



INDAGINE SUL MERCATO FONDIARIO IN ITALIA

L'andamento dei canoni di affitto dei terreni agricoli
RAPPORTO REGIONALE 2023

INDAGINE SUL MERCATO FONDIARIO IN ITALIA

L'andamento dei canoni di affitto
dei terreni agricoli

RAPPORTO REGIONALE 2023

A cura di:
Davide Longhitano e Andrea Arzeni

Gli Autori dei singoli contributi sono indicati all'interno di ciascun capitolo del volume.

L'indagine sul mercato fondiario in Italia è stata realizzata nell'ambito delle attività della Rete di Informazione Contabile Agricola (RICA) e condotta dalle sedi regionali del Centro di ricerca Politiche e Bioeconomia del CREA con la collaborazione di alcuni esperti del mercato. I risultati dell'indagine sono organizzati in una banca dati di valori medi unitari dei terreni agricoli distinti per 11 tipologie di destinazioni colturali e per il bosco. Vengono inoltre rilevate le quotazioni di mercato e i canoni di affitto delle tipologie fondiarie più rappresentative dei territori regionali.

Il presente rapporto riguarda l'andamento dei canoni di affitto dei terreni agricoli mentre l'analisi dei valori fondiari è contenuta nel corrispondente rapporto regionale.

I rapporti di analisi, i risultati aggregati e la metodologia adottata sono disponibili nel sito:

<https://www.crea.gov.it/web/politiche-e-bioeconomia/-/indagine-mercato-fondiario>

Indagine sul mercato fondiario in Italia: l'andamento dei canoni di affitto dei terreni agricoli
Rapporto regionale 2023

Dicembre 2024

ISBN: 978883854069.

Copyright © 2024 by CREA, Consiglio per la ricerca in agricoltura e l'analisi dell'economia agraria, Roma.

È consentita la riproduzione citando la fonte.

Foto di copertina: Francesco Laroccia

INDICE

Introduzione	1
Piemonte	6
Valle d'Aosta	11
Lombardia	15
Trentino-Alto Adige	25
Veneto	28
Friuli -Venezia Giulia	36
Liguria	41
Emilia-Romagna	44
Toscana	49
Umbria	54
Marche	59
Lazio	65
Abruzzo	70
Molise	75
Campania	82
Puglia	87
Basilicata	92
Calabria	96
Sicilia	102
Sardegna	107

INTRODUZIONE

di Davide Longhitano e Andrea Arzeni

L'indagine del CREA

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. 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 Unità operative 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 territoriali 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 fondiario².

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.

L'andamento del mercato degli affitti nel 2023

Nel 2023, il mercato degli affitti ha mostrato un andamento complessivamente stabile, sebbene le diverse regioni italiane abbiano vissuto dinamiche differenti, influenzate da fattori economici, climatici e geopolitici. La crisi post-pandemia, acuita dalla guerra in Ucraina, ha avuto un impatto profondo sull'economia globale, determinando un aumento dei costi energetici e dei prezzi agricoli. Questi fattori, insieme alle incertezze create anche dall'andamento climatico, e in particolare ai sempre più frequenti eventi estremi, hanno reso più rischiose le scelte produttive degli imprenditori, spingendo molti a orientarsi verso l'affitto di terreni agricoli, come soluzione per ridurre i rischi a lungo termine.

Un tema emergente, seppur ancora marginale, è quello dell'agrivoltaico, con alcune aree che hanno visto un aumento dei canoni a causa della possibilità di installare impianti innovativi per la produzione di energia da fonti rinnovabili. Tuttavia, il mercato non ha subito una grande trasformazione a causa di questo fenomeno, e l'interesse per il settore resta limitato. In questo

¹ Per un esame completo della metodologia adottata si rimanda a [Povellato A. \(1997\), Il mercato fondiario in Italia, Istituto Nazionale di Economia Agraria, Roma.](#)

² <https://www.crea.gov.it/web/politiche-e-bioeconomia/-/indagine-mercato-fondiario>.

contesto anche l'inflazione, pur presente, sembra non aver avuto un impatto significativo sulle trattative, anche se sono sempre più presenti nei contratti clausole che prevedono l'adeguamento dei canoni agli indici ISTAT al fine di proteggere gli stessi dalle fluttuazioni economiche. Per quanto riguarda la transizione in corso verso la nuova Politica Agricola Comune 2023-2027, gli operatori del settore non hanno segnalato particolari effetti significativi.

Per quanto riguarda l'assetto strutturale, la superficie media aziendale è aumentata considerevolmente nell'ultimo decennio, grazie alla riduzione delle aziende attive (-30% rispetto al 2010) e alla sostanziale tenuta della SAU (-3% rispetto al 2010). Un evidente contributo a questo risultato arriva dalla superficie in affitto e in uso gratuito che, secondo il Censimento dell'agricoltura 2020, ha raggiunto i 6,2 milioni di ettari (50% della SAU nazionale, Tabella 1), confermando di fatto che lo strumento dell'affitto sia la strada preferenziale degli imprenditori per ampliare le proprie superfici aziendali).

Tabella 1 - Aziende, SAU totale e in affitto per regione

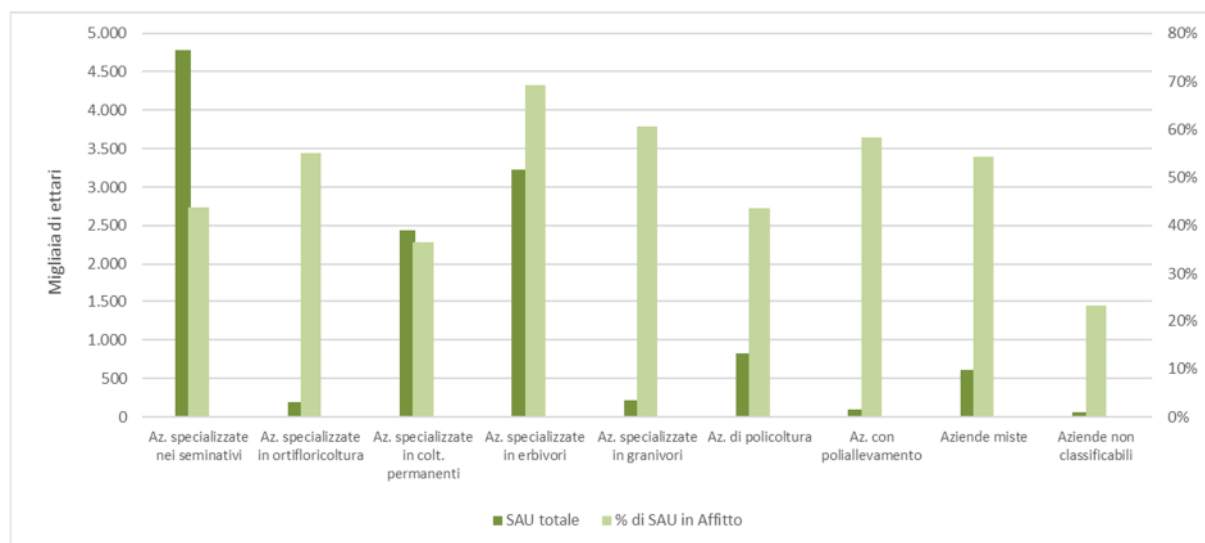
	Aziende (n.)	SAU (ha)	SAU in affitto (ha)	% SAU in affitto sulla SAU totale
Piemonte	50.575	920.801	559.236	60,7
Valle d'Aosta	2.449	62.639	52.267	83,4
Lombardia	43.500	974.347	604.652	62,1
Trentino-Alto Adige	33.987	312.319	95.320	30,5
Veneto	82.483	808.093	430.562	53,3
Friuli-Venezia Giulia	16.259	224.253	121.540	54,2
Liguria	12.442	42.397	22.656	53,4
Emilia-Romagna	52.811	1.042.889	560.972	53,8
Toscana	52.337	651.434	283.394	43,5
Umbria	27.458	301.644	144.375	47,9
Marche	33.808	455.099	255.135	56,1
Lazio	62.740	642.298	303.125	47,2
Abruzzo	44.448	411.469	195.645	47,5
Molise	18.707	185.969	86.977	46,8
Campania	79.983	503.579	272.362	54,1
Puglia	194.497	1.300.891	462.652	35,6
Basilicata	35.093	478.413	209.326	43,8
Calabria	98.396	538.160	212.639	39,5
Sicilia	143.809	1.347.098	600.687	44,6
Sardegna	47.224	1.228.016	731.366	59,6
Italia	1.133.006	12.431.808	6.204.888	49,9

Fonte: ISTAT, Censimento dell'agricoltura 2020.

Gli incrementi più importanti delle superfici in affitto si sono registrati nelle regioni meridionali (+37%), sebbene il Settentrione continui a mantenere il primato rispetto a questa forma di conduzione. Tuttavia, parimenti al capitale patrimonio fondiario, rimane ancora un importante divario dimensionale tra Nord e Sud, che vede le regioni settentrionali con la maggiore quota di SAU condotta in affitto, comprensiva degli usi gratuiti, (56%), e a seguire quelle del centro (48%) e del Mezzogiorno (46%).

Interessante notare anche le differenze a livello delle singole regioni, dove tra quelle con la maggior quota di SAU condotta in affitto - comprensiva degli usi gratuiti - si trovano la Valle d'Aosta (83%), seguita dalla Lombardia (62%), dal Piemonte (60%) e dalla Sardegna (59%). Mentre il Trentino-Alto Adige (30%), la Puglia (35%) e la Calabria (39%), sono quelle con la minore incidenza. Se si considera l'incidenza della SAU condotta con questo istituto per tipologia di specializzazione produttiva delle aziende, quelle specializzate nell'allevamento degli erbivori detengono oltre i due terzi della SAU in affitto, seguono, tra quelle con la quota di SAU più significativa, le specializzate nei seminativi (44%), e colture permanenti (36%) (fig. 1).

Figura 1 - Incidenza percentuale della SAU in affitto comprensiva di usi gratuiti su quella total per Orientamento Tecnico Economico



Fonte: ISTAT, Censimento dell'agricoltura 2020.

In relazione all'andamento del mercato a livello regionale nel 2023, le dinamiche di domanda e offerta hanno presentato differenze significative. Al Nord, in particolare, la domanda di terreni in affitto prevale stabilmente sull'offerta, il mercato è rimasto dinamico con contrattazioni soprattutto a favore di terreni destinati a colture di pregio. I canoni sono rimasti generalmente stabili, ma in alcuni casi sono aumentati, soprattutto per i giovani agricoltori al loro primo insediamento o in risposta alla siccità, che ha spinto a una maggiore richiesta di terreni per compensare le perdite produttive. Le difficoltà legate ai cambiamenti climatici, come la siccità, hanno dunque avuto un impatto sul mercato, inducendo una maggiore richiesta di superfici agricole.

Nel Centro Italia, la crisi economica, esacerbata dalle turbolenze globali, ha messo sotto pressione molte piccole aziende agricole, che hanno dovuto cedere o cercare terreni in affitto a causa dei prezzi elevati dei terreni agricoli. Qui, i canoni sono rimasti generalmente stabili, ma si è consolidata la tendenza verso la stipula di contratti di affitto a breve termine, in attesa di comprendere meglio gli effetti della nuova Politica Agricola Comune (PAC). Infine, al Sud, il mercato degli affitti è rimasto relativamente stabile, con un'offerta di terreni agricoli superiore alla domanda, soprattutto nelle aree interne meno produttive. Anche in queste regioni, i canoni non hanno subito significative variazioni.

Secondo i testimoni intervistati il mercato degli affitti continuerà a caratterizzarsi per la sua vivacità, soprattutto in quelle aree dove sono disponibili terreni per la creazione di nuove aziende. Questo grazie anche alla possibilità dei finanziamenti per giovani imprenditori sia per favorire il primo insediamento in agricoltura, sia per l'ampliamento delle superfici aziendali esistenti,

soprattutto in zone dedicate a colture di pregio. Tuttavia, i cambiamenti climatici rappresentano una preoccupazione crescente, soprattutto dopo eventi estremi che hanno colpito diverse regioni nella scorsa stagione agricola. In particolare, gli operatori temono che la scarsità d'acqua possa portare a un incremento dei canoni d'affitto per i seminativi non irrigui, i quali potrebbero diventare una valida alternativa rispetto a colture più dipendenti dalle risorse idriche.

Nel complesso si prevede un ulteriore rafforzamento della domanda di affitti, alimentata da un aumento dell'offerta da parte di aziende marginali, che preferiscono cedere in affitto i loro terreni anziché gestirli direttamente, poiché questa scelta spesso non garantisce margini di redditività soddisfacenti.

Appendice statistica

 Tabella 2 - Aziende e SAU per titolo di possesso¹ dei terreni - Italia

	2010	2020	2020/2010
		Aziende	
Solo in proprietà	1.187.667	658.815	-44,5%
Solo in affitto	144.209	200.782	39,2%
Proprietà e affitto	287.352	260.907	-9,2%
Totale ²	1.620.884	1.133.006	-30,1%
		Superficie agricola utilizzata (ha)	
Solo in proprietà	5.828.534	4.093.848	-29,8%
Solo in affitto	2.011.493	3.275.110	62,8%
Proprietà e affitto	5.016.021	5.062.850	0,9%
Totale	12.856.048	12.431.808	-3,3%
SAU in affitto	4.900.320	6.204.888	26,6%
<i>in % su SAU totale</i>	<i>38,1</i>	<i>49,9</i>	-
SAU in uso gratuito	1.062.390	1.242.184	16,9%
<i>in % su SAU in affitto</i>	<i>21,7</i>	<i>20,0</i>	-

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

² Il dato complessivo comprende le aziende senza SAU.

Fonte: ISTAT, Censimento dell'agricoltura 2010 e 2020.

PIEMONTE

di Ilaria Borri

1. Quadro generale

Grazie ai dati dell'ultimo Censimento dell'Agricoltura 2020 è possibile avere un quadro più aggiornato dell'attuale situazione relativa al numero di aziende e superfici con affitto in Piemonte (Tabella 3). In particolare, prosegue il processo di contrazione del numero di aziende piemontesi con un calo rispetto al 2010 del -25%, che ha interessato soprattutto le imprese agricole con terreni in sola proprietà, mentre si assiste a un aumento quasi equivalente di aziende condotte con l'uso di soli terreni in affitto. Probabilmente molto hanno fatto le politiche relative all'incentivazione della nascita di nuove aziende condotte da giovani agricoltori, per i quali il ricorso all'affitto rappresenta un'importante alternativa all'investimento fondiario. Parallelamente alla riduzione delle unità aziendali, prosegue anche la riduzione in termini di SAU, sebbene non in rapporto proporzionale.

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

	2010	2020	2020/2010
Aziende			
Solo in proprietà	33.381	18.494	-44,6%
Solo in affitto	5.890	8.174	38,8%
Proprietà e affitto	27.801	22.468	-19,2%
Totale ²	67.148	50.575	-24,7%
Superficie agricola utilizzata (ha)			
Solo in proprietà	233.331	143.992	-38,3%
Solo in affitto	115.759	176.332	52,3%
Proprietà e affitto	661.690	600.476	-9,3%
Totale	1.010.780	920.801	-8,9%
SAU in affitto	553.302	559.236	1,1%
<i>in % su SAU totale</i>	<i>54,7</i>	<i>60,7</i>	-
SAU in uso gratuito	70.106	121.913	73,9%
<i>in % su SAU in affitto</i>	<i>12,7</i>	<i>21,8</i>	-

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

² Il dato complessivo comprende le aziende senza SAU.

Fonte: ISTAT, Censimento dell'agricoltura 2010 e 2020.

La SAU si è ridotta del -9%, ci sono dunque meno aziende rispetto al 2010, ma hanno, in proporzione, una SAU media aziendale maggiore. Anche dal punto di vista degli ettari la contrazione la si osserva soprattutto per le superfici in proprietà, mentre sono in crescita quelle solo in affitto. Per quanto riguarda la SAU condotta in affitto nel 2020 ha raggiunto un'incidenza del 61% sul totale, restando tuttavia sugli stessi livelli dell'ultimo decennio. All'interno di

quest'ultima categoria è compresa la superficie in uso gratuito la cui percentuale è quasi raddoppiata rispetto al 2010.

Considerando che il 2023 è stato l'anno di avvio effettivo della nuova PAC, ci sono state poche influenze da questo punto di vista: si sono aperti i primi bandi, ma apparentemente non ci sono state correlazioni (positive o negative) sulla stipula dei contratti d'affitto dei terreni agricoli. In alcuni casi, dove si era arrivati a termine dei contratti d'affitto ed è stato necessario stipularne di nuovi, i testimoni privilegiati non segnalano particolari tendenze legate alla zona geografica, ma piuttosto alle diverse necessità riscontrate. Ad esempio, si è assistito ad un aumento dei canoni nelle zone in cui l'arrivo di giovani agricoltori è stato più marcato, implicando un maggior fabbisogno di terreni: il ricorso all'affitto svincola i nuovi operatori dal dover avere a disposizione grandi capitali per l'acquisto delle terre. Aumenti analoghi si sono riscontrati dove, a causa della siccità, c'è stata una richiesta superiore di superficie agricola per compensare le minori produzioni ad ettaro o, sempre a causa della siccità (sebbene meno estrema di quella del 2022), dove i proprietari terrieri hanno cercato di compensare i minori introiti da mancate produzioni rivalendosi sui conduttori con richieste economiche superiori.

In linea generale è prevalsa la domanda di terreni soprattutto nelle aree più ambite dal punto di vista agricolo e si è assistito a un incremento dei canoni su alcuni terreni irrigui (frutteti, seminativi e orti) in particolari zone vocate: anche in questo caso, come già suddetto, presumibilmente gli aumenti derivano da una maggiore domanda di terreni per ampliare la maglia poderale al fine di compensare le minori produzioni. Nelle zone meno vocate, dove la domanda di terra è inferiore e di conseguenza anche i canoni d'affitto, gli anziani proprietari tendono a volersi disfare dei terreni perché i bassi introiti coprono appena le spese di mantenimento e tassazione; in alcuni casi i terreni vengono anche dati in comodato d'uso accontentandosi del fatto che il conduttore si accollì le spese di gestione del fondo come, ad esempio, quelle dell'acqua. Inoltre, in caso di piccole aziende, viene segnalata una pratica piuttosto comune: al decesso del conduttore e quindi al subentro degli eredi (non già impegnati in agricoltura) le aziende passano dall'essere ditte individuali a società che si ritrovano a dare poi tutti i terreni in affitto.

2. Tendenze a livello territoriale

Nelle aree dedite alla coltivazione delle nocciole (come albese e monregalese, ma anche nuove zone come quelle dell'Alta Langa) i terreni adatti sono oggetto di interesse soprattutto da parte delle grandi industrie agroalimentari specializzate nel circondario. I terreni destinati a orticoltura nella pianura tra Carmagnola e Carignano vengono confermati con valori inclusi tra gli 800 e i 1.400 €/ha, in alcuni casi qualche segnalazione è addirittura superiore; per la stessa tipologia di terreni, nel braidese, vengono segnalati canoni inclusi tra i 950 e i quasi 2.000€/ha per quanto riguarda invece i seminativi irrigui della pianura tra Carmagnola e Carignano si trovano canoni d'affitto compresi tra i 500 e gli 1.000 €/ha; la forbice è più ampia per i terreni a seminativo irriguo nella pianura tra Fossano e Cuneo segnalati anch'essi in aumento tra i 600 e i 1.500 euro. La richiesta di vigneti nelle aree vocate delle province di Asti e di Cuneo è buona, soprattutto per le produzioni di pregio e per gli impianti facilmente meccanizzabili. I canoni d'affitto per i vigneti sono confermati nella zona del Barbera che continua a suscitare interesse, e nelle zone dei vini di pregio, soprattutto Barolo e Barbaresco, (che arrivano addirittura anche a 15.000/18.000 euro/ha). Si conferma interessante la produzione del vino spumante Alta Langa, un metodo classico che sta incontrando i favori dei consumatori delle bollicine a tutto pasto e tengono mercato i terreni dei

vigneti sotto la DOCG Nizza che, a seguito di una revisione del disciplinare, fa da traino a un'ampia platea di vini³.

Nell'Astigiano la produzione di uve moscato (Canelli e comuni limitrofi) ha subito un leggero calo, ma i canoni rimangono compresi tra i 2.000 e i 3.000 euro calcolati come percentuale sulle rese ad ettaro e con le indicazioni della Determina Dirigenziale del 18 agosto 2020, n. 573 che fissa le seguenti rese: Asti o Asti Spumante 9 t/ha (equivalenti a 67,50 hl/ha), più 1 t/ha di riserva vendemmiale (equivalenti a 7,50 hl/ha); Asti o Asti Spumante metodo classico (metodo tradizionale) 8t/ha (equivalenti a 48 hl/ha); Moscato d'Asti 9 t/ha (equivalenti a 67,50 hl/ha), più 1 t/ha di riserva vendemmiale (equivalenti a 7,50 hl/ha); Moscato d'Asti vendemmia tardiva 6 t/ha (equivalenti a 30 hl/ha); Moscato d'Asti Canelli e Moscato d'Asti Strevi 9 t/ha (equivalenti a 67,50 hl/ha), più 0,5 t/ha di riserva vendemmiale (equivalenti a 3,75 hl/ha); Moscato d'Asti Santa Vittoria 9 t/ha (equivalenti a 64,80 hl/ha).

Nelle zone dell'astigiano al confine con il chierese, viene inoltre segnalato un grosso problema con gli ungulati che devastano le coltivazioni, tanto da spingere alcuni agricoltori a lasciare incolti i terreni.

Anche per quanto riguarda il mercato degli affitti è da confermare il persistente interesse che stanno suscitando le zone vitivinicole vocate del Novarese, Vercellese e Biellese che presentano sia produzioni DOC che DOCG: Gattinara (DOCG), Ghemme (DOCG), Lessona (Doc), Bramaterra (Doc), Boca (Doc), Sizzano (Doc), Fara (Doc), Valli Ossolane (Doc) e le più recenti Doc Coste della Sesia e Colline Novaresi con un mercato in costante aumento che presumibilmente andrà a influire anche sui valori degli affitti. Da monitorare anche l'evoluzione dei vigneti più a ovest: Canavese Doc, Carema Doc e il più noto Erbaluce di Caluso DOCG che hanno un loro consorzio di riferimento (Il Consorzio di tutela e Valorizzazione Vini DOCG Caluso, Carema e Canavese DOC).

Nelle zone risicole (basso novarese e vercellese) i canoni dei seminativi irrigui adatti a risaia nella pianura vercellese sono nuovamente in leggero aumento, compresi tra i 600 e i 1.000 €/ha, leggermente più bassi quelli nella pianura a sud di Novara (420-750 euro/ha) e nella pianura di Casale Monferrato (provincia di Alessandria, 380-750 €/ha).

Anche nella zona collinare del novarese, come già evidenziato per il mercato fondiario, ci sono grossi problemi con la gestione degli ungulati che creano ingenti danni (e non è raro attendere 4-5 anni per ricevere i pagamenti delle richieste danni): dove sono presenti pozzi e quindi sono possibili alcuni interventi di irrigazione, si riescono a mantenere dei livelli minimi di produzione; i terreni non irrigui invece, spesso vengono lavorati solo per i contributi PAC piuttosto che per ottenere a vere e proprie produzioni.

Nella zona floricola al confine tra novarese e Verbano, che da una quindicina d'anni attraversa un periodo negativo di mera "sopravvivenza", viene riferito dai testimoni privilegiati che il mercato degli affitti è movimentato più dalle poche aziende condotte da giovani che si sono orientate alla

³ [...] La cancellazione della sottozona «Nizza», che di fatto costituiva una qualificazione geografica aggiuntiva ai vini «Barbera d'Asti» DOCG (DOP) e come tale disciplinata in un apposito annesso disciplinare, non comporta, con il passaggio all'autonoma «Nizza» DOCG (DOP), alcuna variazione alla zona di produzione del «Barbera d'Asti» DOCG (DOP). Pertanto, si evidenzia che tale zona di produzione, delimitata all'articolo 3, comprende anche l'area di produzione delimitata nell'ambito del disciplinare del «Nizza» DOCG (DOP), così come comprendeva finora l'area delimitata della sottozona «Nizza». Tutto ciò, in piena conformità alla vigente normativa dell'UE e nazionale sulla protezione delle DOP e IGP che consente la coesistenza su un medesimo territorio di due o più denominazioni, purché siano disciplinate separatamente. In tale contesto, i produttori interessati potranno annualmente, al momento della vendemmia, scegliere per il relativo vigneto quale vino DOP produrre (ovviamente nel rispetto dei parametri tecnico-produttivi stabiliti nello specifico disciplinare). [...]

produzione di orticole, piuttosto che dalle aziende floricole che costituiscono la stragrande maggioranza del tessuto produttivo locale. I terreni, dove disponibili, vengono affittati con canoni simili ai seminativi irrigui.

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, la maggior parte di quelli prorogati/rinnovati già nel 2020, erano stati portati al 2025.

Per quanto riguarda invece il discorso sull'agrivoltaico vengono riferite situazioni divergenti in cui da una parte non pare suscitare alcun interesse da parte degli agricoltori, mentre da altre si notano già i primi rincari proprio a fronte della possibilità di impianti di nuova generazione.

4. Patti agrari ed effetti delle politiche

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 un futuro molto incerto e con potenziali ulteriori difficoltà. Gli elementi di vivacità si ipotizzano nelle zone dove sono disponibili i terreni per la creazione di nuove aziende (con possibilità di finanziamento per l'insediamento giovani grazie al bando in apertura nel 2024), o per l'ampliamento dell'aziende esistenti, e nelle zone che possono vantarsi delle produzioni che al momento suscitano maggior interesse.

Le eventuali richieste di aumento dei canoni da parte dei proprietari dei fondi dovranno trovare un equilibrio con l'aumento dei prezzi dei fattori produttivi e la poca remuneratività dei prodotti agricoli (soprattutto di tipo *commodities*) che mettono gli agricoltori in situazione di difficoltà, rendendo difficile accontentare le richieste dei proprietari.

Dal punto di vista della produzione di energia, da capire se la ricerca di terreni per impianti agrivoltaici di nuova generazione come quelli legati agli interventi previsti dal PNRR (sono stati stanziati 1,1 miliardi di euro, con l'obiettivo di realizzare almeno 1,04 GW di impianti con sottostante coltivazione agricola; la superficie minima destinata all'attività agricola deve essere pari

almeno al 70% della superficie totale del sistema agrivoltaico) potranno causare delle bolle speculative che porteranno a un aumento generalizzato dei canoni richiesti.

Anche i cambiamenti climatici preoccupano non poco soprattutto dopo quanto già verificatosi nel 2022: nelle zone della risicoltura vercellese, ad esempio, in base alle informazioni ricevute dal Consorzio Irriguo Ovest Sesia nel corso della campagna agricola 2022 si era avuto il 50% in meno di risorsa idrica disponibile. Anche nelle zone di coltivazioni maidicole, nonostante una parziale disponibilità di acqua, ma in abbinamento al caldo torrido i risultati produttivi erano stati piuttosto scarsi. Questi avvenimenti possono comportare di riflesso un aumento dei canoni d'affitto per i seminativi non irrigui che potrebbero diventare una valida alternativa per colture meno dipendenti dalla disponibilità di acqua come i cereali vernini e la soia. Aumento dei canoni che potrebbe anche derivare dalla necessità di aumentare la superficie aziendale, nel caso si aderisca alle nuove regole imposte in rispetto dei criteri di condizionalità ambientale legati alla PAC 2023-2027.

VALLE D'AOSTA

di Stefano Trione

1. Quadro generale

L'affitto è di gran lunga il più diffuso titolo di conduzione dei fondi agricoli in Valle d'Aosta come dimostrano anche i dati dell'ultimo Censimento per i quali nel 2020 si contano circa 52.000 ettari di SAU condotta in affitto, pari all'83% della SAU regionale (Tabella 4). Si tratta di una caratteristica peculiare della regione alpina, che la contraddistingue rispetto alle altre regioni italiane: come già ricordato, infatti, a livello nazionale, solamente la metà della SAU coltivata è oggetto di affitto.

Rispetto alla rilevazione censuaria del 2010 si registra un incremento della SAU in affitto pari a circa 6.000 ettari (+13%); nel 2020 sono 600 – vale a dire, poco meno di un quarto del totale – le aziende agricole il cui titolo di possesso dei terreni concerne esclusivamente l'affitto e la corrispondente SAU è quantificata in circa 25.000 ettari (+66%). Al contrario, le aziende con terreni solo in proprietà si sono ridotte drasticamente come numero (-47%) ma la corrispondente SAU è aumentata di circa 2.000 ettari (+60%) e, ancora, nel decennio 2010-2020 è diminuito sia il numero (-41%) sia la SAU (-13%) delle aziende che dispongono di terreni sia in proprietà che in affitto.

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

	2010	2020	2020/2010
Aziende			
Solo in proprietà	1.415	752	-46,9%
Solo in affitto	518	599	15,6%
Proprietà e affitto	1.620	953	-41,2%
Totale ²	3.554	2.449	-31,1%
Superficie agricola utilizzata (ha)			
Solo in proprietà	3.378	5.395	59,7%
Solo in affitto	14.991	24.860	65,8%
Proprietà e affitto	37.227	32.384	-13,0%
Totale	55.596	62.639	12,7%
SAU in affitto	46.339	52.267	12,8%
<i>in % su SAU totale</i>	<i>83,3</i>	<i>83,4</i>	-
SAU in uso gratuito	1.433	254	-82,3%
<i>in % su SAU in affitto</i>	<i>3,1</i>	<i>0,5</i>	-

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

² Il dato complessivo comprende le aziende senza SAU.

Fonte: ISTAT, Censimento dell'agricoltura 2010 e 2020.

Le informazioni fornite dai testimoni privilegiati intervistati nel corso dell'indagine attestano per l'anno 2023 un sostanziale equilibrio tra la domanda e l'offerta di terreni, in particolare per quanto riguarda i prati di fondovalle, per i quali i canoni sono rimasti invariati rispetto all'anno precedente⁴. Assai sostenuta permane la domanda di pascoli in quota, nel qual caso continua a essere molto sentita la problematica legata all'affitto, a scopo speculativo, delle superfici foraggere d'alpe da parte di allevatori provenienti da fuori regione. Pure assai richiesti sono i vigneti e i terreni suscettibili di essere coltivati a vite a ragione delle ottime performance economiche garantite dai vini DOP *Valle d'Aosta-Vallée d'Aoste*.

2. Tendenze a livello territoriale

Come sempre, differenze anche significative nei canoni di affitto 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.

I terreni vitati e/o adatti alla viticoltura suscitano un forte interesse da parte dei *viticolteurs-encaveurs* valdostani a ragione dei più che soddisfacenti risultati economici assicurati dalla produzione e commercializzazione dei vini DOP *Valle d'Aosta-Vallée d'Aoste*. I canoni possono in tal caso raggiungere livelli elevati, fino a superare in alcuni casi i 1.000 euro per ettaro (nel recente passato si è avuto notizia di canoni di tale entità nei dintorni di Quart e nell'area di produzione del pregiato Chambave Muscat). Tuttavia, considerando l'intera superficie vitata, si stima che 500-600 euro per ettaro sia un canone adeguato per i vigneti valdostani. Per quanto riguarda il frutteto i canoni più elevati si riscontrano nell'areale vocato alla melicoltura a ovest del capoluogo regionale, specificatamente nella parte pianeggiante e irrigua del territorio dei comuni di Jovencan (500-800 euro per ettaro) e di Saint-Pierre (800-1.000 euro per ettaro), ma a livello regionale l'affitto varia da 250 a 400 euro per ettaro.

Per le foraggere i valori più elevati dei canoni di affitto riguardano i prati dotati di impianti di irrigazione a pioggia localizzati nei fondovalle in aree ad elevata pressione fondiaria dove valgono, in media, 350-450 euro per ettaro fino a raggiungere i 500 euro per ettaro o addirittura superarli quando si tratta di particelle di modesta entità; nelle aree dove la pressione fondiaria è più contenuta i canoni di locazione dei prati stabili irrigui variano, invece, tra 100 e 300 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 effettuare la vendita diretta dei prodotti caseari ai turisti).

Gli alpeggi⁵ 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

⁴ Come si dirà più avanti, i contratti di affitto hanno durata di 6 + 6 anni e una grossa fetta dei contratti in essere in Valle d'Aosta è stata rinnovata negli anni 2020 e 2021; il rinnovo avviene automaticamente, sovente senza variazione di canone.

⁵ In Valle d'Aosta sono presenti oltre 300 alpeggi; 180 sono certificati per la produzione di Fontina DOP (di cui 140 interessati alla produzione in loco del pregiato formaggio), una trentina sono quelli il cui latte viene trasferito ai caseifici di valle e, infine, 5-6 malghe sono destinate alla produzione di Toma.

elevati, poiché la possibilità di trasformare in quota il latte prodotto durante la stagione estiva consente di spuntare prezzi più remunerativi per le pregiate produzioni casearie (Fontina DOP, Toma di Gressoney, ecc.)⁶.

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 regionale, nonché alla necessità di disporre di foraggi locali per l'alimentazione delle bovine il cui latte è in prevalenza destinato alla produzione della Fontina DOP⁷.

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 (R.A.V.A.) 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 aste e si osserva spesso la tendenza da parte dei privati ad 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 (più di 100 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 con effetti distorsivi sul locale mercato delle affittanze rustiche. Questa problematica, come noto, non è nuova ed è particolarmente sentita nelle aree alpine. 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 capi bovini giovani, ovini o addirittura equini. Forti dei trasferimenti loro assegnati, esse possono pagare canoni elevati, mentre gli allevatori locali non sono in grado di offrire importi di affitto fuori mercato e, pertanto, antieconomici.

A volte si tratta di vere e proprie frodi che, tra l'altro, hanno come conseguenza il sottoutilizzo e il degrado delle superfici pascolive per il mancato rispetto dei carichi ottimali, perché il pascolamento avviene per periodi ridotti e per l'impossibilità di fertirrigare adeguatamente le aree circostanti le malghe.

Per questa ragione sono attualmente in uso i nuovi modelli di "Bando tipo per la concessione in affitto di alpeggi e terreni agricoli di proprietà comunale" predisposti dal CELVA⁸ nei quali, oltre che stabilire il carico adeguato dell'alpeggio dato in affitto, è previsto che vi siano monticati esclusivamente capi bovini di razza Valdostana tenendo conto l'impronta ecologica della monticazione (vale a dire, attribuendo un punteggio maggiore per la monticazione di animali di stalle site nel comune di affitto o in comuni contigui), dell'esperienza specifica maturata dall'affittuario nella gestione di alpeggi con caratteristiche analoghe a quello oggetto di gara, della realizzazione da parte di quest'ultimo di eventuali interventi straordinari e della realizzazione di attività divulgative e, ancora, della proposta di gestione dell'alpeggio in continuità.

⁶ Negli ultimi anni i proprietari di alpeggio hanno intuito l'ingente entità dei contributi disaccoppiati (titoli); si è avuto notizia di alpeggi (contratti in deroga, senza possibilità di rinnovo automatico) il cui canone è stato ricontrattato, con sensibili variazioni in aumento.

⁷ L'art. 4 del Disciplinare di produzione della DOP "Fontina" impone, infatti, che l'alimentazione delle lattifere sia da fieno ed erba verde prodotti esclusivamente in Valle d'Aosta.

⁸ Consorzio degli Enti locali della Valle d'Aosta disponibili al link <https://www.celva.it/it/il-portale-degli-enti-locali-della-valle-d-aosta/>; la genesi dei modelli "Avviso di asta pubblica al massimo rialzo" e "Offerta economicamente più vantaggiosa" è illustrata nella relazione 2020 sul mercato degli affitti in Valle d'Aosta.

3. Tipi di contratto

I contratti di affitto sono generalmente regolarizzati secondo accordi in deroga ai sensi dell'art. 45 della legge 203/1982 e hanno durata media di 6 anni rinnovabili per ulteriori 6 anni. La durata sessennale è assai comune per i contratti di affitto dei prati, dei vigneti e dei meleti di vecchio impianto, mentre per i pascoli d'alpeggio i contratti hanno durata annuale o, più spesso, triennale; infine, nel caso di vigneti di nuovo impianti il contratto ha durata ventennale.

Stante l'elevatissima parcellizzazione fondiaria, in molti casi il terreno non è visto come un bene da cui ricavare reddito e il canone richiesto è irrisorio⁹, 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 intervistati nel corso dell'indagine 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); a volte 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 superficie, 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 7,80 euro/kg.

4. Patti agrari ed effetti delle politiche

In Valle d'Aosta non esiste accordo collettivo tra le organizzazioni professionali; l'Associazione regionale agricoltori (Coldiretti) offre assistenza ai propri iscritti per la sottoscrizione di contratti tipo (come detto, di durata di 6+6 anni) e per la sottoscrizione di contratti in deroga e, non essendo presente alcun sindacato in rappresentanza dei proprietari, essa dà assistenza sia agli affittuari che ai proprietari. In media, l'assistenza delle parti alla firma del contratto costa 75 euro sia all'affittuario che al locatore.

5. Aspettative future del mercato

I testimoni qualificati intervistati nel corso dell'indagine suggeriscono che negli anni a venire potrebbero rendersi disponibili al mercato delle affittanze rustiche, così come a quello delle compravendite dei terreni agricoli, le superfici foraggiere dismesse dalle aziende zootecniche costrette a chiudere per le difficoltà incontrate dal settore e per l'impossibilità di garantire un adeguato turnover generazionale. Nell'immediato futuro non si prospettano, tuttavia, variazioni sostanziali dei canoni applicati per l'affitto di terreni agricoli in Valle d'Aosta.

⁹ È stato segnalato che molti contratti riportano cifre simboliche (5-10 euro/anno) che non vengono corrisposte, perché sarebbero in realtà dei comodati gratuiti, che però sono costosi da registrare.

LOMBARDIA

di Nicola Balboni¹⁰

1. Quadro generale

L'affitto agrario rappresenta la tipologia di conduzione più diffusa in Lombardia, con una tendenza in costante crescita negli anni, sia in termini di numero di aziende, sia in termini di superficie. L'espansione dell'affitto è, infatti, una delle principali recenti trasformazioni dell'agricoltura italiana.

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

	2010	2020	2020/2010
	Aziende		
<i>Solo in proprietà</i>	23.259	16.135	-30,6%
<i>Solo in affitto</i>	8.895	11.437	28,6%
<i>Proprietà e affitto</i>	22.035	14.278	-35,28%
<i>Totale²</i>	54.333	43.500	-19,9%
	Superficie agricola utilizzata (ha)		
<i>Solo in proprietà</i>	244.417	188.448	-22,9%
<i>Solo in affitto</i>	199.282	303.275	52,2%
<i>Proprietà e affitto</i>	543.127	482.624	-11,1%
<i>Totale</i>	986.826	974.347	-1,3%
<i>SAU in affitto</i>	537.517	604.652	12,5%
<i>in % su SAU totale</i>	54,5	62,1	-
<i>SAU in uso gratuito</i>	49.311	118.979	141,3%
<i>in % su SAU in affitto</i>	9,2	19,7	-

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

² Il dato complessivo comprende le aziende senza SAU.

Fonte: ISTAT, Censimento dell'agricoltura 2010 e 2020.

La situazione più diffusa, anche in Lombardia, è quella di aziende che conducono parte della terra in proprietà e parte in affitto (50% della SAU e 33% delle aziende regionali). La domanda di

¹⁰ Oltre all'autore, le interviste sono state realizzate da Felicetta Carillo e Novella Rossi della sede regionale CREA-PB della Lombardia. Si ringraziano i testimoni che hanno cortesemente partecipato all'indagine rilasciando le interviste: Acerbi Carlo, Ardigo Renzo, Belloli Mauro, Benedini Marco, Bianchi Dario, Bianchi Mauro, Bilato Giampiero, Blumer Federico, Casati Barbara, Di Francesco Paolo, Falconi Filippo, Fustella Gabriele, Gargano Fabio, Inversini Marco, Leoni Claudio, Lodise Raffaele, Lomboni Paolo, Lucchetti Irene, Maffina Serena, Malnati Giuseppe, Masotto Giovanni, Moranda Giovanni, Oliva Antonio, Parisi Nicola Carlo, Pelucchi Federico, Perniceni Loredana, Rognoni Gian Luca Natale, Rossi Gabriele, Rovati Maurizio, Santin Renzo Giacomo, Sarigu Michele, Secchin Andrea, Tonani Marco, Vignoli Lorenzo, Villa Pierluigi. La responsabilità dei contenuti rimane in capo all'autore.

terre in affitto può essere un indicatore della dinamicità del settore agricolo di un territorio, dal momento che evidenzia la *fame* di terra degli agricoltori per ampliare la superficie produttiva.

I dati del 7° censimento generale dell'agricoltura dell'Istat evidenziano che nel 2020 il 62% della SAU regionale (604.652 ettari) è condotto in affitto o in uso gratuito, con un incremento del 12,5% rispetto al 2010. Nei confronti con il passato, il nuovo censimento mostra che, a fronte della riduzione del 20% delle aziende agricole lombarde, quelle che conducono i terreni in affitto e in uso gratuito sono aumentate del 28,6%. La nuova rilevazione dell'Istat mette anche in evidenza un'impennata dell'uso gratuito della terra, che arriva ad interessare ben quasi 119.000 ettari della SAU lombarda, ovvero il 141% in più rispetto al 2010.

In termini di dimensioni medie, le aziende più grandi (33,8 ha/az.) sono quelle che coltivano sia terreni di proprietà che in affitto; queste hanno dimensioni triple rispetto a quelle che coltivano solo terreni di proprietà (11,7 ha/az.). Anche le aziende con terra esclusivamente in affitto sono in media particolarmente ampie (26,5 ha/az.). Si può quindi confermare l'affitto quale elemento strategico per l'ampliamento delle aziende, essenziale per la loro competitività e per la valorizzazione del patrimonio fondiario.

Tabella 6 - Aziende e SAU per titolo di possesso dei terreni - Lombardia

	AZIENDE		SAU		dimensioni medie
	n.	%	ha	%	ha/az.
Solo in proprietà	16.135	37%	188.448	19%	11,68
Solo in affitto	11.437	26%	303.275	31%	26,52
Proprietà e affitto	14.278	33%	482.624	50%	33,80
Totale	43.500	100%	974.347	100%	22,40

Fonte: ISTAT, Censimento agricolo 2020

Dopo i forti cali del 2022 dovuti all'andamento meteorologico avverso, le rese agricole sono tornate verso i livelli consueti ma i prezzi di vendita hanno registrato quasi sempre un andamento altalenante, dato dalle tensioni sui mercati internazionali ed alla variabilità dei costi di trasporto; tensioni ancora più forti si sono verificate sui mercati dei mezzi tecnici, in particolare per i concimi e per i prodotti energetici. Diversi settori, ed in particolare quelli più presenti in Lombardia (cerealicoltura e zootecnia), hanno attraversato nella seconda metà dell'anno periodi di forte contrazione della redditività. Le continue oscillazioni dei prezzi dei fattori di produzione e dei beni prodotti, che si accompagnano alle norme più stringenti della nuova Pac, rendono più incerte e rischiose le scelte produttive da parte degli imprenditori.

La domanda di terra in affitto in Lombardia è alta, i fondi non restano liberi per molto tempo e alla scadenza i contratti vengono quasi sempre rinnovati agli stessi affittuari. Nelle aree di pianura la richiesta di terreni in affitto - soprattutto seminativi irrigui - è sempre molto sostenuta. Anche i pascoli delle aree montane sono molto ricercati, come pure i vigneti nelle zone di produzioni di pregio. I contratti sono quasi sempre stipulati in forma scritta, anche se non sono infrequenti, soprattutto nelle zone montane di alcune province, gli accordi verbali gratuiti. Gli imprenditori agricoli (soprattutto i più giovani) tendono a preferire l'affitto all'acquisto dei fondi, sia per le quotazioni - relativamente alte - dei terreni, sia per la redditività non particolarmente elevata dell'attività agricola. Le economie di scala giustificano - e rendono per certi versi sostenibili - i canoni più elevati richiesti in occasione dei rinnovi contrattuali. Anche la presenza di un giovane nell'impresa può stimolare l'ampliamento della superficie aziendale e quindi nuovi affitti. La presenza diffusa di impianti di agroenergie (biogas) fa lievitare i canoni, così come la questione dei nitrati nei distretti zootecnici.

Relativamente alle politiche comunitarie, l'adesione del conduttore ad alcune misure del PSR è ritenuta spesso un valido motivo per ampliare la durata dei contratti.

2. Tendenze a livello territoriale

In Lombardia si concentra il 48% dei suini allevati in Italia e oltre il 28% dei capi bovini (Anagrafe Nazionale Zootecnica, 2024); l'incidenza del numero di allevamenti è molto più bassa (rispettivamente l'9,7% e l'11,6%). A questa concentrazione zootecnica è ascrivibile l'esigenza di adeguamenti anche di carattere ambientale, necessità che diventa una determinante importante nel mercato dell'affittanza agraria negli ambiti di pianura a vocazione zootecnica.

Nel 2023 sono segnalati canoni sostanzialmente stabili, con aumenti generalmente ordinari dei canoni. Nelle zone di pianura è sempre più diffuso l'affido al contoterzista di tutte le operazioni colturali da parte di imprese zootecniche di medie/grandi dimensioni che, per ragioni di organizzazione e di opportunità economico-finanziaria, decidono di dedicare all'allevamento gran parte del tempo di lavoro disponibile. Nelle aree montane i danni causati dal bostrico (*Ips typographus*) ai boschi di Abete Rosso hanno raggiunto il carattere di una vera e propria pandemia. La morte degli abeti bostricati si aggiunge ai disastri provocati dalla tempesta Vaia nel 2018 e secondo attenti osservatori¹¹ questa situazione porterà ad un netto cambiamento del paesaggio delle Alpi. In Lombardia i danni da bostrico interessano 3439 ettari (+ 62% rispetto al 2022) e le aree maggiormente colpite sono in Valle Camonica, Valle Trompia, Valle Brembana, Valle Seriana e Valtellina¹². Questo contesto influisce negativamente sui canoni delle concessioni per il taglio in quanto il legname prelevabile dalle peccete bostricate è di minor qualità.

Nella provincia di *Bergamo* si conferma, nel complesso, un sostanziale equilibrio fra domanda e offerta di terreni in affitto; la domanda prevale nelle aree di pianura. In montagna per prati e pascoli sono quasi esclusivamente contratti verbali da 5 anni; qui hanno avuto effetto i premi pac, soprattutto per i grandi pascoli. Gli alpeggi sono molto ricercati (il canone è in funzione della capacità di carico del pascolo e anche della presenza di una strada e di una casera ristrutturata), i prati meno. I boschi hanno spesso un valore di macchiatico negativo e quindi sono poco ricercati. In collina la domanda di terra in affitto è forte per i vigneti (1500-2400 €/ha) e per le orticole per la IV gamma (nel bergamasco e nel bresciano si concentra un distretto di colture baby leaf, un settore che "vende tempo libero"¹³), con durata di 7-15 anni. In pianura prevale la domanda di terreni da affittare, fortemente sostenuta dalla ricerca per lo spandimento dei reflui e dagli impianti di biogas; sono particolarmente ricercati seminativi ben irrigabili e meccanizzabili. Oltre agli agricoltori anche i contoterzisti sono protagonisti nella domanda di affitto e in genere offrono canoni maggiori. Nelle zone di pianura si redigono spesso convenzioni fra allevatori e agricoltori per lo spandimento dei reflui, con tariffe comprese fra 150 e 300 €/ha; viene però rilevata la nuova tendenza a sostituire le convenzioni con l'affitto diretto della terra. I canoni di affitto sono molto differenziati nelle varie aree di riferimento (pianura, collina, montagna) e nel 2023 sono rimasti sostanzialmente stabili; l'aggiornamento dei canoni inizia ad essere basato sull'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI). Tutti i testimoni avvertono la carenza di terra nelle aree di pianura, interessate da diverse opere infrastrutturali, insediamenti industriali e poli logistici.

¹¹ P. Lacasella, L. Torreggiani, *Sottocorteccia*, People srl, Busto Arsizio (Va), 2024

¹² Regione Lombardia, Servizio Fitosanitario, *Relazione illustrativa attività di monitoraggio del bostrico Ips typographus in Lombardia Anno 2023*.

¹³ L. Baldi, D. Casati "Un distretto della IV gamma? Il comparto che vende tempo libero", in *Agriregionieuropa*, n.16. 2009.

In quasi tutta la pianura di *Brescia* la forte domanda di seminativi irrigui in affitto è sostenuta soprattutto dall'esigenza di adeguamento ambientale degli allevamenti zootecnici, dagli impianti di biogas e biometano e per gli impianti agrivoltaici. La forbice dei canoni per gli affitti agricoli è ampia (da 750 a 1.200 €/ha), anche in funzione delle modalità irrigue (sollevamento o scorrimento). Per i prati stabili di pianura si pagano canoni di 500-660 €/ha. La durata dei contratti in questi contesti può dipendere dalla superficie, breve se il fondo ha superficie modesta (3 anni per < 10 ha), più lunga per le ampie superfici (4-10 anni per > 10 ha). Ancora, la durata concessa dalle Fondazioni è di 4-5 anni, ma se vi è necessità di effettuare investimenti, la durata può salire a 7-8 anni. Per le zone collinari si conferma la richiesta molto sostenuta di vigneti nelle zone DOC e DOCG della Franciacorta. Anche i seminativi da vitare sono molto richiesti e contesi fra viticoltori e allevatori. Qui i canoni sono più alti (fino a 4500 €/ha) se l'affitto riguarda un terreno già vitato e la durata dei contratti è variabile, normalmente 5-10 anni ma si raggiungono anche i 20-25 anni nel caso gli accordi prevedano l'impianto del vigneto a carico dell'affittuario. Le dinamiche sono analoghe per la zona del Lugana doc, anche se qui i canoni sono inferiori (3000 €/ha per vigneti in produzione). Buona anche la domanda di oliveti, grazie alla DOP Garda Bresciano. In montagna prevale la domanda per i prati di fondovalle, anche per le prescrizioni dettate dai disciplinari di produzione di alcuni formaggi DOP per l'approvvigionamento di fieno locale da destinare al bestiame. A *Brescia* i contratti sono, per la quasi totalità, in deroga (ex art. 45). Tra i maggiori locatari bresciani figurano anche diversi enti (Spedali Civili), fondazioni e la curia.

Nella provincia di *Mantova* il mercato degli affitti vede una netta prevalenza della domanda per fondi ampi e accorpati (>15-20 ha) ed un sostanziale equilibrio per i fondi più piccoli. Nei distretti del melone è invece l'offerta di terra a prevalere; qui molti proprietari, attratti dai canoni, offrono i terreni ai produttori, ma questi cercano soprattutto fondi grandi (30 ha circa). Gli affittuari sono prevalentemente aziende agricole e allevamenti, questi anche per risolvere il problema dei nitrati di origine zootecnica. I fitti sono maggiori laddove i terreni sono ben gestiti sotto il profilo agronomico, puliti dalle infestanti e, soprattutto, ben concimati. I canoni pagati dai contoterzisti sono in calo perché hanno ormai sempre molta terra da gestire. I contratti sono sempre in deroga, irrilevanti i casi differenti. La durata media va dai 3 ai 5 anni, 6 anni per i vivai del distretto di Canneto sull'Oglio; le fondazioni (fondazione Bonoris e fondazione d'Arco) concedono contratti più lunghi nel caso ci si accordi per miglioramenti fondiari (7-8 anni). Nonostante la pesante burocrazia messa in campo dalla Regione Lombardia, rimane molto attivo il mercato delle convenzioni per lo spandimento degli effluenti zootecnici (120-150 €/ha)..

In provincia di *Cremona* i contratti di locazione sono sostanzialmente quelli in deroga ed il mercato vede la netta prevalenza della domanda, sostenuta anche dalla richiesta di superficie spandibile per i reflui zootecnici e per gli impianti di biogas/biometano. La durata media dei contratti va dai 3 ai 5 anni, anche se alcune misure del PSR richiedono durate maggiori. I canoni sono rimasti essenzialmente stabili rispetto al 2022; quelli offerti da impianti biogas/biometano sono molto alti, fino a 1200-1500 €/ha nella zona a confine con la provincia di Brescia, eccessivi ed incompatibili per le tradizionali conduzioni agrarie. Nella zona del Casalasco i terreni per pomodoro spuntano fitti più alti (1000-1300 €/ha) e i terreni vocati sono molto richiesti, anche da aziende piacentine. Nei comuni cremonesi del distretto di produzione del Melone Mantovano ipp i corrispettivi sono pure robusti, analoghi a quelli per il pomodoro. Nel territorio provinciale vengono riportati anche altre forme di cessione dei terreni, come i contratti di coltivazione con i contoterzisti, gli accordi per i pioppeti (60% al pioppicoltore e 40% al proprietario, a fine ciclo) e, come in tutti i distretti zootecnici, le immancabili convenzioni per i reflui (la cui disponibilità è sempre più limitata). Per la remunerazione di queste convenzioni si è diffuso l'uso di un prezzo a

kg di azoto zootecnico ricevibile (0,7-1 €/kg di N), misura sicuramente più corretta rispetto ai tradizionali pagamenti a superficie.

Nella provincia di *Milano* si conferma la generalizzata prevalenza della domanda di locazioni (solo per i seminativi asciutti si rileva un sostanziale equilibrio tra domanda e offerta), con canoni stabili (600-900 €/ha per seminativi irrigui). Buona la domanda anche da parte di giovani per il primo insediamento. I contratti sono prevalentemente quelli in deroga, con durata media di 3 anni per piccole superfici, 5 anni per fondi più ampi e con un rapporto di fiducia fra le parti, 9-15 anni per superfici significative e con fabbricati rurali. La durata dipende molto dai miglioramenti fondiari a carico dell'affittuario o dall'opportunità offerte dal PSR (es. biologico); in questo caso l'allungamento del contratto consente all'affittuario di strutturarsi meglio, di conseguenza ne trae vantaggio anche il patrimonio fondiario. Nell'enclave di San Colombano al Lambro è particolarmente vivace il mercato degli affitti per la viticoltura.

Sussiste una distinzione fra i grandi enti e i piccoli enti o i privati; in generale i primi concedono durate più lunghe e sono più attenti alla manutenzione dei fabbricati, mentre i privati o i piccoli enti fanno contratti più brevi. In quest'area vengono spesso stipulati accordi verbali annuali di coltivazione con contoterzisti. La Fondazione Patrimonio Ca' Granda gestisce la grande proprietà fondiaria dell'ospedale Maggiore di Milano, una delle più grandi d'Italia (8400 ha); essa rappresenta quindi un attore molto importante per il mercato degli affitti di questa provincia e delle province vicine. La loro gestione è abbastanza recente ed è basata su un accordo quadro preliminare con le organizzazioni professionali agricole che viene poi applicato ai contratti di affitto dei vari fondi.

Nella provincia di *Monza e Brianza* il mercato è in sostanziale equilibrio anche se non mancano situazioni locali dove la domanda di terreni in affitto prevale sull'offerta. Si tratta in genere di piccoli appezzamenti a seminativo asciutto che afferiscono a proprietà fondiarie frammentate. Sono zone ad altissimo tasso di urbanizzazione, dove la disponibilità di terra agricola è molto limitata. La durata dei contratti, tipicamente in deroga, varia da 1 a 3-5 anni. I privati spesso non conoscono la possibilità di stipulare contratti di affitto in deroga: prevale il convincimento di non poter più disporre liberamente della proprietà e per questo preferiscono affidarsi ai contoterzisti. In queste zone sono particolarmente ricercati i fondi per l'attività vivaistica e floricola.

A *Pavia* il mercato degli affitti vede una netta prevalenza della domanda di seminativi nelle fertili pianure della Lomellina e del pavese, mentre nelle colline dell'Oltrepò è più frequente l'offerta. Quest'ultima zona si caratterizza per la mancanza di ricambio generazionale in agricoltura, con conseguente – e per certi aspetti inevitabile – assorbimento delle piccole aziende viticole in realtà produttive di grandi dimensioni, spesso provenienti da altre regioni. Nelle zone di pianura è più diffuso l'affitto di fondi rustici dotati di centro aziendale; nelle aree viticole, invece, l'affitto, peraltro non diffuso, riguarda singoli vigneti. I contratti hanno una durata media da 3 a 6 anni, più lunghi se è previsto l'impianto di nuovi vigneti o l'adesione ad alcune misure del PSR. Oltre ai contratti in deroga, che sono la maggioranza, vengono stipulati accordi annuali di coltivazione con contoterzisti ed anche accordi gratuiti. I canoni sono rimasti stabili rispetto al 2022 ma, a seguito della siccità del 2022, si avverte una maggior prudenza in occasione dei rinnovi. Un testimone ricorda che l'ospedale San Matteo ha fatto un'asta per la concessione dei propri fondi, con canone base di 700-750 €/ha; ha richiesto, oltre al rialzo, anche un piano di miglioramento per i fabbricati; gli esiti dell'asta non sono stati positivi. La fondazione Ca' Granda propone incrementi annuali del canone sulla base dell'indice FOI dell'Istat: nel 2023 c'è stata un incremento record dell'8% a causa del tasso di inflazione.

A *Lodi* la domanda è superiore all'offerta di terra in affitto ed i canoni sono rimasti sostanzialmente stabili (circa 750 €/ha); si segnalano, tuttavia, anche canoni molto alti pagati dagli impianti di biogas (900-1300 €/ha). Per lo più si tratta di contratti in deroga per seminativi irrigui.

La durata dipende dalla proprietà: se in capo ai privati è di 3-5 anni, se in capo a Enti anche fino a 15 anni per i fondi nei quali sono previsti miglioramenti. La durata dei contratti viene influenzata dal PSR che talvolta richiede un possesso più lungo e che, in genere, viene concesso dai proprietari. E' diffuso l'accordo per lo spandimento dei reflui zootecnici a tariffe di 75-220 €/ha o 1 €/kg di N.

Nella provincia di *Como* le locazioni interessano soprattutto i terreni della zona pedemontana e gli alpeggi. In questi ambiti prevale la domanda di terra (sono zone ad alta densità urbana, con poca terra libera) e i contratti di affitto sono in genere stipulati in deroga con durata media di tre-cinque anni per terreni di buona superficie, mentre se si tratta di piccole superfici si fanno anche contratti annuali. I terreni di pianura o per il florovivaismo spuntano canoni più alti. I boschi invece sono spesso affittati solo per ragioni fiscali. Sono ancora molti diffusi gli accordi verbali o i comodati d'uso gratuito finalizzati alla manutenzione (limitata allo sfalcio periodico dell'erba) di terreni fortemente parcellizzati. I seminativi sono i terreni più ricercati in pianura e in collina, mentre prati, pascoli e boschi sono ambiti anche nelle aree montane.

Nella provincia di *Lecco* si osserva una prevalenza della domanda di terra in affitto. Il territorio qui è molto urbanizzato e le superfici coltivabili disponibili non sono molte. In montagna, dove la proprietà fondiaria è polverizzata, l'affitto è poco diffuso, mentre sono molto frequenti i terreni concessi verbalmente mediante comodati d'uso gratuiti (o con canoni modestissimi), in genere finalizzati al solo mantenimento dei prati; per i seminativi e i prati si tratta per lo più di piccole/piccolissime superfici, da qualche centinaio a qualche migliaio di metri quadrati, mentre per i pascoli – particolarmente richiesti – di diverse decine di ettari. Canoni più alti vengono pagati per terreni destinati all'attività florovivaistica o dalle aziende zootecniche. La durata media dei contratti è quinquennale, talvolta legata agli impegni assunti dal conduttore nell'ambito del PSR. Tra i proprietari che affittano le terre nelle province di *Lecco* e di *Como* vi sono la curia e, per i pascoli, anche i comuni, le comunità montane ed enti forestali. L'Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero sta cercando di alienare i propri terreni agli affittuari storici ma con scarso successo.

Nella provincia di *Sondrio* prevale la domanda di terreni in affitto, soprattutto per vigneti, meleti e pascoli; in fondovalle sono ricercati i prati e i seminativi. La durata è in genere di 3 anni per i prati, di 5 anni come minimo per i vigneti e i frutteti e 6 anni per i diritti di alpeggio. I canoni sono molto variabili in funzione della collocazione geografica e topografica del terreno; i vigneti ed i frutteti vengono pagati di più. Per i vigneti i canoni sono di circa 2-3000 €/ha, massimo 4000 €/ha per terreni particolarmente comodi; i contratti arrivano anche a 16-18 anni. Per i vigneti è anche molto diffuso il comodato gratuito o con un compenso in natura (una damigiana di vino). Talvolta il proprietario concede gratuitamente e verbalmente il terreno alla sola condizione che venga tenuto pulito e coltivato. Anche i canoni per l'uso delle malghe e degli alpeggi sono molto variabili in funzione del carico animale, della presenza di un caseificio o della strada di accesso carrabile; in ogni caso la domanda e i canoni sono alti. Tra i locatari vi sono anche enti pubblici come l'Ersaf e le comunità montane. In generale, i terreni agricoli sono pochi e in valle vi è un forte tasso di urbanizzazione con conseguente consumo di suolo che riduce ulteriormente la disponibilità di terra. In provincia di *Varese* è sempre alta la domanda di terra in locazione, ma l'offerta è molto scarsa. Il territorio è molto urbanizzato e quello agricolo è limitato e gravato da una proprietà fondiaria patologicamente polverizzata. I contratti sono stipulati in genere solo per appezzamenti di una certa rilevanza (questi sono per lo più di proprietà dell'Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero il quale, alle scadenze, vorrebbe vendere i terreni ma a prezzi molto alti) ma non riguardano interi fondi rustici. L'affitto nelle zone Nord della provincia è ancora poco diffuso, sono invece molto frequenti gli accordi verbali – spesso a titolo gratuito. In generale il

contratto di affitto non è particolarmente desiderato dai proprietari per evitare potenziali vincoli alla destinazione extra agricola delle aree. Anche i proprietari anziani faticano a stipulare contratti e preferiscono l'accordo verbale. La durata dei contratti varia dai 3 ai 5 anni per seminativi e prati e normalmente vengono rinnovati automaticamente alla scadenza. Per i pascoli vengono concesse durate più lunghe, di 10-15 anni, e i canoni sono stabili; tuttavia, spesso il canone non viene ritenuto significativo in quanto è necessario che il terreno venga pulito dal bosco o dall'ambrosia. In pianura si riscontrano canoni più alti, soprattutto se viene compresa l'opportunità di spandimento reflui o se il proprietario è la curia. Per le superfici boscate l'interesse è limitato al periodo di gestione finalizzato al taglio.

3. Tipi di contratto

I contratti in deroga, previsti dall'art. 45 della Legge 203/1982, rappresentano la maggior parte dei contratti stipulati in Lombardia. Essi si confermano un efficace strumento di regolazione dei rapporti contrattuali per la flessibilità di adeguamento agli ordinamenti produttivi aziendali e alle peculiarità socioeconomiche dei contesti territoriali. Secondo Antonio Oliva, direttore della Federazione Nazionale della Proprietà Fondiaria, l'art. 45 incarna un progetto comune fra proprietario e affittuario per la gestione efficiente dei fondi agricoli; dove esiste un rapporto di fiducia fra le parti si arriva ad una gestione imprenditoriale dell'azienda agricola. Il ricorso agli accordi verbali è però ancora frequente nelle aree montane e pedecollinari delle province di Bergamo, Como, Lecco, Varese e Sondrio, dove le proprietà sono spesso polverizzate, oppure nelle zone densamente urbanizzate in cui la proprietà mostra una certa ritrosia nei confronti del contratto scritto, ritenuto una sorta di vincolo alle possibili compravendite o trasformazioni urbanistiche.

I canoni di affitto dipendono dalla localizzazione e dall'altimetria dei terreni (nelle aree marginali e in montagna i canoni sono più bassi che nel resto della regione), dalla possibilità di irrigazione, dalla tipologia colturale (i livelli più alti si registrano per i vigneti DOC della collina bresciana e per le orticole protette della provincia di Bergamo), dagli eventuali accordi sulla manutenzione straordinaria dei fabbricati del centro aziendale, dalla frammentazione dei corpi fondiari e dalla distanza di questi dal centro aziendale o dagli altri terreni in conduzione (la frammentazione e la distanza sono fattori penalizzanti).

Le modalità di concessione/affitto di malghe/alpeggi di proprietà pubblica sono state oggetto di un apprezzato provvedimento di Regione Lombardia (Dgr 1209 del 4 febbraio 2019¹⁴: Approvazione delle "Linee guida per la gestione delle malghe e dell'attività d'alpeggio"). Per maggiori dettagli in proposito si veda il Rapporto 2021 sul mercato fondiario lombardo.

La richiesta di terreni per impianti agrivoltaici non pare abbia avuto influenze significative sulle locazioni dei terreni agricoli del 2023. Le linee guida ministeriali per impianti agrivoltaici¹⁵ sono state approvate a giugno 2022 e ad aprile 2023 il ministro dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica ha approvato la proposta di decreto per promuovere gli impianti agrivoltaici innovativi per raggiungere l'obiettivo del PNRR di 1,04 GW da questa fonte entro il 2026. Per quanto conosciuto, anche nel 2023 le imprese del settore energetico hanno avanzato solo proposte, spesso

¹⁴ D.g.r. 4 febbraio 2019 – n. XI/1209 Legge regionale 5 dicembre 2008, n. 31 – art. 24 ter – Approvazione delle "Linee guida per la gestione delle malghe e l'esercizio dell'attività di alpeggio". Burl serie ordinaria n.7, 11/02/2019.

¹⁵ Gli impianti agrivoltaici sono impianti fotovoltaici che consentono la continuità delle attività agricole e pastorale sul sito di installazione.

legate all'ottenimento delle autorizzazioni per la realizzazione degli impianti, ma pochi accordi concreti. Le offerte economiche di cui si ha avuto notizia dai testimoni sono molto alte, da 2000 a 5000 €/ha, e per durate molto lunghe, 25-30 anni. Sono valori altissimi per i quali si temono ricadute sul mercato delle affittanze agricole. Per ora l'interesse dei proprietari è molto alto, anche se accompagnato da un po' di dubbi e scetticismi. Sono, in particolare, i proprietari in aree marginali ad essere interessati o le aziende di autoconsumo. Visto l'obiettivo dell'autonomia energetica del nostro Paese, è assai probabile che nei prossimi anni la richiesta di superfici per impianti agrivoltaici si affacci concretamente nel territorio lombardo.

4. Patti agrari ed effetti delle politiche

La Fondazione Patrimonio Ca' Granda (titolare del diritto di usufrutto trentennale del patrimonio rurale dell'Ospedale Maggiore di Milano), con circa 8400 ettari rappresenta, se non il più grande, uno dei maggiori "proprietari" d'Italia ed un attore importante nel contesto delle locazioni agrarie in Lombardia. La Fondazione ha iniziato nel 2015 a gestire il patrimonio agricolo dell'Ospedale, destinando gli utili alla ricerca scientifica. Le modalità di gestione sono state sin da subito "creative" ed estremamente interessanti; la scelta di fondo è stata quella di non affidarsi ad aste pubbliche per la concessione dei terreni, ma di stipulare accordi collettivi preliminari con le organizzazioni professionali agricole da applicare poi ai singoli contratti di affitto. La Fondazione predilige la continuità dei contratti, alla scadenza c'è sempre la possibilità del rinnovo: le parti si conoscono ed è una garanzia per entrambe.

Gli accordi collettivi sono due, di durata triennale. Il primo (valido da ottobre 2017 fino all'annata agraria 2019/2020) ha riguardato i fondi cosiddetti *precari*, ossia quelli "caratterizzati da una scarsa consistenza dei terreni o dalla mancanza di un proprio centro aziendale" ubicati nelle province di Milano, Lodi, Monza Brianza, Pavia, Como, Lecco e Varese; con questo accordo, stipulato nell'ambito dell'art 45 della L. 203/88, i contratti di affitto hanno una durata di 8 anni con canoni che variano da un minimo di 336 €/ha per terreni asciutti di Varese, fino ad un massimo di 870 €/ha per i terreni irrigui delle province di Pavia, Milano, Monza-Brianza, Lodi. Il secondo accordo (dal 2018 e valevole per 3 annate agrarie, fino all'a.a. 2020/2021) riguarda i fondi chiamati *fittabili*, ovvero quelli "caratterizzati da dimensioni medio-grandi e dotati di un proprio centro aziendale, ubicati nelle province di Milano, Lodi, Monza-Brianza, Pavia, Mantova e Novara. In questo caso i contratti hanno una durata di 9 anni (massimo 15 in caso di accordo per miglioramenti fondiari) con un canone di 756 €/ha per i terreni lombardi. Nel 2021 è stato approvato un nuovo accordo valevole dalla a.a. 21/22 fino a novembre 2024 nel quale i fondi sono suddivisi in *precari* (privi di centro aziendale), *fittabili* (con centro aziendale e superficie > 10 ha) e *atipici* (privi di centro aziendale, superficie < 10 ha). La durata del contratto di affitto è di 15 anni, con la possibilità di estenderla al massimo di 6 anni in caso di miglioramenti fondiari. I nuovi canoni per i fondi precari delle province di Milano, Lodi, Monza-Brianza e Pavia sono di 787 €/ha per i terreni irrigui e 428 €/ha per quelli asciutti; a Como e Lecco 382 €/ha e 305 a Varese. I canoni dei fondi fittabili e di quelli atipici di Milano, Lodi, Monza-Brianza, Pavia e Mantova sono di 787 €/ha (305 €/ha a Varese). L'accordo prevede anche alcuni aggiustamenti dei canoni qualora le superfici da affittare comprendano terreni boscati. Rispetto agli accordi collettivi scaduti, quello nuovo del 2021/22 vede una diminuzione dei canoni nei fondi precari (-10% sui terreni irrigui e -7% su quelli non irrigui) ed un aumento del 4% dei canoni dei fondi fittabili.

Non risultano, al momento, altri tipi di accordi collettivi stipulati ai sensi dell'art. 45 della legge 203/1982.

Per quanto riguarda la riforma della PAC 2023-2027 e i previsti interventi di convergenza degli aiuti al reddito agricolo, gli intervistati non hanno riferito significative influenze sul mercato degli affitti del 2023. È probabile che queste misure, che dovrebbero portare ad una sensibile riduzione delle sovvenzioni ai redditi degli agricoltori, specialmente nelle zone di pianura, saranno realmente percepite nei prossimi anni (il contributo PAC non riuscirà più a coprire buona parte dei canoni di affitto). Un aspetto peculiare della nuova programmazione della PAC è la spinta verso la maggior sostenibilità dei processi produttivi, con diversi interventi finalizzati a premiare il miglioramento delle prestazioni in materia ambientale, climatica, di biodiversità e di benessere degli animali; vi saranno interventi a favore dell'approccio biologico. E' facile prevedere che questo nuovo contesto avrà significative conseguenze sul mercato degli affitti. Molti testimoni riportano inoltre l'irritazione di numerosi agricoltori verso questa riforma della PAC, ritenuta eccessivamente complessa a fronte di una riduzione dei contributi e delle rese e ad un aumento dei vincoli. Ciononostante, al momento non si sono registrate richieste di riduzione dei canoni a fronte della prossima diminuzione dei titoli. L'unica reazione alla riforma della PAC registrata nell'ambito della presente indagine è la riduzione dei canoni di affitto praticata da due Fondazioni di Mantova e Brescia sulla base delle previsioni della diminuzione delle sovvenzioni e per favorire gli affittuari storici.

La Lombardia con l.r. 30/2014, successivamente modificata dalla l.r. 22/2016, ha istituito la Banca della Terra Lombarda, un inventario di terreni incolti o abbandonati che i proprietari – pubblici o privati – hanno reso disponibili per la “temporanea assegnazione a soggetti che ne facciano richiesta con lo scopo di rimetterli a coltura”. L'elenco dei terreni di proprietà pubblica attualmente iscritti (2022) nella Banca della Terra lombarda, riporta un totale di 8,8 ettari disponibili. Le proprietà private messe a disposizione sono poco meno di 10 ettari. L'offerta della Banca della Terra ha un peso irrilevante sul mercato degli affitti in Lombardia; lo scarso successo di questa iniziativa è dovuta, probabilmente, sia alle modeste superfici messe a disposizione (18,7 ha totali), peraltro variamente distribuite sul territorio regionale, sia dalla scarsa qualità dei terreni.

Con la legge regionale 9/2019, Regione Lombardia ha disposto il riconoscimento delle associazioni fondiarie come “... *strumento per il miglioramento dei fondi e per la ricostituzione di unità di coltivazione produttive ed economicamente sostenibili in grado di favorire l'occupazione, la costituzione e il consolidamento di nuove imprese agricole*”. Le Associazioni Fondiarie nascono con l'obiettivo di recuperare la produttività di proprietà fondiarie frammentate e di terreni agricoli incolti o abbandonati attraverso una gestione associata. Le associazioni fondiarie sono costituite tra i proprietari o gli aventi titolo di godimento di terreni privati o pubblici. La conduzione delle proprietà fondiarie conferite può essere affidata a uno o più gestori. Ogni associato conserva i diritti di proprietà dei propri immobili e il diritto non è usucapibile; può esercitare il diritto di recesso dalla sua adesione nel rispetto delle pattuizioni contrattuali in essere tra l'associazione fondiaria e i gestori. Presso ogni associazione fondiaria è prevista l'istituzione dell'elenco delle proprietà associate.

5. Aspettative future del mercato

L'affitto si rivela un utile e flessibile strumento strategico per l'ampliamento delle aziende agricole e per favorire la nascita di imprese innovative o l'ingresso nel settore di giovani agricoltori. La richiesta di terreni in affitto sarà quindi sostenuta anche in futuro, confermando la tendenza già registrata soprattutto per i seminativi irrigui nelle aree di pianura.

Si conferma l'influenza sul mercato degli affitti dei vincoli produttivi e/o ambientali legati all'attuazione delle politiche comunitarie e all'adesione a specifici aiuti del PSR.

Per il prossimo futuro le determinanti più importanti per le affittanze sono le dotazioni irrigue dei terreni (introduzione di nuove tecniche agrarie per il risparmio della risorsa idrica, maggior attenzione alla manutenzione dei corsi d'acqua aziendali), la diffusione delle FER (Fonti Energie Rinnovabili), in particolare degli impianti agrovoltai e del biometano. Da non scordare le esigenze di adeguamento alla Direttiva Nitrati che generano una notevole pressione nei distretti zootecnici e, non ultimo, la riforma della PAC.

TRENTINO-ALTO ADIGE

di Luciano Fantinato¹⁶

1. Quadro generale

La diffusione dell'affitto in Trentino-Alto Adige risulta ancora limitata e interessa poco più del 30% della SAU totale contro il 56% riscontrato invece nelle altre regioni settentrionali. Nell'ultimo decennio, tuttavia, il ricorso alla conduzione in affitto si è sensibilmente rafforzato interessando nel complesso una superficie, comprensiva degli usi gratuiti, pari a circa 95.300 ha, allorquando nel Censimento dell'Agricoltura 2010, la medesima tipologia di superficie, era stimata intorno ai 70.000 ha (Tabella 7). Il consolidamento del ricorso all'affitto è confermato anche considerando il numero di aziende. Infatti, nel caso di quelle condotte esclusivamente con questo istituto sono più che raddoppiate nel decennio considerato, mentre sono diminuite quelle con soli terreni in proprietà (-26%).

Tabella 7 - Aziende e SAU per titolo di possesso¹ dei terreni - Trentino-Alto Adige

	2010	2020	2020/2010
	Aziende		
Solo in proprietà	24.789	18.325	-26,1%
Solo in affitto	1.471	3.254	121,2%
Proprietà e affitto	10.358	11.105	7,2%
Totale ²	36.693	33.987	-7,4%
	Superficie agricola utilizzata (ha)		
Solo in proprietà	254.036	167.817	-33,9%
Solo in affitto	25.631	37.747	47,3%
Proprietà e affitto	98.088	106.755	8,8%
Totale	377.755	312.319	-17,3%
SAU in affitto	69.898	95.320	36,4%
<i>in % su SAU totale</i>	<i>18,5</i>	<i>30,5</i>	-
SAU in uso gratuito	31.821	34.307	7,8%
<i>in % su SAU in affitto</i>	<i>45,5</i>	<i>36,0</i>	-

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

² Il dato complessivo comprende le aziende senza SAU.

Fonte: ISTAT, Censimento dell'agricoltura 2010 e 2020.

L'anno 2023 ha registrato una stabilità dei canoni per i seminativi e per i prati e qualche ritocco in positivo per le colture viticole e frutticole in Trentino e, in maniera più contenuta, anche in Alto

¹⁶ La presente relazione è stata redatta con il contributo fattivo delle persone elencate di seguito: Paolo Bega Paolo, Andreas Mayr, Guido Sicher, Herman Stuppner. La responsabilità dei contenuti rimane in capo all'autore.

Adige. Permangono ancora sostanziali differenze delle dinamiche del mercato degli affitti nelle due province autonome di Trento e Bolzano. Il territorio trentino ha registrato una maggiore vivacità del mercato, con un incremento sensibile della domanda in particolare di giovani agricoltori che ricorrono all'affitto per raggiungere una dimensione aziendale funzionale a soddisfare i requisiti richiesti per il primo insediamento. Anche per l'offerta si percepisce un incremento della sua disponibilità a conferire i terreni agricoli, alimentata in particolare dalla cessazione dell'attività da parte delle piccole aziende che comprendono la difficoltà a raggiungere soddisfacenti livelli di reddito. Tra le due componenti, la domanda ha prevalso nell'ultimo anno, forse anche perché l'affitto è percepito come uno strumento meno rischioso e meno impegnativo dal punto di vista finanziario rispetto all'ipotesi alternativa di acquisto dei necessari terreni.

In provincia di Bolzano, la struttura del mercato degli affitti è alquanto consolidata: prevale sempre la domanda in un contesto ove permane una limitata disponibilità di terreni disponibili per una conduzione in affitto dell'attività primaria; è doveroso, tuttavia, ricordare che in Alto Adige il ricorso a tale strumento rimane sempre minoritario e interessa solamente il 25% circa del patrimonio fondiario.

2. Tendenze a livello territoriale

In Trentino sono aumentati i canoni di affitto per frutteti e vigneti. Le quotazioni per i frutteti, alquanto diversificate sul territorio oscillano da 2.400 €/ha a 5.000 €/ha; nella fascia più bassa si posizionano i frutteti di fondo valle della Val d'Adige mentre quelli posti più a Nord, nella Val di Non, raggiungono i valori più elevati e non di rado in condizioni ottimali per la coltivazione arrivano anche poco sopra a 5.500 €/ha. Per i vigneti i canoni oscillano mediamente da 4.000 €/ha a 5.300 €/ha con i valori più elevati riservati ai terreni vocati della collina; più elevati ancora i canoni per i vigneti della piana rotaliana, situata nella zona settentrionale della provincia a confine con l'Alto Adige, dove si possono raggiungere i 5.300 €/ha. I prati e seminativi invece si mantengono sui valori dell'anno precedente e vengono affittati pertanto a cifre comprese tra 350-400 e 500-600 euro/ha rispettivamente.

In Alto Adige i canoni di affitto non hanno subito sostanziali variazioni, ad eccezione di qualche segnalazione al ribasso, da monitorare nelle prossime edizioni, per i frutteti con varietà tradizionali, che risentono negli ultimi anni delle difficoltà di posizionarsi sul mercato. Nel caso dei frutteti irrigui e in ottimo stato, ad esempio i canoni possono arrivare a 2.500-3.000 euro/ha nella zona di Bolzano e di Merano mentre nelle zone di pregio questi salgono a 4.000-5.500 euro/ha con punte che possono raggiungere anche i 6.000 €/ha nelle situazioni con impianto in atto e in periodo di piena produzione. I vigneti hanno valori simili variando da 3.000 fino a 5.000-7.000 euro/ha per le zone di pregio; nell'area di Caldaro e Termeno, ad esempio, si possono raggiungere i valori massimi. Per i seminativi vengono richiesti in media dai 300 ai 500 euro/ha in funzione della posizione (dai 600/800 m s.l.m. in su) con punte anche di 800-1.000 euro/ha (se a fondo valle e facilmente raggiungibili); se il seminativo incorpora anche la sua potenziale trasformazione a vigneto allora i canoni sono più che raddoppiati e si assestano in una forbice da 1.500 €/ha a 3.000 €/ha. È necessario precisare come sia molto difficile trovare terreni in affitto di ampiezza superiore all'ettaro: la maggior parte dei contratti interessa, infatti, superfici inferiori ai 3.000 mq. Per quanto riguarda la tipologia, l'affitto dei terreni a vigneto è molto raro e quindi, di fatto, il mercato è molto limitato.

3. Tipi di contratto

Rispetto agli anni precedenti si sta consolidando la diffusione dei patti in deroga che oramai è la forma preponderante di contratto. Nelle zone di montagna è molto diffusa tuttavia, la concessione in uso gratuito dei terreni con finalità importanti per la gestione del territorio.

Nessuna variazione riscontrata in merito alla durata media del contratto: per i seminativi e i prati in genere si assesta su periodi quinquennali mentre per le colture frutticole e i vigneti, se il terreno è già provvisto di coltura in produzione, allora generalmente la durata del contratto è di 10 anni mentre se l'investimento viene eseguito dall'affittuario allora si possono stipulare contratti della durata di 15-20 anni. Sempre più ridotti i contratti annuali o di breve periodo che attualmente coinvolgono circa il 20% del totale; si è oramai consolidata nel tempo l'opinione che un congruo periodo di gestione in affitto di un terreno è una garanzia per una sua buona gestione in quanto, è interesse anche dell'affittuario, eseguire con cura le operazioni di manutenzione e di giusto apporto dei nutrienti ai fini di ottenere dei buoni risultati produttivi.

4. Patti agrari ed effetti delle politiche

In Trentino la Giunta provinciale, per cercare di contrastare l'abbandono delle aree marginali e la scarsità di terra per l'insediamento dei giovani agricoltori ha stabilito criteri e modalità di costituzione della Banca della Terra¹⁷, allestendo un inventario dei terreni pubblici e privati incolti che i proprietari potranno mettere temporaneamente a disposizione di coloro che vogliono rimetterli in produzione. Perno centrale del funzionamento della Banca della Terra saranno i Comuni e le Comunità di valle. Ad oggi i risultati del progetto sono ancora contenuti: pochi sono i comuni (4) che hanno contribuito a popolare la banca dati che a metà dell'anno annoverava 173 particelle catastali per una superficie complessiva di 11,5119 ha. Anche in Alto Adige le politiche territoriali (maso chiuso, esercizio dell'attività agrituristica legata alla superficie aziendale, insediamento di giovani agricoltori con obbligo di coltivare la terra per 10 anni) non facilitano la mobilità del capitale fondiario.

5. Aspettative future del mercato

Nessun operatore prevede all'orizzonte elementi in grado di apportare sostanziali modifiche al quadro descritto. Alcune variazioni al ribasso dei canoni potrebbero verificarsi in Alto Adige per alcuni segmenti della frutticoltura tradizionale, che faticano a mantenere buone posizioni di mercato. In Trentino, invece, si prevede un ulteriore rafforzamento della domanda, alimentata da un aumento dell'offerta generata dalle aziende marginali che preferiscono cedere in affitto i terreni anziché condurli direttamente, dato che questa opzione non garantisce sempre margini di redditività soddisfacenti.

Non desta preoccupazione la nuova impostazione della PAC, la cui attuazione nei prossimi anni non influirà in modo sostanziale sulle dinamiche del mercato degli affitti. Tuttalpiù potrebbe favorire la dismissione delle aziende marginali i cui terreni saranno facilmente assorbiti dalle aziende più strutturate

¹⁷ Legge provinciale n. 15/2015 con deliberazione della Giunta provinciale n. 303/2017.i

VENETO

di Luciano Fantinato¹⁸

1. Quadro generale

In Veneto permane una certa prudenza nel ricorso alla conduzione in affitto rispetto alle altre regioni settentrionali: la sua incidenza sulla SAU totale, infatti, si ferma al 53% contro una media del 56% riscontrata nelle altre regioni settentrionali. Tuttavia, negli ultimi anni sembra si sia attivata un'inversione di tendenza confermata anche dai dati emersi dall'ultimo Censimento dell'Agricoltura. La SAU condotta in affitto, comprensiva degli usi gratuiti, nell'anno 2020 ha evidenziato un incremento di circa il +30% rispetto al precedente Censimento del 2010, attestandosi intorno ai 430.500 ha (Tabella 8).

Tabella 8 - Aziende e SAU per titolo di possesso¹ dei terreni - Veneto

	2010	2020	2020/2010
	Aziende		
Solo in proprietà	82.613	39.860	-51,8%
Solo in affitto	12.063	19.705	63,4%
Proprietà e affitto	24.599	21.991	-10,6%
Totale ²	119.384	82.483	-30,9%
	Superficie agricola utilizzata (ha)		
Solo in proprietà	338.091	230.731	-31,8%
Solo in affitto	150.550	224.313	49,0%
Proprietà e affitto	322.798	353.048	9,4%
Totale	811.440	808.093	-0,4%
SAU in affitto	332.537	430.562	29,5%
<i>in % su SAU totale</i>	<i>41,0</i>	<i>53,3</i>	-
SAU in uso gratuito	102.267	96.064	-6,1%
<i>in % su SAU in affitto</i>	<i>30,8</i>	<i>22,3</i>	-

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

² Il dato complessivo comprende le aziende senza SAU.

Fonte: ISTAT, Censimento dell'agricoltura 2010 e 2020.

¹⁸ La presente relazione è stata redatta con il contributo fattivo delle persone elencate di seguito: Arrigoni Francesco, Ballardin Paola, Benincà Manuel, Bolzonello Gino, Boni Dino, Burati Alberto, Caldart Pierpaolo, Carraro Gianluca, Cattelan Silvano, Ceccato Fabrizio, Cichellero Massimo, Cuman Gianpaolo, Dal Cero Patrizio, De Marchi Pier Davide, Garbin Roberto, Girardi Riccardo, Lazzarin Luigi, Maggiotto Antonio, Magoga Sergio, Marangoni Fabrizio, Marconcini Nicola, Meggiorni Leonardo, Nauva Nicolas, Paoletti Candido, Paulon Graziano, Piantella Enrico, Sturaro Sara, Trevisan Leopoldo. La responsabilità dei contenuti rimane in capo all'autore.

Le dinamiche di incremento dell'affitto sono confermate anche considerando il numero di aziende. Le aziende condotte esclusivamente con terreni in affitto (e comodato) passano dal 10% del 2010 al 24% nel 2020, mentre è più timido l'incremento relativo ad aziende miste proprietà e affitto. Tuttavia, questi dati vanno letti insieme all'andamento generale che ha visto un'importante flessione del numero di aziende totali (-31%) a fronte di una SAU più o meno stabile. Questo ha comportato un incremento delle superfici medie da 6,8 ha agli attuali 9,8 ha, che comunque inferiore alla media nazionale (11 ha).

Il 2023 si è chiuso all'insegna della stabilità dei canoni; non si sono riscontrati scostamenti rispetto all'anno precedente fatta eccezione per alcune situazioni locali che hanno registrato una leggera flessione (seminativi e prati nell'area della castellana trevigiana, vigneti nell'area del Soave e seminativi nella bassa pianura veronese). Purtroppo si stanno sempre più accentuando delle sensibili differenze in funzione della pezzatura dei terreni oggetto di contrattazione; in presenza di lotti di medio-grandi dimensioni la domanda è maggiormente propensa ad accogliere le richieste dell'offerta mentre, i terreni di piccola taglia, se vogliono rimanere sul mercato devono necessariamente ridimensionare le aspettative. Permane sempre un mercato con una domanda sostenuta e prevalente rispetto all'offerta a conferma, come già evidenziato nelle precedenti edizioni dell'indagine, dell'importanza strategica dell'affitto che rimane uno degli strumenti più importanti per garantire adeguate dimensioni alle aziende agricole professionali e per contenere le spese fisse aziendali. Molto frequente tra gli operatori del settore, tuttavia la sensazione di un incremento dell'offerta generata in particolare dalle piccole aziende che per effetto della diminuzione dei contributi della PAC ma soprattutto per una congiuntura economica che non premia le realtà aziendali poco strutturate, preferiscono porre sul mercato degli affitti i loro terreni. In questo contesto si ripropongono, pertanto, le osservazioni che si ritengono tuttora importanti per la descrizione del mercato degli affitti regionale. Particolarmente attivi si mostrano gli attori del comparto zootecnico, orticolo e vivaistico, mentre si conferma l'attenuazione della domanda del settore viticolo, il quale dispone di maggiori disponibilità finanziarie in grado di preferire l'acquisto del terreno, e del settore di produzione di energie da biomasse, oramai stabilizzato in termini di operatori attivi.

Diverse le esigenze dei vari comparti: approvvigionamento degli alimenti e rispetto delle normative sull'utilizzazione agronomica degli effluenti zootecnici, necessità di nuovi terreni per dimensionare efficacemente il proprio parco macchine, possibilità di incrementare le dimensioni aziendali senza la necessità di dover procedere con importanti investimenti in capitale fondiario non sempre facilmente attuabili dalle aziende agricole, necessità di reperire nuovi terreni per le coltivazioni che non possono essere ripetute sulle stesse superfici (es colture vivaistiche e colture orticole). Ancora importante la domanda da parte di alcuni contoterzisti disponibili a valutare tutte le offerte sul mercato pur di garantirsi una adeguata superficie di riferimento per l'utilizzo razionale del proprio parco macchine.

In questo quadro di stabilità non sembra pertanto che il mercato degli affitti sia fortemente condizionato dalla PAC e dalla inflazione, due fattori che negli anni precedenti avevano fatto emergere un comportamento prudentiale tra gli operatori. Prevale la sensazione che la nuova politica comunitaria non abbia ancora inciso sui canoni, maggiormente ancorati alle dinamiche della domanda e dell'offerta, così anche l'inflazione appare un fattore non in grado di condizionare le trattative anche se in molti contratti, a dir il vero, vengono inserite le clausole di adeguamento dei canoni agli indici ISTAT.

2. Tendenze a livello territoriale

A *Verona* il mercato si è caratterizzato per la netta prevalenza dei rinnovi contrattuali e per una sostanziale stabilità dei canoni, anche se, in alcune situazioni locali, si sono registrati segnali di flessione. Alcuni contratti stipulati nell'area del Soave per terreni destinati a vigneto o nell'area della bassa pianura veronese per terreni a seminativo si sono chiusi con canoni più contenuti rispetto alla media locale (-10 - -15%). Sarà necessario monitorare il fenomeno per capire se si tratta di eventi contingenti o se presagiscono una tendenza strutturale alla revisione al ribasso dei canoni di affitto.

Permane ancora una decisa prevalenza della domanda rispetto all'offerta, che si manifesta in particolar modo nelle aree di pianura dove le colture orticolo-industriali e vivaistiche, per la necessità di non eseguire più cicli colturali sullo stesso terreno, costituiscono una delle componenti più importanti tra i richiedenti i terreni in affitto.

Non appare inoltre un fenomeno passeggero la domanda di nuove aziende operanti nel campo dell'orticoltura, o in generale in tutte le attività ad alto fabbisogno di manodopera, e gestite da figure imprenditoriali provenienti da paesi terzi ma oramai saldamente ancorate al territorio. Queste aziende stanno acquisendo la fiducia degli operatori grazie ad una oculata e attenta gestione dei terreni e, in generale, dei rapporti contrattuali tra i contraenti.

E' opinione diffusa inoltre che un fattore determinante sul mercato degli affitti viene svolto anche dalla modalità di conduzione del terreno da parte dell'affittuario: in presenza di una gestione agronomica attenta a preservare la fertilità e la qualità dei suoli, la proprietà è sempre propensa al rinnovo del contratto e spesso non avanza richieste di incremento dei canoni.

riduzione delle superfici a tabacco. In questo contesto si ripropongono di seguito alcuni esempi di canone rilevato nei diversi contesti territoriali. Nella pianura del Tartaro, ad esempio, un terreno destinato a cereali o a leguminose si assesta su un canone pari a circa 650 €/ha a fronte invece di canoni molto più alti, oscillanti tra 1.600 e 2200 €/ha pattuiti per l'utilizzo di terreni da destinare a vivaio o per colture orticole o intorno ai 1.000 €/ha, con punte che raggiungono i 1.400 €/ha, per terreni destinati alla tabacchicoltura. Sostenuti anche i canoni per i vigneti: nell'area della Valpolicella si raggiungono anche i 5000 €/ha per assestarsi invece su valori più contenuti (1.000 - 2000 €/ha) per un terreno vitato nella area del DOC Soave.

A *Vicenza* il mercato degli affitti si mostra solido, con prevalenza della domanda alimentata in particolare dal comparto zootecnico, se legato alle attività di trasformazione lattiero casearia, e all'insediamento di nuove aziende condotte da giovani imprenditori che preferiscono ricorrere allo strumento dell'affitto anziché investire le risorse disponibili nell'acquisto del necessario capitale fondiario.

Ancora residuale invece la richiesta di terreni vitati, fatta eccezione per quelli giunti a fine carriera che destano interesse per la possibilità di trasferire le autorizzazioni di nuovi impianti sui terreni di proprietà. La pressione esercitata dalla domanda, tuttavia, non ha determinato innalzamento dei canoni che si sono assestati sui valori degli anni precedenti. Alcuni segnali di difficoltà giungono invece dalle aziende che negli anni scorsi hanno stipulato contratti con canoni più vicini ai valori massimi registrati in loco e che non sempre riescono ad ottemperare al loro pagamento con conseguente richiesta di chiusura del contratto da parte della proprietà: non sono situazioni numerose, ma evidenziano un segnale di difficoltà di tenuta della redditività in agricoltura rispetto alle aspettative del recente passato. Si ripropongono pertanto alcuni esempi di canone di affitto già segnalate negli anni precedenti. Per un seminativo, ad esempio si sono rilevati, nell'area della bassa pianura, valori che oscillano da 150 €/ha, in assenza del servizio irriguo, a circa 600-700 €/ha in presenza dell'irrigazione; i valori più elevati sono stati riscontrati anche

nelle aree della provincia poste più a nord. Valori sensibilmente più elevati e oscillanti intorno ai 1.000 €/ha, si rilevano per i terreni vitati anche se in alcune aree della provincia (ad esempio la pianura di Lonigo) le superfici oggetto di contrattazione sono relativamente basse.

In provincia di Belluno, e in particolar modo nelle aree più strutturate della Val Belluna si consolida il ricorso all'affitto per garantirsi la disponibilità del capitale fondiario: la consapevolezza di una minore disponibilità di terreni spinge gli agricoltori a preferire contratti stabili e duraturi rispetto ai tradizionali contratti verbali particolarmente diffusi nelle aree montane. Particolarmente attive sul mercato le aziende zootecniche anche in conseguenza di un processo di ristrutturazione che privilegia le aziende medio grandi a scapito delle piccole realtà oramai sempre più in difficoltà a confrontarsi con un mercato che richiede efficienza e razionalizzazione dei costi di produzione. Incisive anche le aziende con contoterzi che seppur contenute numericamente, riescono a svolgere un ruolo attivo nell'acquisire i terreni disponibili. Per quanto riguarda l'entità dei canoni di affitto, sembra al momento che il mercato non abbia percepito la riduzione dei premi PAC e nemmeno la riduzione dei premi agroambientali, in particolar modo sulle colture foraggere, e pertanto non si sono registrate variazioni rispetto agli anni precedenti. A detta degli operatori però tale situazione difficilmente si riproporrà anche in un prossimo futuro allorché ad esempio, la necessità di contenere le spese di gestione delle superfici a pascolo obbligherà i proprietari, in particolar modo gli enti pubblici, ad offrire gli stessi terreni a costi più contenuti. La stabilità dei canoni sopra anticipata, su tutto il territorio provinciale obbliga a riproporre quanto già riportato nelle precedenti edizioni dell'indagine: per un seminativo in Val Belluna vengono chiesti circa 300 euro/ha anche se, in particolari condizioni orografiche e di difficile accessibilità, si può scendere a canoni pari a 100 €/ha. Per i prati in montagna i valori dei canoni sono rimasti stabili con valori medi oscillanti tra 50 e 100 €/ha ma non è raro che numerosi proprietari pur di garantire una manutenzione al fondo siano disponibili a non recepire un canone di affitto.

In provincia di Treviso il mercato si è mostrato stabile e non sono intercorse modifiche nella sua composizione. Nell'area di pianura hanno prevalso i rinnovi mentre i nuovi contratti sono stati più contenuti. Tuttavia, le maggiori offerte derivanti dalla dismissione delle aziende marginali, alimentate anche dalla riduzione dei premi PAC, non hanno tardato ad essere accolte favorevolmente da una domanda composta in prevalenza dalle aziende zootecniche che sono sempre alla ricerca di nuovi terreni per la necessità di autoproduzione degli alimenti e per la necessità di rispettare le norme in materia di gestione degli effluenti zootecnici.

Nelle aree collinari il mercato è fortemente condizionato dalle aspettative di mercato del comparto viticolo, dalla disponibilità di quote di reimpianto e dalla necessità di disporre di terreni per nuovi impianti in prossima scadenza delle autorizzazioni. Ne consegue la difficoltà di trovare terreni a seminativo che non incorporino nei canoni anche la potenziale trasformazione a vigneto. In queste aree, inoltre, si segnalano aspettative di un aumento dei canoni da parte dell'offerta per timore di dover affrontare spese straordinarie, a carico della proprietà, necessarie per la sostituzione di vigneti colpiti dalla flavescenza dorata. Questo aspetto richiede anche una maggiore attenzione nella redazione dei contratti per regolare tali questioni in modo più chiaro e trasparente.

In questo quadro i canoni segnalati non si discostano sensibilmente da quelli descritti negli anni precedenti. Nelle colline del Montello i vigneti DOC si assestano su valori oscillanti da 3.000 a 4.000 €/ha mentre per un vigneto DOCG è frequente trovare canoni di affitto oscillanti nel range 4.000 – 5.000 €/ha. Più alti i valori rilevati nell'area delle Colline del Soligo: per un vigneto DOC essi si assestano intorno ai 4.000 – 5.000 €/ha per arrivare anche a 8.000 €/ha per un vigneto DOCG in collina nella zona di Valdobbiadene, soglia che si abbassa sensibilmente per assestarsi mediamente intorno a 5.000 €/ha nell'area di Conegliano e Vittorio Veneto. Per i seminativi potenzialmente

trasformabili in vigneto i canoni sono alquanto sostenuti (800 – 1.500 €/ha) mentre per la medesima tipologia colturale priva però della possibilità di trasformazione i valori si abbassano in modo robusto con la precisazione, tuttavia, che difficilmente un proprietario rinuncia a beneficiare dei canoni più elevati e pertanto sono pochi coloro alimentano il mercato con terreni destinati esclusivamente a seminativo.

Sul mercato *veneziano* si è registrato un sensibile incremento dell'offerta a seguito della dismissione di numerose aziende oramai giunte nell'area della marginalità. Molto reattiva la domanda sostenuta come sempre dalle aziende zootecniche, prevalentemente di dimensioni medio grandi, e dalle aziende con impianti di biogas, anche se in maniera più contenuta in quanto il fabbisogno di superfici per tali aziende si è oramai assestato; incisiva anche la richiesta di superfici da parte delle aziende produttrici di barbatelle. Sul fronte dei canoni permane la limitata capacità contrattuale delle piccole superfici che non di rado riescono a spuntare importi di poco superiori alla meta dei canoni mediamente riscontrati in loco per i terreni più appetibili dotati di irrigazione, buone capacità di accesso e di dimensioni elevate.

Si riconferma pertanto, la descrizione dei canoni più rappresentativi rilevati sul territorio provinciale. I seminativi oscillano da valori minimi pari a 300 €/ha fino ad arrivare a valori pari a 900 €/ha. Nella fascia bassa si collocano i seminativi dell'area della pianura tra Livenza e Tagliamento e del Basso Piave mentre i canoni aumentano e raggiungono i valori massimi per i terreni destinati alle produzioni energetiche. Nella zona litoranea (Eraclea, Jesolo, Caorle) i terreni ad orticole annuali, vengono affittati con canoni intorno ai 1.000 euro/ha/anno, valore che si dimezza nel caso invece di orticole stagionali. Ancora più elevati i canoni per i terreni a vivaio che si presentano con un ampio range variabile da 1.200 a 1.700 €/ha. Con riferimento invece al comparto viticolo, dove in realtà si sono registrati movimenti dei canoni in aumento, a nord della provincia per un terreno a vigneto DOC vengono chiesti tra i 2.000 e 3.300 euro/ha, per arrivare anche oltre (di poco inferiore a 4.300 €/ha) nel caso di terreni già investiti con il vitigno Glera.

Anche a *Padova* il mercato non ha registrato sensibili variazioni rispetto alla annata precedente: la forte domanda mantiene l'offerta in una posizione contrattuale solida, impedendo la riduzione dei canoni che, in alcuni casi, sono addirittura aumentati. Ad esempio, nell'area settentrionale, le aziende zootecniche, pur di ottenere superfici a prato per la produzione di foraggi e per il rispetto della direttiva nitrati, hanno accettato contratti di affitto con canoni superiori alla media della zona. Si consolida l'interesse delle aziende più strutturate per le superfici di dimensioni medio grandi per cui allo stock di terreni di piccola taglia si rivolgono quasi esclusivamente gli operatori vivaisti o i contoterzisti che rafforzano la loro presenza grazie alla loro disponibilità a trasformare la loro prestazione professionale in una più remunerativa conduzione diretta dei fondi in gestione. Meno attiva invece la pressione della domanda per terreni da destinare alla produzione di biomassa: l'incertezza del quadro normativo che detta gli sviluppi del settore favorisce un atteggiamento prudenziali degli operatori.

Si riconfermano comunque i canoni già rilevati nelle annate precedenti con qualche ulteriore puntualizzazione e precisazione: i seminativi di pianura si attestano in una forbice compresa tra 300 e 700 €/ha, range che si sposta verso l'alto fino ad arrivare anche a 1.000 €/ha nel caso di seminativo per la produzione di biomasse, i prati a nord della provincia hanno canoni tra i 400 e i 450 euro/ha ma che in circostanze favorevoli possono anche arrivare poco sotto i 800 €/ha. Per le medesime tipologie colturali i canoni subiscono una sensibile riduzione, anche con valori prossimi al 50% nel caso dei prati, nell'ambito di un accordo verbale o tra proprietà e impresa contoterzista. Più elevati i canoni per i terreni vitati; nella zona dei Colli sono compresi generalmente tra i 1.000 e i 2.500 euro/ha fino ad arrivare anche a 4.000 €/ha in situazioni completamente meccanizzabili e con vigneto nei primi anni di produzione.

A Rovigo, il mercato si è concentrato principalmente sui rinnovi contrattuali, anche se non sono mancate le stipule di nuovi contratti, soprattutto provenienti dalla domanda di giovani imprenditori. L'offerta di nuovi terreni è sostenuta dalle aziende meno strutturate e di piccole dimensioni, la cui bassa redditività non consente di svolgere l'attività agricola con profitto. Questo è un problema che riguarda l'intero settore, per cui tra gli operatori c'è la sensazione che in futuro i canoni si stabiliranno a valori inferiori rispetto a quelli attualmente vigenti.

Come già riportato nelle edizioni precedenti dell'indagine, a Rovigo prevale la domanda, senza tuttavia creare tensioni sul fronte dei canoni, trainata anche dal settore zootecnico, che necessita di terreni per garantire la connessione al fondo e per rispettare le norme in materia distribuzione degli effluenti. I canoni per i seminativi con titoli oscillano tra i 600 e i 750 euro/ha ma, più frequentemente rispetto agli anni precedenti, possono arrivare anche a lambire gli 800/850 €/ha in presenza di superfici di elevate dimensioni (70-80 ha) e/o peculiari situazioni che vedono la domanda disponibile ad accettare canoni al di sopra dei valori medi. Le orticole a Rosolina oscillano intorno ai 1.000 euro/ha, con punte vicine ai 1.200 €/ha.

3. Tipi di contratto

Gli operatori sono concordi nel rilevare che il quadro relativo ai tipi e alla durata dei contratti stipulati non subisce sostanziali modifiche a breve termine e pertanto di ripropongono le medesime considerazioni riportate nelle dizioni precedenti ma di fatto rappresentative della situazione attuale. Alcuni operatori, tuttavia, segnalano la tendenza ad aumentare la durata del contratto per ridurre nel tempo i costi per la sua stipula e registrazione.

I contratti sono stipulati ovunque in base all'art. 45 della l. 203/82 (affitto in deroga) fatta eccezione per il territorio bellunese ove permangono gli accordi verbali diffusi tra le aziende medio piccole ma anche nel settore zootecnico dove, tuttavia, nelle situazioni medio/grandi, prevale l'affitto in deroga. Tale peculiarità deriva dal fatto che la superficie agricola bellunese è caratterizzata da una elevata frammentazione fondiaria e allo stesso tempo, su numerose superfici insiste la multiproprietà talvolta anche con residenti all'estero. In questo contesto, i contratti in deroga non riescono ad essere perfezionati e pertanto, il contratto verbale rimane l'unica modalità per riuscire a condurre tali superfici e soprattutto garantire il loro inserimento nel fascicolo aziendale e quindi accedere alle varie istanze di contributo in essere (ad esempio i contributi per lo sfalcio in assenza dei quali tale pratica agronomica non riuscirebbe a raggiungere i necessari margini di profitto). È evidente però che in talo caso l'agricoltore si priva delle tutele dettate dalla legge sui contratti agrari.

Altra peculiarità che permane e che sta sempre di più interessando i terreni della pianura veronese riguarda la stipula dei contratti di compartecipazione agraria stagionale per la realizzazione delle colture orticole solitamente realizzate dopo la coltura principale; trattasi in tal caso di un istituto giuridico diverso da un contratto di affitto, in quanto prevede la partecipazione alla coltivazione del fondo del proprietario o del concedente, ma che di fatto consente la disponibilità a terzi della superficie agricola interessata dal contratto. A riguardo gli operatori del settore hanno più volte espresso l'esigenza di una più appropriata definizione dei rapporti contrattuale tra le parti al fine di consentire ad entrambe di esplicitare e tutelare i reciproci interessi.

In materia di durata del contratto di affitto tutti i testimoni non rilevano cambiamenti alle oramai consuete modalità di accordo tra le parti. A Rovigo, ad esempio, i contratti per i seminativi vengono stipulati per 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. Scarsa è la propensione ad allungare il periodo contrattuale con qualche penalizzazione per il settore viticolo. 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 anche 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. A Verona i terreni a vivaio vengono utilizzati per un biennio mentre i terreni a orticole industriali la durata non supera l'anno. Per i vigneti invece la durata è superiore ai 5 anni in tutte le province a garanzia del proprietario che nel lungo periodo l'affittuario possa trovare convenienza ad eseguire gli interventi di manutenzione ordinaria cosa che molto probabilmente non verrebbero eseguiti con durate brevi. 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. Nel bellunese numerosi sono i contratti con durata media quinquennale in particolar modo per quelli legati agli interventi del PSR che richiedono un titolo di possesso poliennale.

Si rafforza la pressione sul mercato degli operatori che rivitalizzano la domanda di terreni agricoli per destinarli alla produzione di energia (agrivoltaico) soprattutto nelle aree del territorio regionale dove i prezzi dei terreni storicamente si posizionano su livelli mediamente inferiori. D'altro canto, si assiste anche ad una maggiore attenzione degli agricoltori che, in prima battuta, intravedono una nuova opportunità di reddito alternativo agli utilizzi tradizionali e poco redditizi. Non a caso nel Rodigino e nella bassa pianura Veronese sono più strutturate le proposte in tale direzione ipotizzando la stipula di contratti preliminari per la cessione del diritto di superficie subordinato all'acquisizione della autorizzazione per la posa dell'impianto, con indicazioni del prezzo che può variare dai 2.500 ai 3.000 €/ha per un periodo di circa 30 anni. Di fronte a tale scenario, che ad oggi tuttavia non vede ancora la concreta realizzazione su larga scala di tali utilizzi, emerge la preoccupazione degli agricoltori per le distorsioni che tali proposte possono creare sul mercato degli affitti tradizionalmente riferito ad utilizzi esclusivamente agricoli dei terreni. Tale pressione non è ancora stata sensibilmente rilevata nel restante territorio regionale vuoi per la presenza di settori già di per sé capaci di una maggiore redditività (viticoltura in primis) o per la presenza di quotazioni dei terreni agricoli su valori che, per il momento, scoraggiano in tali aree la realizzazione di impianti agrovoltaici. Non secondario inoltre ricordare che generalmente tali tipi di investimenti spesso non trovano il favore delle amministrazioni pubbliche che di fatto contribuiscono a mantenere il mercato fondiario dei terreni agricoli nell'ambito di utilizzi tradizionali. La recente norma statale, che richiede di dichiarare i proventi dal diritto di superficie nel quadro reddituale dell'Imposta sul Reddito delle Persone Fisiche, ha contribuito a mantenere un atteggiamento più prudente tra gli agricoltori nella valutazione dell'investimento. Sempre più si consolida la tipologia di terreno oggetto di richiesta per tali utilizzi (elevate estensioni, vicinanza ad una cabina di tensione elettrica, portanza del terreno adeguata ai carichi generati dalle strutture dell'impianto) per cui si intravede la possibilità di limitare a specifici areali la pressione esercitata sul territorio.

4. Patti agrari ed effetti delle politiche

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 nove 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.

5. Aspettative future

Gli operatori concordano sull'importanza strategica dell'affitto per il settore primario e, pertanto, non prevedono modifiche né nei volumi contrattualizzati né nella tipologia e durata dei contratti. Sono tuttavia determinati nel ritenere che i settori legati alla trasformazione siano i segmenti maggiormente attivi sulla piazza diversamente invece dal comparto delle commodity che per le conosciute difficoltà di generare soddisfacenti redditi, se non in specifiche realtà ben strutturate ed efficientemente organizzate, non riesce spesso a far fronte al livello dei canoni ordinariamente presenti sul territorio.

Tra gli operatori, invece, emerge più incertezza riguardo all'andamento dei canoni. La riduzione dei premi PAC non sempre si traduce in una loro diminuzione, poiché intervengono altri fattori che tendono a farli aumentare: la pressione della domanda rispetto all'offerta, la tendenza dei proprietari a trasferire sui canoni gli aumenti dei costi consortili di bonifica e di irrigazione, e la spinta inflattiva. Non va sottovalutata, inoltre, l'aumento dell'offerta in un mercato in cui la domanda prevale in quasi tutti gli areali. Questo aumento è generato dalle dismissioni di aziende che non riescono più a competere in un mercato sempre più competitivo o che non possiedono i requisiti minimi per accedere ai contributi della nuova PAC. Tuttavia, la risposta della domanda è alquanto diversificata: essa è molto interessata ad acquisire terreni di medie e grandi dimensioni, facilmente accessibili e dotati di irrigazione, per i quali è anche disposta a soddisfare le richieste dell'offerta. Al contrario, i terreni più marginali e poco appetibili per una gestione agricola efficiente rimangono a lungo sul mercato e vengono affittati solo in seguito a un ridimensionamento dei canoni.

FRIULI -VENEZIA GIULIA

di Greta Zilli e Gabriele Zanuttig

1. Quadro generale

In Friuli-Venezia Giulia, secondo i dati del Censimento dell'agricoltura 2020, l'affitto interessa circa 121.500 ha di superficie agricola utilizzata, pari al 54% della SAU regionale. Le informazioni comprendono anche le superfici concesse in uso gratuito. Si tratta di circa 18.100 ha (il 15% dei terreni in affitto) per i quali, almeno teoricamente, non viene corrisposto alcun canone. Rispetto ai dati del precedente Censimento, la superficie in affitto registra un incremento del +37%, quella in comodato d'uso invece è rimasta pressoché invariata (Tabella 9).

Il Censimento del 2020 evidenzia una significativa contrazione del numero di aziende agricole pari al -27%. Le aziende con terreni solo in proprietà sono diminuite in modo deciso sia come numero (-45%) che come SAU (-30%). Osservando i dati emerge che l'aumento delle superfici è dovuto in maniera sostanziale alle aziende che presentano superficie solo in affitto.

Tabella 9 - Aziende e SAU per titolo di possesso¹ dei terreni- Friuli-Venezia Giulia

	2010	2020	2020/2010
Aziende			
Solo in proprietà	13.109	7.154	-45,4%
Solo in affitto	1.380	2.386	72,9%
Proprietà e affitto	7.822	6.440	-17,7%
Totale²	22.316	16.259	-27,1%
Superficie agricola utilizzata (ha)			
Solo in proprietà	70.788	49.603	-29,9%
Solo in affitto	25.548	51.097	100,0%
Proprietà e affitto	122.107	123.553	1,2%
Totale	218.443	224.253	2,7%
SAU in affitto	88.821	121.540	36,8%
<i>in % su SAU totale</i>	<i>40,7</i>	<i>54,2</i>	-
SAU in uso gratuito	18.062	18.114	0,3%
<i>in % su SAU in affitto</i>	<i>20,3</i>	<i>14,9</i>	-

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

² Il dato complessivo comprende le aziende senza SAU.

Fonte: ISTAT, Censimento dell'agricoltura 2010 e 2020.

Il mercato degli affitti, in buona parte della regione nel 2023 è caratterizzato dall'equilibrio tra domanda e offerta. In provincia di Gorizia chi ha vigneti non li cede in affitto limitando significativamente l'offerta che è bilanciata con la domanda. La domanda di terreni in affitto è prevalente solo in poche zone: nell'area collinare di San Daniele, nella pianura tra Cellina e Livenza

e in provincia di Trieste. Qui, la carenza di appezzamenti e la limitata dimensione di questi, generano una valutazione dei terreni ad ettaro decisamente più elevata rispetto alla media regionale, per questo motivo il mercato degli affitti è favorito rispetto alla compravendita.

La richiesta di terreni la cui destinazione d'uso è l'investimento nella filiera delle agro-energie pur essendo ancora attiva è ormai consolidata con rapporti definiti e tendenzialmente stabili tra proprietario e affittuario. Permane l'interesse verso l'affitto di terreni da destinare alla coltivazione di barbatelle e la domanda si è diffusa oltre che nelle zone del pordenonese anche nei territori della provincia di Udine.

2. Tendenze a livello territoriale

In generale i contratti di affitto hanno registrato una durata compresa tra i 5 e 6 anni, per i seminativi, anche se, nella parte più a sud della provincia di Udine e nella pianura pordenonese i terreni vengono affittati anche solo per 12 mesi (seminativi, barbatelle, orticole ecc); la durata varia dai 5 ai 15 anni nel caso dei vigneti, mentre può raggiungere i 20 anni per i terreni destinati alla costruzione di impianti fotovoltaici.

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. Solitamente i concorrenti partecipano ai bandi per l'assegnazione delle malghe e per i prati a esse legati; considerato il territorio fortemente parcellizzato, molti comuni hanno fatto base d'asta non essendoci soggetti con diritto di prelazione, soprattutto nel caso di giovani imprenditori di recente insediamento. 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, invece, vengono concesse a canoni di 1.900 euro/ha all'anno. I valori dei canoni sono in linea con quelli dello scorso anno, per i prati (10,00-150,00 euro/ha) i pascoli (10,00-90,00 euro/ha) e per i seminativi (50,00-250,00 euro/ha). Nelle zone a vigneto DOC dei Colli Orientali la domanda è legata prevalentemente alle aziende professionali vitivinicole per qualsiasi tipologia di vigneto. I canoni dei vigneti che variano tra i 600 e i 1.500 euro/ha. Nelle colline di San Daniele i prezzi degli affitti per i seminativi si attestano tra il minimo di 300 euro/ha, dei terreni non irrigui ai 700 euro/ha, per quelli irrigui. Come nel caso degli acquisti la domanda è rivolta principalmente verso appezzamenti tendenzialmente grandi o in alternativa confinanti con terreni già di proprietà o affitto al fine di evitare spostamenti eccessivi per le lavorazioni della terra. In quest'area si è diffusa la coltivazione delle barbatelle e il valore dell'affitto per i terreni destinati a questa coltura si attesta a 2500 euro/ha. Nella pianura di Udine i canoni per i seminativi variano secondo la possibilità di irrigare le colture: il terreno irriguo è valutato 400-700 euro/ha, quello non irriguo 100-400 euro/ha. Qui le superfici affittate per 20 anni per la costruzione di impianti fotovoltaici hanno un canone compreso tra 1500-2000 euro/ha. Nella pianura litoranea, dove sono più diffuse le aziende di grandi dimensioni, per i seminativi irrigui sono riscontrati valori compresi tra i 300-600 euro/ha. I vigneti sono affittati con canoni compresi tra gli 800 euro/ha e i 1.000 euro/ha e per i frutteti il canone medio è di 1.000 euro/ha.

A *Pordenone*. In questa provincia diversi imprenditori tendono a diversificare le produzioni dedicandosi, ad esempio ai vivai viticoli. A Rauscedo e zone limitrofe i canoni per i vivai di barbatelle si attestano su valori pari a 2.000-3.000 euro/ha, l'affitto di terreno per l'impianto delle barbatelle si è diffuso in regione anche nelle aree della provincia di Udine. I canoni per i seminativi asciutti oscillano intorno ai 150 (nelle zone più svantaggiate) e i 400 euro/ha, mentre per quelli irrigui tra 200 e 600 euro/ha. I vigneti DOC nella destra Tagliamento vengono affittati, nelle zone vocate, a 1.000-2.200 euro/ha, per i vigneti di qualità fino ad arrivare 3.500 euro/ha per le

piantagioni di Prosecco. Sono state testimoniate realtà per il comparto ortofrutticolo relative all'affitto di ampi appezzamenti per la semina di monoculture (asparagi, zucchine e patate) con canoni compresi tra i 900-1.300 euro/ha. La durata degli affitti per le varie tipologie di terreno varia: per i nuovi vigneti è di 15 anni, mentre per i seminativi varia tra i 3 e i 5 anni e per le orticole e le barbatelle la durata dell'affitto è annuale.

Nel *goriziano* nella zona della pianura isontina, i canoni dei vigneti sono compresi tra gli 800 e i 1.200 euro/ha e i seminativi irrigui in pianura, invece, hanno prezzi di 150-350 euro/ha. Il vigneto DOC in pianura di Cormons ha canoni di 800-1.700 euro/ha, mentre nelle zone più rinomate del Collio (S. Floriano, Savogna, Dolegna e Capriva) vengono raggiunti valori più elevati, tra 1.000 e 2.500 euro/ha. I contratti di affitto hanno una validità diversificata massimo di 5 anni.

Nella provincia di *Trieste* prevale la domanda di terra in affitto sostenuta dalla necessità degli imprenditori di ampliare la superficie aziendale. L'affitto viene preferito alla compravendita in questa provincia. Le aziende sono di piccole dimensioni e soffrono per mancanza di liquidità, inoltre soprattutto nel caso dei giovani, vi è una sostanziale insicurezza e incertezza rispetto all'attività agricola; pertanto, l'affitto risulta la forma più flessibile e meno economicamente impegnativa per avere disponibilità di superfici. La scarsa superficie disponibile è affittata a canoni che non sono minimamente variati rispetto allo scorso anno (800-2.100 euro/ha per i vigneti, di 300-800 euro/ha per i seminativi, 1.000-2.000 euro/ha per gli orti e 600-2.000 per gli oliveti).

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, in seguito alla circolare AGEA 679/11 che obbliga l'affittuario alla registrazione dei contratti ai fini dell'ottenimento dei contributi previsti dalla PAC, esiste solo per piccoli fondi, soprattutto in montagna; infatti, viene utilizzata la deroga prevista dalla legge "Campo libero" che permette di dichiarare nel fascicolo aziendale, ai fini della domanda PAC, particelle inferiori ai 5.000 mq, senza dimostrare il titolo di possesso.

Il costo dell'assistenza delle parti alla firma del contratto è prevalentemente a carico dell'affittuario e per la maggior parte delle operazioni si attesta sui 100 euro, di cui il 60 % è destinato alla predisposizione delle pratiche e la quota rimanente, è il costo di registrazione del contratto. A Udine e Gorizia il costo per l'assistenza alla firma dei contratti varia, diversificandosi da zona a zona, in prevalenza tra i 60-70 euro (nelle zone montane e per le tipologie di terreni che non hanno valori elevati), fino a raggiungere i 80-100 euro. Nella provincia di Pordenone in alcuni casi si testimonia che i costi sono divisi al 50% tra affittuario e proprietario, anche qui il carico del costo dell'assistenza è diverso tra i contratti e le zone. In provincia di Trieste, infine, un contratto individuale costa in media 70 euro.

A San Daniele, è stata testimoniata la cessione del diritto di superficie per la creazione di un impianto fotovoltaico a terra. Il diritto di superficie stabilisce la separazione tra la proprietà del terreno e l'impianto fotovoltaico installato sullo stesso. Con la cessione di tale diritto il proprietario dell'area privata riceve in cambio dal soggetto investitore un canone di affitto che varia tra i 2.500 e i 3.000 euro/ettaro all'anno. La durata contrattuale, in genere, è di 20-25 anni. Durante il periodo di contratto, la proprietà dei beni installati per la produzione di energia è in mano all'investitore, tuttavia, una volta scaduto il tempo concordato, il proprietario originario torna in possesso del pieno diritto di superficie e può eventualmente decidere di riscattare l'impianto presente. In certi casi, i soggetti proprietari del terreno dato in concessione possono non solo guadagnare con il diritto di superficie, ma stipulare anche un contratto di "Power Purchase Agreement", per acquistare energia rinnovabile dal produttore a condizioni vantaggiose.

Il comodato d'uso è un fenomeno piuttosto diffuso in regione ed è comune per quelle aziende con imprenditore individuale o società che lavorano i terreni di familiari. Nel caso del comodato tendenzialmente i contratti si rinnovano di anno in anno e spesso anche in modo tacito.

4. Patti agrari ed effetti delle politiche

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 da diversi anni ed è stato sottoscritto da tutte e tre le organizzazioni professionali presenti sul territorio, l'accordo tutela le garanzie tra le parti e anche se datato è ancora in vigore.

Il provvedimento normativo sull'istituzione della Banca della terra si prefiggeva di dare attuazione alle leggi regionali 440/1978 e 10/2010 aventi a oggetto l'utilizzazione delle terre incolte, abbandonate o insufficientemente nei territori montani. Il recupero produttivo delle terre è ritenuto funzionale alla salvaguardia degli equilibri idrogeologici e alla protezione dell'ambiente. In Friuli-Venezia Giulia risulterebbero censiti 500 ettari di terreni demaniali incolti e inutilizzati. Dall'istituzione della Banca della terra fino ad ora nella regione Friuli-Venezia Giulia non c'è stata alcuna disponibilità di terreno. Per la prima volta nel 2023 è stato pubblicato un bando per la possibilità di uso di un terreno di circa 5 ettari, la superficie è modesta e l'impatto è irrilevante, ma rappresenta comunque un segnale positivo per un possibile sviluppo del progetto.

Un'interessante iniziativa, che persegue con modalità diverse l'obiettivo della Banca della Terra, ovvero la tutela dei territori abbandonati, si è sviluppata nei territori marginali di montagna dell'Alta Slavia dove si sono registrate alcune dinamiche locali positive che hanno dato origine ad un'associazione fondiaria locale (ASFO Erbezzo). Nelle zone montane sono presenti terreni a prati e bosco e le proprietà, prevalentemente di privati, sono di piccole dimensioni e frammentate. L'associazione unisce i proprietari mettendo assieme le varie particelle per generare appezzamenti estesi e di maggiore interesse sul mercato. In questo modo le aziende agricole interessate possono trattare direttamente con l'associazione fondiaria per superfici maggiori e già accorpate, senza l'onere di contattare tanti singoli privati. Per i piccoli proprietari il beneficio non è puramente economico ma consiste nel mantenimento del valore del terreno che continua ad essere coltivato (specie per i terreni a prato che sono minacciati dall'avanzamento dei boschi).

5. Aspettative future

L'indagine delinea un andamento del mercato degli affitti con un aumento dell'offerta legata alle tante piccole realtà in chiusura. Si tratta di aziende poco strutturate, con estensioni contenute ed elevate spese gestionali. Le nuove incombenze burocratiche e tecniche gestionali dei terreni (condizionalità rafforzata ed Eco-schemi) richieste dalla PAC 2023-2027 e la revisione dei titoli con la significativa riduzione degli aiuti derivanti dal sostegno base, spingono i conduttori con età avanzata ad orientarsi verso la locazione della proprietà, mantenendo i capitali e rimanendo in attesa di momenti più favorevoli per la vendita. A queste piccole aziende si aggiungono delle micro-realtà produttive che non possiedono i requisiti per presentare la domanda PAC (non raggiungono l'importo minimo dei pagamenti diretti di 300 euro), che incrementano la disponibilità di terreni sul mercato. Questa probabile maggiore offerta potrebbe portare ad una flessione dei canoni di affitto. Inoltre, fino alla passata programmazione i canoni di affitto si differenziavano tra "affitto con titoli PAC", che erano più consistenti, e "affitto senza titoli", con la nuova PAC l'abbassamento

dell'attuale valore dei titoli, non determina un significativo divario, pertanto, anche questo elemento potrà influenzare sulla riduzione di canoni di affitto.

Aumenterà la domanda per i terreni asserviti con irrigazione consortile o pozzi, per i quali i proprietari chiederanno un canone in aumento per coprire l'incremento dei costi dei Consorzi di Bonifica.

La domanda sarà limitata e 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, queste realtà, a fronte degli aumenti dei costi dei fattori produttivi degli ultimi anni, saranno quelle maggiormente in grado di sostenere le difficoltà economiche che ne conseguono.

Infine, è possibile immaginare un incremento della domanda riconducibile alla formazione di nuove aziende condotte da giovani imprenditori, che con l'entrata in vigore degli interventi di Sviluppo Rurale 2023-2027 potranno avere una maggiore spinta stimolata dalle nuove opportunità di investimento e di misure di finanziamento.

LIGURIA

di Stefan Vladimir Miron

1. Quadro generale

L'agricoltura ligure sta attraversando una fase di riorganizzazione strutturale, in corso da diversi anni, rappresentata dall'incremento delle dimensioni medie aziendali, che passano dai 2,2 ettari registrati nel 2010 ai 3,5 ettari del 2020. L'istituto dell'affitto ha un ruolo fondamentale in questa trasformazione, come dimostrato dal fatto che sia le aziende che conducono solo terreni in locazione che la SAU affittata sono aumentate sensibilmente. Oltre all'affitto, permangono forme alternative di cessione, come per esempio l'uso gratuito stipulato tramite accordi verbali tra le parti interessate o quelle in cambio di una parte del raccolto, diffuse per le colture di pregio (es: basilico, uva per vino di qualità). Sono interessati soprattutto terreni di scarso pregio quali terreni boscati e a prato-pascolo e oliveti non certificati, ma ultimamente il comodato ha preso molto piede soprattutto grazie alle iniziative di agricoltura sociale

Tabella 10 - Aziende e SAU per titolo di possesso¹ dei terreni - Liguria

	2010	2020	2020/2010
Aziende			
Solo in proprietà	13.242	7.165	-45,9%
Solo in affitto	2.591	2.876	11,0%
Proprietà e affitto	4.361	2.529	-42,0%
Totale ²	20.208	12.570	-37,8%
Superficie agricola utilizzata (ha)			
Solo in proprietà	18.770	15.766	-16,0%
Solo in affitto	6.974	13.612	95,2%
Proprietà e affitto	18.040	14.545	-19,4%
Totale	43.784	43.923	0,3%
SAU in affitto	19.377	22.647	16,9%
<i>in % su SAU totale</i>	<i>44,3</i>	<i>51,6</i>	-
SAU in uso gratuito	7.070	7.370	4,2%
<i>in % su SAU in affitto</i>	<i>36,5</i>	<i>32,5</i>	-

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

² Il dato complessivo comprende le aziende senza SAU.

Fonte: ISTAT, Censimento dell'agricoltura 2010 e 2020.

Nel corso del 2023 il rapporto domanda e offerta è apparso caratterizzato da un sostanziale equilibrio, anche se alcuni dei fattori che condizionano il mercato fondiario influenzano anche le dinamiche legate al mercato dell'affitto. In particolare, condizioni di mercato particolarmente favorevoli per le piante in vaso e le fronde ornamentali hanno favorito un incremento della domanda per terreno da destinarsi a queste produzioni, e lo stesso è accaduto per quanto riguarda

i terreni a vite della fascia costiera. In generale la domanda è 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.

L'andamento dei canoni riflette le dinamiche domanda - offerta, infatti i testimoni contattati riferiscono un lieve aumento per le colture ortofloricole sotto copertura nel Ponente ligure, da parte di agricoltori professionali che, per diversi motivi, non possono costruire impianti ex-novo. In generale, però, il sostanziale equilibrio del mercato non favorisce una variazione degli affitti.

Per tutte le altre tipologie colturali il mercato permane in uno stato di prevalenza dell'offerta, anche se quest'ultima appare legata alle realtà territoriali e alle tipologie di terreno ivi oggetto di mercato (per esempio è più sostenuta nelle aree prive di colture certificate, come per esempio la collina e la montagna interna).

2. Tendenze a livello territoriale

In Provincia di *Imperia*, in un quadro di sostanziale equilibrio, prevale la domanda di terreni da destinarsi a oliveto lungo la costa e a pascolo nelle Valli Arroscia e Argentina, nonché di terreni dotati di serre. La domanda è trainata soprattutto dai nuovi insediamenti, a loro volta propiziati dall'apertura dei bandi PSR sulle misure a investimento e l'insediamento dei giovani agricoltori. Si riscontra, inoltre, un certo interesse per piccoli appezzamenti da parte di hobbisti privati per orti rivolti all'autoconsumo.

In Provincia di *Savona* il mercato delle affittanze è stato più attivo degli anni precedenti. Tuttavia, benché si registri una situazione di equilibrio tra domanda e offerta, è stato osservato un aumento della domanda di affitto di terreni per floricole ed orticole generata dall'andamento positivo del mercato, concentrata però nei comuni del Ponente Savonese (Finale Ligure, Albenga e Andora). Un'altra tipologia di terreni interessati da una prevalenza di domanda sono stati quelli dei versanti marini dedicati alla viticoltura. Nella provincia si ravvisano effetti modesti sui prezzi di mercato degli affitti dovuti ai contributi comunitari ed i bandi ISMEA. L'inflazione invece ha portato ad una maggiore attenzione nella stipula dei contratti di affitto per quanto riguarda le clausole di rivalutazione dei canoni legate all'aumento dell'indice ISTAT.

In Provincia di *Genova* la riapertura dei bandi del PSR, soprattutto quelli dedicati all'insediamento dei giovani agricoltori, ha riattivato la domanda, per tutte le tipologie di terreno. A questo si va ad aggiungere la domanda degli imprenditori agricoli che cercano terreni per arrotondamenti o ampliamento dei fondi. L'offerta, invece, arriva soprattutto da privati che affittano i terreni per mancato interesse nella coltivazione oppure per questioni economiche.

In Provincia di *La Spezia* permane la domanda di terreno in affitto da parte di agricoltori non professionali, soprattutto per le permanenti di pregio. Tuttavia, si è riscontrata una prevalenza della domanda rispetto all'offerta per tutte le tipologie colturali che permette di confermare l'andamento legato all'incertezza macroeconomica, già registrato nel corso del 2022, che stimola l'affitto a scapito dell'acquisto.

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. Tuttavia, la necessità di avere il relativo contratto scritto e registrato che facilita l'accesso ai bandi del PSR per gli investimenti aziendali favorisce il ricorso all'istituto dell'affitto, anche se spesso il canone non corrisponde ai valori di mercato per quella tipologia colturale.

Nella Piana Ingauna è invece molto diffusa la compartecipazione agraria, soprattutto per i terreni da destinarsi a basilico DOP, Attualmente interessa circa una cinquantina di aziende, le quali cedono il prodotto a prezzo scontato a un consorzio locale che in cambio eroga una serie di servizi: acquisto sementi semina, raccolta della biomassa, consulenza agronomica. Tale forma di cessione è anche frequente per la vite l'olivo con certificazione di qualità. Per quest'ultimo è in uso la cessione di un corrispettivo in olio. Il comodato interessa soprattutto i seminativi asciutti e i prati e parati pascoli dell'entroterra, nonché gli oliveti non provvisti di certificazione. Si hanno inoltre affitti figurativi tra padri e figli, affinché questi ultimi possano ottenere i contributi spettanti ai giovani agricoltori.

4. Patti agrari ed effetti delle politiche

Nelle quattro province liguri non sono presenti accordi collettivi tra le organizzazioni professionali agricole, che sono però chiamate dalla legge a fornire assistenza alla stipula dei contratti, se sottoscritti in deroga alle norme vigenti. La quasi totalità dei contratti di affitto in Liguria viene redatta secondo questa modalità, per evitare vincoli di durata, che spesso mal si adattano alle esigenze delle parti e per lasciare al libero mercato la definizione del canone.

La durata degli affitti è infatti molto variabile in quanto dipendente dal tipo di coltura: si va da un minimo di 1 anno (3- 5 per l'orto-florovivaismo), a dieci anni per l'olivo e la vite e fino a oltre 20 anni per il bosco. Tuttavia, si riscontra una progressiva tendenza alla riduzione della durata dell'affitto, soprattutto per via delle difficili condizioni congiunturali e la relativa scarsa propensione da parte degli attori della transazione ad assumere rischi: le durate più brevi sono infatti relative a contratti stipulati per la prima volta. 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

Persistono a livello privato, iniziative che favoriscono l'incontro tra domanda e offerta, come per esempio il Mercato della Terra della Confederazione Italiana Agricoltori, le quali pur prevedendo il supporto procedurale per le parti, non hanno avuto conseguenze rilevabili sul mercato degli affitti regionale. Anche in questo caso, infatti, l'offerta, infatti, non sempre "parla" con la domanda, sia livello di tipologia di terreni offerti che di estensione.

Analogamente a quanto verificato nel mercato fondiario, la domanda è stata stimolata dall'apertura, nel corso del 2022, dei bandi a valere sulle misure a investimento per l'ammodernamento delle imprese agricole e per l'insediamento dei giovani agricoltori. La durata dell'affitto è quindi spesso condizionata dalle condizioni di ammissibilità previste dai bandi del PSR che vincola a 10 anni la destinazione d'uso dei beni immobili.

5. Aspettative future del mercato

Gli operatori non ravvisano particolari elementi che possano incidere sul mercato degli affitti regionali in futuro, ritenendo che generalmente la situazione si manterrà stabile rispetto alle dinamiche in corso. Tuttavia, l'incertezza economica degli ultimi anni potrebbe comunque favorire ulteriormente l'affitto rispetto all'acquisto.

D'altra parte, si attende di verificare il possibile effetto sulle transazioni da parte del nuovo Complemento Regionale per lo Sviluppo Rurale che si ritiene possa stimolare positivamente il mercato degli affitti, sia per alcune tipologie di terreni, come quelle ad olivo o seminativo, sia attraverso le misure a sostegno dell'insediamento di giovani imprenditori agricoli, qualora queste ultime vengano attivate periodicamente.

EMILIA-ROMAGNA

di Francesco Marseglia¹⁹

1. Quadro generale

I dati dei Censimenti ISTAT 2010 e 2020 evidenziano la consistente riduzione del numero complessivo delle aziende agricole nel periodo fra le due rilevazioni, diminuite di circa il 28%. La diminuzione è stata decisamente consistente per le aziende che conducono terreni solo in proprietà (-44%) mentre sono aumentate quelle condotte con terreni esclusivamente in affitto (+52%). La SAU regionale è rimasta nel complesso stabile (-2%) ma la dimensione media delle aziende è aumentata da 14,4 ha a 19,7 ha, in linea con le dinamiche della struttura fondiaria a livello nazionale (Tabella 11).

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

	2010	2020	2020/2010
Aziende			
Solo in proprietà	33.381	18.494	-44,6%
Solo in affitto	5.890	8.174	38,8%
Proprietà e affitto	27.801	22.468	-19,2%
Totale ²	67.148	50.575	-24,7%
Superficie agricola utilizzata (ha)			
Solo in proprietà	233.331	143.992	-38,3%
Solo in affitto	115.759	176.332	52,3%
Proprietà e affitto	661.690	600.476	-9,3%
Totale	1.010.780	920.801	-8,9%
SAU in affitto	553.302	559.236	1,1%
in % su SAU totale	54,7	60,7	-
SAU in uso gratuito	70.106	121.913	73,9%
in % su SAU in affitto	12,7	21,8	-

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

² Il dato complessivo comprende le aziende senza SAU.

Fonte: ISTAT, Censimento dell'agricoltura 2010 e 2020.

Anche in termini di superfici si apprezza una forte contrazione dei terreni solo in proprietà (-32%), a fronte di una contemporanea crescita delle superfici delle aziende con sola SAU in affitto (+75%). Nel complesso la superficie agricola condotta in affitto, comprensiva degli usi gratuiti, ammonta nel 2020 a circa 560.000 ha, con un'incidenza sulla SAU totale del 54%.

¹⁹ La presente relazione è stata redatta con il contributo fattivo delle persone elencate di seguito: Guido Baratta, Giulio Bracchi, Aronne Ruffini, Giancarlo Ricci, Stefano Scaglioni, Mario Barbieri, Gianni Guizzardi, Samuele Amadei, Paolo Frontali, Raffaele De Mitri, Marco Paolini. La responsabilità dei contenuti rimane in capo all'autore.

La forte crescita di questa modalità di possesso è stata progressiva nell'ultimo ventennio e ha interessato tutte le province, 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 2023 il mercato degli affitti ha presentato caratteristiche analoghe all'anno precedente. In generale è prevalsa la domanda di terreni soprattutto nelle aree più ambite dal punto di vista agricolo, 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. Gli eventi alluvionali di maggio 2023 che hanno interessato principalmente la Romagna e parte del Bolognese hanno invece condizionato il mercato locale, in quanto l'interesse si è spostato su terreni a minor rischio di allagamento (pianura) o situati in zone non franose (collina).

Anche la transizione verso la nuova PAC (definita ancora abbastanza nebulosa) e l'attuale regime delle autorizzazioni all'impianto dei vigneti hanno 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). Poco presenti le altre forme di cessione (accordi verbali, compartecipazione o vendita del prodotto in piedi). 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 spinta dagli agricoltori che intendono aderire agli ecoschemi. Si può inoltre affermare che i canoni sono registrati in aumento specie in occasione dei rinnovi contrattuali.

La domanda è sostenuta principalmente da alcune specifiche categorie di operatori: aziende zootecniche per il rispetto della direttiva nitrati; aziende di contoterzisti che prendono in affitto i terreni di piccole aziende, le quali trovano maggiore convenienza in questa formula rispetto all'esercizio dell'attività e al pagamento delle lavorazioni; aziende di grandi dimensioni alla ricerca di economie di scala con l'aumento delle superfici; nuove aziende condotte da giovani imprenditori senza sufficiente disponibilità economica per acquistare i terreni e che quindi ripiegano sull'affitto.

La regionalizzazione e convergenza dei pagamenti del 1° pilastro, secondo i testimoni, non ha avuto effetti significativi sul livello dei canoni, che si sono mantenuti su livelli precedenti alla PAC 2023-2027. 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.

E' emerso un forte interesse da parte di aziende specializzate nel settore energetico per l'installazione degli impianti cosiddetti "agrivoltaici" su superfici agricole nelle quali sia possibile garantire la continuità della produzione agricola. Le organizzazioni agricole sono però contrarie sia per la lunga durata dell'affittanza (20-30 anni) sia per il rischio di sottrazione di suolo dal ciclo produttivo.

Infine, si può affermare che non si rilevano più effetti legati alla pandemia sul mercato degli affitti.

2. Tendenze a livello territoriale

La domanda è influenzata dall'andamento dei prezzi all'origine dei prodotti agricoli per cui risulta in aumento la richiesta di terreni a seminativo (meglio se irrigui) a seguito del rialzo del prezzo dei cereali e del buon andamento della barbabietola da zucchero. Al contrario si assiste ad

una diminuzione di interesse per i terreni investiti a frutteto la cui redditività negli ultimi anni è crollata per numerosi e concomitanti fattori: crescita dei costi di produzione, capacità produttiva ridotta da condizioni climatiche anomale e avverse, problematiche fitosanitarie, difficoltà nel reperimento di manodopera e andamento di mercato negativo. Stabile la richiesta di terreni per produzioni energetiche (biomassa) e stazionari i relativi canoni.

Risulta, invece, 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.

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.

I canoni di affitto dipendono da diversi fattori: localizzazione e altimetria dei terreni (nelle aree marginali e in montagna i canoni sono assai più bassi), possibilità di irrigazione, tipologia culturale, frammentazione dei corpi fondiari.

Il canone medio dei seminativi si colloca stabilmente sopra i 400 euro/ha in pianura, ma è previsto in diminuzione visto il negativo andamento di mercato dei cereali nel 2023. I canoni sono stabili per le colture industriali e orticole, che in alcuni casi (ad esempio l'area del Mezzano ferrarese) 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 durata media di un contratto si colloca intorno ai tre/cinque anni per i seminativi, mentre per le colture permanenti essa varia in ragione di chi ha effettuato gli investimenti iniziali relativi agli impianti: se realizzati dalla proprietà la durata va dai 4 agli 8 anni, se invece realizzati dall'affittuario almeno 10/12 anni.

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, in particolare nelle aree di pianura, ma nelle zone collinari e montane predomina l'offerta. 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. Infatti, nelle province dove si produce il Parmigiano Reggiano (da Parma a Bologna) resta vivace il mercato dei terreni destinati allo smaltimento dei reflui zootecnici, con canoni che variano dai 200 euro in montagna ai 600 euro in pianura. A Bologna la domanda ha superato l'offerta anche in collina, dove, in virtù del gradimento che il vino "Pignoletto" sta avendo sul mercato gli elevati canoni per i vigneti, che superano anche i 3.000 €/ha, non scoraggiano gli agricoltori. La domanda di seminativi continua ad essere elevata nelle zone pianeggianti lungo tutta la via Emilia, alla luce del buon andamento del prezzo delle colture oleose e orticole, con valori intorno ai 600 euro nel parmense che salgono fino a 900 euro nella pianura bolognese.

Da segnalare infine, il costante 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

La quasi totalità dei contratti viene stipulata in deroga (art. 45 della l. 203/82), specialmente per quanto riguarda i seminativi e, in misura minore, i 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) o la gestione annuale dei prati. I contratti stagionali e/o di compartecipazione interessano le orticole e il pomodoro da industria, 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 duplice tendenza a seconda degli orientamenti degli imprenditori: per un verso si cerca di ridurre la durata stante la situazione di perdurante incertezza legata agli andamenti di mercato dei prodotti e ai costi di produzione; dall'altro lato, se un imprenditore è interessato ad effettuare investimenti richiede affitti a lungo termine per neutralizzare le cicliche crisi di mercato.

Riguardo al fotovoltaico, le nuove installazioni degli impianti fotovoltaici a terra "classici" in regione sono praticamente bloccate da norme varie e dagli enti locali, e negli ultimi anni non hanno determinato variazioni significative nei canoni, anche perché la domanda si era raffreddata dopo l'eliminazione degli incentivi statali. Per i nuovi interventi in materia invece, oggetto di recenti decreti ministeriali legati al PNRR, ovvero l'agrivoltaico (compresenza di colture e fotovoltaico) e al parco agrisolare/fotovoltaico (pannelli sulle coperture) è prematuro fare delle valutazioni ma, data la forte redditività di questa produzione energetica, si prevede un importante impatto sui canoni.

Per gli impianti fotovoltaici a terra sono segnalati casi di società di produzione di energia che nella pianura bolognese propongono agli agricoltori accordi di locazione di durata ultratrentennale. Per superare gli ostacoli autorizzativi da parte degli Enti preposti esse prospettano di costruire l'impianto nel rapporto di 1 a 10 del terreno acquisito, ovvero 1 ha di pannelli e 10 ha di terreno, che però non è dato sapere se saranno poi coltivati o lasciati a riposo. Per quest'ultimo motivo, ma anche per l'impatto visivo degli impianti, questi accordi non sono visti con favore da parte delle OOPP.

4. Patti agrari ed effetti delle politiche

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, Modena 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 va dai 30 euro per affittuario e proprietario nel modenese ai 100 euro di Parma.

5. Aspettative future di mercato

I testimoni privilegiati indicano per il 2024 uno scenario caratterizzato da una domanda di terreni in affitto in ulteriore crescita in un quadro di sostanziale stabilità dei canoni. Tra i fattori alla base di questa previsione la tendenza dei proprietari, in particolare quelli di fondi di modeste dimensioni, a cedere terreni in affitto piuttosto che in vendita, visto il contesto economico generale e la mancanza di valide alternative di investimento. Questa pratica è abbastanza comune nel caso di decesso di un conduttore anziano, per cui gli eredi (normalmente non impegnati in agricoltura) trasformano le aziende da ditta individuale a società per poi cedere tutti i terreni in affitto.

Il perdurare della difficile situazione finanziaria, con tassi di interesse in crescita e conseguente stretta sull'accesso al credito nonché il protrarsi degli eventi bellici in Ucraina dovrebbero

concorrere nel medio periodo a mantenere rigido il mercato delle compravendite e a orientare le aziende verso le locazioni. Di certo la scarsa chiarezza su alcune linee guida della nuova PAC sta determinando attese e rimandi nella stipula e rinnovo dei contratti.

Si conferma inoltre, da parte degli intervistati, l'influenza sul mercato degli affitti dei vincoli produttivi e/o ambientali legati all'attuazione delle politiche comunitarie e all'adesione a specifici aiuti dello Sviluppo Rurale.

Anche i cambiamenti climatici preoccupano gli operatori soprattutto dopo quanto verificatosi nel mese di maggio in Romagna. Nelle aree interessate dall'alluvione parte dei terreni sono ancora inutilizzabili perché non bonificati dal fango e dalle sostanze (liquami, carburanti, prodotti chimici) che vi si erano depositate oppure non ancora accessibili a causa delle frane che hanno interrotto la viabilità. La richiesta si sta spostando verso aree meno a rischio, dove è presumibile un aumento dei canoni, in attesa che vengano effettuati lavori di messa in sicurezza del reticolo idrografico.

TOSCANA

di Eleonora Mugnai e Oriana Gava

1. Quadro generale

Dai dati del Censimento dell'agricoltura del 2020 emerge che al 2020 in Toscana la SAU condotta in affitto, comprensiva degli usi gratuiti ammonta a 283.000 ha pari al 44% della SAU regionale, con un incremento complessivo rispetto all'ultimo Censimento del +4%. Da notare però che la SAU condotta in uso gratuito è diminuita di oltre l'80% dal 2010 al 2020.

Parallelamente, ed in linea con la tendenza nazionale, cala il numero di aziende, che subiscono una contrazione nel periodo 2010-20 del -28%, sebbene le aziende con terreni solo in affitto e comodato aumentino del +13% (Tabella 12). Diminuiscono infatti le aziende condotte in proprietà di oltre il 35% con una conseguente riduzione delle superfici agricole in proprietà del -26%.

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

	2010	2020	2020/2010
Aziende			
Solo in proprietà	52.527	33.937	-35,4%
Solo in affitto	9.022	10.161	12,6%
Proprietà e affitto	11.079	7.523	-32,1%
Totale ²	72.628	52.337	-27,9%
Superficie agricola utilizzata (ha)			
Solo in proprietà	364.291	269.932	-25,9%
Solo in affitto	165.676	183.144	10,5%
Proprietà e affitto	224.377	198.358	-11,6%
Totale	754.345	651.434	-13,6%
SAU in affitto	272.978	283.394	3,8%
<i>in % su SAU totale</i>	<i>36,2</i>	<i>43,5</i>	-
SAU in uso gratuito	97.523	19.085	-80,4%
<i>in % su SAU in affitto</i>	<i>35,7</i>	<i>6,7</i>	-

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

² Il dato complessivo comprende le aziende senza SAU.

Fonte: ISTAT, Censimento dell'agricoltura 2010 e 2020.

Per il 2023, il mercato degli affitti in Toscana si presenta perlopiù invariato rispetto al 2022. La crisi generale ha reso sostanzialmente immobile il mercato degli affitti con numero di contratti che rimane nella maggior parte dei casi costante nei valori dei canoni e delle superfici in affitto. Degno di nota è però l'aumento dell'offerta di terreni in affitto per quanto riguarda i vigneti, in particolar modo quelli posti in zona DOC. Questa tendenza è dovuta al fatto che i proprietari terrieri preferiscono cedere in affitto i propri fondi piuttosto che venderli.

Le motivazioni che mantengono in equilibrio il mercato degli affitti, tuttavia, sono le stesse che da anni incidono mantenendo un certo dinamismo: l'alta età media dei proprietari, i quali, non avendo più possibilità di coltivazione in proprio, cedono i fondi ad altri agricoltori, o più facilmente a grandi società agricole strutturate; il sistema di regolamentazione del potenziale viticolo entrato in vigore nel 2016 che continua a mantenere elevata la locazione di superfici vitate per rilevarne autorizzazioni al reimpianto preesistenti. La generale crisi economica, aggravata prima dalla pandemia COVID-19, poi dall'aumento dei costi dell'energia dovuto alla guerra in Ucraina e dall'instabilità del contesto geopolitico dovuta anche al conflitto in Medio Oriente, 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 continua a registrare un lieve aumento, soprattutto se posti in zone particolarmente vocate (DOC e DOCG). Per quanto riguarda i seminativi, la particolare situazione di stallo è mantenuta dai 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, ecc.). L'affitto dei fondi vitati o vitabili è invece orientato su durate molto lunghe, spesso venticinquennali o trentennali. L'andamento dei valori medi risulta diversificato a seconda delle tipologie colturali e della zona ma tutte le province in generale presentano valori pressoché costanti rispetto al 2022.

2. Tendenze a livello territoriale

Nella provincia di *Massa Carrara* si riscontra una situazione stabile rispetto al 2022, con numero di contratti sostanzialmente invariato, di cui una buona parte 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.

A *Lucca* si rileva una prevalenza della domanda. I prezzi rimangono pressoché invariati rispetto al 2022 per quanto riguarda i seminativi in collina e pianura. La causa di questo andamento è la bassa redditività, sia delle colture cerealicole e foraggere, sia degli oliveti, dovuta alla marginalità dei fondi. Il nuovo Piano Strategico PAC 2023-2027 sembra però aver aumentato l'interesse degli operatori del settore che, alla luce dei nuovi aiuti diretti previsti, potrebbero aumentare la richiesta per nuovi contratti d'affitto.

Il mercato degli affitti di *Pistoia* risulta stabile, con domanda e offerta in equilibrio per i seminativi, prevalenza di offerta per gli oliveti. I movimenti sono costituiti soprattutto da rinnovi di contratti in scadenza e da fondi a vocazione florovivaistica, mentre in generale si riscontra un mercato in rallentamento per la scarsità di domanda. I valori risultano sostanzialmente stazionari rispetto al 2022 sul totale della provincia.

A *Pisa* il numero dei contratti e il valore dei canoni rimangono invariati. La domanda è prevalente da parte di agricoltori e contoterzisti soprattutto del settore cerealicolo, ma non ci sono variazioni dei contratti per mancanza di disponibilità di terreni vocati. Nonostante l'elevata domanda i canoni nella media sono pertanto stabili. 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 un mercato degli affitti stazionario, con una situazione di equilibrio tra domanda e offerta. In controtendenza con l'andamento generale si segnala una prevalenza di richiesta per la conduzione di vigneti e seminativi vitabili, con canoni che in alcune zone arrivano e talvolta superano i 5.000 euro/ha (in zona DOC a Castagneto Carducci si arriva a 7.000 euro/ha). Tuttavia, l'offerta maggiore arriva da agricoltori anziani che non hanno ricambio generazionale e preferiscono cedere in affitto i terreni agricoli, mantenendo il capitale fondiario e "salvando" un importo equivalente a quello della PAC.

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 pressoché invariati rispetto al 2022: Fanno eccezione i seminativi non irrigui di pianura per cui si registra un aumento del 4% dei canoni/ha. Risulta diffusa la presenza di contoterzisti con contratti annuali.

Anche nella provincia di *Firenze* il mercato è caratterizzato da stabilità per numero di contratti stipulati e valore dei canoni, con prevalenza della domanda per quanto riguarda i terreni vitati e/o vitabili. La difficoltà nell'acquisto spinge a cercare nuove superfici tramite il mercato degli affitti, soprattutto da parte delle grandi aziende, che devono ammortizzare i fattori della produzione. Prevale la richiesta, soprattutto in zona DOC e DOCG (Chianti Classico), dove si registrano canoni d'affitto fino a 2.700 euro/ha per i vigneti in zona Chianti Classico DOCG e 1.300 euro/ha per i vigneti in zona Chianti e IGT. L'interesse è orientato principalmente verso gli affitti in deroga che prevedono la possibilità di apportare modifiche strutturali al fondo e conseguentemente la possibilità di accedere ad un contributo a valere sul bando OCM Ristrutturazione e riconversione vigneti, grazie al nuovo sistema di assegnazione delle autorizzazioni.

Nella provincia di *Arezzo* il mercato è sostanzialmente stabile, con prezzi mediamente invariati rispetto al 2022. Si evidenzia rispetto allo scorso anno una leggera prevalenza di offerta rispetto alla domanda: i cedenti sono soprattutto i piccoli proprietari privati che non riescono a gestire i propri terreni, in quanto la marginalità di guadagno è troppo bassa rispetto ai loro mezzi. Per il futuro si prevede un inesorabile aumento delle richieste di "locazione agraria" in quanto l'età media dei proprietari sta aumentando con ridotte possibilità di coltivazione in proprio, ma si registra anche un cauto ottimismo, rivolto principalmente al settore vitivinicolo per effetto dei nuovi bandi PAC e OCM a sostegno degli investimenti In Valdichiana, infine, si prevede un aumento dell'interesse verso i seminativi idonei alla produzione di energie rinnovabili (biomasse).

A *Siena* i prezzi dei canoni sono generalmente invariati a livello provinciale. Il numero dei contratti è stabile, anche se la richiesta di vigneti è leggermente in aumento per effetto delle autorizzazioni all'impianto difficilmente reperibili. Ciò comporta che i proprietari sono maggiormente propensi alla locazione piuttosto che alla vendita. Gli oliveti sono quasi inesistenti sul mercato degli affitti, mentre sono molto diffusi altri tipi di contratti, anche informali, quali la compartecipazione, con solo scambio di olio.

Nella provincia di *Grosseto* non si registrano sostanziali variazioni. 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, e la volontà di mantenere il capitale fondiario da parte dell'offerente. In Maremma, tuttavia, si registra una crescente richiesta di terreni per la realizzazione di oliveti intensivi, con un aumento dei prezzi per i seminativi irrigui.

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. Nell'ambito vitivinicolo sono tuttavia molto presenti anche i contratti di lunghissima durata (generalmente da 15 a 30, fino anche a 99 anni), che permettono alle aziende affittuarie di ammortizzare gli investimenti di nuovo impianto.

La richiesta di terreni da destinare all'istallazione di impianti fotovoltaici a terra risulta nel 2023 in leggera crescita, anche se solo in alcune determinate aree dove la normativa territoriale lo consente. Si tratta tuttavia solo di un interessamento al momento, non si registrano contratti d'affitto per terreni da destinare a questo utilizzo. Probabilmente si vedranno nel prossimo futuro gli effetti di questo nuovo settore sul mercato fondiario, che comporterà probabilmente la stipula di nuove forme di cessione con diritto di superficie per la realizzazione e gestione degli impianti.

4. Patti agrari ed effetti delle politiche

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

Per quanto riguarda il 2023 non si rilevano iniziative di politiche a sostegno del settore che abbiano portato particolari benefici al mercato degli affitti, tuttavia, l'arrivo dei nuovi bandi del Piano Strategico PAC 2023-2027, ad esempio per le misure a investimento, le misure agro-ambientali e a sostegno dell'agricoltura biologica, potrebbero favorire un aumento d'interesse da parte degli operatori e fanno ben sperare per l'annata 2024.

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 molto poco appetita, seppur legata ad accesso prioritario per giovani imprenditori IAP tramite il progetto Giovanisì. I risultati dell'applicazione del progetto non sono degni di nota particolare per quanto riguarda il mercato degli affitti

5. Aspettative future del mercato

Per il futuro si prevede un'ulteriore crescita del mercato degli affitti, considerando la tendenza dei proprietari a cedere terreni in affitto piuttosto che in vendita, vista la volontà di mantenere il capitale in attesa di rivalutazione sul mercato fondiario. L'aggravarsi della crisi economica, accentuata dall'aumento dei prezzi delle materie prime come conseguenza anche dei conflitti in Ucraina, si suppone che ancora non possa risolvere la rigidità del mercato delle compravendite, ma fare aumentare la richiesta di superficie seminativa in locazione. Talvolta anche le grandi aziende - nella necessità di ammortizzare i costi fissi e nella contestuale necessità di fronteggiare la grande dinamicità del mercato cerealicolo - sono spinte a domandare i terreni in locazione piuttosto che

per l'acquisto. Continua la prospettiva di stipula per la tipologia di contratto ultraventennale per i vigneti e la tendenza a dare in affitto, a causa delle difficoltà di gestione dei proprietari, intere aziende a seminativo di ampie dimensioni.

In conclusione, si rileva che gli effetti dell'inflazione provocata dal conflitto in Ucraina non abbiano avuto particolari ripercussioni sui mercati e le economie della Toscana, tuttavia la situazione è in rapida e continua evoluzione e questi potrebbero vedersi nel corso del 2024. Si auspica tuttavia una certa mobilitazione in conseguenza dell'apertura dei nuovi bandi del Piano Strategico PAC 2023-2027 e OCM, che potrebbero presumibilmente spingere le aziende agricole a programmare investimenti importanti, finora procrastinati, così com'è in parte avvenuto nel 2022 a seguito della pubblicazione delle misure a investimento come il Pacchetto Giovani e la misura PSR 4.1 per l'innovazione in agricoltura.

UMBRIA

di Luca Turchetti e Nadia Gastaldin

1. Quadro generale

Le aziende umbre svolgono l'attività agricola su terreni in solo proprietà, i quali rappresentano circa il 38% della SAU totale, la restante parte è suddivisa fra aziende con superficie solo in affitto (29%) e aziende miste superficie in proprietà e affitto (33%). Come si evince dalla tabella 13, che riporta i dati del censimento dell'agricoltura 2010 e 2020 dell'ISTAT, negli ultimi anni è notevolmente cresciuta la quota di superficie agricola condotta in solo affitto (+60%) pari a 88.624 ettari di SAU, al contrario si è assistito ad una netta diminuzione dei terreni condotti in solo proprietà (-30%) e di quelli in proprietà e affitto (-10%). L'incremento della superficie in affitto va di pari passo con l'aumento del numero di aziende costituite da superfici in solo affitto e uso gratuito (+62%) a scapito di quelle con terreni in sola proprietà (-34%) o proprietà ed affitto (-27%) che hanno subito una consistente contrazione.

Nell'ultimo decennio sono diminuiti sia il numero di aziende (-24%) che la SAU regionale (-8%), portando la dimensione media aziendale a circa 11 ettari, in linea con le dinamiche della struttura fondiaria a livello nazionale.

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

	2010	2020	2020/2010
Aziende			
Solo in proprietà	27.248	17.923	-34,2%
Solo in affitto	2.931	4.751	62,1%
Proprietà e affitto	6.041	4.430	-26,7%
Totale²	36.244	27.458	-24,2%
Superficie agricola utilizzata (ha)			
Solo in proprietà	159.963	113.302	-29,2%
Solo in affitto	55.528	88.624	59,6%
Proprietà e affitto	111.386	99.719	-10,5%
Totale	326.877	301.644	-7,7%
SAU in affitto	117.031	144.375	23,4%
<i>in % su SAU totale</i>	<i>35,8</i>	<i>47,9</i>	-
SAU in uso gratuito	6.341	3.866	-39,0%
<i>in % su SAU in affitto</i>	<i>5,4</i>	<i>2,7</i>	-

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

² Il dato complessivo comprende le aziende senza SAU.

Fonte: ISTAT, Censimento dell'agricoltura 2010 e 2020.

Confrontando i dati regionali con la situazione nazionale, si registrano le stesse dinamiche seppur con dimensioni diverse. Il calo delle aziende in sola proprietà risulta più contenuto in Umbria rispetto al dato italiano, di contro la diminuzione del numero di aziende risulta molto più accentuata a livello regionale per le aziende miste (proprietà e affitto). Una notevole differenza si rileva per le aziende solo in affitto che subiscono un marcato incremento nella regione (+ 62%), nettamente al di sopra di quanto rilevato a livello nazionale (+39%).

Nel 2023 il mercato degli affitti in Umbria ha mantenuto una certa stabilità, confermando una buona dinamicità e una generale prevalenza di domanda. Il mercato risulta più vivace nelle aree di bassa collina o pianeggianti, mentre per i terreni marginali tende a prevalere l'offerta.

I canoni fanno rilevare una certa variabilità rispetto al 2022, con una prevalente tendenza alla diminuzione per i valori minimi dei contratti stagionali per la coltivazione del tabacco e per altre tipologie di terreno, e una parallela crescita dei valori massimi dei canoni per le ortive. I patti in deroga all'art. 45 della l. 203/82 restano la forma contrattuale più diffusa a livello regionale, la durata dei contratti è generalmente breve, tuttavia tende ad allungarsi, con una durata media riferita dai testimoni qualificati che si attesta intorno ai 4-6 anni.

2. Tendenze a livello territoriale

In generale, nel 2023, si assiste ad una prevalenza di domanda più o meno marcata a seconda della regione agraria. Per quanto riguarda la durata dei contratti, in tutto il territorio umbro si conferma la tendenza a stipulare affitti brevi, attraverso le opzioni consentite dai patti in deroga. Le organizzazioni professionali spingono per la stipula di atti di almeno 5-6 anni di durata, in modo da garantire l'impegno richiesto dalle misure agroambientali; tuttavia, in alcuni territori si rileva la propensione ad accorciare la durata, fino ad arrivare alla stipula di contratti annuali, tale tendenza è sostenuta dalla prevalenza di domanda e dalla possibilità di destinare i terreni a colture ad alto reddito.

Nelle aree in cui è diffusa la tabacchicoltura (alta e bassa Valle del Tevere) si registra una discreta richiesta di terreni di buona qualità e disponibilità idrica. Continuano comunque le conversioni dal tabacco a colture che necessitano di una agrotecnica e una meccanizzazione simile, come, ad esempio, alcune tipologie di piante officinali.

I testimoni qualificati hanno evidenziato come i canoni si differenzino notevolmente in funzione delle caratteristiche dei terreni, quali, principalmente, facilità di accesso al fondo, disponibilità idriche e fertilità del suolo, ma anche in base alla comodità rispetto al centro aziendale o agli altri terreni condotti dall'affittuario.

Continua l'interesse per terreni seminativi irrigui e in ogni caso terreni situati nelle zone pianeggianti. Il mercato risulta infatti più vivace nelle aree di bassa collina o di pianura con fertilità elevata, specialmente nelle aree lungo il Tevere del marscianese e del tifernate, ma anche nella zona del bacino del lago Trasimeno, mentre per i terreni marginali a bassa redditività tende ad aumentare l'offerta, tali tipologie vengono utilizzate essenzialmente per adempiere agli obblighi previsti dalla PAC, tra le quali vi è il rispetto delle buone condizioni agronomiche e ambientali (BCAA) e nello specifico la BCAA8 (ex Greening), anche se successivamente derogata per l'annata agraria 2023.

I canoni segnalati dagli intervistati registrano una certa variabilità rispetto al 2022: sono in calo i canoni per il tabacco, in special modo per il valore minimo e si attestano tra 550 e 1.000 euro/ha; i canoni dei seminativi irrigui nel valore massimo (350-550 euro/ha); i canoni dei seminativi non irrigui (200-320 euro/ha); per le foraggere (200-350 euro/ha); per i prati pascoli di alta collina (80-110 euro/ha) e infine per i vigneti di qualità (350-650 euro/ha). Sono, invece, in ripresa i canoni

per le orticole, in questo caso nel valore massimo, con una forchetta che va da 500 a 950 euro/ha; per le altre tipologie sono stati confermati i valori dell'annata agraria 2022: 250-350 euro/ha per gli oliveti; 150-200 euro/ha per i seminativi asciutti collinari del ternano e infine 100-150 euro/ha per i seminativi in zone montane del perugino.

In alcune zone del ternano la filiera del tartufo, finanziata dalla Regione Umbria attraverso la misura 16.4.1 del PSR, ha fatto crescere la domanda di terreni marginali in affitto, terreni che ormai da anni non trovavano collocazione nel mercato. L'azione sulla filiera ha avuto inizio a metà del 2021 e si è conclusa a dicembre 2022.

Con la D.G.R. 501/2019 molti terreni della media valle del Tevere sono stati classificati come zona vulnerabile da nitrati, gli allevatori di suini che conducono terreni in questi territori necessitano quindi di una superficie più estesa per lo smaltimento dei liquami e si rivolgono per lo più al mercato degli affitti per aumentare la superficie in conduzione.

3. Tipi di contratto

I testimoni qualificati riferiscono di un cospicuo volume di contratti in scadenza che sono stati rinnovati confermando le precedenti condizioni contrattuali o, in alcuni casi, rivedendo al ribasso i canoni. I nuovi contratti vedono come controparte i "giovani agricoltori" al primo insediamento o le aziende aderenti alle misure agro-ambientali, interessate ad aumentare i terreni in conduzione.

La forma contrattuale più diffusa nella regione restano i patti in deroga all'art. 45 della l. 203/82. In linea generale, il ricorso all'affitto è favorito dall'evoluzione delle politiche agricole, sebbene si tenda a contratti di breve durata; in media dai 4 ai 6 anni, con contratti annuali per alcune tipologie di coltura, come il tabacco e le ortive. La concessione in affitto di oliveti e vigneti ha invece una durata generalmente più lunga, intorno ai 7-8 anni, per consentire all'affittuario di beneficiare degli investimenti in termini di manutenzioni straordinarie effettuati nei primi anni di conduzione.

Tra le altre forme contrattuali, gli intervistati riferiscono di rari casi di accordo di compartecipazione che prevede una ripartizione del valore del fatturato e delle spese tra i compartecipanti in misura variabile da un caso all'altro. Tale tipologia di contratto è stata stipulata per lo più per la coltivazione di foraggere e cereali. In alcune zone dello spoletino sono ancora diffusi gli accordi verbali sullo stile della compartecipazione per la gestione di piccoli appezzamenti ad oliveto.

A fronte di campagne pubblicitarie e promozioni da parte di aziende specializzate nel campo delle energie rinnovabili, nel 2023 si conferma l'interesse da parte delle aziende agricole, attive anche nel settore della produzione di energia elettrica, per la richiesta di terreni in affitto di lunga durata (oltre 20 anni, fino a 30), in aree non vincolate paesaggisticamente. Grandi impianti fotovoltaici a terra garantiscono infatti canoni ad ettaro compresi tra 2.000 e 3.000 euro.

La risalita del tasso di inflazione non ha avuto effetto sul livello dei canoni, tuttavia, in alcune zone in cui l'offerta è costituita in buona parte da terreni di proprietà di Enti, quali Istituti Diocesani, Fondazioni etc., il contratto prevede l'applicazione dell'adeguamento ISTAT, con il conseguente effetto a rialzo sui canoni. Invece nei contratti con i privati c'è sempre stata una maggiore flessibilità riguardo a questo tema, in alcuni casi la clausola di adeguamento del canone non veniva neanche riportata nel contratto, a partire dal 2022 però è sempre più frequente l'introduzione e/o l'applicazione del tasso di adeguamento del canone, e tale tendenza è stata confermata anche per il 2023.

4. Patti agrari ed effetti delle politiche

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.

I costi relativi all'assistenza delle parti alla firma del contratto si attestano tra i 70 e i 100 euro (a carico sia del proprietario che dell'affittuario), i costi di registrazione sono invece a carico dell'affittuario. Le Organizzazioni sindacali chiedono la sottoscrizione della tessera associativa per almeno uno degli intervenuti prima di sottoscrivere gli impegni. A livello regionale la legge su Banco della terra e agricoltura sostenibile, volta a favorire e promuovere la partecipazione ai bandi per l'assegnazione dei terreni e degli immobili, sembra non dare gli effetti desiderati.

Anche per il 2023, l'attuazione del regime di aiuto denominato "agevolazioni per l'insediamento di giovani in agricoltura", gestito da ISMEA – Istituto di servizi per il mercato agricolo alimentare, che prevede anche lunghe locazioni, non ha influenzato l'andamento del mercato degli affitti in Umbria.

L'avvio della riforma della PAC 2023-2027 ha invece generato un clima di attesa, tuttavia, per i contratti stipulati nel corso del 2023 si registra una tendenza alla diminuzione del livello dei canoni, ma non si rilevano influenze sulle dinamiche tra domanda e offerta di terreni. Sia per i rinnovi che per i nuovi contratti, si è cercato di stabilire, ove possibile, una durata sufficiente a coprire l'intero periodo di programmazione (5 anni), per agevolare la futura gestione delle domande di accesso ai contributi. A questa dinamica generale fanno eccezione i pascoli della Val Nerina la maggior parte dei quali è gestita dalle comunanze agrarie. In questo caso, infatti, l'applicazione delle nuove regole della PAC ha determinato l'interruzione dei contratti di affitto in essere con le aziende del settentrione. La maggior parte di questi terreni ha trovato, nel corso del 2023, una nuova collocazione in affitto alle aziende del territorio, con un netto calo dei canoni, che si attestano intorno a 50-80 euro ad ettaro.

5. Aspettative future del mercato

Il 2023 non è stato un anno particolarmente favorevole per le aziende umbre: il livello sostenuto dei costi, le basse rese causate da un andamento climatico sfavorevole in alcune aree della regione e per alcune colture, a cui si aggiungono le aspettative sui contributi PAC che si fanno più chiare, hanno portato e potrebbero portare alla revoca di alcuni contratti di affitto, specialmente per quelle superfici investite a colture a basso reddito.

Le prospettive per il mercato degli affitti per il 2024 non sono ben chiare, anche se le aspettative indicate dalla maggior parte dei testimoni qualificati fanno riferimento ad una generale stabilità del mercato degli affitti, al netto di dinamiche particolari in alcuni territori regionali. Molti testimoni continuano a descrivere un clima di incertezza generale, dovuto sia alla preoccupazione generata dal protrarsi della crisi in Ucraina e al mantenimento di elevati livelli di inflazione, sia all'avvio della PAC 2023-2027, con l'applicazione delle regole relative alla condizionalità rafforzata e agli ecoschemi ed un malcontento generale sfociato poi nelle proteste degli agricoltori che hanno avuto luogo tra la fine del 2023 e l'inizio del 2024.

Per quanto riguarda la PAC, il 2024 è il secondo anno di applicazione delle nuove regole, e, a detta di molti testimoni, sarà proprio questo l'anno in cui si chiariranno alcune dinamiche, infatti gli importi riconosciuti per l'adesione ai cinque ecoschemi e al sistema di aiuti accoppiati relativi al primo anno di applicazione sono stati resi noti all'inizio del 2024 e in alcuni casi sono risultati nettamente inferiori alle aspettative degli agricoltori, questo potrebbe influire sulle scelte future,

sia in termini di composizione e dimensionamento della SAU, sia in termini di contrattazione dei prezzi dei terreni.

La dinamica inflattiva, con il conseguente aumento dei costi per l'approvvigionamento dell'energia, dei carburanti e dei fattori di produzione in generale, continuerà a rendere più difficoltosa la cessione in affitto dei terreni marginali. Inoltre, la trattativa contrattuale continuerà ad inasprirsi perché, se da un lato i concedenti si aspettano canoni più elevati per compensare la risalita del costo della vita, dall'altro gli affittuari cercano di diminuire i prezzi per le aspettative al ribasso sui premi ad ettaro erogati dalle politiche.

Con molta probabilità, nei prossimi anni molti agricoltori anziani che conducono aziende di dimensione medio-piccola in termini di SAU, a fronte di vincoli sempre più stringenti, cesseranno l'attività e, in assenza di soggetti che assicurino la continuità delle coltivazioni e degli allevamenti, ci si aspetta che i terreni da loro gestiti confluiscano dapprima nel mercato degli affitti, per poi essere successivamente posti in vendita.

Potrebbe rivelarsi sempre più difficile concedere in affitto grandi superfici olivate, l'origine di questa problematica, a detta di alcuni dei testimoni, sembra essere legata alla crescente difficoltà nel reperimento della manodopera specializzata per l'esecuzione delle operazioni colturali.

Il quadro relativo allo sviluppo dell'agrivoltaico non è ancora chiaro, sono numerose le proposte che pervengono alle aziende per l'affitto a lungo termine di terreni, 20-30 anni, per il posizionamento di questa tipologia di impianto, tuttavia, ad oggi non si ha conoscenza di proposte che si siano poi concretizzate. L'interesse per il settore è comunque più elevato rispetto agli anni passati e il 2024 potrebbe essere l'anno in cui si inizia a delineare un quadro più preciso da questo punto di vista.

Per quanto riguarda la dinamica tra domanda e offerta, ci si aspetta un aumento dell'offerta di terreni marginali e seminativi di collina adatti alla coltivazione di foraggere e cereali. Nelle zone di pianura, interessate dai terreni a maggior produttività, invece, è probabile che la domanda rimanga prevalente perché le aziende, ormai strutturate in termini di dotazioni meccaniche, hanno l'interesse a mantenere un certo livello di superficie in conduzione.

Infine, le nuove politiche di sviluppo rurale potrebbero spingere la domanda di terreni in affitto, in particolar modo per quanto riguarda l'insediamento di giovani agricoltori.

MARCHE

di Amleto Fioretti e Antonella Bodini

1. Quadro generale

Con l'ultimo Censimento dell'agricoltura ISTAT ha rilevato che la SAU marchigiana condotta in affitto ammonta a circa 255.000 ettari, in aumento rispetto al Censimento del 2010 e pari al 56% della superficie agricola totale. La quota concessa a titolo gratuito è scesa drasticamente rispetto al censimento precedente attestandosi su meno di 7.000 ettari. Le aziende che detengono solo superfici in affitto rappresentano nella regione un quinto delle aziende complessive, mentre nel 2010 erano appena il 10%, segnando così un netto aumento che evidenzia il forte ricorso all'affitto delle aziende agricole marchigiane. Anche analizzando la superficie regionale media aziendale si riscontra che le superfici in affitto sono più elevate rispetto a quelle in proprietà. Se nel complesso la superficie media ammonta a circa 13 ettari, quella per le aziende con terreni solo in affitto raggiunge i 20 ettari (dato sostanzialmente stabile rispetto al 2010), mentre le aziende con soli terreni di proprietà registrano estensioni medie di 6,4 ettari. Tuttavia, va tenuto presente che le aziende con soli terreni di proprietà sono il 60% delle aziende presenti nella regione, mentre le aziende con entrambe i titoli di possesso (con superfici medie di 30 ha, in aumento del 40% rispetto al censimento precedente) invece rappresentano il 18% delle aziende agricole nella regione (Tabella 14).

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

	2010	2020	2020/2010
	Aziende		
Solo in proprietà	31.642	20.309	-35,8%
Solo in affitto	4.818	7.016	45,6%
Proprietà e affitto	8.370	6.099	-27,1%
Totale ²	44.866	33.808	-24,6%
	Superficie agricola utilizzata (ha)		
Solo in proprietà	193.375	129.533	-33,0%
Solo in affitto	99.240	141.199	42,3%
Proprietà e affitto	179.213	184.368	2,9%
Totale	471.828	455.099	-3,5%
SAU in affitto	199.242	255.135	28,1%
<i>in % su SAU totale</i>	<i>42,2</i>	<i>56,1</i>	-
SAU in uso gratuito	44.147	6.609	-85,0%
<i>in % su SAU in affitto</i>	<i>22,2</i>	<i>2,6</i>	-

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

² Il dato complessivo comprende le aziende senza SAU.

Fonte: ISTAT, Censimento dell'agricoltura 2010 e 2020.

L'indagine relativa all'andamento del mercato degli affitti nella Regione Marche per l'anno 2023 mostra una situazione in evoluzione in tutto il territorio regionale con canoni tendenzialmente al ribasso rispetto agli importi registrati nell'ultimo quinquennio.

Infatti, siamo in presenza di una situazione non ancora stabilizzata a causa dell'applicazione delle nuove tariffe PAC che sta condizionando il mercato delle stipule di nuovi contratti di affitto a partire proprio dal 2023.

Il periodo di scadenza dei contratti di affitto negli anni passati era legato ad un meccanismo ormai consolidato secondo il quale esso veniva parametrato al titolo PAC o ad altro intervento di politica agricola comunitaria. Si registra in particolare, per gli affitti stipulati nella seconda metà dell'anno 2023, i quali avendo evidenziato una riduzione del canone compreso tra il 10 e il 20%, anche una riduzione del periodo di affitto che non supera i 3 anni e tal volta in casi sporadici arriva al massimo a 5 anni.

I contratti stipulati nella prima metà dell'anno 2023, quando ancora la normativa PAC non era applicata, sono stati sostanzialmente rinnovati alle medesime condizioni contrattuali degli anni precedenti.

Con l'introduzione dei nuovi titoli si sta creando una nuova condizione di equilibrio contrattuale tra concedente e affittuario allo stato attuale non ancora definita.

In attesa della definizione certa dei titoli associati ai terreni, in tutti i territori della regione, i valori dei canoni di affitto stipulati nello scorso anno, sono stati rimodulati confermando sostanzialmente il livello minimo e riducendo invece il valore massimo.

I terreni marginali poco vocati a colture di qualità o specializzate, o semplicemente posti in aree sconnesse, spesso non hanno trovato collocazione per i maggiori costi di gestione nonostante offerte anche più basse rispetto ai livelli di canone evidenziati, mentre per i terreni senza titoli PAC i canoni si abbassano drasticamente mediamente a 100-140 euro l'ettaro.

Inoltre, durante l'anno di riferimento risulta che alcune aziende agricole in particolare nelle province di Ancona e Macerata, sono state "intercettate" da aziende produttrici di energia per la realizzazione di impianti agrofotovoltaici. Tuttavia, risulta che oltre al primo approccio e verifica della disponibilità a cedere i terreni per la produzione di energia, non si è andati oltre. Infatti, sono stati proposti contratti vincolati alla approvazione da parte degli organismi competenti del progetto (ad es. GSE) e quindi gli accordi preventivi, seppur validi, di fatto non risultano applicati.

2. Tendenze a livello territoriale

Il mercato degli affitti risente mediamente in tutte le province delle condizioni generali sopra evidenziate. In particolare, le condizioni che hanno determinato la riduzione dei canoni d'affitto, sono essenzialmente ravvisabili nella definizione del valore effettivo dei contributi PAC.

In tutte le province si osserva la tendenza a realizzare contratti in deroga a brevissima scadenza in attesa di comprendere nel dettaglio i meccanismi della nuova politica comunitaria PAC.

Solo in casi sporadici i contratti corrispondono alla durata degli impegni di adesione ad alcune misure comunitarie come quelle relative all'agroambiente. Questo è avvenuto in particolare in caso di rinnovo in cui i contratti rinnovati hanno come limite temporale un quinquennio o un periodo inferiore in relazione al periodo di durata della programmazione comunitaria. In tal caso il locatore non aveva interesse a cedere ad altri il terreno e contestualmente l'affittuario non intendeva perdere il terreno per le positive condizioni agroambientali.

La durata del periodo di affitto risulta tendenzialmente ridotto (tendenzialmente fino a un massimo di 5 anni) rispetto agli altri anni in quanto alcuni proprietari, intendono verificare le opportunità di investimento offerte dall'ingresso della nuova politica comunitaria e valutare

l'eventualità di riprendersi la gestione del terreno, con l'obiettivo di accedere direttamente alle opportunità offerte dalla politica comunitaria.

Pertanto, molti agricoltori hanno affittato il terreno per un periodo breve in attesa di capire come sarà in particolare la nuova PAC e come verrà implementato il nuovo PSR e anche come verranno proposti eventuali piani di sviluppo con il PNRR.

Nella media collina dell'anconetano c'è stato un aumento della richiesta di terreni in affitto (seminativi) per poter ampliare la propria maglia poderale. I canoni sono diminuiti nei valori massimi fino ad un 20% nei seminativi, mentre per i vigneti DOC hanno mantenuto i canoni dell'anno precedente, i vigneti non di qualità per lo più destinati alla produzione di vino di visciole sono risultati in lieve calo (-7%).

Nelle zone montane di tutte le province marchigiane si riscontra che i piccoli proprietari affittano terreni a grandi aziende anche per non adempiere alle nuove disposizioni della PAC.

Nella provincia di Pesaro-Urbino anche per l'anno 2023 si conferma che le ditte, che gestiscono la disidratazione dell'erba medica, sono disposte a confermare almeno per un anno canoni d'affitto identici a quelli precedenti, grazie anche agli incentivi previsti per la coltivazione biologica che praticano e per la disidratazione del foraggio. Molti agricoltori soprattutto anziani tendono ad offrire ai disidratatori i propri terreni con l'obiettivo di strappare un canone più elevato rispetto alla media riscontrata nel territorio pesarese compensando la diminuzione del canone massimo diminuito del 10% circa rispetto al 2022.

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.

Nella provincia di Ascoli Piceno e Fermo, i vigneti in affitto sono poco richiesti perché gli agricoltori tendenzialmente preferiscono averli di proprietà, come avviene del resto anche in altre province. L'affitto di terreni a grandi società va diffondendosi sempre meno, in quanto quest'ultime preferiscono acquisire i terreni. Per quanto riguarda i terreni orticoli questi vengono affittati da poche aziende specializzate che gestiscono più unità produttive.

In definitiva in tutta la regione prevale la domanda di terreni in affitto soprattutto da parte di grandi aziende agricole e in particolare contoterzisti che intendono ampliare la propria maglia poderale, ottenendo maggiori contributi e preferendo tuttavia, terreni attigui a quelli che essi gestiscono.

Nelle zone del cratere del terremoto (maceratese e ascolano) si conferma anche per l'anno di riferimento un mercato praticamente immobile senza stipule di affitto, ad eccezioni di rinnovi.

Complessivamente nella regione i canoni si sono attestati da un minimo di 100 euro/ha ad un massimo di 240 euro/ha per i seminativi asciutti della media e dell'alta collina fino ad un massimo di 850 euro/ha delle colline irrigue litoranee nel maceratese coltivate a orticole. Valori superiori – mediamente attorno a 900 - 1.200 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

Ormai da anni i patti in deroga rappresentano la quasi totalità dei contratti in tutta la regione rappresentando anche la forma di contratto più duraturo e comunque ormai legata a una giurisdizione consolidata. La pratica di stipulare contratti per periodi lunghi superiori anche a 15 anni viene applicata esclusivamente tra familiari, genitori e figli., in particolare nel caso di giovani

agricoltori o per pratiche di agricoltura 4.0 la durata degli impegni per le misure dei Piani di Sviluppo Rurale condiziona la durata lunga dei contratti di affitto.

Sono ancora presenti 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, risultano inesistenti.

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.

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 che viene suddiviso a metà tra le parti.

Molti agricoltori, proprietari di superfici agricole limitate, preferiscono affittare i terreni evitando gli adempimenti burocratici previsti. Si tratta generalmente di coltivatori anziani, i quali non sono intenzionati a vendere i propri poderi, mentre sono disponibili a stipulare contratti di affitto, molto brevi anche un anno come effettivamente avvenuto un po' in tutto il territorio regionale, in attesa di capire la nuova Politica comunitaria.

Si riscontra solo nell'ascolano che in caso di presenza di olivi per olive da mensa (Oliva Ascolana del Piceno DOP) sparsi in terreni a seminativo, questi vengono escluse dal contratto per essere gestite direttamente dal proprietario. Va tenuto presente che la coltivazione dell'olivo da olio, seppur molto diffusa nella regione, assume ancora una connotazione di piantagione promiscua e al contempo di autoproduzione di olio per consumo familiare, visto che la trasformazione del prodotto richiede necessariamente il ricorso a frantoi e solo raramente sono presenti mulini aziendali.

Le situazioni sopra descritte sono il frutto soprattutto del mancato cambio generazionale fenomeno presente in tutta la regione Marche. Tale situazione consente i "vecchi" agricoltori di mantenere la proprietà del terreno, cedendo temporaneamente la gestione, con l'effetto di eliminare contemporaneamente sia gli impegni burocratici e soprattutto i costi relativi alla gestione, e anche le problematiche legate alla commercializzazione delle produzioni.

L'interesse ad acquisire nuovi terreni 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 alle lavorazioni richieste o al massimo da confinanti agricoltori attivi, i quali cercano di aumentare la superficie per incrementare prodotto e contributi.

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.

4. Patti agrari ed effetti delle politiche

Si conferma anche per l'anno in corso che 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 praticamente inesistente perché, come evidenziato anche negli anni passati, risulta impossibile stipulare contratti di locazione dei terreni in mancanza di normativa attuativa aggiornata che non consente una determinazione certa del canone.

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 hanno nella quasi totalità 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.

Da evidenziare inoltre che la pubblicazione di bandi PSR nell'anno di riferimento non ha condizionato le richieste di affitto; non risultano infatti aumentate le stipule dei contratti di affitto, non suscitando apparentemente particolare interesse la possibilità di accesso ai contributi comunitari. Ciò potrebbe dipendere da vari fattori come evidenziato in parte negli ultimi 3-4 anni: problematiche economiche con l'aumento dei costi di numerosi fattori della produzione, in particolare energetici, dalla concomitante riduzione dei prezzi dei prodotti agricoli e della produttività di varie colture che nel corso del 2023 hanno subito forti riduzioni a causa di patologie o andamento climatico sfavorevole e non ultime dalle difficoltà procedurali-burocratiche richieste dalla normativa regionale, per giungere ad ottenere un finanziamento.

5. Aspettative future del mercato

La situazione descritta prevede un mutamento delle attuali condizioni del mercato degli affitti in relazione alle condizioni previste dalla nuova Politica comunitaria.

Questa, comporterà sicuramente modifiche significative condizionando sia il livello che la durata dei futuri canoni di affitto.

Tra gli intervistati è diffusa la convinzione che il numero dei contratti e il livello dei canoni potrebbero variare significativamente; se ciò non è avvenuto nel corso del 2023 è per il semplice motivo che attualmente non c'è la percezione da parte di molti proprietari degli effetti della normativa che è in fase di applicazione.

I referenti prevedono che comunque l'affitto resterà un mezzo, soprattutto per i contoterzisti che sono sempre alla ricerca di nuova superficie da lavorare per ampliare i terreni gestiti e quindi la produttività e incrementare i contributi previsti dalla normativa vigente.

Lo stesso dicasi per i giovani agricoltori, al fine di avere a disposizione nuove superfici senza dover effettuare investimenti onerosi e difficoltosi per il problematico accesso al credito e il lento ritorno economico.

La concessione dei terreni in affitto è però anche una modalità per gli agricoltori anziani per prolungare il periodo lavorativo diminuendo progressivamente l'attività aziendale fino alla decisione ultima di definitiva cessione.

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 di qualsiasi contributo pubblico, hanno di fatto eliminato una consistente quota di cessioni non ufficializzate.

Tuttavia, è necessario sottolineare l'attenzione posta da numerosi agricoltori non soltanto alle normative specifiche agricole ma anche in direzione delle opportunità di investimenti realizzabili con altri aiuti, come quelli previsti dal Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR). Ciò con particolare riferimento anche alle opportunità che verranno offerte da detto strumento, ai fini della realizzazione e inserimento nel processo produttivo aziendale di attività volte alla produzione di energia.

Non solo con il PNRR verranno infatti attivati interventi di aiuto per strumentazioni agronomiche e per impianti di trasformazione particolarmente interessanti che possono influenzare positivamente le condizioni sopra descritte a partire dall'anno 2024.

In conclusione, si prevede che il livello del reddito e quindi il livello dei prezzi dei prodotti agricoli congiuntamente al valore dei nuovi titoli saranno gli elementi che condizioneranno significativamente il mercato degli affitti, ma ritengono i testimoni, in particolare lo sviluppo dell'intero settore primario. Si prospetta in definitiva una diminuzione in termine di valore dei nuovi canoni per gli anni a venire.

LAZIO

di Irene Maffeo e Paolo Graziosi

1. Quadro generale

Nel Lazio la diffusione dell'affitto continua ad essere in espansione, come anche dimostrano i dati dell'ultimo Censimento dell'agricoltura del 2020. La superficie condotta in affitto, comprensiva degli usi gratuiti, aumenta del +44% rispetto al valore emerso dai dati censuari del 2010, attestandosi a circa 303.000 ha, pari al 47% della SAU totale regionale. Aumenta anche la superficie delle aziende condotte con terreni sia in proprietà e affitto (+4%) anche se il loro numero è in diminuzione (-9%). Lo stesso comportamento emerge anche dalla superficie in comodato gratuito che rappresenta nel 2020 il 14% della SAU in affitto con un aumento del 16% dal 2010 al 2020. Parimenti alla situazione nazionale, il numero totale di aziende subisce una riduzione importante (-36%), sebbene le aziende con terreni solo in affitto aumentino (+63%), mentre quelle in proprietà mista diminuiscono (-9%). La superficie agricola utilizzata nell'ultimo decennio si mantiene pressoché costante, mentre la SAU regionale delle aziende in proprietà subisce una diminuzione del -27% contro praticamente il raddoppio di quelle solo in affitto (Tabella 15).

Tabella 15 - Aziende e SAU per titolo di possesso dei terreni - Lazio

	2010	2020	2020/2010
Aziende			
Solo in proprietà	78.287	38.812	-50,4%
Solo in affitto	7.267	11.862	63,2%
Proprietà e affitto	12.573	11.426	-9,1%
Totale ¹	98.216	62.740	-36,1%
Superficie agricola utilizzata (ha)			
Solo in proprietà	354.258	257.189	-27,4%
Solo in affitto	95.310	189.353	98,7%
Proprietà e affitto	189.034	195.756	3,6%
Totale	638.602	642.298	0,6%
SAU in affitto ²	210.211	303.125	44,2%
in % su SAU totale	32,9	47,2	-
SAU in uso gratuito	35.596	41.256	15,9%
in % su SAU in affitto	16,9	13,6	-

¹ Il dato complessivo comprende le aziende senza SAU.² La superficie in affitto è comprensiva dell'uso gratuito.

Fonte: ISTAT, Censimento dell'agricoltura 2010 e 2020.

Nel 2023 le caratteristiche e le dinamiche del mercato dell'affitto sono rimaste molto simili agli anni precedenti ma si segnalano alcune prospettive di cambiamento.

La normativa AGEA che impone la regolarizzazione, ai fini della domanda unica, di contratti verbali e/o le situazioni di promiscuità fra proprietari in comproprietà, ha portato a far emergere molte situazioni poco chiare anche se i canoni registrati difficilmente corrispondono a quelli reali.

Relativamente al comparto vitivinicolo è consentito trasferire i diritti di impianto da altre regioni ma occorre dimostrare di detenere le superfici, se non in proprietà, con regolari contratti di affitto di durata minima di sei anni. 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.

L'importanza dei contoterzisti nel mercato degli affitti è meno incisiva rispetto agli anni passati, a causa dell'aumento significativo dei costi di produzione legati all'energia e alle materie prime, ma si orientano comunque verso accordi atipici di durata annuale o di compartecipazione sia con ripartizione degli incassi e delle spese molto variabili sia in base all'andamento della politica agricola comunitaria. Nel 2023 ha avuto un importante impatto sul mercato degli affitti l'aumento di fauna selvatica, soprattutto cinghiali, che hanno portato, in alcune province, ad un rallentamento della domanda. Per il fotovoltaico non si segnalano ancora contratti importanti ma contatti con alcune aziende per l'agrivoltaico.

2. Tendenze a livello territoriale

In tutte le province si riscontra ancora la tendenza a cedere terreni attraverso contratti a breve scadenza, (3-5 anni) consentito dai patti in deroga sia attraverso forme di compartecipazione, comodato o simili. I proprietari, infatti, tradizionalmente poco propensi a cedere i terreni, preferiscono non vincolarsi per troppo tempo per non precludersi la possibilità di vendita. Tutto ciò 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 (7- 10 anni) ha modificato in parte quanto sopra affermato. 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.

Ci sono ancora conseguenze, relativamente alla provincia di Rieti in cui sono stati riscontrati significativi aumenti dei canoni a pascolo e anche per i seminativi, in quanto, per la misura 6.1 del PSR regionale il detenere in affitto terreni nelle zone che hanno subito danni a seguito del sisma del 2016, consente importanti valori nell'attribuzione dei punteggi nelle graduatorie.

Nella zona di *Latina* sono richiesti terreni anche da operatori extra regionali per produzione di foraggio e per spandimento liquami zootecnici derivanti soprattutto dall'allevamento bufalino.

Relativamente agli operatori extra regionali si assiste anche ad una domanda di affitto di serre per colture protette con canoni molto significativi legati principalmente alla efficienza delle strutture.

È una realtà che condiziona il mercato locale di tipologie colturali simili.

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 elevati, distorcendo il resto delle contrattazioni. Tali canoni risultano influenzati notevolmente dalle oscillazioni del prezzo del latte che ne determinano continui aggiornamenti.

Per l'anno in corso a causa dell'aggravarsi dei costi per produzione foraggio questa realtà ha subito una certa flessione causando, in alcuni casi, anche la rideterminazione in basso di canoni già pattuiti anni precedenti

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. In tutte le provincie si registra un incremento della diffusione dell'affitto degli oliveti, ma anche dei vigneti, frutteti e nocciolati da parte di proprietari che mantengono però il diritto al riconoscimento del titolo maturato sul terreno, ma con canoni fittizi in quanto in realtà l'aspetto finanziario viene regolato con percentuali sul prodotto raccolto e/o trasformato.

Nelle aree più marginali il rapporto fra proprietario e conduttore, nella divisione dei proventi e delle spese ha raggiunto anche valori di un terzo e due terzi sul prodotto ottenuto (a favore del conduttore).

In provincia di *Frosinone* (pianure irrigue) i canoni d'affitto dei seminativi irrigui hanno confermato valori intorno ai 500 euro/ha.

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 confermano quotazioni anche intorno ai 1.000 euro/ha e anche valori maggiori se ci sono strutture per colture protette. La presenza della Azienda agricola Maccaresse spa ha creato una sorta di monopolio nell'offerta di terreni in affitto.

La domanda è formata principalmente da contoterzisti e da conduttori di aziende limitrofe ai terreni disponibili per l'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.

L'università agraria di Nazzano affitta terreni a seminativo a canoni intorno ai 400 € /ha. Nella piana del Tevere vi è richiesta di terreni per produzioni foraggere da destinare alla disidratazione (Farine Laziali), spesso con contratti annuali in quanto il conferimento allo stabilimento è fortemente condizionato dalla stagionalità delle produzioni (erba medica da disidratare) anche proveniente da regioni limitrofe. La presenza dell'azienda Farine Laziali nella piana del Tevere ha creato un monopolio nell'offerta di terreni in quanto è disposta a pagare valori molto più alti di altri imprenditori agricoli presenti nella zona. Si segnalano richieste di terreni (30 anni) per impianti fotovoltaici in aree con esposizione favorevole, tradizionalmente coltivate a cereali e foraggere. I canoni per questa ultima tipologia sono paragonabili a quelli delle colture super intensive (3.000 – 8.000 €/ha).

3. Tipi di contratto

I patti in deroga, che erano la forma contrattuale più diffusa in tutte le provincie 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 le colture arboree. 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. Le clausole contrattuali specificano il 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.

Come accennato per il mercato fondiario le aspettative legate al PNRR nel settore fotovoltaico e soprattutto agrivoltaico stanno creando una domanda specifica nel settore. C'è molta aspettativa per il futuro per l'importanza dell'approvvigionamento energetico tramite fonti rinnovabili con quote significative entro il 2030.

4. Patti agrari ed effetti delle politiche

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 maggior tutela dei contraenti, ha un peso minore degli anni passati.

Il nuovo metodo di calcolo del valore dei titoli con la riforma PAC 2023 contribuirà a chiarire la situazione per gli anni futuri ma, nella presente indagine, non si sono riscontrati cambiamenti significativi nella dinamica della domanda e dell'offerta. Qualche variazione potrà avvenire nel futuro a seguito di un ulteriore adeguamento del valore dei premi della domanda unica, che spesso è un riferimento per la determinazione del canone, stabilito a percentuale sull'importo dei titoli. La necessità di produrre contratti di possesso dei terreni validi per beneficiare dei contributi comunitari e/o di finanziamenti ha indotto molti affittuari, anche per l'anno in corso, a regolarizzare i contratti verbali e atipici.

5. Aspettative future del mercato

I testimoni considerano l'attuale livello dei canoni richiesti 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.

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 e di danni da fauna selvatica. Si assiste quindi ad una generale stagnazione di mercato con episodi occasionali di nuovi affitti che sono però ancora difficilmente valutabili come segnale di risveglio del settore.

È opinione diffusa che l'aumento di contratti stipulati soprattutto di superfici significative e la semplificazione normativa consentirebbe una gestione professionale dell'agricoltura tale da giustificare investimenti e innovazioni tecnologiche, non realizzabili da aziende con superfici limitate e non accorpate in quanto i costi di gestione sono difficilmente ammortizzabili. In alcune aree limitrofe alla città di Roma ma con vocazione prettamente agricola (aree a Nord e costiere) ci

sono già segnalazioni che confortano questa ipotesi che probabilmente determinerà futuri cambiamenti nell'assetto del territorio.

Questo fenomeno relativo all'aumento dei costi di produzione difficilmente subirà un miglioramento a seguito dell'instabilità generale dei mercati a causa dall'evento bellico ancora in corso. La preoccupazione è che si inneschi una generale richiesta di riduzione dei canoni. Si dovrebbe assistere ad una rimodulazione dei canoni, altrimenti la crisi del settore avrà un deciso peggioramento.

Alcuni testimoni ipotizzano un aumento dei canoni nelle zone più marginali se si concretizzeranno le ipotesi progettuali di impianti agri e fotovoltaici. Da una parte si cercherà di procedere a queste forme di utilizzazione dei terreni orientandosi verso tipologie meno vocate all'agricolture intensiva ma spesso situate in aree con forti limitazioni dovuti a vincoli ambientali e urbanistici.

ABRUZZO

di Stefano Palumbo e Marco Gaito

1. Quadro generale

I dati dell'ultimo Censimento Istat evidenziano che il numero totale di aziende agricole in Abruzzo è diminuito del 33%: nel 2010 si contavano 66.837 unità, dopo un decennio ci si attesta a 44.448 aziende. Il calo più incisivo si è evidenziato nelle aziende esclusivamente in proprietà (-45%), mitigato dalla forma di possesso mista proprietà/affitto (-17%). Il possesso esclusivamente in affitto e uso gratuito è aumentato di circa il 47% interessando oltre 2.000 aziende (Tabella 16). In termini di SAU aziendale nel confronto 2020/2010 si sono registrati valori negativi nelle superfici in sola proprietà (-32%) e, seppur molto più lievemente, nelle miste proprietà/affitto (-3%) mentre la SAU complessiva in affitto, comprensiva degli usi gratuiti, è aumentata del +20% rispetto al 2010. La SAU regionale è diminuita di circa 42.000 ettari, mentre è aumentata l'incidenza della SAU in affitto sul totale regionale; nel 2010 le superfici locate coprivano circa il 36% del totale, nell'arco di un decennio si è registrato un aumento di oltre l'11% (incidenza del 47%). Abbastanza costante l'andamento dell'incidenza della SAU in uso gratuito sulla SAU in affitto: nel 2010 si attestava sul 29%, nel 2020 è sceso di circa 4 punti percentuali.

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

	2010	2020	2020/2010
Aziende			
Solo in proprietà	49.644	27.056	-45,5%
Solo in affitto	4.615	6.787	47,1%
Proprietà e affitto	12.567	10.367	-17,5%
Totale²	66.837	44.448	-33,5%
Superficie agricola utilizzata (ha)			
Solo in proprietà	240.694	163.074	-32,2%
Solo in affitto	52.064	91.657	76,0%
Proprietà e affitto	160.871	156.737	-2,6%
Totale	453.629	411.469	-9,3%
SAU in affitto	162.932	195.645	20,1%
<i>in % su SAU totale</i>	<i>35,9</i>	<i>47,5</i>	<i>-</i>
SAU in uso gratuito	47.033	49.831	5,9%
<i>in % su SAU in affitto</i>	<i>28,9</i>	<i>25,5</i>	<i>-</i>

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

² Il dato complessivo comprende le aziende senza SAU.

Fonte: ISTAT, Censimento dell'agricoltura 2010 e 2020.

Il volume degli affitti nel 2023 è rimasto pressoché invariato rispetto all'anno precedente; si conferma una maggiore offerta di locazioni rispetto alla domanda su tutto il territorio abruzzese, in particolare nelle aree interne meno vocate. I canoni non hanno subito variazioni sostanziali, così come per i valori delle compravendite si conferma una netta differenza fra la zona costiera e quella montana più interna dove, soprattutto per elevate estensioni, ancora i prezzi tendono a ridursi per favorire la domanda. I recenti conflitti internazionali, preceduti dalla crisi post-pandemica, hanno provocato l'ennesimo rallentamento dell'economia agricola regionale, in primis dovuto all'aumento del costo dei fattori produttivi. Gli imprenditori preferiscono rimandare la scelta di prendere in affitto un terreno a periodi migliori, magari aspettando interventi nel settore da parte della politica regionale e/o nazionale. Gli elevati costi di produzione rendono insicuri gli investimenti per allargare la maglia aziendale; per gli agricoltori l'incertezza dei costi di produzione, ed ancor più dei prezzi di vendita dei prodotti, sono un deterrente all'ampliamento delle superfici.

Il bando per il primo insediamento, con l'obbligo della dimensione minima, è stato forse l'unico volano per una discreta movimentazione nelle locazioni ma, in termini di valori dei canoni, non ci sono stati scostamenti evidenti. Come sempre il ricorso all'affitto è stato lo sbocco più immediato e meno oneroso; nonostante ciò, si sono registrati aumenti nei canoni solo nell'area del Fucino per i seminativi irrigui e in provincia di Chieti e Pescara per i vigneti e le orticole.

2. Tendenze a livello territoriale

Il rapporto tra domanda e offerta evidenzia ancora 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 non risulta più in equilibrio evidenziando anche qui una maggiore prevalenza di offerta.

In provincia de *L'Aquila* le tipologie con maggior offerta sono i pascoli (in particolare quelli in quota) ed i seminativi nel complesso. Ormai da diversi anni si segnalano offerte di locazioni per elevate estensioni di terreni a pascolo, oltre 30 ettari, nelle aree dell'Alto Sangro, la motivazione maggiore è riconducibile al fenomeno dell'abbandono dei terreni per cessata attività o scarso ricambio generazionale. In generale, nelle zone meno vocate e servite i livelli dei canoni sono molto bassi, in alcune aree la quantificazione del corrispettivo è rappresentata da usi tramandati nel tempo²⁰. Il fenomeno relativo alle locazioni di imprenditori extraregionali di pascoli demaniali pone l'Abruzzo al centro di un sistema di accaparramento di terre che ha l'obiettivo di incassare gli aiuti europei per l'agricoltura senza un reale interesse nella produzione sul territorio, ma solo per poter accedere ai contributi dei titoli Pac. Diverse problematiche sono state sottoposte agli operatori del settore evidenziando le difficoltà riscontrate dagli allevatori del posto impossibilitati ad accedere ai terreni demaniali. Gli enti locali hanno favorito ed agevolato le forme di pagamento dei canoni demaniali evitando la fuoriuscita dal mercato delle aziende zootecniche più piccole.

Nelle ortofloricole e nei seminativi irrigui dell'Altipiano del Fucino si sono registrate le quotazioni più elevate dell'aquilano; nel 2023 si registra un incremento di circa l'11% nei valori massimi, attestandosi sui 1000 euro, ovviamente per la zona considerata il canone di locazione è

²⁰ In passato era consuetudine stimare il valore di una locazione valutando il corrispettivo del prezzo corrente di 20 kg di grano per ogni "coppa" di terra (circa 600 mq in provincia dell'Aquila). Altro esempio di quantificazione del corrispettivo era considerare un quinto del prezzo medio corrente del grano per pagare il canone di 600 mq

riferito a terreni qualitativamente al di sotto degli standard dell'area. I terreni disponibili sono generalmente di medio-piccole estensioni (porzioni di SAU aziendale). Le arboree mantengono grossomodo i canoni del triennio precedente. Nella Valle Peligna, territorio a vocazione viticola, il livello dei canoni dei vigneti si mantiene stabile ormai da anni mentre, si registrano sporadiche locazioni da parte di imprenditori vinicoli locali per allargare la maglia aziendale e diversificare la produzione. Ciò non ha comportato lievitazioni dei canoni, i valori sono costanti nell'ultimo triennio. Nella provincia di Chieti e maggiormente nelle zone collinari in prossimità della costa, il livello dei canoni è rimasto sostanzialmente stabile, leggeri aumenti intorno al 12% si sono evidenziati nei vigneti DOC caratterizzati da buona localizzazione ed esposizione. Deprezzamenti intorno al 20% hanno interessato i canoni minimi dei frutteti, dato riscontrabile nei terreni con impianti vecchi e molto spesso frazionati in appezzamenti distanti fra loro. 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.

Anche in provincia di *Teramo* il numero dei contratti di locazione è stabile rispetto al recente passato. I valori dei canoni non si discostano dal biennio precedente ad eccezione delle orticole che incrementano i canoni del 6-7%; da un lato le difficoltà di locazione riscontrate nell'ultimo quinquennio hanno frenato le mire speculative dei proprietari, dall'altro la bassa redditività delle produzioni agricole, specialmente nelle aree marginali, hanno limitato l'espansione di aziende. Nel pescarese si sono registrati contratti di affitto per oliveti che nelle quotazioni hanno mantenuto i valori dell'ultimo triennio. Nell'area vestina, a forte vocazione olivicola, l'offerta è pressoché inesistente se non per appezzamenti che hanno bisogno di reimpianti molto consistenti. Il forte mercato oleario spinge i proprietari a tenere gli appezzamenti rendendo bloccato il mercato degli affitti, salvo pochi casi di cessione dell'attività. 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

Anche nel 2023 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. Solitamente in Abruzzo si stipulano contratti pluriennali in base alla tipologia colturale: per le arboree sono state riscontrate locazioni quindicennali, per i seminativi la durata più comune è di sei anni rinnovabili per altri sei. Non di rado vengono sottoscritti accordi per un'unica annata agraria o nel caso di colture pluriennali si arriva a 3-5 anni. Nelle aree più svantaggiate i canoni vengono spesso corrisposti in natura, sia come unica forma di pagamento, sia a 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.

La questione sull'agri voltaico sta prendendo piede in Abruzzo, ovviamente direttamente legata alla diffusione esponenziale del fotovoltaico per uso civile/industriale. Secondo recenti studi di Aceper (Associazione dei consumatori e produttori di energie rinnovabili) l'Abruzzo è la quarta regione per numero di impianti installati e si prevede nel prossimo futuro un incremento sul territorio sia della numerosità che della resa in termini energetici. Secondo gli esperti del settore una delle preoccupazioni maggiori legata a questa innovazione è la possibile speculazione che potrebbe crearsi sul territorio legata alla richiesta di superfici in affitto per l'installazione di nuovi impianti. Gli incentivi statali per l'impianto, unitamente al ritorno economico per la rivendita dell'energia prodotta, potrebbe indurre l'investitore (spesso extra agricolo) a elargire un canone di

affitto molto favorevole rendendo l'attività agricola principale una fonte di reddito secondaria per il conduttore. Questo fenomeno potrebbe verificarsi per aziende medio piccole o per realtà con limitati sbocchi commerciali e che, ovviamente, possiedono requisiti adatti per l'installazione dell'impianto. Compito dei decisori sarà quello di combinare l'innovazione tecnologica-ambientale con la realtà agricola evitando un abbandono delle attività a fronte di un canone maggiorato dalle prospettive di investimento.

4. Patti agrari ed effetti delle politiche

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 varia da un minimo di 50 ad un massimo di 150 euro al netto di eventuali stime e/o perizie. In questi ultimi casi il costo finale potrebbe anche quadruplicarsi.

La legge della Banca della Terra, approvata a settembre del 2015, che voleva censire tutti i terreni abbandonati d'Abruzzo, pubblici e privati, non ha avuto gli sviluppi sperati. Non è stato sufficiente neanche il successivo decreto con il regolamento di attuazione (luglio 2017) a dare l'input ai comuni per avviare la procedura di assegnazione dei terreni incolti. Alcuni sviluppi sul tema hanno avuto riscontro nell'area teatina, infatti il 19/01/2023 la Giunta Comunale di Lanciano, Assessorato al Patrimonio, ha approvato la pubblicazione sul sito internet dell'Ente, dello schema di avviso pubblico per l'adesione al censimento dei terreni abbandonati o incolti al fine di ottenere la disponibilità all'iscrizione nella "Banca della Terra d'Abruzzo. Si tratta di un inventario pubblico dei terreni abbandonati o incolti, pubblici e/o privati, al fine del loro recupero ad uso produttivo agricolo, che i proprietari o gli aventi diritto hanno dichiarato disponibili per la temporanea assegnazione ai soggetti che ne faranno richiesta. L'iniziativa è finalizzata all'avviamento di nuove imprese agricole, con conseguente ricambio generazionale, o il consolidamento di quelle già esistenti, senza trascurare la valenza ambientale determinata dalla coltivazione del suolo, uno degli elementi fondamentali per far fronte alle crisi climatiche²¹. Altra iniziativa è stata avviata ad inizio 2023 dal comune di Tollo (CH) per far incontrare i proprietari di terreni incolti con persone desiderose di metterli a frutto. Successivamente si è proceduto con la pubblicazione di un bando per invitare i proprietari di terreni abbandonati a inserire i propri appezzamenti in una vera banca della terra²². Il comune di Tollo è entrato recentemente nel progetto nazionale Sibater promosso da Anci e Ifel, che ha l'obiettivo di supportare i Comuni nell'attuare la Banca.

La corsa all'accaparramento dei terreni per attivare titoli Pac sulle superfici a pascolo in Abruzzo ha avuto rilevanza internazionale. La Direzione Antimafia, nei primi mesi del 2023, ha avviato azioni interdittive nei confronti di aziende abruzzesi accusate di truffa di fondi europei. Dopo due anni di indagini, è scattata la maxioperazione "Transumanza", condotta da nord al sud della Penisola dalla Guardia di finanza di Pescara, diretta e coordinata dalla Direzione distrettuale antimafia della Procura di L'Aquila. Il pool investigativo ha tratteggiato l'esistenza di un sodalizio criminale dedito alla perpetrazione, con l'aggravante mafiosa, di frodi a danno del bilancio nazionale e comunitario, che sarebbero state attuate mediante indebite richieste di contributi per il Fondo europeo agricolo di garanzia (Feaga) nel settore della Politica agricola comune (Pac). L'associazione a delinquere, operativa dal 2014, avrebbe simulato il possesso dei requisiti necessari

²¹ Fonte: Abruzzoinvideo.tv

²² Fonte: Virtuquotidiane.it

per ottenere la disponibilità di terreni e di corrispondenti titoli Pac, rilasciati gratuitamente dalla Riserva nazionale dei titoli ai nuovi giovani imprenditori agricoli. Secondo l'impianto accusatorio, le nuove imprese agricole fittizie sarebbero state in combutta con società cooperative agricole o associazioni temporanee di imprese, costituite per fare incetta di migliaia di ettari di terreni, la cui concessione ad uso civico veniva messa a bando da diversi comuni²³. La zona maggiormente interessata è quella alle pendici del Gran Sasso, zona con bassa densità di aziende e con maggior disponibilità di superfici a disposizione. In questa area parecchi allevatori hanno preferito convertire il proprio allevamento da ovino a bovino per mancanza di manodopera. L'allevamento bovino risulta di più facile gestione e di conseguenza la richiesta di manodopera è minore. I testimoni prospettano un miglioramento dell'attuale situazione anche alla luce delle nuove indicazioni provenienti dai regolamenti Psr e Pac: la predisposizione dei "codici pascolo" che determinano un areale ben definito e la tracciatura del capo allevato sono elementi di controllo per le procedure amministrative e per i relativi pagamenti comunitari. Anche il fenomeno del pascolo libero, volto a "riempire" le superfici beneficiarie dell'aiuto si scontrerà con i regolamenti in ambito Pac relativi alle indicazioni sul benessere animale.

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.

Il problema maggiore nei volumi e nei canoni si riscontra nelle zone montane e pedemontane, considerata la poca "fruibilità" dei terreni le locazioni risultano difficoltose.

Il conflitto in corso in Ucraina desta preoccupazione tra gli operatori, soprattutto per gli aumenti dei costi di produzione con conseguenti ripercussioni sui bilanci aziendali. L'aumento delle materie prime, così come per i carburanti e lubrificanti, costringerà parecchi imprenditori ad aumentare i prezzi di vendita dei prodotti agricoli, in alcuni casi perdendo competitività specialmente nelle aree più marginali. Dall'indagine è emerso che molte aziende saranno costrette a cessare l'attività per l'eccessivo aumento dei costi correnti, elementi di spesa non preventivabili con un certo anticipo ed in ogni caso troppo evidenti rispetto ad un normale aumento dei costi dei fattori produttivi. La conseguenza sarà una ulteriore disponibilità sul mercato di appezzamenti e/o aziende nell'interesse con due strade percorribili: una cessione (o affitto) ad aziende più grandi a prezzi ridotti oppure un abbandono definitivo dei terreni, fenomeno ricorrente nelle aree marginali.

²³ Fonte: Terra e Vita

MOLISE

di Mariagrazia Rubertucci e Alfonso Scardera²⁴

1. Quadro generale

Il confronto dei risultati del 7° Censimento generale dell'agricoltura con i dati del precedente Censimento generale riferito al 2010, fornisce un quadro completo delle recenti evoluzioni strutturali caratterizzanti il settore primario in Molise. La lettura dei dati riferiti al numero delle aziende e alla superficie agricola utilizzata (SAU) per titolo di possesso, evidenzia la prosecuzione del processo di trasformazione dell'agricoltura regionale, esplicitato dal ridimensionamento in termini di numero di aziende e di superficie agricola utilizzata, dalla tendenza verso la concentrazione della SAU disponibile in un numero sempre minore di aziende, e dall'evoluzione della rilevanza mostrata dalle differenti forme di titolo di possesso dei terreni (Tabella 17).

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

	2010	2020	2020/2010
	Aziende		
Solo in proprietà	18.185	9.856	-45,8%
Solo in affitto	2.218	3.053	37,6%
Proprietà e affitto	5.865	5.688	-3,0%
Totale ²	26.272	18.707	-28,8%
	Superficie agricola utilizzata (ha)		
Solo in proprietà	90.379	60.378	-33,2%
Solo in affitto	21.462	36.751	71,2%
Proprietà e affitto	85.676	88.840	3,7%
Totale	197.517	185.969	-5,8%
SAU in affitto	67.191	86.977	29,4%
<i>in % su SAU totale</i>	<i>34,0</i>	<i>46,8</i>	-
SAU in uso gratuito	22.411	25.249	12,7%
<i>in % su SAU in affitto</i>	<i>33,4</i>	<i>29,0</i>	-

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

² Il dato complessivo comprende le aziende senza SAU.

Fonte: ISTAT, Censimento dell'agricoltura 2010 e 2020.

²⁴ Gli autori ringraziano i testimoni che hanno partecipato all'Indagine rilasciando le interviste: Alabastro Francesco, Carlomagno Carlo, Casaccia Giovanni, Cocchiarella Alfredo, Colella Giovanni, D'Amico Domenico, Di Cesare Andrea, Di Iorio Mariano, Di Sandro Glauco, Di Vito Roberto, Ferrante Roberto, Frate Ludovico, Liberatore Fernando, Masciotra Raffaele, Mentore Nicola, Muricchio Giovanni Battista, Plescia Giovanni, Rambaldi Mario, Rosati Assunta, Rossi Modestino, Serricchio Antonino, Vincelli Stefano.

Il calo del numero di aziende (-28,8%), risultando molto più sensibile rispetto alla flessione della SAU (-5,8%), ha comportato la crescita della dimensione media delle aziende agricole in termini di superficie agricola utilizzata, passata da 7,5 ha nel 2010 a 9,9 ha nel 2020 (+32,2%). A consentire l'ampliamento della dimensione media aziendale ha contribuito anche l'aumento della superficie in affitto e in uso gratuito, resa disponibile dalle aziende che hanno abbandonato l'attività agricola, attraverso le tipologie contrattuali dell'affitto e del comodato d'uso gratuito. I dati censuari analizzati per titolo di possesso indicano che nel corso del decennio 2010-2020 è aumentato il numero delle aziende che coltivano esclusivamente terreni in affitto e in uso gratuito (+37,6%), associato a un aumento importante delle superfici gestite in affitto e in uso gratuito (+71,2%). Al contrario, le aziende con terreni solo in proprietà sono diminuite sensibilmente (-45,8%), parallelamente alla diminuzione dei terreni di sola proprietà (-33,2%).

La rilevanza dell'affitto quale modalità di conduzione della terra trova conferma nella quota della superficie condotta in affitto sul complesso della superficie agricola regionale, pari al 47% circa, con un incremento di quasi 13 punti percentuali rispetto al 2010, nonostante la leggera flessione (-5,8%) della superficie agricola regionale nello stesso periodo.

In Molise continua a prevalere nel mercato degli affitti, anche per il 2023, un sostanziale equilibrio tra domanda e offerta di terreni, anche se non mancano situazioni locali dove il rapporto tra domanda e offerta è differente. Nello specifico, nelle aree di pianura della fascia costiera e nelle zone montane della provincia di Isernia la domanda di terreni in affitto prevale sull'offerta. Nelle colline litoranee, che sono le aree maggiormente produttive e dotate di infrastrutture della regione, la domanda risulta molto sostenuta per i terreni vocati alle colture orticole da reddito o al pomodoro da industria, mentre nelle aree montane dell'isernino il surplus di domanda è sostenuto dalle aziende zootecniche che richiedono superfici a prati e prati-pascoli. L'avvio della nuova politica di sviluppo rurale per il periodo di programmazione 2023-2027, con misure che prevedono impegni pluriennali sulle superfici, insieme all'avvio di nuove aziende agricole rappresentano ulteriori motivi dell'aumento della domanda di terra in affitto. Per contro, proprio nelle aree delle colline litoranee si rileva un fattore limitante la richiesta di terreni irrigui in affitto, rappresentato da un aumento dei canoni di bonifica e di irrigazione (manutenzione impianti irrigui) a cui va aggiunto il costo per il consumo idrico.

La tendenza di una offerta di terreni in affitto superiore alla domanda si rileva, invece, in quelle aree montane e collinari maggiormente interessate dalla riduzione delle aziende agricole, conseguente alla ridotta redditività dei terreni agricoli, a seguito del calo dei prezzi di vendita delle principali produzioni agricole e dell'aumento dei costi di produzione.

Solitamente ricorrono all'affitto le aziende agricole di media e grande dimensione, ben strutturate e con disponibilità di lavoro e attrezzature, in grado di conseguire risultati economici positivi dallo svolgimento dell'attività agricola, per le quali il ricorso all'affitto di terreni consente di ampliare le dimensioni della propria azienda.

Sono principalmente gli agricoltori in fase di cessazione dell'attività o ex-agricoltori e i proprietari terrieri privati occupati in settori extra-agricoli, ad offrire i terreni agricoli in locazione. Oltre all'abbandono dell'attività agricola da parte di conduttori anziani, a causa dell'assenza di ricambio generazionale, altri fattori hanno influenzato il mercato locale degli affitti nel corso dell'anno 2023 a livello regionale, fattori riconducibili a situazioni contingenti, quali l'andamento meteo-climatico e la diffusa presenza di fauna selvatica dannosa per le colture agricole, che deprimono ulteriormente la convenienza a coltivare i terreni.

Il ricorso alle diverse tipologie di contratto varia in relazione alla tipologia di terreni concessi in affitto e alle esigenze del locatore e dell'affittuario. Si ricorre a contratti di affitto regolarmente registrati per aderire ai sistemi di sostegno erogati dalle politiche settoriali (insediamenti in

agricoltura, piuttosto che adesione a misure di politica agricola che prevedono impegni pluriennali sulle superfici) o nel caso di contratti in deroga ai sensi dell'art. 45 della legge 203/82 per cessioni di terreno agricolo a soggetti terzi (non familiari). Gli accordi verbali, per lo più di breve durata, sono diffusi nell'area costiera e sub-costiera regionale, per colture irrigue intensive, dove si registra anche la presenza non trascurabile di contratti di affitto atipici, senza corresponsione di alcun canone in denaro ma sotto forma di conto lavorazioni per la coltura successiva, contratti che interessano anche la coltivazione di cereali e/o di colture foraggere.

In ordine ai fattori, sia congiunturali che strutturali, che hanno influenzato le dinamiche di fondo del mercato regionale degli affitti si segnala, per un verso l'influenza dalla domanda di terreni per l'installazione di pannelli fotovoltaici, in alcune realtà locali e, per altro verso, la persistente inoperatività ed inefficacia nei confronti del mercato regionale delle affittanze agricole della Banca della Terra regionale.

2. Tendenze a livello territoriale

Nell'anno 2023, nel mercato degli affitti regionale tende a prevalere il sostanziale equilibrio tra domanda e offerta di terreni, maggiormente per le qualità colturali dei seminativi irrigui nelle aree pianeggianti e dei seminativi asciutti nelle restanti aree.

Non mancano situazioni locali dove il rapporto tra domanda e offerta è differente. La prevalenza della domanda sull'offerta di terreni in affitto si manifesta in particolar modo nelle aree di pianura della fascia costiera e nelle zone montane della provincia di Isernia. Nelle aree maggiormente produttive delle colline litoranee la domanda risulta molto sostenuta per i terreni vocati alle colture orticole da reddito o al pomodoro da industria. Nelle aree montane dell'isernino il surplus di domanda è invece rivolto alle superfici a prati e prati-pascoli ed in particolare è sostenuto principalmente dalle aziende zootecniche, al fine sia di limitare il ricorso all'impiego di alimenti di provenienza extra-aziendale per contenere i costi di allevamento, sia di beneficiare delle specifiche premialità previste dalla programmazione per lo Sviluppo Rurale 2023-2027; queste ultime, per l'anno 2023, sono regolate dagli interventi "SRA08 Gestione prati e pascoli non avvicendati" (attivato su tutto il territorio regionale e riferito esclusivamente alla SAU classificata come prati pascoli non avvicendati in cui insiste la pratica ordinaria o tradizionale del pascolamento) e "SRB01 Sostegno zone con svantaggi naturali montagna" (risponde a fabbisogni regionali multipli che vanno dal contrasto al fenomeno di erosione del capitale umano e delle attività economiche nelle zone montane, al mantenimento e valorizzazione della biodiversità e delle risorse naturali).

I testimoni privilegiati segnalano, inoltre, che l'aumento della domanda di terra in affitto è generalmente correlato anche all'avvio di nuove aziende agricole, incentivato nell'anno 2023 dalla terza edizione del "Pacchetto giovani", che risulta costituito da due diverse misure del Programma di Sviluppo Rurale 2014-2022 coordinate tra loro, con l'obiettivo di favorire il ricambio generazionale nell'agricoltura molisana e di sostenere gli investimenti in aziende agricole finalizzati a migliorare la loro competitività in termini economici ed ambientali.

Diversamente, la tendenza di una offerta di terreni in affitto superiore alla domanda si rileva in quelle aree montane e collinari maggiormente interessate dalla riduzione delle aziende agricole, causata primariamente dall'invecchiamento dei conduttori aziendali, dalla mancanza di successori nelle aziende agricole familiari generata dall'esodo della forza lavoro giovane, dagli esigui redditi conseguiti dallo svolgimento dell'attività agricola.

Un aspetto di rilievo emerso dall'indagine e con evidenti ripercussioni sul mercato delle affittanze agrarie è la riduzione della richiesta di terreni irrigui in affitto a livello della regione

agraria “Colline litoranee di Termoli”, collegata alla crescita dei costi a carico delle aziende per disporre della risorsa irrigua e per l'uso dell'acqua stessa. Secondo quanto riferito dai testimoni di qualità, nel corso del 2023 si è avuto l'aumento del costo dell'irrigazione per effetto della nuova modalità di gestione dell'erogazione dell'acqua irrigua da parte del neonato Consorzio di Bonifica Basso Molise, che vede la tariffazione a consumo estesa all'intera area consortile, anziché su base forfettaria come nel passato, quando era limitata a una porzione del Consorzio; contestualmente è stato osservato un considerevole incremento del contributo di bonifica e del contributo forfettario per la manutenzione degli impianti irrigui.

Riguardo alla tipologia di affittuari, prevale il ricorso all'affitto di terreni da parte di imprenditori agricoli, con l'obiettivo di ampliare le dimensioni della propria azienda. Generalmente trattasi di conduttori alla guida di aziende ben strutturate, con disponibilità di lavoro e attrezzature, ma anche di giovani agricoltori; in ciascun caso trattasi di imprenditori che non intendono far fronte a investimenti per l'acquisto di terra, al fine di utilizzare le proprie risorse finanziarie per ulteriori impieghi funzionali allo svolgimento dell'attività agricola. Nelle aree maggiormente produttive (Colline litoranee di Termoli e Colline del Volturno) sono anche i contoterzisti a ricorrere all'affitto di terra per utilizzare al meglio il parco macchine e le attrezzature in dotazione.

A locare i terreni agricoli in regione sono principalmente gli agricoltori in fase di cessazione dell'attività o ex-agricoltori e i proprietari terrieri privati. Entrambe le figure intendono conservare la proprietà della terra, ma al tempo stesso sono spinte a cedere l'uso dei terreni per conseguire un reddito dai capitali immobilizzati, nonché per far fronte all'esigenza di mantenere in buone condizioni gli stessi evitandone l'abbandono. Riguardo ai proprietari terrieri privati è emerso che trattasi per lo più di soggetti che hanno ereditato i fondi, sono occupati in attività non agricole e non sono residenti in loco. Nelle aree montane figurano anche i proprietari terrieri pubblici, solitamente i Comuni, che mediante bandi pubblici riservati ai residenti assegnano terreni in affitto con contratti di breve durata, prevalentemente aree demaniali, quali i tratturi.

Nell'area litoranea e nelle colline del Medio Biferno non mancano i casi in cui il locatore è un altro imprenditore agricolo, motivato a cedere in uso i terreni agricoli in proprietà perché spinto dall'esigenza di conseguire un profitto per coprire le spese di gestione dell'azienda, oppure perché già dedito ad un'attività agricola remunerativa. In tali casi gli affitti sono di durata annuale e per colture orticole (solitamente pomodoro) o foraggere.

In merito alla modalità di raggiungimento dell'accordo tra locatore e affittuario è emerso che generalmente l'accordo avviene direttamente tra le parti interessate, senza avvalersi di alcun intermediario. Meno frequenti risultano essere le contrattazioni mediate da altri imprenditori agricoli o da organizzazioni professionali agricole. In sporadici casi il processo di negoziazione è condotto dal consulente che ha curato gli aspetti tecnici relativi al terreno oggetto di contrattazione.

A livello regionale il mercato locale degli affitti nel corso dell'anno 2023 è stato influenzato da fattori diversi consistenti in situazioni contingenti quali l'andamento meteo-climatico, la diffusa presenza di fauna selvatica, l'abbandono dell'attività agricola da parte di conduttori anziani, l'assenza del ricambio generazionale nel settore. A questi si aggiunge l'avvio della nuova politica di sviluppo rurale per il periodo di programmazione 2023-2027, con misure che prevedono impegni pluriennali sulle superfici.

Per le aree collinari della provincia di Campobasso si rileva che l'introduzione delle nuove regole previste dalla PAC 2023-2027 hanno indotto i proprietari di terreni agricoli in fase di cessazione dell'attività, a concedere i propri fondi in affitto a familiari impegnati nell'attività agricola, con l'obiettivo di conservare la proprietà fondiaria.

Nelle aree maggiormente produttive il mercato degli affitti è stato influenzato dalle nuove politiche di sviluppo rurale, in particolare, si è rilevato un aumento dei contratti di affitto per aderire alla misura Biologica e/o Integrata. Solitamente ricorrono all'affitto le aziende agricole di media e grande dimensione, in grado di conseguire risultati economici positivi dallo svolgimento dell'attività agricola. Difatti, tra i fattori che limitano la richiesta di terreni in affitto per usi agricoli figura la scarsa redditività degli stessi a seguito del calo dei prezzi di vendita delle principali produzioni agricole. Come già segnalato, un ulteriore fattore limitante il ricorso all'affitto in tali aree si rinviene nell'incidenza di alcuni costi accessori quali ad esempio i canoni di bonifica e di irrigazione (manutenzione impianti irrigui) a cui va aggiunto il consumo idrico, differente da coltura a coltura. In alcune realtà locali delle regioni agrarie Colline litoranee di Termoli e Colline del Molise Nord-orientale, il mercato degli affitti è influenzato dalla domanda di terreni per l'installazione di pannelli fotovoltaici; alcune aziende agricole hanno stipulato accordi con società energetiche per concedere i propri terreni da destinare a fotovoltaico a terra, con canoni che oscillano da 2.000 fino a 4.000 euro ettaro.

Per la provincia di Isernia non sono dissimili i fattori che hanno influenzato il mercato locale degli affitti nelle aree montane. Tra gli elementi che maggiormente limitano il mercato si indicano gli effetti della crisi che sta investendo le aziende agro-zootecniche molisane e la chiusura delle aziende da parte di conduttori anziani senza ricambio generazionale con conseguente abbandono dei terreni; concorrono, inoltre, la polverizzazione delle superfici agricole che spesso rende impossibile risalire agli effettivi proprietari con i quali stabilire contratti d'affitto, la scarsa disponibilità finanziaria da parte delle aziende per il mancato conseguimento di profitti, la difficoltà di accesso al credito e la presenza di numerosi vincoli ambientali sulle superfici. I fattori indicati determinano ugualmente uno scarso interesse ad investire nel settore delle energie rinnovabili (es. agrivoltaico).

In positivo, il mercato degli affitti è influenzato dalla nuova politica agraria e di sviluppo rurale, prevedendo questa un ampio ventaglio di aiuti pubblici (produzione integrata, gestione prati e pascoli, agro-biodiversità, agricoltura biologica, svantaggi naturali montagna, insediamento giovani e altro).

A livello delle aree maggiormente produttive si rileva che il ricorso all'affitto è incentivato dall'esigenza di ampliare le dimensioni aziendali per ammortizzare i costi fissi ed essere maggiormente competitivi.

3. Tipi di contratto

Anche per il 2023 non si rilevano grandi novità sul fronte delle tipologie di contratti applicati; oltre alla diffusione di accordi verbali, per lo più di breve durata, si ricorre a contratti di affitto regolarmente registrati. Il ricorso alle diverse tipologie di contratto varia in relazione alla tipologia di terreni concessi in affitto e alle esigenze del locatore e dell'affittuario, spesso connesse all'esigenza di aderire ai sistemi di sostegno erogati dalle politiche settoriali.

Nello specifico, contratti di affitto regolarmente registrati si hanno più frequentemente nel caso di giovani imprenditori alle prese con il loro primo insediamento in agricoltura, intenzionati ad allargare la maglia produttiva della propria azienda attraverso la conduzione di terreni presi in affitto. In questo caso la durata si attesta necessariamente su un periodo di almeno 5 anni, che rappresentano l'intervallo temporale minimo per aderire alle Misure strutturali di sviluppo rurale, ma anche il tempo di impegno richiesto dall'AGEA per accedere alle premialità ed integrazioni supportate dalla PAC.

Contratti in deroga ai sensi dell'art. 45 della legge 203/82 si riscontrano nel caso di cessioni di terreno agricolo a soggetti terzi (non familiari), sottoscritti in presenza delle organizzazioni sindacali di categoria, le quali sono obbligate a fornire alle parti la dovuta assistenza, partecipando attivamente all'accordo, attraverso lo svolgimento di una specifica attività di consulenza e di indirizzo. In questi casi il canone di affitto oscilla tra i 150/200 euro per ettaro, esclusivamente per le qualità "seminativi" ed "oliveti", prevedendo eventualmente anche l'adeguamento annuo in base alla variazione dei prezzi al consumo (Istat). Nel caso di affitto a familiari impegnati nell'attività agricola, la durata dei contratti di affitto è generalmente quindicennale e il canone, a volte fittizio, è contenuto nel limite di 100/150 euro per ettaro, sia per i seminativi che per le colture arboree (solitamente oliveti). In caso di cessione dell'intera azienda (incluse le superfici boscate, i pascoli e i terreni di altra qualità che non producono alcun reddito), il canone di affitto viene determinato solo in base alle superfici economicamente produttive, in genere "seminativi" ed "oliveti".

Permane la presenza non trascurabile di contratti di affitto atipici, tra cui:

- forme di affitto sui generis, in genere accordi verbali, che prevedono la cessione di terreni senza corresponsione di alcun canone in denaro, ma sotto forma di conto lavorazioni per la coltura successiva dietro la corresponsione del solo titolo all'aiuto per quegli affittuari che sono in possesso dei titoli AGEA riferiti all'ettaro;
- forme di mezzadria improprie, che prevedono la divisione delle spese di coltivazione in ragione del 30 - 50% fra proprietario e conduttore, con la fornitura del capitale terra da parte del proprietario e dei mezzi meccanici per le lavorazioni da parte dell'affittuario (spesso o un contoterzista o un semplice agricoltore).

Tali forme contrattuali si registrano principalmente nell'area costiera, nel fondo valle Trigno e nell'agro venafrano, dove si è osservata un'ulteriore crescita del peso relativo dei contratti di affitto brevi. In questi contesti ad agricoltura più intensiva i contratti di affitto di breve durata costituiscono un ostacolo alla mobilità fondiaria; inoltre, l'incertezza di poter disporre dei terreni per un arco temporale adeguato condiziona le scelte produttive dei conduttori affittuari, che valutano attentamente l'opportunità di praticare le coltivazioni ortofrutticole più intensive per cui è vocato il territorio, ma con alti costi di coltivazione, incertezza di mercato e senza il sostegno della PAC.

Resta infine confermato che nei canoni liberamente concordati fra le parti, sia nell'isernino che nella zona interna della provincia di Campobasso, la rispondenza dei canoni 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 sostegno pubblico, di cui beneficia l'affittuario. Simile problematica si presenta anche quando si tratta di contratti fra familiari e/o affini, che muovono la terra per accedere a forme di agevolazione nei confronti delle politiche regionali di settore e degli Istituti bancari.

4. Patti agrari ed effetti delle politiche

Le organizzazioni professionali agricole e i centri di assistenza agricola continuano a rappresentare le strutture alle quali affittuari e proprietari generalmente presentano richiesta di supporto e assistenza alla stipula dei contratti, rappresentando questo uno dei tanti servizi offerti alle imprese agricole. Tra le organizzazioni professionali agricole presenti in Molise attualmente non esiste un accordo collettivo in materia di contratti agrari ma, nel caso di contratti sottoscritti in deroga alla normativa sui contratti agrari, le organizzazioni professionali forniscono un'attività di consulenza e d'indirizzo dei contraenti, avvalendosi di propri modelli di contratto. Il servizio

prestato costa in media tra 20 e 150 euro sia all'affittuario sia al locatore, tuttavia, non mancano i casi in cui è gratuito per i soci iscritti all'organizzazione.

Anche per l'anno 2023 la Banca della Terra del Molise - istituita con legge regionale n. 16/2014 e gestita dall'Agenzia Regionale per lo Sviluppo Agricolo, Rurale e della Pesca (ARSARP) - è risultata inoperativa; resta invariato l'elenco dei terreni disponibili e idonei ad essere concessi in locazione o concessione, comprensivo degli immobili già assegnati o fittati ai sensi delle leggi di riforma fondiaria. I terreni inventariati risultano essere di scarso o nullo interesse, a seguito delle piccole dimensioni degli appezzamenti e delle caratteristiche di forte marginalità che non li rendono attraenti per attuare interventi di ampliamento aziendale.

5. Aspettative future del mercato

Dalle interviste non sono emerse nuove situazioni specifiche che potrebbero impattare sul mercato degli affitti nel prossimo anno, tant'è che questo continuerà a risentire dei fattori che attualmente ne condizionano l'evoluzione. Pertanto, in considerazione sia delle modifiche strutturali interessanti il settore agricolo (riduzione del numero di aziende, di lavoratori e di superficie agricola), sia dell'attuale congiuntura economica determinante il calo dei prezzi dei prodotti e l'aumento dei costi di produzione, si potrebbe avere un incremento dell'offerta di terreni in affitto, rimanendo invece stabile il numero delle contrattazioni.

Il mercato dell'affitto continuerà, inoltre, ad essere influenzato dalla incessante presenza della fauna selvatica (comportante danni alle colture e agli allevamenti zootecnici) e dall'andamento meteo-climatico, come pure risentirà dell'attuazione degli interventi previsti dal Complemento di programmazione per lo sviluppo rurale 2023-2027, e degli accordi che si concluderanno tra società di produzione di energie rinnovabili e proprietari di terreni agricoli (prevalentemente nelle regioni agrarie delle Colline litoranee di Termoli e del Medio Biferno), finalizzati ad ottenere suoli su cui installare pannelli fotovoltaici, pur se l'interesse degli imprenditori agricoli è quello della vendita dei fondi.

In alcuni areali vocati all'olivicoltura, stante l'aumento del prezzo delle olive, potrebbe verificarsi l'acquisizione mediante contratti di affitto delle superfici con oliveti abbandonati.

CAMPANIA

di Giuseppe Panella e Concetta Menna

1. Quadro generale

In Campania, stando ai dati del 7° Censimento dell'agricoltura, le aziende condotte solo con superficie in affitto, comprensiva degli usi gratuiti, si estendono su 138.846 ettari pari al 28% della SAU, mentre la superficie gestita in forma mista proprietà e affitto è di 217.466 ettari pari al 43% della SAU regionale. È particolarmente interessante notare come la superficie delle aziende condotte esclusivamente con terreni in affitto sia aumentata del +74% rispetto al 2010, un incremento che testimonia una tendenza delle aziende agricole ad ampliare la propria SAU al fine di incrementare il volume delle produzioni, soprattutto in quelle aree in cui il settore agricolo rappresenta il principale driver di sviluppo economico. L'affitto, dunque, rappresenta lo strumento preminente per ottimizzare le economie di scala da parte degli imprenditori agricoli campani che, attraverso questo titolo di possesso, espandono la propria azienda con una certa flessibilità e senza impegni finanziari stringenti derivanti da un eventuale acquisto. Tale fenomeno è confermato dall'incremento, rispetto al 2010, del numero di aziende con attività su superfici solo in affitto (+15%). Nel complesso, la SAU regionale in affitto, comprensiva degli usi gratuiti, ammonta a circa 272.362 ha, e aumenta del +367% rispetto al 2010 (Tabella 18).

Tabella 18- Aziende e SAU per titolo di possesso dei terreni - Campania

	2010	2020	2020/2010
Aziende			
Solo in proprietà	97.648	41.916	-57,1%
Solo in affitto	14.534	16.739	15,2%
Proprietà e affitto	24.631	21.038	-14,6%
Totale ²	136.872	79.983	-41,6%
Superficie agricola utilizzata (ha)			
Solo in proprietà	269.705	147.266	-45,4%
Solo in affitto	79.767	138.846	74,1%
Proprietà e affitto	200.060	217.466	8,7%
Totale	549.532	503.579	-8,4%
SAU in affitto	200.070	272.362	36,1%
<i>in % su SAU totale</i>	<i>36,4</i>	<i>54,1</i>	-
SAU in uso gratuito	41.622	21.589	-48,1%
<i>in % su SAU in affitto</i>	<i>20,8</i>	<i>7,9</i>	-

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

² Il dato complessivo comprende le aziende senza SAU.

Fonte: ISTAT, Censimento dell'agricoltura 2010 e 2020.

Si conferma la tendenza alla regolarizzazione dei contratti d'affitto stagionali e pluriennali soprattutto per conseguire i requisiti necessari per poter accedere ai finanziamenti pubblici, mentre continuano a diminuire i patti in deroga nelle zone ad agricoltura intensiva e ad alto carico demografico dove si cerca di destinare i terreni ad usi più redditizi. Le misure del PSR che hanno influenzato particolarmente il mercato degli affitti sono la misura 13 e la misura 14, ma, in alcune aree, ha inciso in maniera determinante il primo insediamento. In generale i contratti in deroga possono durare dai 5 ai 15 anni, il periodo diviene consistente qualora il fitto sia destinato a coltivazioni arboree, castagneti, oliveti, nocioleti e frutteti in generale, mentre il periodo si contrae per i seminativi.

Si rileva una maggiore dinamicità del mercato degli affitti in alcune aree, sia per la necessità di raggiungere gli opportuni requisiti per partecipare alle misure del PSR, sia per una rinnovata voglia di riprendersi da un periodo di forte sfiducia. In altre aree, invece, la crisi pandemica incide ancora significativamente sui mercati.

In tutte le province si stipulano contratti in deroga, con fitti regolari con una durata variabile tra i 5 e i 10 anni. La disponibilità di terreni da affittare spesso deriva da proprietari molto anziani non più attivi, reticenti alla vendita, ma molto propensi a fittare soprattutto ad aziende confinanti.

Con un diffuso processo di regolarizzazione, il prezzo dei fitti tende ad aumentare di qualche centinaio di euro, rispetto ai prezzi riscontrabili negli accordi verbali.

La tendenza generalizzata all'aumento dei fitti è da addurre, probabilmente, al fatto che la tassazione per i proprietari è aumentata significativamente; dunque, c'è un tentativo di compensare questi aumenti facendo lievitare i prezzi per i fitti regolari.

Nell'ambito della stessa coltura, si notano delle importanti differenze di prezzo tra province; ad esempio, i contratti in deroga per i frutteti nell'Agro-Nocerino-sarnese, in provincia di Salerno, raggiungono valori di 1000 euro ad ettaro, mentre si registrano valori medi di 500 euro ad ettaro, nelle aree del Piano Campano Sud-occidentale in provincia di Napoli.

Spicca tra tutti, il prezzo dei fitti dei seminativi irrigui con serre nella Piana del Sele, nel Salernitano, con valori capaci di raggiungere anche 6000 euro ad ettaro, ciò è da imputare all'elevata produzione economica delle orticole in quest'area in cui è fortemente sviluppata anche la produzione destinata alla quarta gamma. L'intera piana del Sele, a forte vocazione orticola, mostra prezzi dei fitti nettamente superiori al resto delle regioni agrarie campane, in quanto la produzione economica di alcuni comparti riesce a raggiungere valori nettamente superiori rispetto alle altre regioni agrarie, grazie a canali di mercato nazionali ed esteri ormai consolidati.

Per la provincia di Benevento, dopo una battuta d'arresto nel biennio 2021/2022, si nota una buona ripresa del settore con una positiva ripercussione sulla dinamicità dei fitti e sui prezzi degli stessi. Nel biennio 2021/2022, il mercato olivicolo non aveva subito variazioni, ma, nel 2023, i testimoni privilegiati evidenziano una variazione positiva. Nella provincia di Caserta si assiste ad un rallentamento dei fitti, in numerose aziende bufaline le bufale sono state abbattute per il problema della brucellosi; pertanto, tutti i terreni storicamente fittati per la produzione di foraggio non sono più utilizzabili e molti contratti in deroga sono stati rescissi. Restano in auge i fitti nelle aree della piana casertana per quanto concerne le orticole nelle aree a forte vocazione produttiva.

2. Tendenze a livello territoriale

In provincia di *Caserta* prevale la richiesta di terreni in affitto, soprattutto in aree vocate alla coltivazione di nocioleti e nelle aree marginali. Nelle aree montane della provincia casertana si rileva una prevalenza della domanda al fine di ampliare i terreni destinati al pascolo, 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. Nella zona del Matese Sud-Occidentale e nelle aree di pertinenza delle Colline di Roccamonfina, i fitti di terreni marginali, con prezzi contenuti, sono molto diffusi al fine di poter rispondere alle misure relative alle zone svantaggiate (misura 13) e al benessere animale (misura 14) del PSR. In particolare, si registrano prezzi di 350 euro ad ettaro per i seminativi non irrigui. Non subiscono variazioni i contratti in deroga per frutteti specializzati nella zona di Sessa Aurunca, con un prezzo che va da un minimo di 1000 a 1200 euro ad ettaro. Nel Piano Campano Settentrionale e nella Piana del Volturno i contratti in deroga interessano gli ortaggi, registrando valori differenti, in particolare nella prima zona i valori oscillano tra i 1200 e i 1600 euro ad ettaro, mentre nella seconda i prezzi dei fitti sono mediamente più elevati, oscillando tra i 1250 e 1700 euro ad ettaro. I contratti stagionali per i seminativi irrigui nelle Colline del Monte Maggiore si attestano su prezzi relativamente bassi, con una media di 650 euro/ha. Per i seminativi irrigui dell'Agro Aversano, in cui si stipulano prevalentemente contratti in deroga, il prezzo medio dei fitti è di 1000 euro ad ettaro. Nella zona della Colline di Monte Maggiore prevale la domanda di terreni ad uso seminativo con prezzi che oscillano tra i 500 e gli 700 euro ad ettaro.

Nel *beneventano* si riscontra una generalizzata prevalenza dell'offerta per i seminativi in asciutto attraverso la stipula di contatti in deroga per valori compresi tra 280 e 400 euro ad ettaro. Riprendono i fitti per le coltivazioni di tabacco in irriguo nelle Colline di Benevento, attraverso i contratti in deroga, con un valore medio di 400 euro ad ettaro, i fitti del tabacco in asciutto nell'Alto Tammaro si aggirano intorno ai 500 euro ad ettaro. Nell'area delle colline del Calore Irpino Inferiore si stipulano contratti in deroga per gli oliveti con valori compresi tra i 300 e i 450 euro ad ettaro.

Per quanto riguarda la provincia di *Napoli*, il rapporto tra domanda e offerta fa registrare, come nel 2022, una prevalenza di domanda per l'affitto dei terreni da parte di privati che intendono avviare un'impresa agricola e la forma contrattuale più diffusa in questa provincia è il contratto in deroga (art. 45). Nella regione agraria delle Colline Litoranee della Penisola Sorrentina continuano a registrarsi contratti di fitto in deroga per floricole protette, con canoni molto cospicui, caratterizzati da valori medi di 2.400 euro ad ettaro. Nella zona del Piano Campano Sud-Occidentale, i fitti per i frutteti possono variare tra i 400 e i 600 euro ad ettaro, mentre, per le ortive, i fitti si mostrano molto più elevati e sono compresi tra i 900 e i 1000 euro ad ettaro. I fitti per le floricole nella zona costiera, sono tra i più elevati dell'intera provincia, infatti presentano un valore medio di 2.400 euro ad ettaro.

Come per il 2022, ad *Avellino* si riscontra la prevalenza di domanda nelle aree più marginali della provincia, caratterizzate da un'agricoltura estensiva di tipo cerealicolo-zootecnica. Per poter acquisire le caratteristiche necessarie per l'adesione ai bandi del PSR e CSR in futuro, molte aziende hanno fittato terreni con seminativi e pascoli nelle diverse zone. In particolare, le misure per cui si è verificato tale fenomeno, come in altri territori della Campania, sono contenute nel cluster 412-611-Progetto Integrato Giovani e la misura 411. Nella zona del Partenio e delle Colline di Avella e Vallo di Lauro, dall'analisi del volume della domanda e offerta, emerge una prevalenza della domanda sempre legata alla definizione delle pratiche per le adesioni ai bandi del PSR; si tratta di nocioleti con prezzi che possono raggiungere anche i 1100 euro ad ettaro, ed oliveti che possono raggiungere canoni di 750 euro ad ettaro. Nell'area delle colline di Avella e del Vallo di Lauro si stipulano contratti in deroga per gli oliveti con valori compresi tra i 400 e i 700 euro ad ettaro, per i nocioleti tali valori sono compresi tra 600 e i 950 euro ad ettaro.

Per quanto riguarda la provincia di *Salerno* si afferma il fenomeno di prevalenza della domanda per i seminativi e per i terreni destinati alla coltivazione delle ortive situati nella Piana del Sele. I frutteti nell'Agro-nocerino-sarnese si fittano ad un prezzo medio di circa 1.100 euro ad ettaro;

mentre per i contratti stagionali per le ortive, nella stessa zona, i fitti sono compreso tra i 1.500 e 2.500 euro ad ettaro. Lievita il costo per i terreni destinati a seminativi irrigui sotto serra nella Piana del Sele con valori che possono raggiungere anche i 6000 euro ad ettaro, mentre per le altre zone del salernitano permane un equilibrio tra domanda e offerta.

3. Tipi di contratto

Come per gli anni passati, la tipologia di contratto più diffusa in Campania è quella dei contratti in deroga (art. 45 della l. 203/82), ma in molte aree, soprattutto quando il mercato riguarda piccoli appezzamenti, si ricorre ancora agli accordi verbali e alla mezzadria. Nelle aree montane del casertano sono particolarmente diffusi gli accordi verbali, il contoterzismo e la mezzadria. Quasi tutti i fitti regolari - gestiti da contratti in deroga - hanno una durata che oscilla tra i 5 e 15 anni.

Si registra una particolare attenzione all'agro-voltaico, in un'ottica di incremento della sostenibilità ambientale e del risparmio energetico; le aziende sono a conoscenza della graduale diffusione del fenomeno, ma non si evidenziano ancora attività concrete in merito. L'attenzione alle energie rinnovabili è mostrata anche da alcuni interventi relativi alla produzione di biogas da parte di aziende bufaline di grandi dimensioni che hanno scelto di trattare gli effluenti zootecnici per la produzione di biogas. Si sottolinea una significativa produzione di energia da fonte eolica con il 55% della produzione regionale da FER.

4. Patti agrari ed effetti delle politiche

I contratti in deroga con l'assistenza delle organizzazioni professionali restano i preferiti, specie da parte dei proprietari. Spesso si inseriscono nella trattativa anche studi legali, notarili e commerciali, anche se con costi maggiori di quelli praticati dalle organizzazioni professionali.

Per quanto riguarda la Banca della Terra in Campania, istituita con il Regolamento regionale 28 agosto 2018, n. 6 "Disciplina della Banca della terra Campana. Norme di attuazione dell'articolo 1, commi 63, 64 e 65 della legge regionale 31 marzo 2017, n. 10 (Misure per l'efficientamento dell'azione amministrativa e l'attuazione degli obiettivi fissati dal DEFR 2017 – collegato alla stabilità regionale per il 2017)", resta invariato l'inventario dei terreni abbandonati/incolti da riqualificare, valorizzando il patrimonio agricolo forestale dell'intero territorio regionale. In particolare, l'ultimo aggiornamento risale a dicembre 2019 in cui si rilevano 29 siti ubicati in provincia di Avellino, 11 in provincia di Benevento, 32 nel casertano, 2 nel napoletano e 20 nelle aree del salernitano. Con i bandi pubblicati, si favorirà l'insediamento di nuove aziende agricole gestite prevalentemente da giovani.

5. Aspettative future del mercato

Tutti i testimoni privilegiati hanno notato un incremento dei fitti regolari con contratti relativamente lunghi (5/15 anni), sia nelle aree marginali sia in aree ad agricoltura intensiva. La crescita di tale fenomeno è da ricondurre ad un clima di generale incertezza che spinge i proprietari ad una rinnovata necessità di regolarizzazione, in un'ottica di tutela e di garanzia dei pagamenti a lungo termine.

Tra i giovani si rileva un forte spirito imprenditoriale, c'è un desiderio di ampliare le produzioni stipulando contratti in deroga con durata decennale e, in alcuni casi, si nota la propensione ad aderire a nuove opportunità di crescita come quelle offerte dal PSR e quelli previsti dal CSR 2023/27 e dai bandi relativi alla Banda della terra, ancora in via di definizione.

L'impennata dei prezzi dei cereali e di altre materie prime potrebbe indurre le aziende ad incrementare o avviare la coltivazione di prodotti storicamente importati, con una potenziale ripercussione positiva sul mercato degli affitti; si tratta di una visione prospettica a lungo termine, in un clima di incertezze sull'andamento futuro dei mercati.

In generale, secondo gli intervistati, soprattutto in alcune aree in cui insistono produzioni ad elevato valore aggiunto, c'è una tendenza ad ampliare la Sau con contratti in deroga stipulati, prevalentemente, con aziende confinanti. Le aree del casertano, ad elevata produzione bufalina, sono storicamente le più avvezze all'ampliamento, così come le aree a vocazione bufalina del salernitano. Ovviamente, per Caserta, negli ultimi anni, la situazione ha subito una flessione a causa della Brucellosi.

Al netto di situazioni particolari, caratterizzate da elementi di specificità, secondo i testimoni privilegiati c'è da parte delle aziende una necessità di programmare il futuro, dopo anni piuttosto complicati dovuti al Covid e all'aumento dei costi di tutti i fattori di consumo.

PUGLIA

di Donato Carone e Riccardo Mirra

1. Quadro generale

In Puglia l'affitto storicamente ha presentato una diffusione piuttosto contenuta rispetto ad altre regioni italiane. Tuttavia, a partire dal Censimento dell'agricoltura 2010, si è rilevato un sostanziale incremento della SAU regionale condotta in affitto (+126%) rispetto al 2000 arrivando a rappresentare circa il 26% della SAU totale. Questa tendenza è rilevabile anche nell'ultimo Censimento dell'agricoltura 2020 con il quale la superficie in affitto si attesta sui 462.652 ettari, con un incremento di circa il +37% rispetto al 2010 ed un'incidenza sulla SAU totale del 36% (Tabella 19). Sempre nell'ultima rilevazione emerge che le aziende con solo SAU in affitto sono il 12% del totale e anche queste registrano un aumento (+24%) rispetto alla rilevazione precedente. In controtendenza la SAU in uso gratuito che rappresenta poco più di un quarto su quella complessiva in affitto e si è ridotta del -11% rispetto al censimento precedente. Un altro aspetto interessante che emerge dai dati è la dimensione delle aziende con terreni solo in affitto (e comodato). La loro SAU media è di 10,1 ettari, mentre quelle con sola SAU in proprietà si fermano a 4,4 ettari.

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

	2010	2020	2020/2010
	Aziende		
Solo in proprietà	221.018	130.480	-41,0%
Solo in affitto	18.198	22.609	24,2%
Proprietà e affitto	32.457	41.222	27,0%
Totale ²	271.754	194.497	-28,4%
	Superficie agricola utilizzata (ha)		
Solo in proprietà	770.269	580.399	-24,6%
Solo in affitto	169.747	229.203	35,0%
Proprietà e affitto	345.274	491.289	42,3%
Totale	1.285.290	1.300.891	1,2%
SAU in affitto	337.489	462.652	37,1%
<i>in % su SAU totale</i>	<i>26,3</i>	<i>35,6</i>	-
SAU in uso gratuito	138.480	123.711	-10,7%
<i>in % su SAU in affitto</i>	<i>41,0</i>	<i>26,7</i>	-

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

² Il dato complessivo comprende le aziende senza SAU.

Fonte: ISTAT, Censimento dell'agricoltura 2010 e 2020.

È doveroso segnalare che, anche a parere dei testimoni interpellati per la nostra indagine, moltissimi dei contratti di affitto e comodato gratuito vengono formalizzati tra familiari per rispondere ad esigenze amministrative come la tenuta dei fascicoli per la PAC. In questi casi il tipo di contratto, affitto o comodato, viene scelto essenzialmente per ragioni di opportunità e in base ai costi di registrazione. Poi ci sono tante società semplici create prevalentemente tra familiari i cui beni fondiari vengono trasferiti alla società generalmente con contratto di affitto. Non mancano poi i contratti di affitto che preludono alla vendita e vengono fatti anche per eludere la prelazione. In definitiva possiamo affermare che l'affitto non formale è poco diffuso nella nostra regione.

Per il 2023 il mercato degli affitti ha subito sollecitazioni contrastanti che nel complesso ne hanno determinato un suo equilibrio e poche variazioni rispetto all'anno precedente. Si tratta del primo anno di applicazione della Pac 2023-27 e per la definizione di contratti a lungo termine si sono attesi i pagamenti avvenuti a fine anno per capire meglio la portata del nuovo regime. Nel frattempo si sono privilegiati i contratti a breve termine. Il livello dei premi PAC è un fattore tenuto in grande considerazione soprattutto nelle aziende cerealicole ed olivicole dove i premi sono una componente essenziale del reddito aziendale.

Poco hanno inciso al momento sulle dinamiche dell'affitto le difficoltà di molti settori agricoli alle prese con una crisi economica globale e un conflitto in atto non lontano dall'Italia. Tranne che per le colture cerealicole molto meccanizzate, per le orticole e arboree intensive c'è molta prudenza da parte delle aziende nell'allargare la base produttiva. A costi di produzione in aumento, a difficoltà crescenti di reperimento della manodopera, non sempre fa riscontro un collocamento dei prodotti certo e a prezzi coerenti, per le difficoltà di circolazione delle merci anche a seguito della guerra in Ucraina e per le diverse condizioni presenti nei diversi paesi produttori.

Stabile la domanda da parte di giovani che hanno presentato la richiesta di primo insediamento con le azioni contenute nel PSR 2014-2020. Ciò a seguito del graduale sblocco delle graduatorie e l'arrivo dei decreti di finanziamento per il pacchetto giovani.

Per i contratti in essere l'obbligo di registrazione 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 verbali, nei quali il proprietario continua a riscuotere i premi 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 ma si inizia ad affacciare anche per le arboree ma in maniera meno diffusa.

In leggera espansione l'affitto a medio lungo termine per le coltivazioni arboree. Ci sono sempre più agricoltori anziani o piccoli proprietari che non riescono a condurre i loro vigneti, oliveti e frutteti in genere. Quando possono, preferiscono l'affitto all'alienazione del fondo o all'espianto della coltura. Queste vengono viste come soluzioni estreme e rappresentano 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. 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. Inoltre, con la riforma PAC del 2015 tutti i terreni hanno un titolo PAC e i proprietari malvolentieri vi rinunciano a fissarlo se il valore dell'affitto non è adeguato.

Aumenta l'interesse per affittare fondi da destinare alla produzione di energie rinnovabili (agrisolare ed eolico), anche se non di rado i bassi valori fondiari della regione consigliano di investire in questo settore e di procedere all'acquisto dei terreni. Questo fenomeno comunque è ancora abbastanza contenuto in considerazione dei molteplici vincoli che impediscono la

realizzazione degli impianti. In particolare, per l'installazione di pale eoliche vengono offerti contratti variabili da 2.500 a 4000 euro/anno in funzione del sito e della dimensione della pala (l'area asservita corrisponde alla proiezione della pala). Inoltre, le aziende che intendono realizzare impianti agrivoltaici fanno dei contratti di affitto biennali al prezzo di 300-800 euro/ha propedeutici (se l'azienda riceve tutte le autorizzazioni) all'acquisto del terreno.

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 2023 i contratti stagionali sono risultati sostanzialmente stabili per i prezzi e le superfici interessate. Difatti stabili sono anche le superfici destinate alle principali colture orticole quali pomodoro da industria, broccoletto e finocchio (dati Istat). In leggero calo solo il pomodoro e il carciofo (-1200 ha) ma compensati largamente dall'aumento di melone e anguria (+6000 ha). 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, in particolare per l'oliveto a seguito di una buona annata produttiva e commerciale.

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 ma aumenta l'offerta di vigneti da tavola e agrumeti sempre più difficili da gestire da parte di piccoli agricoltori anziani. Buona richiesta di terreni irrigui per la coltivazione dell'anguria, in primo e secondo raccolto, che anche quest'anno ha vissuto un'ottima campagna. Comunque, i terreni destinati a orticole nella fascia costiera centro-occidentale hanno avuto canoni invariati in un quadro di grande variabilità in funzione del terreno, viabilità di servizio, disponibilità e tipologia della fonte idrica. Sulle Murge è sempre abbastanza presente la domanda di seminativi da parte delle aziende zootecniche che rimangono in attività. Queste, avendo assunto dimensioni sempre crescenti non riescono ad assicurarsi il fabbisogno alimentare coltivando solo i fondi in proprietà. L'obiettivo di produrre in azienda granelle e foraggi è diventato sempre più pressante con l'aumento dei prezzi di questi mezzi tecnici verificatosi con lo scoppio del conflitto in Ucraina.

Nel brindisino il mercato che interessa soprattutto le orticole in irriguo è segnato da una lenta ma progressiva regressione. Modesto ritorno di interesse per la coltivazione di anguria e contrazione di volumi per le altre colture orticole della fascia costiera (carciofo in particolare). Notevole l'offerta di seminativi da gestire anche con le norme anti-*Xylella*, questi spesso vengono offerti a costo zero con riserva del titolo PAC.

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, raramente in deroga, vengono stipulati essenzialmente nel caso di affitto di intere aziende (durata minima 15 anni). Tra i contratti brevi negli ultimi tempi sta avendo un certo successo il contratto di compartecipazione agraria, in particolare nel settore orticolo e in sostituzione degli affitti stagionali classici.

Il fenomeno degli affitti informali è in leggero ma costante incremento per le colture estensive quali cereali e foraggiere, mentre rimane abbastanza marginale per le colture arboree ed orticole in virtù della 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.

Nel caso di affitti per l'installazione di pale eoliche si stipulano contratti della durata trentennale e per l'agrisolare, dove le aziende installatrici acquistano il fondo, viene in genere fatto un precontratto di affitto 2 anni necessari all'ottenimento delle autorizzazioni.

4. Patti agrari ed effetti delle politiche

Le organizzazioni professionali curano l'assistenza alle parti nel corso della stipula dei contratti in deroga. Questo servizio ha generalmente un costo abbastanza contenuto pari all'1-2 % del canone annuo pattuito. A livello locale non esistono accordi collettivi tra le organizzazioni professionali, nonostante la presenza di accordi a livello nazionale.

La Legge Regionale n. 26 del 20 maggio 2014 (Banca della terra) e successive modifiche ha completato nel 2020 l'iter amministrativo ma sono ancora pochi i comuni che hanno iniziato la ricognizione dei terreni incolti (Francavilla F., Pulsano, Valenzano, San Ferdinando di P. e alcuni del Basso Salento appartenenti al Gal Capo di Leuca) nei quali si è provato a fare un bando per accogliere la segnalazione volontaria di terreni incolti disponibili non ha dato esiti significativi. È volontà della regione porre in essere delle azioni per rendere più incisiva la legge. Ricordiamo comunque che con questo provvedimento si vorrebbe favorire l'accesso dei giovani in agricoltura dando loro in concessione terreni abbandonati di proprietà pubblica e privata a canoni agevolati.

5. Aspettative future del mercato

A breve termine non sono prevedibili variazioni significative nel rapporto tra domanda e offerta malgrado qualche difficoltà creata dal peggioramento generale del quadro economico. Ad un aumento significativo dei costi di produzione non sempre trova corrispondenza un incremento dei prezzi dei prodotti agricoli. Questi ultimi risultano sempre più volatili, come pure difficoltà crescenti si trovano nella collocazione dei prodotti sui mercati sempre più globalizzati o condizionati dalle crisi internazionali (embargo del mercato russo ecc). Anche i cambiamenti climatici rendono sempre più rischioso fare agricoltura.

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. Il primo anno di applicazione della nuova programmazione PAC (2023-2027) ha evidenziato una generale riduzione dei premi e pertanto non mancano i primi segnali ribassisti sui nuovi contratti a medio - lungo termine. Nessun mercato invece per l'area degli oliveti salentini interessati da *Xylella* che nessuno vuole più prendere in gestione in quanto ormai improduttivi e con notevoli impegni di gestione.

BASILICATA

di Teresa Lettieri

1. Quadro generale

I dati dell'ultimo Censimento dell'agricoltura del 2020 rilevano, nel confronto con la precedente rilevazione censuaria (2010), un dimezzamento pressoché totale delle aziende provviste di superficie in proprietà (-45%), in netto contrasto con le sorti delle aziende condotte solo su terreni in affitto, aumentate del +40%. Non meno importante risulta il calo del numero delle aziende miste con superficie in proprietà e affitto (-19%). Per quanto attiene alla SAU, l'affitto presenta andamenti positivi rispetto al periodo precedente (+34%), tuttavia, è la SAU in uso gratuito a presentare decisamente il fenomeno in ascesa (+61%), in gran parte ascrivibile alla cessione, in ambito familiare, della gestione della terra. Tra i diversi elementi d'interesse, spicca anche l'incremento della SAU delle aziende solo in affitto, con una variazione positiva del +93%, a testimonianza di un maggiore dinamismo verso questo tipo di mercato, molto probabilmente spiegato da alcuni fenomeni localizzati nelle singole regioni agrarie regionali (fragolicoltura del Metapontino, scadenza fitti ventennali pascolo, bandi ricambio generazionale, conto-terzismo, ecc.).

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

	2010	2020	2020/2010
Aziende			
Solo in proprietà	37.683	20.716	-45,0%
Solo in affitto	4.813	6.757	40,4%
Proprietà e affitto	9.247	7.519	-18,7%
Totale ²	51.756	35.093	-32,2%
Superficie agricola utilizzata (ha)			
Solo in proprietà	275.858	193.104	-30,0%
Solo in affitto	62.906	121.338	92,9%
Proprietà e affitto	180.363	163.971	-9,1%
Totale	519.127	478.413	-7,8%
SAU in affitto	156.374	209.326	33,9%
<i>in % su SAU totale</i>	<i>30,1</i>	<i>43,8</i>	-
SAU in uso gratuito	48.226	77.790	61,3%
<i>in % su SAU in affitto</i>	<i>30,8</i>	<i>37,2</i>	-

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

² Il dato complessivo comprende le aziende senza SAU.

Fonte: ISTAT, Censimento dell'agricoltura 2010 e 2020.

Secondo i testimoni intervistati, nel 2023 si riscontra una generale riconferma degli andamenti dell'anno precedente, sebbene l'equilibrio tra domanda e offerta dei terreni in affitto sia pressoché

diviso tra la crescente richiesta di fondi agricoli, diffusa su tutto il territorio regionale, e l'offerta gradualmente crescente dei medesimi. Piccoli segnali di ripresa, soprattutto in termini di richiesta di fondi in locazione, si segnalano, oltre alla pianura del Metapontino (seminativi, prevalentemente irrigui ottimi per la fragolicoltura), anche nell'area delle Colline del Basso Sinni, delle Colline di Irsina e del Medio Basento, nella Montagna del Melandro, Alto Basento, Montagna di Potenza e di Avigliano-Muro Lucano, Alto Agri e versante settentrionale del Pollino per motivazioni diverse. Alcune di queste riguardano: la costituzione di nuove aziende agricole da parte di giovani agricoltori connessa agli incentivi promossi dalla misura del primo insediamento; l'interesse relativo ai pascoli a seguito della scadenza dei contratti di fitto ventennali (Colline del Vulture, seminativi irrigui, Collina Materana e Medio Basento); la collocazione di impianti ad energia rinnovabile (agri-voltaico nell'Alto Sinni). Infatti, le richieste relative all'installazione di impianti fotovoltaici a terra hanno caratterizzato in maniera ubiquitaria e crescente il territorio regionale (Alto Basento, Montagna del Melandro, Montagna di Avigliano e Muro Lucano, Matera e Metapontino, Colline di Irsina e Medio Basento). È emersa come irrilevante l'incidenza dell'effetto inflattivo sul mercato degli affitti, sebbene il 2022, sia stato segnato da una recrudescenza dei prezzi piuttosto generalizzata che, la maggior parte degli intervistati ha letto quale strumentalizzazione/speculazione sugli eventi accaduti e in corso.

2. Tendenze a livello territoriale

Il mercato degli affitti, diffusamente stabile nel corso del 2023, ha evidenziato in alcune aree della regione (Montagna del Melandro, Montagna di Avigliano e Muro Lucano, Metapontino, Colline del Basso Sinni, Colline di Irsina, Medio Basento) una prevalenza della domanda dei fondi. Le ragioni emerse sono riconducibili a: l'approssimarsi del bando destinato al ricambio generazionale previsto dal nuovo PSP (SRE01 - Insediamento giovani agricoltori pubblicato dal CRS Basilicata 23-27 il 14 dicembre 2023) che ha alimentato la richiesta di terreni agricoli in regioni agrarie quali Montagna del Melandro, Alto Basento, Montagna di Potenza e di Avigliano-Muro Lucano, Alto Agri, Alto Bradano, Medio Agri e Versante settentrionale del Pollino; sia dalla 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, le richieste dei terreni hanno interessato in particolare i seminativi irrigui da destinare alla fragolicoltura, ma anche a frutteti/agrumenti e a ortive (facilmente accessibili, meccanizzabili, qualitativamente migliori dal punto di vista produttivo) mentre l'offerta si è orientata su oliveti e frutteti consociati. Analogamente per il pascolo, oltre alle regioni agrarie del Medio Basento e la Collina Materana, anche sul versante settentrionale del Pollino, nell'Alto Basento, nel Medio e Alto Agri, nell'Alto Sinni e sulla Montagna di Avigliano e Muro Lucano è stato segnalato un incremento della domanda di pascoli. Sia la scadenza dei contratti di fitto ventennali, non più rinnovati dai titolari dei fondi e che hanno costretto, in diverse realtà aziendali, alla vendita dei capi di bestiame fino ad un dimezzamento degli allevamenti; sia, in altre zone, per l'assegnazione delle fide pascolo hanno condizionato il trend crescente in atto. Nelle Colline del Vulture la richiesta di terreni in fitto ha privilegiato i seminativi irrigui.

Nel 2023 il mercato non ha subito delle variazioni apprezzabili dei canoni di fitto, anche a causa dell'aumento dei costi di produzione, dell'effetto inflattivo e delle condizioni climatiche avverse e

che, di fatto, hanno ridotto il margine lordo delle colture, pure di quelle 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 Metapontino, 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 lasciando intravedere una crescita costante, condizionata, fondamentalmente, dagli interventi della politica agricola comunitaria e dalla richiesta di superfici da destinare ad impianti energetici.

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 all'anno si confermino per diffusione, poiché permettono di eludere alcuni vincoli posti dalla normativa vigente. Nel Metapontino, i contratti in termini di durata, dipendono strettamente dal tipo di coltura che, nel caso della fragola si sviluppano su di un periodo compreso tra i 3 ed i 10 anni, valido anche per frutteti e seminativi.

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. La durata varia tra i 5 ed i 10 anni, fino a 15 anni. 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, e non oltre i cinque anni. 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 ed effetti delle politiche

Anche nel 2023 è proseguita 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, soprattutto nel Metapontino dove attualmente sembrano in via di definizione. I canoni d'affitto concordati nei diversi casi sono condizionati da situazioni contingenti, quali la durata del contratto di locazione, la tipologia di terreno e la sua collocazione, la volontà del proprietario di rientrare in possesso del fondo e così via, motivo per cui non sono generalizzabili, neanche per regione agraria.

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, e anche l'incremento sempre più incalzante dei terreni utilizzati per la produzione di energia tramite impianti fotovoltaici.

La costituzione della cosiddetta "Banca della Terra" a seguito dell'approvazione della legge regionale n. 36/2017 "Norme per il rilancio dell'agricoltura ed istituzione della banca regionale della terra lucana" pur consentendo la promozione del mercato degli affitti, dotando i giovani imprenditori agricoli di un utile strumento conoscitivo e operativo stenta a manifestare effetti

concreti sul territorio a causa di una serie di criticità nella gestione dello strumento²⁵. La sesta edizione della Banca nazionale delle terre agricole (Bta) aperta a marzo 2023, ha assegnato alla Basilicata il 7% delle superfici complessive, per un totale di 1418 ettari (1228,92 a Matera e 189,79 a Potenza). La novità di questa edizione ha riguardato la procedura di vendita dei terreni che tornano su BTA dopo il quarto tentativo, prevedendo la possibilità di effettuare direttamente, sul portale dedicato, una prima offerta di acquisto e prenotare la fase di rilancio²⁶. Il 2019, tuttavia, ha segnato anche il lancio del progetto SIBATer, con il supporto tecnico di ANCI a beneficio dei comuni del Mezzogiorno nello svolgimento delle funzioni attribuite dalla legge nazionale sulla Banca delle Terre. L'aiuto ai piccoli comuni, che dispongono di aree inutilizzate, rappresenta una opportunità per i giovani che vogliono fare impresa. Il progetto, triennale, gestito dall'Area Politiche di Coesione e Mezzogiorno, è sembrato di più agevole approccio all'utenza rappresentata da giovani tra i 18 e i 40 anni, considerata la tipologia di proprietà, la minore complessità burocratica ed il rapporto più immediato con l'istituzione comunale piuttosto che demaniale. La concessione ha la durata di nove anni, rinnovabile, dietro corresponsione di un canone d'uso al Comune ed accedendo al finanziamento del progetto tramite la misura di incentivazione "Resto al Sud", a sportello per giovani meridionali tra il 18 ed i 35 anni o tramite interventi finanziari a favore dell'imprenditoria giovanile in agricoltura e di promozione delle filiere del Mezzogiorno previsti nell'art. 2 della legge n. 123/2017.

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, della Montagna del Melandro, dell'Alto Basento, della Montagna di Potenza e di Avigliano-Muro Lucano, Alto Agri, Alto Bradano, Medio Agri e Versante settentrionale del Pollino. In tali aree la richiesta è risultata più vivace grazie all'imminente bando relativo al primo insediamento giovani imprenditori agricoli, pubblicato a dicembre 2023 dal CSR Basilicata 2023-2027, ma anche alle richieste pervenute per la collocazione di impianti ad energie alternative

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 una sostanziale stabilità che in alcuni ambiti sarà caratterizzata da un incremento significativo delle richieste dei terreni in affitto in termini generali. Attualmente, a parte il leggero incremento segnalato, la situazione presenta una fisionomia stagnante e quindi non ottimista.

²⁵ <https://www.vulturenews.net/basilicata-senza-la-banca-regionale-della-terra-lucana-notevole-svantaggio-per-i-giovani-imprenditori-che-vogliono-investire-ecco-cosa-sta-succedendo/>

²⁶ https://www.ansa.it/basilicata/notizie/2023/03/10/isma-in-basilicata-1.418-ettari-allasta-in-58-terreni_3da442f7-1ae4-4c59-b608-ca804c19420c.html

CALABRIA

di Orlando Cimino

1. Quadro generale

In Calabria, secondo i dati dell'ultimo Censimento dell'agricoltura del 2020, l'affitto risulta ancora una modalità abbastanza diffusa sia in termini di aziende che lo utilizzano che in termini di SAU interessata. Sono circa 15.700 le aziende che utilizzano terreni solo in affitto (+58% rispetto al 2010) e sono poco più di 16.200 quelle che utilizzano terreni sia in proprietà che in affitto (+47% rispetto al 2010). La superficie regionale condotta in affitto 212.600 ettari circa, con un incremento del +46,5% rispetto al 2010 (Tabella 21). La SAU in affitto rappresentava il 26% della SAU totale nel 2010 e nel 2020 rappresenta il 39,5%. Invece, la superficie in uso gratuito, pari a circa 89.000 ettari nel 2020, rappresenta il 42% circa del totale della SAU in affitto. Nel 2010, era pari al 33% della SAU totale in affitto. Il maggiore ricorso all'affitto nel corso del tempo conferma come tale strumento sta risultando la soluzione adottata per aumentare la superficie a disposizione dell'agricoltore.

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

	2010	2020	2020/2010
Aziende			
Solo in proprietà	116.651	66.107	-43,3%
Solo in affitto	9.938	15.706	58,0%
Proprietà e affitto	11.037	16.261	47,3%
Totale ²	137.790	98.396	-28,6%
Superficie agricola utilizzata (ha)			
Solo in proprietà	353.508	257.074	-27,3%
Solo in affitto	71.156	126.015	77,1%
Proprietà e affitto	124.590	155.071	24,5%
Totale	549.254	538.160	-2,0%
SAU in affitto	145.180	212.639	46,5%
<i>in % su SAU totale</i>	<i>26,4</i>	<i>39,5</i>	-
SAU in uso gratuito	47488	88.964	87,3%
<i>in % su SAU in affitto</i>	<i>32,7</i>	<i>41,8</i>	-

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

² Il dato complessivo comprende le aziende senza SAU.

Fonte: ISTAT, Censimento dell'agricoltura 2010 e 2020.

Tuttavia, la dimensione aziendale media regionale (5,5 ha) rimane ancora molto più bassa di quella nazionale (11,1 ha) sebbene nel caso delle aziende che con terreni in proprietà mista ad

affitto (9,5 ha) e che ricorrono solo all'affitto e uso gratuito (8 ha), le dimensioni siano nettamente più elevate rispetto a quelle con terreni solo in proprietà (4 ha). L'istituto dell'affitto è particolarmente diffuso nelle aree di montagna e collina, mentre è più ridotto in quelle di pianura.

Il mercato degli affitti, che nel corso del tempo evidenzia un trend continuo di crescita, nell'ultimo periodo sembra essersi stabilizzato nell'attesa di comprendere come verranno attuati i nuovi regolamenti della PAC e del nuovo piano strategico nazionale. Si stanno abbandonando gli accordi verbali stagionali e vengono sostituiti da accordi formali e registrati 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. Secondo gli intervistati non si sono evidenziate variazioni significative nel valore dei canoni di affitto.

Tuttavia, nel corso del 2023 il settore primario in Calabria, come nel resto del Paese, ha risentito fortemente sia degli effetti delle condizioni climatiche avverse (gelate tardive e grandinate che hanno caratterizzato la prima parte dell'anno e, successivamente caldo e assenza di precipitazioni che si sono prolungate nel periodo autunnale) che hanno condizionato alcune produzioni, tra cui l'olivicultura e la viticoltura, sia degli effetti dello scoppio della guerra in Ucraina, sebbene colpiscano maggiormente le imprese operanti in settori ad alta intensità energetica. Nondimeno le conseguenze negative del conflitto risultano ampiamente diffuse tra le aziende calabresi, che a fronte di una bassa quota degli scambi commerciali diretti con i paesi in guerra, i principali riflessi negativi del conflitto risultano legati alle oscillazioni nei mercati di energia e materie prime, che hanno determinato forti rialzi dei costi di produzione, nonché difficoltà nell'approvvigionamento di materia prime importanti come ad esempio mangimi e fertilizzanti. Comunque, nel corso della seconda parte del 2023, in seguito ad un arresto dell'aumento dei prezzi degli input, si è registrato un rallentamento della crescita dei costi di produzione del settore.

Nel 2023 la Regione ha dato avvio al nuovo Piano di Sviluppo Rurale (PSR 2023 27). La dotazione attribuita alla Calabria ammonta a 781 milioni di euro, destinati prevalentemente a realizzare interventi in materia di ambiente e clima (47%, per circa la metà riguardanti l'agricoltura biologica) e a sostenere la competitività delle imprese agricole (21%), che in regione risulta inferiore alla media nazionale anche in relazione alla bassa dimensione aziendale (L'evoluzione del settore agricolo nel decennio 2010-2020 in L'economia della Calabria, Banca d'Italia, Economie regionali, 18, 2023). A questi fondi vanno aggiunti oltre 350 milioni derivanti dal prolungamento del PSR 2014-2020.

Le strategie aziendali messe in atto prevedono solo un parziale assorbimento dello shock attraverso una riduzione dei margini di profitto. Più in generale, si assiste, ad una uscita dalle aziende dal mercato per giungere all'abbandono dei terreni nelle piccole aziende familiari.

L'andamento del settore primario, in Calabria, rimane trainato dalle colture tradizionali; in particolare è cresciuta la raccolta di olive mentre è rimasta stabile quella di arance. Il ruolo dei prodotti con il riconoscimento di qualità (DOP, IGP, STG) resta modesto (Banca d'Italia, 2022. L'economia della Calabria, Economie regionali, n. 18). Questo ha inciso anche sull'andamento del mercato del lavoro in agricoltura. Infatti, la stagione della raccolta che ha riguardato i lavoratori stranieri (soprattutto extracomunitari) è ritornata alla normalità per cui l'utilizzo di lavoratori stranieri non è più un problema per gli imprenditori. La disponibilità di manodopera è, di fatto, ritornata ad essere quella prima della pandemia.

2. Tendenze a livello territoriale

Gli accordi di compartecipazione continuano ad essere molto diffusi per i pascoli in montagna e per la coltivazione della patata (altopiano silano in provincia di Cosenza, area IGP). 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.

Mentre gli uliveti nell'area della piana di Lamezia vengono dati in affitto formali con contratti pluriennali.

La riforma della PAC non ha reso il mercato degli affitti più dinamico anche se le aspettative erano diverse. Nel 2023 la Regione Calabria non ha emanato bandi per il primo insediamento. Invece, sono stati emanati i seguenti bandi in materia di investimenti nelle aziende agricole: “Investimenti nelle aziende agricole” ed “Investimenti per la gestione della risorsa idrica da parte delle aziende agricole”. Tali bandi erano volti alla concessione di sostegni alle aziende agricole volte a promuovere investimenti per la realizzazione di nuovi impianti arborei (Drupacee, Pomacee/Moracee, Agrumi, Frutta in Guscio), comprese le colture inserite nella categoria a rischio di abbandono e conseguente erosione genetica, incluso l'ammodernamento dei sistemi irrigui, al fine di migliorare la redditività e la sostenibilità delle produzioni. Inoltre, la regione Calabria, con altro avviso pubblico su “Investimenti nelle aziende agricole” ha inteso attivare la possibilità di promuovere investimenti in tecnologie dell'informazione e comunicazione (TIC) e commercio elettronico su territorio regionale, in packaging e tracciabilità dei prodotti agricoli, con l'obiettivo di migliorare il posizionamento sul mercato e determinare un maggiore grado di solidità, ma soprattutto, puntare a soluzioni innovative e tecnologicamente avanzate in tema di packaging e di tracciabilità dei prodotti in modo da diventare anche un pass-part-tout narrativo dentro un racconto di filiera e di territorio. I progetti dovranno privilegiare, infatti, l'immagine e l'appartenenza al territorio calabrese e alle filiere tipiche.

I canoni medi non hanno subito variazioni rispetto all'anno precedente in nessuna area della regione. Resta in vigore 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 continua ad avvenire tramite forme atipiche d'affitto. Il riconoscimento dell'IGP “Finocchio di Isola Capo Rizzuto” non ha ancora normalizzato i contratti di 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 affitto di terreni pascolativi è molto frequente, soprattutto in aree montane dove è più presente la zootecnia.

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 1° pilastro. L'affitto informale viene praticato per i pascoli in montagna e per gli oliveti in collina, ad eccezione dell'area di Lamezia. L'affitto informale 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.

Relativamente al settore energetico la Calabria (Deliberazione di Consiglio Regionale n. 134 del 01/08/2016) ha adottato il Quadro Territoriale Regionale Paesaggistico - QTRP - che costituisce lo strumento attraverso il quale la Regione dovrebbe perseguire l'attuazione delle politiche di Governo del Territorio e della Tutela del Paesaggio. Per adesso si punta alle comunità energetiche la cui attuazione è stata normata dalla Legge regionale n. 25 del 19 novembre 2020, successivamente modificata con la lr n.2 del 23 aprile 2021. Nel corso del 2023, è nata nel comune di San Nicola da Crissa, in Provincia di Vibo Valentia, la prima comunità energetica rinnovabile e solidale della Calabria (secondo in Italia, dopo Napoli), dove l'amministrazione comunale ha promosso l'iniziativa mettendo a disposizione il tetto della scuola locale dove è stato installato un impianto fotovoltaico da 66,8 kWp. Tuttavia, è nel comune di Marcellinara (in provincia di Catanzaro) che è nata la prima comunità energetica rinnovabile della Calabria. In Calabria, Regione ricca di risorse naturali e con un forte legame con il territorio, le comunità energetiche stanno emergendo come una soluzione innovativa per promuovere l'uso di energie rinnovabili e decentralizzare la produzione di energia. La diffusione delle comunità energetiche rinnovabili non solo comporta un risparmio per la comunità, ma anche preserva la continuità nei servizi pubblici, specialmente durante situazioni di crisi energetica causate da eventi geopolitici recenti.

La regione Calabria ha proposto una modifica della legge urbanistica dalla quale si evince che per l'agrivoltaico si vuole fissare il 10% di utilizzo della sau che a parere delle associazioni di categoria significa imporre la realizzazione di un piccolo impianto che non assicura le necessarie economie di scala. In altre parole, significa non fare fotovoltaico. Nonostante ciò, si inizia ad avere qualche impianto di agrivoltaico (esempio a Scalea nella provincia di Cosenza nell'alto tirreno). Infatti, la Calabria, alla fine del 2023, era la decima regione italiana per capacità di produzione elettrica da fonti energetiche rinnovabili (3,0 gigawatt, ovvero il 4,4% del totale nazionale) ma, in linea con le altre regioni del Sud Italia, si caratterizza per la prevalenza della componente eolica che incide per circa il 40% del totale regionale (e circa il 10% sul totale nazionale). Subito dopo si trova la produzione di energia rinnovabile da idroelettrico (30% del totale regionale e, 4,2% del totale nazionale). Tuttavia, nell'ultimo periodo in seguito all'aumento dei prezzi dell'elettricità, i provvedimenti di semplificazione del processo autorizzativo per la costruzione di nuovi impianti e gli incentivi fiscali per l'efficientamento energetico degli edifici, si è registrata una crescita della capacità installata, in particolare di quella fotovoltaica che incide per il 24% sul totale regionale e, per il 2,4% su quello nazionale. Tale aumento sembrerebbe sia stato trainato soprattutto dagli impianti di piccola e media taglia utilizzati da famiglie e imprese con finalità di autoproduzione. Le bioenergie che comprendono gli impianti a biomasse (legno, scarti attività forestali o agricole e dell'industria agroalimentare, rifiuti organici urbani, ecc.) e geotermoelettrici incidono per il 7,2% del totale regionale, pari al 4,4% del totale nazionale (Banca d'Italia, 2024. L'economia della Calabria, Economie regionali, n. 18). In particolare, nel corso del 2023 sono entrati in esercizio in Calabria circa 45.450 impianti fotovoltaici, per una potenza installata complessiva in esercizio che ammontava a 729 MW. La produzione registrata nell'anno è pari invece a 787 GWh.

Tabella 22 - Numero, potenza e produzione lorda degli impianti fotovoltaici in Calabria al 31 Dicembre 2023, per provincia

Provincia	Numero	Potenza (MW)	Produzione lorda (GWh)
Catanzaro	10.001	178	204
Cosenza	18.276	335	362
Crotone	3.678	56	60
Reggio Calabria	9.369	106	105
Vibo Valentia	4.110	55	56
Calabria	45.434	729	787

Fonte: GSE, Rapporto Statistico 2023.

4. Patti agrari ed effetti delle politiche

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.

Nonostante il varo della legge regionale n. 31 del 2017, che favorisce l'accesso dei giovani al settore primario e contrastare l'abbandono e il consumo dei suoli agricoli, ma alla fine del 2023 l'elenco annuale dei terreni agricoli idonei per l'assegnazione non è stato ancora definito, anche se, così come previsto dall'art. 2 della sopracitata legge, andava predisposto entro il 31 dicembre di ogni anno. "I dipartimenti regionali competenti in materia di bilancio e agricoltura, su delega della Giunta regionale, predispongono, d'intesa con gli Enti e le agenzie strumentali gestori e senza ulteriori oneri, l'elenco annuale, con relativa cartografia, dei terreni agricoli e a vocazione agricola e pastorale di proprietà della Regione, idonei per l'assegnazione a giovani agricoltori singoli o associati in forma cooperativa e a cooperative sociali di cui alla legge 8 novembre 1991, n. 381 (Disciplina delle cooperative sociali), il cui fatturato derivante dall'esercizio delle attività agricole svolte o che si prevede di svolgere sia prevalente. Ad analogo adempimento sono tenuti gli enti strumentali, controllati e partecipati dalla Regione, con riguardo ai terreni di loro proprietà". Il dipartimento regionale competente in materia di agricoltura, conformemente alle previsioni contenute nella legislazione vigente, provvede all'emanazione degli avvisi pubblici per la concessione o locazione dei terreni contenuti in tali elenchi, ai sensi della legge 3 maggio 1982, n. 203 (Norme sui contratti agrari), e idonei per la cessione in locazione a giovani agricoltori singoli o associati in forma cooperativa.

Inoltre, la Regione ha completato il ciclo di incontri con le Organizzazioni agricole di categoria e gli Ordini professionali per la presentazione della PAC 2023-2027, pertanto gli agricoltori sono in attesa di verificare come verranno applicate le diverse misure di politiche agricole.

5. Aspettative future del mercato

Secondo i testimoni privilegiati, il futuro del mercato degli affitti dipenderà da come si interverrà a livello legislativo locale e comunitario. 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 2023-2027 e che l'affitto si formalizzerà e sarà più ufficiale e meno atipico con la nuova riforma della PAC. La nuova PAC continuerà ad influenzare 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 le nuove disposizioni dei pagamenti diretti che per effetto della convergenza subiscono una forte riduzione ma il Piano Strategico prevede una serie di sostegno aggiuntivi (ridistributivo ed ecoschemi) che possono consentire alle aziende di recuperare parte delle perdite.

La dinamicità del mercato viene riposta nei giovani e nella riforma della PAC. Potenzialmente in Calabria potrebbero finire sul mercato circa 100 mila ettari. Infatti, l'indagine svolta presso i testimoni privilegiati sembrerebbe indicare una tendenza ad un ulteriore incremento dell'offerta dei terreni agricoli concessi in affitto a terzi. La motivazione di ciò è da ricercare tra la eccessiva parcellizzazione della proprietà fondiaria (che comporta una bassa meccanizzazione delle operazioni colturali), a cui bisogna collegare la bassa propensione all'aggregazione (in qualsiasi forma) da parte degli agricoltori e, infine, anche allo scarso ricambio generazionale. 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. 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 in ritardo di sviluppo (53%) dove però sulla base della nuova riforma della PAC i premi saranno più alti che in passato.

Secondo il centro studi delle Camere di commercio Guglielmo Tagliacarne sarebbe proprio la Calabria a subire le conseguenze del conflitto in Ucraina grazie alle sanzioni sancite dall'Europa alla Russia. Innanzitutto, in considerazione dell'incidenza dei prodotti calabresi esportati verso la Russia e l'Ucraina. Il peso dell'export indirizzato ai due paesi belligeranti è pari al 2,5% (la media del sud è 1,9%). È la provincia di Vibo ad avere le conseguenze peggiori visto che il 95,3% dei prodotti esportati proviene da questa provincia. Ci saranno ripercussioni pesanti sulla capacità di ripresa di un'economia già in sofferenza per la pandemia. Anche l'aumento dei costi di produzione con l'aggiunta della mancanza di materie prime per l'alimentazione animale sono esempi di un contesto in allarme di cui soffre il settore agricolo e agroalimentare.

SICILIA

di Ida Agosta, Marinella Paci

1. Quadro generale

In Sicilia tra il 2010 e il 2020, secondo i dati del 6° e del 7° Censimento generale dell'agricoltura dell'ISTAT, si è assistito a una decisa diminuzione del numero di aziende agricole, con la perdita di quasi 76 mila unità, a fronte di una contrazione della superficie di oltre 40 mila ettari. Di contro, la base produttiva è cresciuta passando da 6,3 ha a 9,4 ha, testimoniando come la fuoriuscita abbia riguardato soprattutto le realtà fisicamente fragili e/o strutturalmente marginali. Il titolo di possesso più diffuso resta la proprietà anche se le aziende con terreni esclusivamente in affitto (e comodato d'uso) sono aumentate, sia in termini assoluti (+3.401 unità) che in percentuale, passando dal 9% al 15%. Si osserva, inoltre, che nel 2020, la SAU aziendale condotta in affitto, sia esclusivamente, sia in modalità mista con la proprietà ammonta al 61% del totale. Nel 2010 questa era per il 53% solo in proprietà. Parallelamente, si rileva che nel periodo intercensuario la superficie ufficialmente concessa in locazione, comprensiva degli usi gratuiti, è cresciuta di quasi 124.000 ha (+26%), e nel 2020 rappresenta il 45% della SAU regionale contro il 34% del 2010.

Tabella 23- Aziende e SAU per titolo di possesso¹ dei terreni - Sicilia

	2010	2020	2020/2010
		Aziende	
Solo in proprietà	175.661	95.082	-45,9%
Solo in affitto	18.682	22.083	18,2%
Proprietà e affitto	24.987	25.910	3,7%
Totale ²	219.677	143.809	-34,5%
		Superficie agricola utilizzata (ha)	
Solo in proprietà	731.164	525.008	-28,2%
Solo in affitto	242.108	325.919	34,6%
Proprietà e affitto	414.249	496.171	19,8%
Totale	1.387.521	1.347.098	-2,9%
SAU in affitto	476.982	600.687	25,9%
<i>in % su SAU totale</i>	<i>34,4</i>	<i>44,6</i>	-
SAU in uso gratuito	134.151	176.463	31,5%
<i>in % su SAU in affitto</i>	<i>28,1</i>	<i>29,4</i>	-

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

² Il dato complessivo comprende le aziende senza SAU.

Fonte: ISTAT, Censimento dell'agricoltura 2010 e 2020.

Un dato interessante emerge dal confronto della SAU media delle aziende condotte esclusivamente in proprietà, pari a 5,5 ha, con quella delle aziende solo in affitto, pari a 14,8 ha, che

induce a ritenere che il ricorso alla locazione avvenga in seguito a ponderazioni e valutazioni sulle estensioni adeguate.

In dette dinamiche un ruolo fondamentale è stato, e lo è tuttora, svolto dalla corretta applicazione dei patti 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 ad aiuti e/o incentivi pubblici. La fragilità economica del settore primario siciliano, dovuta alla riduzione dei prezzi dei prodotti, all'incremento dei costi dei mezzi tecnici, alle difficoltà di accesso al credito, induce alcuni agricoltori a preferire forme di investimento meno rigide e impegnative e, quindi, a privilegiare la locazione piuttosto che l'acquisto dei terreni.

Continua a persistere, tuttavia, l'atteggiamento di sfiducia dei proprietari di fondi rustici nei confronti della legislazione italiana in materia di patti 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 degli accordi e della destinazione d'uso del fondo.

Vivace è l'interesse nei confronti dei terreni idonei a ospitare impianti fotovoltaici. Multinazionali impegnate nel settore energetico, pronte a investire consistenti budget per accaparrarsi i migliori siti dell'isola, hanno proposto cospicui canoni di affitto, con contratti di lunga durata (25-30 anni), per appezzamenti di una certa estensione (solitamente non meno di 10 ettari utili), poco acclivi ed esposti a sud. Detto interesse, però, non è stato scevro da polemiche e preoccupazioni legate a possibili manovre speculative e/o infiltrazioni malavitose. L'approvazione, da parte della giunta regionale, del Piano energetico ambientale della Sicilia (Pears 2030) del 12 febbraio 2022 ha messo ordine nella materia, fissando precise regole per l'installazione delle nuove centrali da fonti rinnovabili, nel rispetto della destinazione dei luoghi.

I comparti maggiormente colpiti dalla crisi pandemica, quali ortoflorovivaismo, vitivinicoltura di pregio, frutticoltura, ovvero agriturismo, turismo rurale, fattorie didattiche, hanno continuato il loro percorso di ripresa, seppur parziale, già intrapreso nel corso degli ultimi due anni.

2. Tendenze a livello territoriale

Il mercato degli affitti nel 2023 ha presentato poche differenze rispetto agli anni precedenti. Continua ad aumentare l'offerta di terreni marginali, di seminativi in asciutto e, in certe zone, di terreni a destinazione frutticola. In alcune aree delle Madonie (provincia di Palermo) perdura l'interesse nei confronti dei frassineti da destinare alla produzione della manna cannolo.

Pur in un periodo costellato da grandi difficoltà per le imprese vivaistiche, orticole e floricole, persiste l'apprezzamento per i terreni irrigui destinati a coltivazioni di pregio. Infatti, si mantengono su buoni livelli i canoni annui corrisposti per piccoli appezzamenti a vivai (2.800-2.900 euro/ha). A Milazzo e Barcellona Pozzo di Gotto (in provincia di Messina si possono raggiungere punte di 3.700 euro/ha).

Anche i terreni costieri irrigui, da utilizzare a colture ortive, conservano la loro appetibilità, con canoni compresi in una forbice che va da un minimo di 750 euro/ha (provincia di Agrigento) a un massimo di 1.600-1.500 euro/ha (catanese e ragusano).

Sempre alta è l'attenzione nei confronti di piccoli appezzamenti dell'area interna dell'agrigentino (Colline del Platani) coltivati a piante aromatiche, per i quali vengono corrisposti canoni di 2.500-2.800 euro/ha, con punte di 3.400-3.500 euro/ha. Degna di nota è la crescita della richiesta di appezzamenti agrumetati, soprattutto limoneti, nella Sicilia orientale. Gli agrumeti

della Piana di Catania sono stati ceduti in locazione a circa 1.000 euro/ha e i limoneti dell'area di produzione del "Limone di Siracusa IGT" a 1.100-1.500 euro/ha.

Nel corso del 2023 gli affitti hanno per lo più riguardato la concessione di terreni pascolativi e di seminativi, nelle aree interne, e di seminativi irrigui (ortaggi), nelle aree costiere.

Cifre consistenti vengono corrisposte per piccoli e piccolissimi appezzamenti irrigui nella parte sud-orientale dell'Isola, dove sono praticate colture ad alto reddito. La richiesta di detti appezzamenti è tuttora notevole, mentre molto limitata ne è la disponibilità, per cui i canoni raggiungono 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 (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 interne, dove 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 120 euro/ha. Più consistenti sono gli importi pagati per i pascoli montani dei Nebrodi (110-190 euro/ha) e per quelli ragusani (110-200 euro/ha).

3. Tipi di contratto

Nel corso dell'ultimo decennio si è andata 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). In qualche caso sono stati stipulati contratti 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.

Ancora presenti, anche se sempre meno frequenti, sono le concessioni che riguardano il pascolamento di appezzamenti già seminati a leguminose dall'imprenditore, al quale viene riconosciuto un canone variabile tra 240 e 400 euro/ha, a seconda della zona e dell'essenza utilizzata.

Tuttora relativamente diffusi sono gli affitti di seminativi 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 sull'entità del canone.

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 30-40% dell'olio realizzato e, nel secondo, il 10% della manna prodotta.

Nel corso del 2023 viene confermato l'interesse nei confronti dei terreni sfruttabili per l'agro-fotovoltaico. Per la Sicilia sono stati presentati numerosi progetti che, per ottenere l'autorizzazione a procedere, sono stati sottoposti, a seconda della dimensione, al vaglio regionale (meno di 10 megawatt) o nazionale (più di 10 megawatt).

Va sottolineato che, per quanto riguarda il fotovoltaico, più della metà dei progetti autorizzati in Italia nel 2023 riguardano la Sicilia. A partire dal 2019 la Regione Siciliana ha autorizzato impianti per 5,9 GW, dei quali oltre 3 GW relativi al solo 2023.

Secondo la società Terna, la Sicilia è la prima regione anche per richieste di concessione, che ammontano a 812, per una potenza di 41,70 Gw.

Recentemente, il Ministero dell’Ambiente e della Sicurezza Energetica (MASE), con specifico decreto (n. 158 del 22/05/2024), ha espresso parere favorevole di compatibilità ambientale (VIA) alla realizzazione dell’impianto agrivoltaico denominato “Iudica” da 78 MW in provincia di Catania ed Enna.

Il ruolo dell’isola nel campo delle rinnovabili viene evidenziato anche dal progetto “TANGO”²⁷ (Italian Gigafactory) che porterà, entro il 2024, la 3Sun gigafactory di Catania a diventare la più grande fabbrica di moduli fotovoltaici bifacciali (pannelli solari) d’Europa, con una capacità di 3 gigawatt l’anno (contro quella attuale di 200 megawattora), per un investimento totale di circa 600 milioni di euro.

A maggio 2023 è stato inaugurato il più grande parco agrifotovoltaico costruito in Italia. L’impianto è stato realizzato a Mazara del Vallo (TP) dall’azienda Engie, su 113 ettari precedentemente acquistati da privati, e prevede la produzione di 76 Mw destinati per 80% ad Amazon, partner dell’iniziativa.

Per quanto riguarda i contratti di affitto dei terreni per impianti fotovoltaici, si segnala che questi, perlopiù, prevedono il godimento del diritto di superficie per 25-30 anni, dietro corresponsione di canoni che si aggirano attorno ai 3.000 euro/ha/anno.

4. Patti agrari ed effetti delle politiche

Resta stabile, 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 80-100 euro, sia per gli affittuari, che per i concedenti. La durata dei contratti è solitamente breve per seminativi (fino a 1 anno) e ortive (2-5 anni), più lunga per gli arboreti, soprattutto agrumeti (8-10 anni).

Con attenzione si guarda alla “Banca della Terra di Sicilia” istituita dalla Regione Siciliana (art. 21 della l.r. 5 del 28/01/2014) con 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. In particolare, la Banca della Terra comprende:

- i terreni e gli immobili della riforma agraria che permangono nella disponibilità dell’Ente di sviluppo agricolo (ESA) a conclusione delle procedure di assegnazione relative alla riforma agraria;
- i terreni e gli immobili del demanio forestale non strettamente funzionali all’espletamento dell’attività istituzionale dell’Amministrazione forestale regionale;
- i terreni e gli immobili di proprietà dell’Assessorato regionale dell’agricoltura, dello sviluppo rurale e della pesca mediterranea e degli enti sottoposti a tutela e vigilanza dello stesso;
- i terreni e gli immobili che gli enti locali e/o altri soggetti pubblici concedono in uso gratuito all’Amministrazione regionale;

²⁷ Tango è uno dei sette progetti selezionati dalla Commissione Ue nell’ambito del primo bando dell’Innovation Fund, dedicato ai grandi investimenti. Si è aggiudicato il finanziamento per un importo massimo di 118 milioni di euro.

- i terreni e gli immobili concessi da privati.

Sono ammessi a partecipare giovani (entro i 40 anni d'età), residenti da almeno un anno nella Regione Siciliana che, sia in forma singola che associata, intendano valorizzare i beni concessi, attraverso progetti di sviluppo innovativi. Il periodo d'uso è di almeno 20 anni.

Ad oggi, la Regione ha predisposto due bandi per l'affidamento di terreni agricoli in regime di concessione. Con il primo bando sono stati assegnati 430 ettari a 12 aziende gestite da altrettanti imprenditori under 41. Con il secondo, approvato il 18 giugno 2021, sono assegnati, nel 2023²⁸, 3 lotti, per complessivi 199 ettari, a fronte di una disponibilità di 450 ettari, suddivisi in 18 lotti.

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. Gli interventi in applicazione alle politiche comunitarie, nazionali e regionali in tema di agricoltura hanno 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/o 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. In tal senso, particolarmente attivi sono stati i giovani agricoltori.

L'attenzione degli imprenditori agricoli siciliani è stata 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 molti agricoltori ad ampliare la base produttiva dell'azienda optando per forme di investimento flessibili, quali l'affitto. Va, comunque, considerato che la ripresa dopo il devastante periodo pandemico, pur tangibile, in alcuni casi è tuttora in fase di assestamento. Inoltre, l'instabilità politica internazionale, essenzialmente legata al perdurare del conflitto russo-ucraino e alla crisi medio-orientale, oltre a generare un clima di diffusa incertezza, preoccupa non poco gli operatori agricoli sia per quanto riguarda l'approvvigionamento di mezzi tecnici che per la vendita dei prodotti.

²⁸ DDG n. 335 del 06/02/2023 e DDG n. 2626 del 13/06/2023

SARDEGNA

di Federica Floris e Gianluca Serra

1. Quadro generale

Secondo il 7° Censimento dell'agricoltura condotto dall'ISTAT nel 2020, la Sardegna presenta un andamento positivo delle aziende e delle superfici in affitto rispecchiando il dato nazionale. La SAU in locazione ammonta a poco più di 731.000 ettari, di cui oltre 179.000 in uso gratuito, facendo registrare un incremento del +57% rispetto al censimento del 2010. Nel complesso questa superficie incide ben oltre la metà della SAU regionale (60%) (Tabella 24). Anche le aziende in affitto fanno registrare un incremento del +99%, passando da 6.573 a 13.055.

Si deduce che negli ultimi vent'anni lo scenario agricolo sardo insieme alla struttura fondiaria siano mutati radicalmente. In linea generale, un atteggiamento abbastanza comune tra gli imprenditori che fuoriescono dal settore, per raggiunti limiti di età o per sopravvenute difficoltà economiche, è quello di rimanere proprietari terrieri concedendo il fondo in affitto per capitalizzare una piccola rendita.

Tabella 24- Aziende e SAU per titolo di possesso¹ dei terreni - Sardegna

	2010	2020	2020/2010
	Aziende		
Solo in proprietà	41.705	22.282	-46,6%
Solo in affitto	6.573	13.055	98,6%
Proprietà e affitto	12.214	10.210	-16,4%
Totale ²	60.812	47.224	-22,3%
	Superficie agricola utilizzata (ha)		
Solo in proprietà	471.138	332.159	-29,5%
Solo in affitto	200.290	495.685	147,5%
Proprietà e affitto	482.263	400.172	-17,0%
Totale	1.153.691	1.228.016	6,4%
SAU in affitto	466.116	731.366	56,9%
in % su SAU totale	40,4	59,6	-
SAU in uso gratuito	98.068	179.103	82,6%
in % su SAU in affitto	21,0	24,5	-

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

² Il dato complessivo comprende le aziende senza SAU.

Fonte: ISTAT, Censimento dell'agricoltura 2010 e 2020.

Nel 2023 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'andamento

dei canoni è positivo, soprattutto per i seminativi asciutti (+7%) nel basso campidano e nella zona del Monte Linas. Si riscontrano invece diminuzione di canoni per i vigneti per uva da vino DOC nelle province di Cagliari e Sassari (-5%).

Il conflitto Ucraina-Russia ha causato inizialmente l'aumento dei costi energetici e successivamente la crescita esponenziale dei prezzi dei prodotti agricoli. Da una parte ha frenato la propensione alla ricerca di terra, dall'altra terminato il periodo di boom, ha causato incertezze e dubbi.

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. A monte di questa insofferenza vi è la consolidata fragilità del settore e la minaccia costante della globalizzazione e dei cambiamenti climatici sempre più frequenti. 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.

Infine, sono state prorogate tutte le scadenze dei bandi PSR e implementati diversi bandi della nuova programmazione CSR Sardegna 2023-2027. Prolungate le procedure contributive e fiscali, attivata la cassa integrazione e i voucher per i lavoratori, prorogati gli adempimenti relativi alla formazione e incentivate misure di liquidità per le imprese.

Le contrattazioni hanno interessato principalmente i seminativi asciutti, i prati permanenti e i pascoli, in minor misura vigneti per uva comune e orti, fiori e vivai. La contrattazione dei seminativi asciutti e pascoli avviene soprattutto da parte di aziende zootecniche che cercano di contrastare il rincaro dei mangimi. Una prevalenza di domanda si riscontra soprattutto nelle aree a indirizzo agro-pastorale, mentre sul restante territorio prevale un sostanziale equilibrio.

Una delle tante problematiche che frena il mercato degli affitti è il confronto tra la grande distribuzione organizzata (GDO) e gli 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 sino a poco tempo fa iniziava a svilupparsi, ma che ad oggi stenta a crescere, 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, nella provincia di Nuoro si è osservata una forte prevalenza della domanda, meno ma sicuramente prevalente nelle province di Cagliari e Sassari, mentre, in alcune aree della provincia di Carbonia-Iglesias una leggera prevalenza dell'offerta, 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 2023, tra le contrattazioni che si sono registrate, si riscontrano incrementi dei canoni nella provincia di Cagliari per i seminativi asciutti (tra i 200 e i 400€/ha), orti, fiori e vivai (mediamente intorno ai circa 600€/ha) e pascoli (circa 150 €/ha), nella provincia del Medio Campidano per i seminativi irrigui, nella provincia di Nuoro per i seminativi asciutti (tra i 220 e i 350 €/ha) e prati permanenti, per i soli seminativi irrigui (tra i 300 - 400€/ha) nella provincia di Sassari; mentre si

sono riscontrati decrementi per prati permanenti e pascoli nella provincia di Sassari, per i seminativi irrigui (tra i 195-280€/ha) nella provincia di Carbonia- Iglesias e seminativi irrigui e orti, fiori e vivai nel medio Campidano, infine, nell'oristanese si riscontra un decremento per i seminativi asciutti (tra i 250€/ha e i 400€/ha). Restano stabili le risaie nella zona di Oristano i cui canoni oscillano tra i 570€/ha e i 650€/ha, i vigneti per uva da vino DOC (mediamente intorno ai 700 €/ha) e gli oliveti della provincia di Sassari.

Nella maggior parte dell'isola, si è rilevata stabilità nei canoni d'affitto per quasi tutte le tipologie di terreni. Si sottolinea che le zone a prevalente economia pastorale sono quelle dove l'affittanza risulta più comune.

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, allo stesso tempo, un adeguato approvvigionamento di materie prime aziendali (granelle e fieno).

Sono in aumento le richieste di seminativi soprattutto irrigui da parte di società multinazionali e società di broker, da adibire alla realizzazione di parchi agro-fotovoltaici, per la produzione di energia alternativa. Le proposte mediamente si attestano dai 3.000 ai 4.000 €/ha per trenta anni, da definire successivamente in base alle politiche energetiche regionali, alla presenza di vincoli ambientali e urbanistici e di una eventuale valutazione di impatto ambientale (VIA). In ultimo, diverse proposte progettuali verranno rivisitate in base alle linee guida sugli impianti agro-voltaici pubblicate dal Ministero MASE nel 2022, integrate dalla nascente mappa delle aree idonee in cui potranno essere installati gli aerogeneratori e i pannelli per la produzione di energia da fonti rinnovabili. La mappa servirà per tutelare e salvaguardare paesaggio e ambiente e favorire lo sviluppo degli impianti in armonia con la conservazione del territorio regionale stabilito dal PPR e il processo, già avviato, della transizione energetica.

Diversi testimoni sostengono che la produzione di energia da fonti alternative deve avvenire per il tramite dei singoli operatori agricoli che attraverso la multifunzionalità aziendale possono 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.

4. Patti agrari ed effetti delle politiche

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 50/80 e i 100/150 euro.

L'erogazione dei pagamenti comunitari ha da sempre, almeno in parte, condizionato la richiesta di alcune tipologie di terreni beneficiari dei contributi stessi. Attualmente l'incertezza sulla rimodulazione dei pagamenti diretti, che presumibilmente genererà nell'isola una diminuzione dell'importo complessivo percepito da ciascuna azienda agricola, ha provocato anch'essa una stasi del mercato degli affitti, perlomeno fino a quando non si avranno notizie certe sull'applicazione dei regolamenti della PAC 2023-2027. Infatti, se da un lato è pressoché certa l'entità dei pagamenti di base, non si conoscono ancora gli effettivi importi unitari che l'applicazione degli ecoschemi, indispensabili per quantificare un livello dei pagamenti diretti che si avvicini a quello attuale. Pertanto, non si conosce ancora quale tipologia di terreni potrebbe essere preferita rispetto ad altri.

Non risultano, infine, transazioni della banca della terra (Deliberazione della Giunta Regionale n. 20/01 del 12/04/2016), che abbiano avuto ripercussioni sul mercato regionale fondiario.

5. Aspettative future del mercato

Non si prevede una sostanziale evoluzione del mercato degli affitti. Anzi, la crisi generata dalle guerre ucraino-russo e israelo-palestinese, a detta dei testimoni, tenderebbe a contrarre la domanda. Secondo gli esperti anche i comparti ad alta specializzazione tenderanno a stabilizzare la crescita nei prossimi anni. Per esempio, la viticoltura che negli ultimi anni ha incrementato la superficie vitata, ha avuto, già dai primi mesi del 2020, un crollo dei consumi sia sul mercato interno che su quello estero. Secondo quanto riferito dai testimoni privilegiati, la programmazione PAC 2014/2020, nonostante sia stata prorogata di due anni per via dello stato emergenziale, non stimola nuove contrattazioni. Le aspettative positive sono strettamente legate ai bandi della nuova programmazione CSR Sardegna 2023-2027, che dovrebbero rivelarsi lo strumento alla base del rilancio del settore.

A tal proposito, si attendono buoni risultati dai bandi ISMEA sulla "Generazione Terra" e Banca nazionale delle Terre Agricole, rivolti ai giovani agricoltori.

La speranza degli addetti ai lavori è quella di una ripresa attiva del mercato, legata ad un'equa remunerazione dei prodotti agricoli. Infatti, la fase di crescita esponenziale dei prezzi è durata poco determinando, come prevedibile, incertezza e paure.

L'andamento dei canoni d'affitto potrebbe essere influenzato dall'eventuale realizzazione di una concreta filiera relativa alla produzione di energia alternativa: prosegue, infatti, la ricerca di seminativi per la realizzazione di impianti agro-fotovoltaici da parte di diversi operatori del settore energia. Nel settore delle *no food*, si affianca anche la richiesta di terra per la coltivazione di cannabis light, che risente però della rigida interpretazione legislativa da parte delle autorità di Polizia Giudiziaria.

In conclusione, la quasi totalità dei testimoni riferisce che gli effetti dei cambiamenti climatici che si manifestano con condizioni metereologiche avverse di grande eccezionalità, e un eventuale escalation dei conflitti Ucraina-Russia e Israele-Palestina, incidono maggiormente sulle contrattazioni, e avranno un ruolo fondamentale anche nel prossimo futuro.

Edizione digitale
finita di realizzare nel dicembre 2024

ISBN: 978883854069.