondo i dati dell'ultima Indagine strutturale ISTAT del 2013, l'affitto risulta diffuso sia in termini di aziende che lo utilizzano che in termini di SAU interessata. Sono circa 9.000 le aziende che utilizzano terreni solo in affitto e sono quasi 14.000 quelle che utilizzano terreni sia in proprietà che in affitto. La superficie regionale condotta in affitto e in comodato gratuito interessata quasi 155.000 ha, paria al 29% della SAU complessiva, con un incremento di oltre sei punti percentuali rispetto al dato censuario del 2010. Le aziende che ricorrono all'affitto sono le uniche ad aumentare le dimensioni medie aziendali: sono più del doppio della media regionale (4,17 ha) le dimensioni delle aziende che ricorrono solo all'affitto (8,4 ha) e ancora di più grandi dimensioni quelle che ricorrono a terreni sia di proprietà che in affitto (9,4 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	2013	2013/2010	2013/2000
Aziende					
Solo in proprietà	161.064	116.651	106.454	-8,7%	-33,9%
Solo in affitto	6.642	9.938	8.947	-10,0%	34,7%
Proprietà e affitto	6.572	11.037	13.991	26,8%	112,9%
Totale ²	174.391	137.790	129.562	-6,0%	-25,7%
Superficie (ha)					
Solo in proprietà	461.545	353.508	333.437	-5,7%	-27,8%
Solo in affitto	31.270	71.156	75.288	5,8%	140,8%
Proprietà e affitto	61.979	124.590	131.161	5,3%	111,6%
Totale	554.794	549.254	539.886	-1,7%	-2,7%
SAU in affitto	61.932	145.180	154.670	6,5%	149,7%
in % su SAU totale	11,2	26,4	28,6		
SAU in uso gratuito	23.733	47.488	58.595	23,4%	146,9%
in % su SAU in affitto	38,3	32,7	37,9		

Fonte: ISTAT, Censimento dell'agricoltura 2010 e Indagine Strutture e Produzioni delle Aziende Agricole, 2013.

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

² Il dato complessivo comprende le aziende senza SAU.

Il mercato degli affitti si è stabilizzato rispetto all'anno scorso. Persiste la diffusione di accordi verbali stagionali e la diffidenza degli operatori nei confronti degli accordi regolari. Questa tendenza, comunque si va normalizzando a causa delle nuove regole della PAC che

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 basati su autocertificazioni.

2. Tendenze a livello territoriale

Gli accordi di compartecipazione sono molto diffusi per i pascoli in montagna e per la coltivazione della patata (altopiano silano). Mentre per gli oliveti in collina (area urbana e periurbana di Cosenza e costa ionica cosentina) gli accordi prevedono la vendita sulla pianta della produzione ai frantoiani e “l'affitto” di un numero limitato di piante ad ogni richiedente. 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 e dove è in aumento la richiesta di utilizzare il metodo biologico.

Gli intervistati che erano tutti concordi nell'affermare che la riforma della PAC renderà il mercato degli affitti più dinamico, dichiarano che, comunque, è stato al di sotto delle aspettative. E' l'avvio della nuova programmazione comunitaria (PSR 2014-2020) a movimentare il mercato per una domanda sempre più crescente di terreni da parte dei giovani agricoltori e degli imprenditori che puntano sui premi delle misure a superfici che vanno a sostituire/integrare i premi della domanda unica (PAC I pilastro). Si è assistito ad un aumento dei canoni medi che tendono a incorporare il contributo comunitario. Resta la possibilità di 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 o per far mantenere i titoli ai proprietari dei terreni.

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 ha) 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. Anche se viene sostituita da accordi formali per accedere ai pagamenti diretti del I° pilastro. L'affitto informale 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 politiche fondiarie

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 (soprattutto giovani) 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 ma anche con maggiori tutele per i proprietari. C'è una maggiore attenzione verso i terreni demaniali o abbandonati da parte della pubblica amministrazione nel tentativo di rendere più produttivi questi terreni.

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 ufficiale e meno atipico con la nuova riforma della PAC. La nuova PAC ha influenzato il mercato dell'affitto almeno per due ordini di motivo. Il primo è relativo alla richiesta del proprietario dei terreni dati in affitto, 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%), seguito da quello misto (18%). Le aree territoriali maggiormente interessate sono quelle definite dal PSR come intermedie (31%) e a ritardo di sviluppo (53%) dove però sulla base della nuova riforma della PAC i premi saranno più alti che in passato.

Sicilia

Ida Agosta e Teresa Cirivello

1. Quadro generale

In Sicilia tra il 2000 e il 2013, secondo i dati ISTAT (5° e 6° Censimento dell'agricoltura, Indagine sulla struttura e produzioni delle aziende agricole 2013), 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, tra il 2000 e il 2013 è cresciuta di oltre 366.000 ha (+214%), rappresentando circa il 39% dell'intera SAU regionale, mentre nello stesso periodo le aziende condotte con sole superfici in affitto e uso gratuito sono aumentate del 189% (tab. 21).

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

	2000	2010	2013	2013/2010	2013/2000
Aziende					
Solo in proprietà	327.777	175.661	158.670	-9,7%	-51,6%
Solo in affitto	6.384	18.682	18.429	-1,4%	188,7%
Proprietà e affitto	14.425	24.987	26.552	6,3%	84,1%
Totale ²	349.036	219.677	203.718	-7,3%	-41,6%
Superficie (ha)					
Solo in proprietà	1.014.993	731.164	637.907	-12,8%	-37,2%
Solo in affitto	68.425	242.108	261.662	8,1%	282,4%
Proprietà e affitto	196.289	414.249	475.515	14,8%	142,3%
Totale	1.279.707	1.387.521	1.375.085	-0,9%	7,5%
SAU in affitto	171.272	476.982	537.700	12,7%	213,9%
in % su SAU totale	13,4	34,4	39,1		
SAU in uso gratuito	56.677	134.151	165.186	23,1%	191,5%
in % su SAU in affitto	33,1	28,1	30,7		

Fonte: ISTAT, Censimento dell'agricoltura 2010 e Indagine Strutture e Produzioni delle Aziende Agricole, 2013.

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 con terreni in affitto è pari al 9%, contro il 2% del 2000. Ciò si deve in parte all'emersione di accordi irregolari e alla corretta applicazione di contratti in deroga regolamentati dalla l. 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/o 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 è giunta 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 rivitalizzato il mercato degli affitti, almeno dal lato della domanda.

Continua a persistere, tuttavia, l'atteggiamento di sfiducia 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 2017 ha presentato poche differenze rispetto agli anni precedenti. Continua ad aumentare l'offerta di terreni marginali, di seminativi in asciutto e, in alcune aree, di terreni a destinazione frutticola. 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, in particolare nelle aree costiere settentrionali (Milazzo e Barcellona Pozzo di Gotto, provincia di Messina), per i quali vengono corrisposti canoni pari a 2.700-2.800 euro/ha, con punte che toccano 3.700 euro/ha. Per quanto concerne la domanda di fondi irrigui, sebbene in misura più contenuta rispetto al passato, persiste l'apprezzamento per i terreni destinati alle coltivazioni di pregio. Nella parte orientale dell'isola (catanese, siracusano e ragusano) la domanda di terreni da utilizzare per colture ortive resta su buoni livelli, mantenendo i canoni pressoché invariati, rispetto al 2016, sia nei valori minimi (900-1.000 euro/ha) che nei massimi (1.500 euro/ha), con medie che si aggirano intorno a 1.200 euro/ha. Anche le colture ortive dell'area del trapanese esprimono discrete performance, con canoni compresi tra 800 e 1.400 euro/ha, a seconda delle specifiche caratteristiche dei terreni concessi in affitto. Va segnalata, inoltre, la tenuta della domanda di pistacchietti nell'area etnea, i cui canoni si sono mantenuti sugli stessi livelli della passata stagione (200-350 euro/ha). Interessante osservare la crescita della richiesta di appezzamenti agrumentati (aranceti) della Piana di Catania, che sono stati ceduti in locazione a circa 900 euro/ha.

3. Tipi di contratto

Nel corso degli ultimi anni si è andata via via consolidando la prassi della stipula di accordi in deroga presso le associazioni sindacali. Ciò va ricondotto, prioritariamente, alla necessità di dimostrare il possesso di una superficie aziendale sufficiente ad accedere agli aiuti del PSR (misure agroambientali, pacchetto giovani).

Nel corso del 2017 gli affitti hanno per lo più riguardato la concessione di terreni pascolativi, seminativi, prati-pascoli, pascoli magri e boschi pascolativi, nelle aree interne dell'isola e, nelle aree costiere, di seminativi irrigui (ortaggi).

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.

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 per le ortive da pieno campo si registrano valori considerevoli, così come riportato nel paragrafo

precedente. Gli accordi sono molto vari e non di rado prevedono le spese per il sollevamento dell'acqua a carico dell'affittuario. Nella fascia litoranea meridionale 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 1.100 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. 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 70 e 110 euro/ha. Più consistenti sono gli importi pagati per i pascoli montani dei Nebrodi (100-180 euro/ha) e per quelli ragusani (100-170 euro/ha).

Perdurano, anche se sempre meno praticate, le concessioni che riguardano il pascolamento di appezzamenti già seminati a leguminose dall'imprenditore, al quale viene corrisposto un canone, compreso tra 200 e 370 euro/ha a seconda della zona e dell'essenza utilizzata, per lo più vecchia e sulla.

Ancora relativamente diffusi sono gli affitti di seminativi utilizzati per un'annata agraria o, più spesso, per una frazione di essa. In tali casi, persiste l'usanza di non redigere alcun contratto, ma di limitarsi ad accordi informali 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 realizzato e, nel secondo, il 10% della manna prodotta.

4. Patti agrari e politiche fondiarie

Continua a crescere, sia da parte delle organizzazioni professionali che dei proprietari dei fondi, l'interesse nei confronti della regolarizzazione dei contratti di affitto con la stipula dei cosiddetti "patti in deroga". I proprietari, che mostrano ancora una certa diffidenza nei confronti della l. 203/82, si sentono tutelati dalla presenza delle organizzazioni professionali, peraltro indispensabile per la validità del contratto. Il costo medio dell'assistenza è 70-100 euro, sia per gli affittuari, che per i concedenti.

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 del PSR, 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 sulle opportunità offerte dal PSR, non tralasciando di tenere sotto osservazione 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 gli affitti.

Interessanti risvolti potrebbero giungere dall'istituzione dell'Albo denominato "Banca della Terra di Sicilia" (art. 21 della l.r. 5/2014), così come modificato dall'art. 47, comma 16, della l.r. 9 del 7/05/2014), che si pone l'obiettivo di valorizzare il patrimonio agricolo e forestale, recuperando i terreni incolti e abbandonati di proprietà pubblica o privata, di rafforzare le opportunità occupazionali e di reddito delle aree rurali, nonché di favorire il ricambio generazionale nel settore agricolo. Gli immobili inseriti nella Banca della Terra potranno essere conferiti a imprenditori agricoli e a giovani che, in forma singola o associata, intendano sfruttarli attraverso progetti di sviluppo innovativi, anche di carattere sociale. Secondo quanto deliberato dalla Giunta Regionale (delibera n. 149 del 22 giugno 2015) l'assegnazione dei beni avverrà sulla base di un contratto di concessione dietro corresponsione di un canone periodico con cadenza annuale. Va sottolineato, che in caso di assegnazione a giovani, con meno di 40 anni, si applica una decurtazione al canone del 70%.

Con D.P. Reg.S. n. 57 del 22 febbraio 2016 sono state approvate le "Linee guida per la definizione dei Canoni, delle modalità e delle procedure per la concessione dei beni inseriti nella Banca della Terra di Sicilia". Con D.D.G. n. 7518 del 6 dicembre 2016, il Dipartimento regionale dell'agricoltura ha istituito un Tavolo tecnico interdipartimentale, che ha il compito di definire i criteri di iscrizione all'Albo e le procedure di evidenza pubblica per la concessione dei beni.

Sardegna

Federica Floris e Gianluca Serra

1. Quadro generale

La Sardegna presenta un trend positivo delle superfici in affitto rispetto all'andamento nazionale. Infatti, la quota di terreni SAU concessa in affitto nell'Isola, negli ultimi tredici anni, è cresciuta del 88%. Secondo il 6° Censimento dell'agricoltura condotto dall'ISTAT nel 2010 la superficie in locazione ammonta a poco più di 466.000 ha, interessando il 40% della SAU regionale. Questa superficie, comprensiva anche dei terreni concessi in uso gratuito (circa 98.000 ha), ha mostrato una crescita di circa l'83% rispetto al 2000. Dall'indagine SPA-ISTAT 2013 si rileva che la superficie concessa in affitto ha subito un ulteriore incremento del +3%, di fronte ad una contrazione in termini numerici di aziende del 15%, rispetto al 2010. La variazione media annua delle aziende condotte sui soli terreni in affitto, diminuisce di un 4% nel triennio 2013/2010, mentre aumenta del 3% nel decennio 2010/2000 (tab. 22).

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

	2000	2010	2013	2013/2010	2013/2000
Aziende					
Solo in proprietà	89.553	41.705	32.934	-21,0%	-63,2%
Solo in affitto	4.907	6.573	5.859	-10,9%	19,4%
Proprietà e affitto	12.466	12.214	12.964	6,1%	4,0%
Totale ²	107.442	60.812	51.807	-14,8%	-51,8%
Superficie (ha)					
Solo in proprietà	576.724	471.138	425.246	-9,7%	-26,3%
Solo in affitto	92.023	200.290	205.914	2,8%	123,8%
Proprietà e affitto	351.207	482.263	510.847	5,9%	45,5%
Totale	1.019.955	1.153.691	1.142.006	-1,0%	12,0%
SAU in affitto	255.009	466.116	480.607	3,1%	88,5%
in % su SAU totale	25,0	40,4	42,1		
SAU in uso gratuito	41.634	98.068	108.120	10,2%	159,7%
in % su SAU in affitto	16,3	21,0	22,5		

Fonte: ISTAT, Censimento dell'agricoltura 2010 e Indagine Strutture e Produzioni delle Aziende Agricole, 2013.

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

² Il dato complessivo comprende le aziende senza SAU.

Di contro la superficie dei soli terreni condotti in affitto aumenta rispettivamente dell'1% e del 8% nel periodo considerato. In ultima analisi, secondo i dati del Censimento 2000 e 2010 e l'indagine SPA 2013, la superficie media aziendale dei terreni in affitto, è pari

a 35 ha, oltre il doppio del dato medio nazionale. Si deduce che negli ultimi vent'anni lo scenario agricolo sardo è sostanzialmente mutato. Infatti, allo stato attuale, l'imprenditore che chiude l'attività, per raggiunti limiti di età o per sopravvenute difficoltà economiche, preferisce rimanere proprietario terriero e concedere il bene in affitto per capitalizzare una piccola rendita.

Nel 2017 il mercato degli affitti è rimasto stabile rispetto all'anno precedente. Dall'indagine condotta emerge un sostanziale equilibrio in quasi tutto il territorio regionale, con una prevalenza verso la continua ricerca di terreni, soprattutto per l'accesso ai contributi comunitari.

L'evento calamitoso del 2013, determina ancora oggi una difficoltà nella ripresa delle transazioni, soprattutto nelle aree maggiormente colpite. Tuttavia si iniziano ad intravedere i primi segnali di rilancio attraverso una leggera crescita delle contrattazioni.

A tutto ciò si aggiunge la crisi economica che il settore sta attraversando con la scarsa liquidità delle aziende agricole e il rincaro delle materie prime. Un primo passo è stato fatto con l'istituzione di un fondo di garanzia, attraverso i Confidi, per facilitare l'accesso al credito a favore delle piccole e medie imprese, operanti nella produzione primaria e nella trasformazione. Inoltre sono state siglate convenzioni con importanti Istituti di credito per richiedere prestiti di conduzione agraria a tasso agevolato per le medie e piccole imprese agricole. L'agricoltore per cercare di diminuire i costi di produzione, a seconda dei casi, preferisce coltivare una superficie minore rispetto al passato, eliminando o riducendo alcune operazioni colturali.

Le difficoltà a raggiungere un accordo sul quadro finanziario ha fatto slittare la partenza della nuova programmazione. L'arresto delle contrattazioni, prosegue in virtù delle strategie programmate nella nuova PAC 2014-2020; l'agricoltore preferisce attendere e valutare con cura i possibili scenari che si presenteranno in futuro. Le varie modifiche di semplificazione della PAC, proposte con il Regolamento omnibus – normativa agricola, attuato dal 1 gennaio 2018, suscitano dubbi e interrogativi che di fatto si stanno traducendo in periodi di attesa e stallo generale.

Le contrattazioni hanno interessato principalmente i seminativi irrigui e asciutti, i pascoli e i prati permanenti. 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.

Sono calate anche le richieste di seminativi soprattutto irrigui da parte di grossi privati e/o società multinazionali, da adibire alla costruzione di serre sulle quali montare pannelli fotovoltaici o lotti di terra sui quali installare pale eoliche 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 ostacolarne il regolare funzionamento.

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.

Un altro aspetto che inizia a svilupparsi è quello dell'orto urbano, ossia dell'affitto di piccole superfici per uso familiare. Il fenomeno si sviluppa soprattutto in prossimità delle città, in cui i proprietari terrieri concedono porzioni di lotti attrezzati per la conduzione ordinaria di un orto irriguo. I canoni di affitto, che per 50/80 mq si aggirano intorno all'euro

per un periodo massimo di un anno, se rapportati all'ettaro, raggiungono valori non congrui se confrontati con la realtà del mercato degli affitti.

2. Tendenze a livello territoriale

Quasi tutto il territorio regionale si è caratterizzato per un equilibrio tra domanda e offerta. Tuttavia nelle province di Oristano, Sassari e in Gallura, si è osservata una prevalenza della domanda, mentre nel restante territorio regionale si è riscontrato un 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 2017, tra le poche contrattazioni che si sono registrate, si sono riscontrati leggeri incrementi dei canoni per i seminativi irrigui e pascoli del basso e medio Campidano, seminativi asciutti del Sulcis iglesiente, e della provincia di Sassari, mentre si sono evidenziati leggeri decrementi per seminativi asciutti e prati permanenti nell'oristanese, oliveti nel basso Campidano e pascoli nel medio Campidano e nel Sulcis iglesiente.

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 del Sarcidano e basso Campidano, seminativi asciutti del Sulcis iglesiente. Si sottolinea che le zone a prevalente economia pastorale sono quelle dove l'affittanza risulta più comune.

La nuova misura sull'imprenditoria giovanile, la 6.1 del PSR 2014-2020, ha destato interesse per qualche giovane agricoltore, generando 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 e l'insediamento dei giovani già in attività nel settore agricolo, da non più di 18 mesi.

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 l. 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 dal PSR è previsto un regolare contratto di affitto registrato. 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 colturale. 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 foraggiere garantendo, nel contempo, un adeguato approvvigionamento di materie prime aziendali (granelle e fieno).

4. Patti agrari e politiche fondiarie

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 l. 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, Confagricoltura) previsto dall'art. 45 della l. 203/82. I costi relativi all'assistenza delle parti alla firma del contratto si suddividono equamente tra proprietario e affittuario e variano tra i 50 e i 100 euro.

Numerose sono state le adesioni dei giovani agricoltori al bando "Terra ai giovani" considerato un progetto innovativo che ha saputo recuperare terre pubbliche abbandonate attraverso il ricambio generazionale in agricoltura. La Regione Sardegna ha messo a disposizione quasi 650 ettari divisi in 15 lotti per un totale di 240 domande presentate. Il progetto prevede di agevolare l'accesso dei giovani in agricoltura grazie alla locazione in affitto agevolato per 15 anni rinnovabili una sola volta.

5. Aspettative future del mercato

Non si prevede una sostanziale evoluzione del mercato degli affitti. I testimoni ritengono che si assisterà ad una stabilizzazione, ad eccezione di quei comparti ad alta specializzazione come la viticoltura che negli ultimi anni tende ad incrementare la superficie vitata. Secondo quanto riferito dai testimoni privilegiati, lo stentato avvio della programmazione PAC 2014/2020, non stimola nuove contrattazioni, anzi tenderebbe a stabilizzarle. Le aspettative positive sono strettamente legate ai bandi, che dovrebbero 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. A tal proposito sono stati pubblicati i bandi delle sottomisure 4.1 e 4.2 sugli investimenti delle imprese agricole e la sottomisura 6.1 inerente l'inserimento in agricoltura di giovani imprenditori, inoltre sono previsti incentivi per attività extra-agricole situate in aree rurali.

La speranza degli addetti ai lavori è quella di una ripresa attiva del mercato, legata ad un'equa remunerazione dei prodotti agricoli. Infatti, per contenere le fluttuazioni economiche del prezzo del latte ovino è nata, alla fine del 2016, l'organizzazione interprofessionale del latte ovino sardo, denominata Oilos il cui scopo è quello di pianificare la produzione dei formaggi e la conseguente trasformazione per una maggiore produzione di qualità. Uno strumento ulteriore per diversificare le produzioni e restituire potere creditizio alle aziende è quello definito "pegno rotativo" che ha la duplice funzione di contenere i prezzi di mercato. L'andamento dei canoni d'affitto potrebbe essere influenzato dall'eventuale realizzazione di una concreta filiera relativa alla produzione di energia alternativa.

L'idea della costruzione di una centrale solare termodinamica nell'area del basso Campidano a circa 30 Km da Cagliari, e di una seconda, nella provincia del Medio Campidano tra Guspini e Gonnusfanadiga, sembra archiviata. Infatti, il piano energetico ambientale regionale punta ad una produzione di energia da fonte rinnovabile tramite l'installazione di impianti di taglia medio-piccole destinati perlopiù all'autoconsumo. Le due centrali, di potenza complessiva lorda di 55 MWe, estese rispettivamente su 269 e 232, secondo il parere degli amministratori e degli abitanti dei paesi limitrofi, da sempre contrari alla loro realizzazione non restituirebbero alla collettività il gravoso carico che il territorio dovrebbe sostenere sia in termini di occupazione, che di danni ambientali ed economici, ma agevolerebbe solo ed esclusivamente le multinazionali. Inoltre sottrarrebbero 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 o addirittura portando all'esproprio di tali aree e generando esclusivamente malcontento tra la popolazione e tensioni di carattere

economico-sociale.

Dello stesso avviso sono le agenzie regionali che si occupano di agricoltura e lo stesso Assessorato che nutrono perplessità sulla pubblica utilità e sulle ricadute positive per le imprese agricole della zona. 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.

Nei primi mesi del 2018, l'iniziativa "Terra ai giovani" ha riscontrato un crescente interesse tra i giovani agricoltori under 40, tanto che la Regione Sardegna pensa di avviare un tavolo di lavoro per programmare l'uscita del terzo bando.

In conclusione la quasi totalità dei testimoni, riferisce che gli effetti dei cambiamenti climatici che si manifestano con condizioni meteorologiche avverse di grande eccezionalità hanno inciso maggiormente sulle contrattazioni dell'ultimo biennio, e che avranno un ruolo fondamentale anche nel prossimo futuro.

Bibliografia

- CREA-PB (2019) *Cap. 3.2 - L'andamento del mercato fondiario e degli affitti*, in “Annuario dell’agricoltura italiana 2017”, vol. LXXI, CREA.
- Pastorelli F. e Ellena F. (2016), *L’associazione fondiaria, strumento per la gestione del frazionamento fondiario*, Compagnia di San Paolo, www.torinoealpi.it.
- Povellato A. a cura di (1997) *Il mercato fondiario in Italia*, Istituto Nazionale di Economia Agraria, Roma.
- Povellato A., Vanni F. (2017) *Nuovi strumenti per le politiche fondiarie. Banca della terra e associazioni fondiarie*, *AgriRegioniEuropa*, Anno 13 n. 49.