



INDAGINE SUL MERCATO FONDIARIO IN ITALIA

L'andamento dei canoni di affitto dei terreni agricoli
RAPPORTO 2024

INDAGINE SUL MERCATO FONDIARIO IN ITALIA

L'andamento dei canoni di affitto
dei terreni agricoli
RAPPORTO 2024

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 2024

Novembre 2025

ISBN: 9788833854618.

Copyright © 2025 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: Andrea Arzeni

INDICE

Introduzione	1
Piemonte	9
Valle d'Aosta	14
Lombardia	18
Trentino-Alto Adige	30
Veneto	34
Friuli -Venezia Giulia	43
Liguria	48
Emilia-Romagna	52
Toscana	57
Umbria	62
Marche	67
Lazio	73
Abruzzo	77
Molise	83
Campania	90
Puglia	95
Basilicata	100
Calabria	105
Sicilia	111
Sardegna	116

INTRODUZIONE

di Davide Longhitano e Andrea Arzeni

1. L'indagine del CREA

Il CREA realizza l'indagine sul mercato 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 vengono 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) dove i referenti regionali dell'indagine analizzano l'evoluzione in atto nel mercato degli affitti¹.

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.

Sebbene la struttura del testo delle relazioni regionali sia simile a quella dell'anno precedente, con l'aggiornamento dei risultati del 2024 sono stati introdotti alcuni elementi di novità. In questa prima parte introduttiva, dopo la sintesi dei risultati relativi all'andamento del mercato degli affitti dell'ultima annualità, è stato aggiunto un box in coda al capitolo che riporta un approfondimento sulla diffusione dell'affitto in Italia rilevato attraverso la Rete di Informazione Contabile Agricola (RICA). Per quanto riguarda invece le singole relazioni regionali sono state modificate soltanto le parti che richiedevano un aggiornamento o un'integrazione a seguito dell'evoluzione del mercato degli affitti e di nuovi elementi informativi che si sono aggiunti di recente.

2. L'andamento del mercato degli affitti nel 2024

Nel 2024 il mercato degli affitti agricoli in Italia si è mantenuto sostanzialmente stabile, con dinamiche locali influenzate da molteplici fattori climatici ed economici, che hanno determinato differenze significative tra le varie aree del Paese. La domanda è rimasta sostenuta principalmente da giovani imprenditori, aziende strutturate e operatori del settore delle energie rinnovabili, in particolare biogas e agrivoltaico, mentre l'offerta è stata alimentata dall'uscita di agricoltori anziani e dalla conseguente disponibilità di superfici non più condotte direttamente.

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>

Nelle aree più produttive hanno prevalso i contratti in deroga, mentre nelle zone marginali continuano a diffondersi forme contrattuali brevi o informali. In parallelo con le dinamiche del mercato delle compravendite fondiarie, che registra valori in crescita per i terreni facilmente accessibili e vocati a produzioni di qualità e prezzi in flessione per quelli marginali, anche nel mercato degli affitti si osserva una maggiore selettività della domanda, con un crescente interesse per le superfici irrigabili, considerate strategiche in un contesto di crescente vulnerabilità agli eventi climatici estremi.

L'affitto si conferma un canale fondamentale per l'espansione aziendale nel settore agricolo italiano, come evidenziato dai dati del 7° Censimento generale dell'agricoltura realizzato dall'ISTAT. Nel 2020, erano circa 6,2 milioni gli ettari — pari al 50% della SAU nazionale — condotti in affitto o in uso gratuito, contribuendo in modo rilevante all'aumento della dimensione media aziendale, oggi superiore agli 11 ettari (Tabella 1).

Tabella 1 - 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%
in % su SAU totale	38,1	49,9	-
SAU in uso gratuito	1.062.390	1.242.184	16,9%
in % su SAU in affitto	21,7	20,0	-

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.

Tale espansione, tuttavia, non è omogenea sul territorio. La dimensione media aziendale raggiunge i 18 ettari nel Nord-Ovest, 13 nel Nord-Est, 12 nel Centro e si riduce a 7 ettari nel Sud. Le Isole si collocano su un livello intermedio, con una media di 13 ettari, simile a quella del Centro-Nord, lasciando ipotizzare una certa dinamicità in contesti spesso considerati marginali. Anche la quota di SAU condotta in affitto presenta forti differenze regionali: è più alta nel Nord (56%), seguita dal Centro (48%) e dal Sud (46%). L'uso gratuito della terra risulta più diffuso nel Mezzogiorno (27%), rispetto al Nord (18%) e al Centro (7%), riflettendo probabilmente pratiche gestionali spesso legate a reti familiari o informali (Tabella 2).

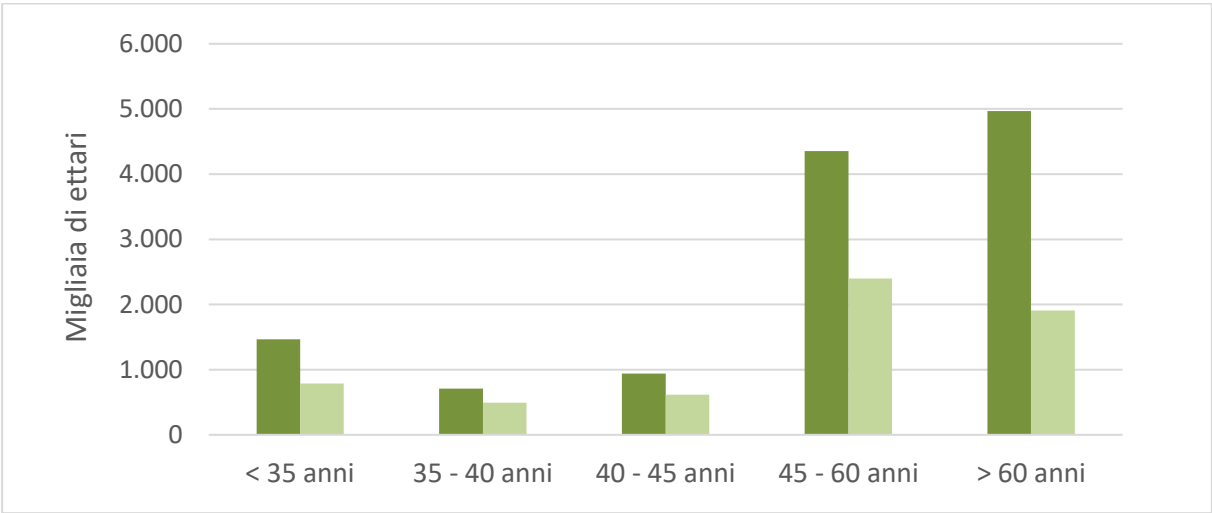
Tabella 2 - Aziende, SAU e superficie in affitto comprensiva degli usi gratuiti per circoscrizione geografica

	Aziende (n.)	SAU (ha)	Aziende con affitto (n.)	SAU in affitto (ha)	Uso gratuito (ha)
<i>Circoscrizioni geografiche</i>					
Nord-Ovest	108.966	2.000.184	63.199	1.238.811	248.468
Nord-Est	185.540	2.387.554	90.218	1.208.394	180.200
Centro	176.343	2.050.476	63.268	986.030	70.816
Sud	471.124	3.418.480	173.746	1.439.602	387.135
Isole	191.033	2.575.114	71.258	1.332.052	355.565
Italia	1.133.006	12.431.808	461.689	6.204.888	1.242.184

Fonte: ISTAT, Censimento dell'agricoltura 2020.

Dal censimento emerge inoltre un elemento interessante sul piano generazionale: la fascia tra i 35 e i 40 anni è quella che detiene la maggiore quota di SAU in affitto, seguita da quella tra i 40 e i 45 anni. Questo dato conferma come l'affitto sia frequentemente utilizzato dai giovani imprenditori per ampliare la superficie aziendale e rafforzare la propria presenza nel settore. Tuttavia, se si osservano i valori assoluti, il 75% della SAU complessiva e il 69% di quella in affitto risultano ancora concentrati tra i conduttori con più di 45 anni, a testimonianza di un settore in cui il ricambio generazionale, pur presente, procede con gradualità.

Figura 1 – Incidenza percentuale della SAU in affitto comprensiva di usi gratuiti su quella totale per classi di età del conduttore



Fonte: ISTAT, Censimento dell'agricoltura 2020.

Nel 2024, il mercato degli affitti agricoli ha mostrato andamenti differenziati nelle varie aree del Paese, riflettendo la diversa struttura produttiva, le condizioni ambientali e le dinamiche economiche locali.

Nel Nord-Ovest, la domanda si è concentrata prevalentemente su superfici irrigue e ad alta vocazione produttiva, con un conseguente aumento dei canoni rispetto alle aree meno redditizie. L'interesse di giovani agricoltori e l'orientamento verso colture specializzate hanno

contribuito a sostenere il mercato. Tuttavia, le difficoltà legate ai cambiamenti climatici hanno spinto le aziende a una maggiore selettività nella programmazione produttiva. Un ruolo importante lo hanno giocato i contributi della PAC, che hanno incentivato soprattutto la domanda per prati, pascoli e colture sostenute da misure pubbliche. Anche gli strumenti dello sviluppo rurale, come PSR e CSR, hanno favorito l'interesse per i terreni più redditizi.

Nel Nord-Est, il mercato si è confermato dinamico, sostenuto da una forte domanda da parte di aziende strutturate. Particolare rilievo ha assunto il comparto delle energie rinnovabili, che ha aumentato la competizione per l'uso del suolo, anche se i progetti agrivoltaici incontrano ancora ostacoli e vincoli operativi. I contoterzisti continuano a essere attori importanti, soprattutto nelle aree a maggiore specializzazione colturale, dove prevalgono canoni elevati e contratti di lunga durata, spesso in deroga alla normativa ordinaria.

Nel Centro e Sud Italia, la domanda di terreni in affitto si è mantenuta stabile, pur mostrando una crescente selettività, con un interesse concentrato soprattutto su superfici irrigue e colture ad alto valore. Le aree più fertili e dotate di buone infrastrutture hanno evidenziato maggiore dinamismo, mentre le zone interne e montane continuano a essere meno attrattive. I terreni marginali, poco vocati e situati in contesti meno produttivi, restano difficili da collocare sul mercato, nonostante i canoni più bassi, a causa degli alti costi di gestione. Il ruolo dei contoterzisti si è ridotto rispetto al passato, penalizzato dall'aumento dei costi energetici e delle materie prime. Tuttavia, persistono accordi di breve durata o forme di compartecipazione, spesso influenzati dall'andamento delle politiche agricole europee. L'interesse per il fotovoltaico e l'agrivoltaico è in crescita, ma non si registrano ancora contratti rilevanti in questi ambiti. La domanda è stata alimentata da giovani imprenditori, cooperative e aziende attente alla sostenibilità, mentre l'offerta è aumentata grazie all'uscita dal settore di agricoltori anziani e alla disponibilità di fondi da parte di proprietari non conduttori. Nonostante le organizzazioni professionali promuovano contratti di durata almeno quinquennale, per garantire l'accesso alle misure del CSR, in alcune aree si osserva la tendenza a preferire contratti più brevi, soprattutto per le colture ortive più redditizie.

Guardando al futuro, gli operatori prevedono una stabilità complessiva del mercato, con una domanda trainata da aziende strutturate, giovani imprenditori e dai nuovi settori legati all'agrivoltaico. I canoni tenderanno a stabilizzarsi, con variazioni locali legate alla produttività dei terreni, mentre la selettività della domanda e l'accesso ai contributi PAC continueranno a influenzare le dinamiche contrattuali.

I terreni in affitto nelle aziende agricole attraverso i risultati dell'indagine RICA

di Barbara Bimbati e Oriana Gava

Questo approfondimento analizza l'andamento dell'affitto in agricoltura in Italia tra il 2021 e il 2023, utilizzando i più recenti dati RICA³ con l'obiettivo di fornire una panoramica delle dinamiche osservabili attraverso i dati aziendali.

I risultati si riferiscono a un campione nazionale di poco inferiore a 11 mila aziende per anno che rappresentano oltre 566 mila aziende dell'universo censuario. Gli indicatori analizzati sono stati calcolati sulle aziende rappresentate e forniscono informazioni sulla tendenza temporale¹ dei fenomeni analizzati.

Sono due gli ambiti di sviluppo dell'analisi: il primo riguarda la diffusione del ricorso all'affitto tra le aziende a livello territoriale e settoriale, il secondo si focalizza sulla sua rilevanza per la gestione economica aziendale.

Nel periodo 2021-2023, i dati RICA confermano una sostanziale continuità nella dipendenza delle aziende agricole dall'affitto di terreni per espandere le attività produttive, pur evidenziando alcune differenze tra aree geografiche, dimensioni aziendali e orientamenti produttivi (Figura 2).

L'incidenza media nazionale della SAU in affitto⁴ è di poco superiore al 40%, sostanzialmente stabile nel triennio, con una quota massima che sfiora il 60% nel Centro e minima del 31% al Sud. L'unica variazione negativa è quella del Nord-ovest (-1,6%).

Anche la quota di aziende agricole con SAU¹ in affitto è rimasta pressoché stabile al 52% in media nazionale. A livello territoriale si osservano dinamiche differenziate: la maggiore incidenza di aziende con terreni in affitto è rilevata nelle regioni del Centro Italia (67%), in leggero aumento nel periodo considerato, come anche in aumento risultano nel Nord-Est (dal 53% al 56%) e nelle Isole (dal 42% al 45%). In diminuzione è invece osservato il numero nel Nord-Ovest con una quota che passa dal 65% al 63%; infine, nel Sud l'incidenza si mostra stabile al 42%. La SAU totale aziendale è cresciuta dello 0,7%, mentre la SAU in affitto è aumentata dell'3,4%. L'incidenza della SAU in affitto rispetto alla SAU totale è rimasta pressoché stabile nell'ultimo triennio (42%), indicando una sostanziale continuità nella dipendenza delle aziende agricole dall'affitto di terreni per espandere le attività produttive.

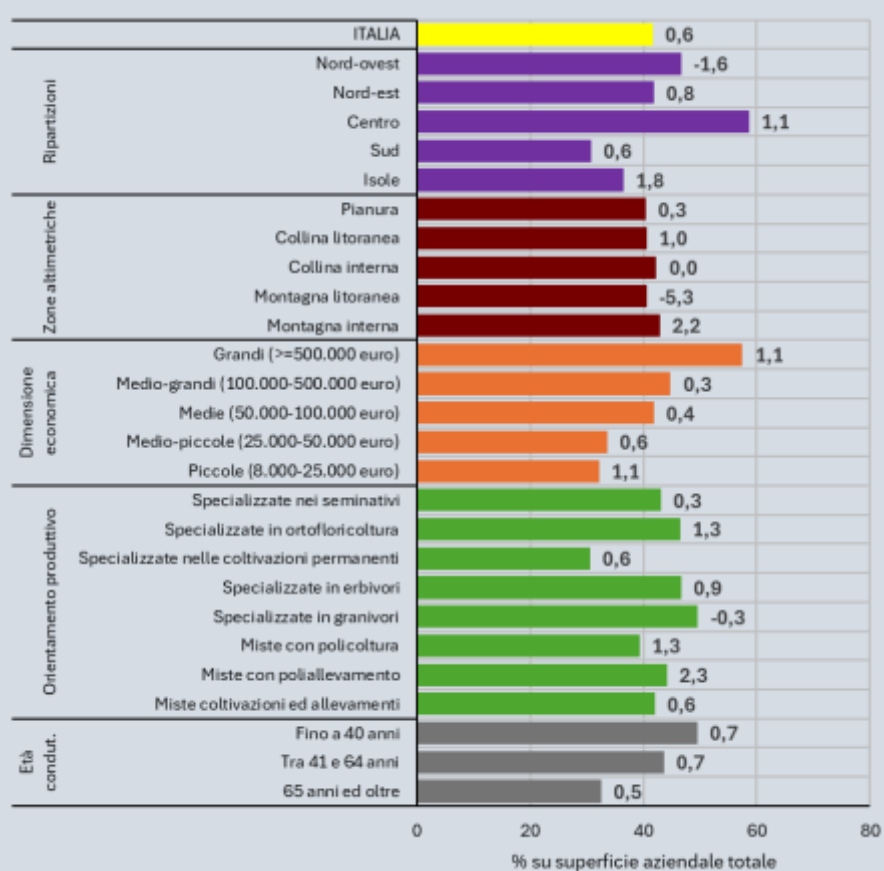
³ La Rete di Informazione Contabile Agricola (RICA) rileva annualmente i dati economici e gestionali di circa 11.000 aziende italiane con dimensione economica superiore a 8.000 euro di Produzione standard. La metodologia adottata consente di fornire dati rappresentativi secondo i parametri di stratificazione del campione: dimensione economica (DE), orientamento produttivo (OTE) e regione geografica.

L'ultimo anno di disponibilità dei dati RICA è antecedente a quello dell'indagine sul mercato fondiario a causa dei tempi richiesti dalla procedura europea di revisione e consolidamento delle informazioni contabili.

⁴ La SAU in affitto comprende le sole superfici agricole per le quali è stato effettivamente corrisposto un pagamento.

Considerando le singole Regioni e Province Autonome, emerge come nelle aree del Centro-Nord l'affitto rappresenti una modalità particolarmente diffusa di accesso alla terra, mentre nel Sud e in alcune zone montane prevale la proprietà diretta. Nel 2023, la Valle d'Aosta, caratterizzata da una agricoltura prevalentemente orientata alla zootecnia, si distingue per la più alta incidenza percentuale di SAU in affitto sulla SAU totale, con quasi il 68% della superficie agricola utilizzata detenuta in affitto. Di poco inferiore l'incidenza in Lazio, dove la quota raggiunge il 65%, e in Lombardia con il 53%. All'estremo opposto, la provincia autonoma di Bolzano registra la percentuale più bassa, con solo il 13% della SAU in affitto, seguita da Trento e dalla Basilicata (21%) e Calabria (25%).

Figura 2 – Incidenza della SAU in affitto nel 2023 e variazione % tendenziale* 2021-2023



* La variazione tendenziale triennale è misurata dalla pendenza della retta di regressione lineare che interpola i dati annuali.

Fonte: elaborazione su dati CREA-RICA.

Analizzando la distribuzione per zona altimetrica, la quota di SAU in affitto è, nel triennio 2021-2023, in leggero aumento in pianura (dal 40% al 41%), nelle colline litoranee (dal 39% al 41%), e nelle montagne interne (dal 39% al 43%). Nelle montagne litoranee, invece, si registra una variazione negativa più marcata, con una diminuzione dal 51% al 41%.

Per quanto riguarda la dimensione economica, la SAU in affitto risulta in crescita, seppur leggera, nelle aziende di grandi dimensioni, che raggiunge nel 2023 il 58% della SAU coltivata, e in quelle di dimensione medio-piccola (dal 32% al 34%) e piccola, mentre è in flessione tra le aziende di media dimensione con percentuali intorno al 42%.

Considerando l'orientamento produttivo, si rilevano incrementi tra le aziende specializzate in ortofloricoltura (dal 44% al 46%), nelle coltivazioni permanenti con una incidenza del 31% nel 2023, e nelle aziende con policoltura (dal 37% al 39%). Le aziende con poli allevamento mostrano andamenti altalenanti nel triennio, ma comunque con segno positivo (dal 40% al 44%). Tra le aziende specializzate nei seminativi l'incidenza della SAU in affitto resta stabile al 43%, così come negli erbivori e nei granivori, rispettivamente con medie, nel triennio, del 46 e 49%).

Anche l'età del conduttore mostra un'influenza sulla diffusione dell'affitto. Tra il 2021 e il 2023, le aziende condotte da persone fino a 40 anni hanno mantenuto un'incidenza di SAU in affitto elevata, in media del 49%. Nella fascia 40-64 anni, l'incidenza si attesta intorno al 42% nel 2021 fino al 44% nel 2023, mentre per i conduttori con 65 anni e oltre il valore si mantiene intorno al 32%. Questi dati confermano una maggiore propensione all'affitto tra i conduttori più giovani, probabilmente legata alla necessità di accedere alla terra in assenza di proprietà fondiarie.

Considerando la dimensione della forza lavoro (UL), l'incidenza della SAU in affitto cresce al crescere della dimensione aziendale: tra il 2021 e il 2023, le aziende con UL superiore a 5 unità presentano un'incidenza in crescita fino al 50% nell'ultimo anno considerato, mentre quelle con UL tra 2 e 5 unità lavorative impiegate mostrano una leggera flessione (dal 46 al 45%). Le aziende con UL tra 1 e 2 unità si attestano su valori intorno al 40%, infine, per le più piccole, con UL aziendali inferiore a una unità si registra una incidenza in crescita dal 36% al 40%. Nel 2023, il 50% delle aziende con SAU in affitto ha impiegato unità di lavoro inferiore a 1, il 32% tra 1 e 2 UL, il 15% tra 2 e 5 unità di lavoro e il 3% oltre le 5 unità. Questi dati confermano una diffusione trasversale dell'affitto, con una maggiore incidenza nelle aziende meno strutturate.

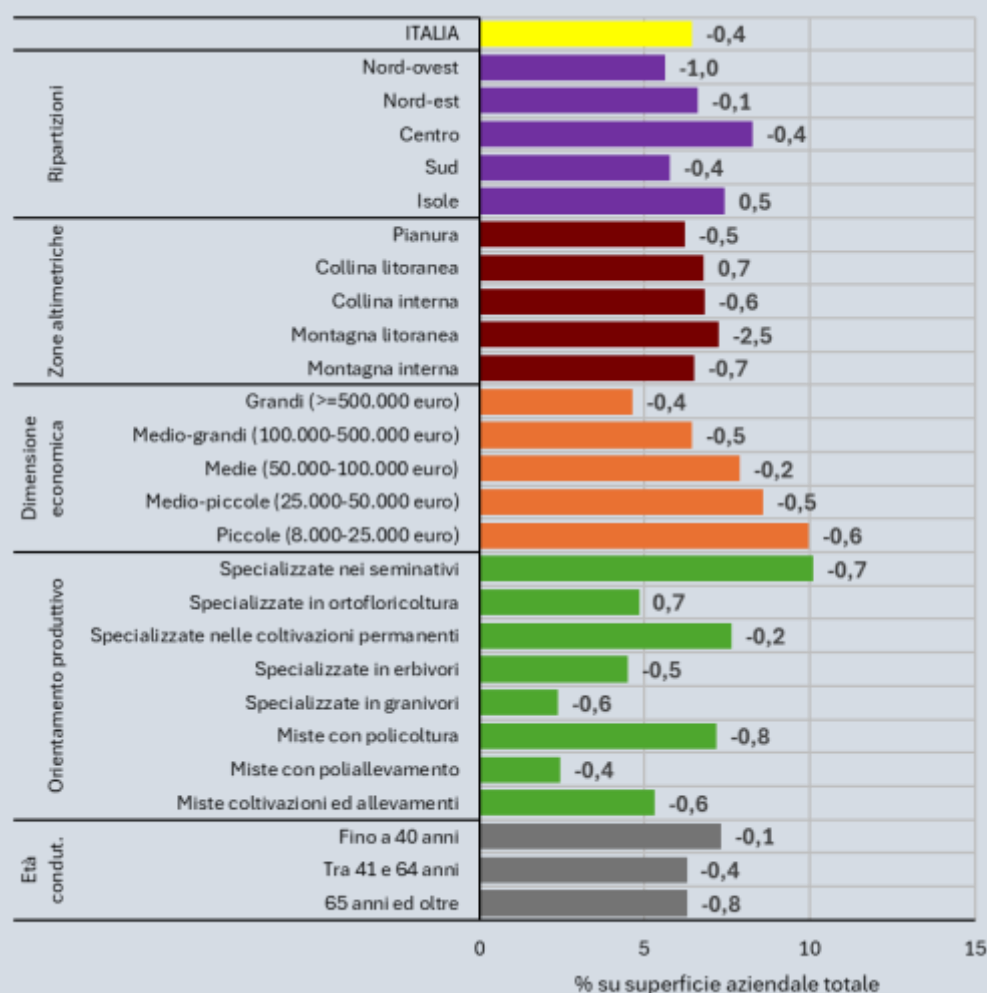
I dati RICA mostrano che, sebbene le aziende di maggiori dimensioni siano più coinvolte nel mercato fondiario in termini assoluti, l'impatto economico dell'affitto risulta relativamente più rilevante per le aziende di minori dimensioni e per quelle a maggiore estensione fondiaria, come gli orientamenti produttivi a seminativi. Il ricorso all'affitto dei terreni implica il sostenimento di un costo per l'azienda, che incide sui risultati gestionali in modo differenziato a seconda dell'orientamento produttivo e della dimensione economica. Il costo medio annuo sostenuto per l'affitto varia sensibilmente: le aziende di piccole dimensioni spendono mediamente 1.200 euro, mentre nelle aziende più strutturate la spesa può superare i 20 mila euro all'anno.

Per valutare il peso dell'affitto sulla gestione aziendale, si considera l'incidenza della spesa per affitti sui costi variabili totali (Figura 3). Nel 2023, questa incidenza risulta più elevata per le aziende specializzate nei seminativi (10%) che registrano un importo medio di circa seimila euro, seguite da quelle con coltivazioni permanenti (8%) e da quelle miste con policoltura (7%). Le restanti tipologie, si attestano su valori simili (tra il 2% e il 5%).

Rispetto alla dimensione economica, l'incidenza della spesa per affitti sui costi variabili è inversamente proporzionale alla dimensione aziendale: le aziende piccole registrano il valore più elevato (10%), seguite dalle medio-piccole e medie (rispettivamente intorno al 8 e 9%), mentre le aziende grandi si attestano su valori inferiori (4,6%).

In rapporto al valore aggiunto netto, l'incidenza della spesa per affitti è più alta nei seminativi (11%) che in generale, rispetto alle altre tipologie produttive, necessitano di maggiori superfici per raggiungere una produttività sufficiente a garantire la remunerazione di almeno una unità di lavoro, seguiti da aziende miste e policoltura (6-7%). Le coltivazioni permanenti e gli erbivori si attestano intorno al 5%, mentre ortofloricoltura, granivori e poli allevamento mostrano valori inferiori (4%). Questi dati confermano che la spesa per affitti incide in modo più rilevante nei comparti a maggiore estensione fondiaria e con maggiore intensità d'uso del suolo.

Figura 3 – Incidenza dei costi per affitto terreni sui costi variabili nel 2023 e variazione % tendenziale* 2021-2023



* La variazione tendenziale triennale è misurata dalla pendenza della retta di regressione lineare che interpola i dati annuali.

Fonte: elaborazione su dati CREA-RICA.

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%
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.

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.

Con la nuova PAC partita nel 2023, anche nel 2024 nonostante l'apertura di diversi bandi, ci sono state poche influenze significative da questo punto di vista e apparentemente infatti non ci sono state influenze rilevanti (positive o negative) sulla stipula dei contratti d'affitto dei terreni agricoli. Nel caso di stipula di nuovi contratti 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.

In linea generale, in una situazione di sostanziale stabilità, è prevalsa la domanda di terreni 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 o i maggiori costi. 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 accolli 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 aziende frutticole del cuneese si riferisce una contrazione degli affitti legata al fatto che le aziende hanno limitato l'incremento di coltivazione delle permanenti dovuto a una diminuzione della redditività (andamento del mercato, patogeni, aumento del costo della manodopera ecc.) mentre un buon momento per la zootecnia rende dinamico il mercato dei terreni per seminativi. 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 600 e i 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 lavorabili/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 vini⁵.

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.

Nelle zone dell'astigiano al confine con il chierese, permane un grosso problema di convivenza 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 per cui più sale il valore del prodotto, più aumenta il canone d'affitto. 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).

Grazie a un aumento dei prezzi di vendita del riso, nelle zone vocate alla sua produzione, 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 (500-750 euro/ha) e nella pianura di Casale Monferrato (provincia di Alessandria, 400-750 €/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 vere e proprie produzioni.

Nella zona floricola al confine tra novarese e Verbanese, 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 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.

⁵ [...] 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). [...]

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 e alcune situazioni speculative 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 ritengono che nel breve periodo ci saranno pochi cambiamenti rispetto alla situazione attuale per quanto riguarda il mercato degli affitti. 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), o per l'ampliamento dell'aziende esistenti a causa di cessioni di terreni per raggiunti limiti di età dei conduttori degli stessi, di smantellamento di aziende più piccole a favore di aziende più strutturate 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.

Nel campo viticolo non si rilevano particolari scossoni, ma è probabile che le preoccupazioni legate ai probabili dazi imposti dal governo americano impattino anche sul mercato dei grandi vini rossi portando, di riflesso, ad una stabilità verso il basso dei nuovi affitti. Inoltre, anche per quanto riguarda i vini rossi di fascia media, l'abbondante ultima vendemmia abbinata a un

calo delle vendite, hanno generato un esubero di prodotto in cantina che potrebbe ripercuotersi su scelte future (ad esempio un blocco dei diritti di reimpianto).

Dal punto di vista della produzione di energia, da capire se la ricerca di terreni per impianti agrivoltaici di nuova generazione si risolverà in qualcosa di concreto; per il momento in diverse province vengono segnalati degli interventi, ma appaiono relativamente circoscritti; da quanto viene riferito l'eventuale installazione di impianti fotovoltaici impatterà comunque molto più sul mercato degli affitti piuttosto che il mercato fondiario.

Anche i cambiamenti climatici preoccupano non poco soprattutto dopo quanto già verificatosi negli anni scorsi: carenza di precipitazioni nevose e piovose o, al contrario, piogge torrenziali concentrate in brevi periodi, ondate di calore, ecc. rendono la pratica dell'attività agricola sempre più complessa e problematica. Soprattutto la carenza d'acqua può 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%
in % su SAU totale	83,3	83,4	-
SAU in uso gratuito	1.433	254	-82,3%
in % su SAU in affitto	3,1	0,5	-

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.

Le informazioni fornite dai testimoni privilegiati intervistati nel corso dell'indagine attestano per l'anno 2024 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 precedente. Assai sostenuta permane la domanda di pascoli in quota e pure molto richiesti sono i vigneti a ragione del buon andamento del mercato dei vini.

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. Tuttavia, considerando l'intera superficie vitata, si stima che 500-800 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.

Per quanto concerne le superfici foraggere in quota, il canone di affitto risulta differenziato anche in considerazione dello stato dei fabbricati, della presenza o meno della casera⁶ e dell'accessibilità ai tramuti (vedi la possibilità di effettuare la vendita diretta dei prodotti caseari ai turisti).

Gli alpeggi vengono in genere affittati "a corpo" (si veda il paragrafo successivo sui tipi di contratto); tuttavia, per le superfici migliori – vale a dire, quelle situate nelle immediate vicinanze dei fabbricati, che è possibile fertirrigare senza particolari difficoltà – si stima che il canone corrisposto possa essere compreso tra 100 e 250 euro per ettaro, ma nel caso di alpeggio dotato di casera costruita nel rispetto della vigente normativa sanitaria il canone può raggiungere anche livelli più elevati, poiché la possibilità di trasformare in quota il latte prodotto durante la stagione estiva consente di spuntare prezzi più remunerativi per le pregiate produzioni casearie (Fontina DOP, Toma di Gressoney, ecc.).

In Valle d'Aosta assumono una certa rilevanza i pascoli d'alpe di proprietà di Enti pubblici 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 quota⁷. L'affidamento degli alpeggi di proprietà comunale avviene attraverso

⁶ Nel 2024 sono circa 120 gli alpeggi interessati dalla produzione in loco di Fontina DOP (cfr. <https://www.fontina-dop.it/mappa-alpeggi/>).

⁷ Si tratta di oltre 100 strutture di alpeggio ubicate in 38 Comuni della Valle d'Aosta.

pubbliche aste⁸ nelle quali l'aggiudicazione del contratto di affitto è disposta con il criterio del maggior rialzo rispetto al canone annuo a base d'asta e si osserva spesso la tendenza da parte dei privati a adeguare gli affitti (canone, durata, condizioni di utilizzo dei fabbricati e dei pascoli, ecc.) a quelli pubblici.

È a volte accaduto che i pascoli di proprietà comunale siano stati assegnati ad aziende non valdostane in grado di pagare canoni oltremodo elevati, con effetti distorsivi sul locale mercato delle affittanze rustiche. A concorrere alle aste pubbliche, infatti, sono 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.

In diversi casi si è trattato 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 fertilizzare adeguatamente le aree circostanti le malghe⁹.

Anche al fine di impedire gli abusi, sono adottati i modelli di "Bando tipo per la concessione in affitto di alpeggi e terreni agricoli di proprietà comunale" predisposti dal CELVA¹⁰ nei quali, oltre che stabilire il carico adeguato dell'alpeggio dato in affitto, è previsto che vi siano preferibilmente monticati capi bovini di razza Valdostana¹¹ 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.

3. Tipi di contratto

Dalle informazioni fornite dai testimoni privilegiati emerge che in Valle d'Aosta sono più numerosi i contratti di affitto ordinari rispetto a quelli stipulati in deroga ai sensi dell'art. 45 della legge 203/1982; questi ultimi, generalmente, hanno durata di 6 anni rinnovabili per ulteriori 6 anni. La durata sessennale è assai comune per i contratti di affitto dei prati, dei

⁸ Vedasi, ad esempio, il Bando emanato ad agosto 2024 dal Comune di Sarre (AO) per l'affitto dei pascoli comunali siti nelle località Morgnoz, Frumiere e Comba per sei anni, dal 2025 al 2030 (<https://www.comune.sarre.ao.it/notizia/affitto-pascoli-comunali-avviso-dasta-pubblica/>).

⁹ La riduzione della pressione di pascolamento e la conseguente sottoutilizzazione del cotico erboso fanno sì che gli animali utilizzino solo le migliori foraggere, il che sfavorisce queste specie e avvantaggia quelle meno gradite, che possono estendersi con maggiore facilità; il pascolo si degrada progressivamente e nell'arco di pochi decenni è destinato a trasformarsi in landa.

¹⁰ 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.

¹¹ Non necessariamente gli alpeggi sono destinati all'allevamento bovino; si veda, ad esempio, l'Avviso di asta pubblica per la concessione in affitto dell'alpeggio "Rutor" emanato dal Comune di La Thuile (AO) a giugno 2024 nel quale è specificato che "il carico previsto è di 500 ovini di cui almeno 250 appartenenti alla Razza Valdostana Rosset da verificarsi obbligatoriamente prima della firma del contratto di locazione" (<https://la-thuille-api.cloud.municipiumapp.it/s3/3426/allegati/avviso-signed-1.pdf>).

vigneti e dei meleti di vecchio impianto, mentre per i pascoli d'alpeggio i contratti hanno durata annuale, biennale o 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 irrisorio¹², 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 foraggere 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.

4. Patti agrari ed effetti delle politiche

In Valle d'Aosta non esiste accordo collettivo tra le organizzazioni professionali; l'assistenza alla stipula dei contratti è fornita da OO.PP.AA. e CAF. In particolare, l'Associazione regionale agricoltori (Coldiretti) offre assistenza ai propri iscritti per la sottoscrizione di contratti tipo e di contratti in deroga e, non essendo presente alcun sindacato in rappresentanza dei proprietari, dà assistenza sia agli affittuari che ai proprietari. Il costo sostenuto dagli agricoltori per l'assistenza alla stipula e registrazione del contratto è assai variabile poiché dipende dal numero di particelle che, soprattutto a fondovalle, è sovente elevato.

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 foraggere dismesse dalle aziende zootecniche costrette a chiudere per le difficoltà incontrate dal settore e per l'impossibilità di garantire un adeguato turnover generazionale.

È, inoltre, probabile che la diminuzione dei capi bovini da latte e dell'annessa rimonta condurrà al progressivo abbandono dei prati e dei pascoli più difficilmente accessibili perché più ripidi, non meccanizzabili e non dotati di sistemi di irrigazione a pioggia.

Nell'immediato futuro non si prospettano, tuttavia, variazioni sostanziali dei canoni applicati per l'affitto di terreni agricoli in Valle d'Aosta.

¹² 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 ben più costosi da registrare.

LOMBARDIA

di Nicola Balboni, Felicetta Carillo, Novella Rossi¹³

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

¹³ Si ringraziano i testimoni privilegiati che hanno partecipato all'indagine rilasciando le interviste: Ardigò Renzo, Battisti Massimo, Bellocchio Marco, Benedini Marco, Bianchi Dario, Bianchi Mauro, Bilato Giampiero, Blumer Federico, Casati Barbara, Di Francesco Paolo, Fustella Gabriele, Gargano Fabio, Guerreschi Filippo, Inversini Marco, Leoni Claudio, Lodise Raffaele, Lomboni Paolo, Lucchetti Irene, Maffina Serena, Malnati Giuseppe, Masotto Giovanni, Mosconi Nardino, Moranda Giovanni, Oliva Antonio, Parisi Nicola Carlo, Pelucchi Federico, Rossi Gabriele, Rovati Maurizio, Santin Renzo Giacomo, Secchin Andrea, Tasseti Francesco, Tonani Marco, Vignoli Lorenzo, Villa Pierluigi, Zanetti Giulio. La responsabilità dei contenuti ricade esclusivamente sugli autori.

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

I dati del 7° censimento generale dell'agricoltura dell'Istat indicano 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 censimento, il nuovo mostra che, a fronte della riduzione del 20% del numero complessivo di aziende agricole lombarde, quelle che conducono i terreni in affitto e in uso gratuito sono aumentate del 28,6%, evidenziando un cambiamento della composizione interna delle aziende per titolo di possesso. 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 medi) 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

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.

2. Tendenze a livello territoriale

In Lombardia si concentra il 47% dei suini allevati in Italia e oltre il 28,5% dei capi bovini (Anagrafe Nazionale Zootecnica, 2024); l'incidenza del numero di allevamenti è molto più bassa (rispettivamente il 10% e l'12%). 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 2024 sono segnalati canoni sostanzialmente stabili, con aumenti generalmente ordinari. 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 epidemia. La morte degli abeti bostricati si aggiunge ai disastri provocati dalla tempesta Vaia nel 2018 e secondo attenti osservatori¹⁴ questa situazione porterà ad un netto cambiamento del paesaggio delle Alpi. In Lombardia i danni da bostrico nel 2024 interessano 3862 ettari (+ 82% rispetto al 2022) e le aree maggiormente colpite sono in Valle Camonica, Valle Trompia, Valle Brembana, Valle Seriana e Valtellina¹⁵. Dopo il 2022 e il 2023 nei quali si è registrata una significativa accelerazione dell'epidemia nel 2024 si è avuta un'inversione di tendenza, complice l'andamento meteorologico, segnato da una primavera e un inizio estate con precipitazioni frequenti. 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; tuttavia, la domanda prevale nettamente nelle aree di pianura e nel 2024 i contratti di locazione sono stati più numerosi. In montagna per prati e pascoli i contratti sono quasi esclusivamente verbali per 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 o meno di una strada o di una casera ristrutturata); i prati invece sono meno richiesti. I boschi hanno spesso un valore di macchiatico negativo e quindi la loro domanda è molto scarsa. In collina la domanda di terra in affitto è alta per i vigneti (1500-2400 €/ha) e per le orticole per la IV gamma (distretto delle baby leaf), con durata di 7-15 anni. Come già detto, in pianura prevale la domanda di terreni da affittare, fortemente sostenuta dalla necessità di gestione degli effluenti e dagli impianti di biogas. Le convenzioni fra allevatori e agricoltori per lo spandimento dei reflui hanno tariffe comprese fra 150 e 300 €/ha; recentemente però si tende a sostituire le convenzioni con la locazione. Nel 2024 vengono segnalate numerose offerte per parchi agrivoltaici, in particolare nelle fasce prossime alle zone artigianali/industriali, con diversi accordi preliminari conclusi (canoni a circa 3000 €/ha). Oltre agli agricoltori anche i contoterzisti sono protagonisti nella domanda di affitto e in genere offrono canoni maggiori.

In quasi tutta la pianura di *Brescia* la forte domanda di seminativi irrigui in affitto è sostenuta soprattutto dagli allevamenti, per estendere le aziende e per l'adeguamento ambientale, dagli impianti di biogas e biometano e dagli impianti agrivoltaici. Gli allevatori spendono 240-340 €/ha per le convenzioni per lo spandimento dei reflui. La forbice dei canoni per gli affitti agricoli è ampia e stabile (da 800 a 1400 €/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

¹⁴ P. Lacasella, L. Torreggiani, *Sottocorteccia*, People srl, Busto Arsizio (Va), 2024

¹⁵ Regione Lombardia, Servizio Fitosanitario, *Relazione illustrativa attività di monitoraggio del bostrico Ips typographus in Lombardia Anno 2023*.

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. I seminativi nudi da vitare sono particolarmente ricercati (canoni di circa 3000 €/ha) e sono contesi fra i viticoltori e gli allevatori della zona. I canoni sono più alti se l'affitto riguarda un terreno già vitato (fino a 4000-4500 €/ha). La durata dei contratti è variabile, normalmente di 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. I terreni con boschi da tagliare vengono affittati da imprese boschive, ma l'offerta è superiore alla domanda. I locatari possono essere enti pubblici che indicano aste per il taglio da eseguirsi in 1-2 anni, oppure possono essere privati che in genere concedono 4-5 anni per il taglio. Il canone per la cessione di un terreno a bosco da tagliare è in funzione della resa in legname in piedi suddivisa per gli anni concessi per il taglio; può aggirarsi intorno ai 400-500 €/ha all'anno per un bosco di faggio in piedi. 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. La domanda è maggiore da parte degli allevamenti di vacche da latte che tendono ad ingrandirsi. La questione dei nitrati di origine zootecnica è un driver importante pure per il territorio mantovano. Anche per il settore orticolo (melone IGP, pomodoro, insalate) la domanda di terra in locazione è sempre alta. I fitti sono maggiori laddove i terreni sono ben gestiti sotto il profilo agronomico, puliti dalle infestanti e, soprattutto, ben concimati; anche il costo dell'acqua di irrigazione influisce sui canoni, in particolare nelle colline moreniche dove l'irrigazione per sollevamento è molto costosa (ca 1000 €/ha). Nell'Oltrepò si registra un incremento dei nuovi canoni 2024 grazie agli ottimi prezzi del Parmigiano Reggiano. I contratti di affitto sono sempre in deroga e sono 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 presenti nel territorio mantovano (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 introdotta dalla Regione Lombardia, rimane molto attivo il mercato delle convenzioni per lo spandimento degli effluenti zootecnici (120-150 €/ha).

In provincia di *Cremona* nel 2024 il mercato degli affitti è stato più attivo, con un aumento della domanda e dei contratti; i canoni sono rimasti sostanzialmente stabili (800-1000 €/ha) con moderati e occasionali aumenti. I mercati delle produzioni tipiche del Cremonese, latte, grana e suini, sono stati positivi creando un clima di fiducia; gli allevamenti tendono ad ampliarsi e necessitano di terra per l'approvvigionamento foraggero e per la gestione degli effluenti. Se questo trend si manterrà nel futuro il mercato degli affitti crescerà, altrimenti con la coltivazione dei soli cereali certi fitti sono insostenibili. Nella zona del Casalasco i terreni per pomodoro spuntano fitti più alti (1000-1300 €/ha) e i terreni vocati sono molto richiesti. Nei comuni cremonesi del distretto di produzione del Melone Mantovano igp i corrispettivi sono pure robusti, analoghi a quelli per il pomodoro. I canoni offerti da impianti biogas/biometano sono molto alti, fino a 1200-1500 €/ha. Nel Cremonese è forte l'interesse per la concessione dei terreni per i parchi agrivoltaici. Nel territorio provinciale, oltre all'affitto, 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.

Nel 2024, il mercato fondiario in Provincia di Milano continua a mostrare una prevalenza della domanda di locazione rispetto all'offerta, con alcune situazioni di sostanziale equilibrio come nel caso dei seminativi asciutti. I canoni di locazione per i seminativi irrigui in pianura si mantengono su livelli dello scorso anno. Sono diversi i fattori, strutturali ed economici, che influenzano il mercato degli affitti. In particolare, la ridotta redditività dell'attività agricola sta inducendo un numero crescente di piccole e medie imprese agricole a cedere in affitto i propri terreni. Questi vengono assorbiti da aziende di maggiori dimensioni, capaci di mantenere la competitività attraverso la diversificazione produttiva e lo sviluppo di attività connesse. L'accesso ai contributi della PAC, insieme alla gestione dei reflui della zootecnica e alla possibile creazione di nuovi parchi agrivoltaici, rappresentano i principali elementi che influenzano le dinamiche del mercato degli affitti. In particolare, nella pianura compresa tra i canali Ticino, Lambro e Villoresi, si rileva una crescente concentrazione fondiaria nelle mani di grandi imprese agricole, che godono di un maggiore potere contrattuale. I terreni vengono spesso affittati da aziende interessate a mantenere un corretto rapporto UBA/ha (Unità di Bestiame Adulto per ettaro) necessario per la conduzione di allevamenti intensivi. Nelle aree di pianura del milanese con seminativi irrigui, i soggetti coinvolti nella locazione sono principalmente imprenditori agricoli, terzisti e proprietari privati. Nella pianura brianzola, anch'essa caratterizzata da seminativi irrigui, si rilevano dinamiche simili. Tuttavia, accanto alle motivazioni sopra elencate, emerge in modo crescente l'interesse per la realizzazione di aree destinate a impianti agrivoltaici, in risposta agli incentivi per l'energia rinnovabile e alle opportunità offerte dai bandi dedicati. I contratti di affitto continuano ad essere prevalentemente in deroga, con le durate medie di 3 anni per superfici ridotte, 5 anni per appezzamenti di media dimensione, spesso legati a rapporti fiduciari e fino a 9-15 anni per fondi più estesi e dotati di fabbricati rurali. La durata contrattuale è, infatti, influenzata dalla necessità di effettuare miglioramenti fondiari o di accedere ai benefici dei programmi di sviluppo rurale (es. riconversione al biologico), che richiedono un orizzonte temporale più lungo e stabile. Nell'enclave di San Colombano al Lambro, il mercato fondiario risulta particolarmente dinamico nel comparto vitivinicolo, con una domanda sostenuta per la conduzione di vigneti. I grandi enti pubblici o fondazioni, che tendono a offrire contratti di locazione di maggiore durata e pongono attenzione alla manutenzione degli immobili rurali, i privati e piccoli enti, che invece preferiscono contratti brevi, anche verbali, soprattutto in accordi annuali con contoterzisti. La Fondazione Patrimonio Ca' Granda, che gestisce gli 8.400 ettari dell'Ospedale Maggiore di Milano, si conferma attore primario del mercato fondiario provinciale e interprovinciale. La Fondazione opera attraverso un accordo quadro con le organizzazioni professionali agricole, applicato ai singoli contratti, garantendo un modello gestionale strutturato e coordinato.

Nel territorio della Provincia di Monza e Brianza, il mercato degli affitti agricoli si presenta in una condizione di sostanziale equilibrio. L'area è contraddistinta da un forte grado di urbanizzazione, che limita fortemente la disponibilità di superficie agricola. Questo elemento rende il suolo coltivabile una risorsa scarsa e quindi più ambita, in particolare per attività ad alta intensità produttiva, come quelle vivaistiche e floricole, per le quali la richiesta di fondi in affitto risulta particolarmente elevata. Gli appezzamenti a seminativo irriguo vedono il

coinvolgimento di imprenditori agricoli, terzisti e proprietari privati spinti dalle possibilità di accesso ai contributi PAC e la valorizzazione dei fondi attraverso la realizzazione di impianti agrivoltaici, in linea con le politiche di transizione energetica. Le forme contrattuali prevalenti restano quelle in deroga alla normativa ordinaria, con durate variabili generalmente comprese tra 1 e 3-5 anni, in funzione delle dimensioni dei terreni e del tipo di conduzione.

A Pavia il mercato degli affitti vede una netta prevalenza della domanda di seminativi nelle fertili pianure della Lomellina e del Pavese, mentre nella pianura e nelle colline dell'Oltrepò è più frequente l'offerta. I canoni 2024, nonostante la pessima annata sia per il riso che per la vite, non hanno subito variazioni significative rispetto agli anni precedenti. Il fitto medio per le risaie della Lomellina e del Pavese è 450-750 €/ha. Il territorio dell'Oltrepò 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. D'altra parte, la viticoltura Pavese pare in netto declino già da alcuni anni. Il ricorso all'affitto nel settore viticolo non è molto diffuso ed i canoni sono di circa 400-500 €/ha per vigneti in produzione; sono difficilmente collocabili i vigneti più vecchi. 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. In provincia di Pavia tra i maggiori locatari figurano anche il Policlinico San Matteo e la Fondazione Ca' Granda dell'Ospedale Maggiore di Milano.

Negli ultimi anni nella provincia di Lodi, si registra un'intensificazione nella domanda di appezzamenti di seminativi irrigui in pianura facilmente meccanizzabili, soprattutto in zone ad alta densità zootecnica come il Lodigiano. Il fenomeno è trainato da tre principali fattori: l'ampliamento aziendale per finalità produttive e contributive (PAC), la necessità di superfici agronomiche per lo spandimento dei reflui zootecnici e digestati in ottemperanza alla normativa nitrati, e il sostegno alla filiera energetica agricola (biogas/biometano), che ricerca materia prima come il mais da trinciato da coltivazioni di seminativo.

I soggetti coinvolti sono molteplici. Tra i locatori troviamo i proprietari privati non conduttori, spesso eredi di ex agricoltori oggi non più attivi che mettono a reddito i fondi; i proprietari pubblici, tra cui enti territoriali come Comuni, ASST, IPAB e congregazioni ecclesiastiche, che affittano i terreni tramite bandi o trattative private; infine, anche imprenditori agricoli proprietari che cedono parte dei propri fondi per dismissione parziale o difficoltà gestionali. Sul versante dei conduttori, i principali affittuari sono imprenditori agricoli attivi che necessitano di aumentare la superficie agricola utilizzabile (SAU) per soddisfare requisiti normativi e produttivi, ex agricoltori in fase di cessazione dell'attività, e terzisti o società energetiche legate a impianti di biogas e biometano, interessate alla disponibilità di superficie per garantire la produzione di colture energetiche. Le forme contrattuali più diffuse prevedono affitti misti "terra + titoli PAC", con contratti pluriennali registrati. Non è raro che vengano incluse clausole legate allo spandimento dei reflui o a rotazioni colturali vincolate. Si evidenzia un certo squilibrio tra domanda e offerta: la disponibilità reale di seminativi irrigui tende a diminuire a fronte della crescente richiesta. Tale riduzione è dovuta a frazionamenti, riconversioni colturali, abbandono e urbanizzazioni marginali. Contestualmente, si segnala la crescente competizione da parte di soggetti non agricoli, come gli operatori del settore agrivoltaico. In particolare, questo settore è in fase embrionale, ma in rapida evoluzione. Si attendono chiarimenti normativi in merito alla coltivabilità dei terreni impiegati e al mantenimento del diritto ai contributi PAC. In prospettiva, la creazione di nuovi parchi agrivoltaici potrebbe, infatti, assorbire superfici oggi destinate a seminativi, modificando la redditività fondiaria e influenzando i canoni d'affitto. Dal punto di vista economico, i canoni di

locazione sono in aumento, spinti da una domanda sostenuta. I valori medi si collocano tra i 250 e i 400 euro per ettaro all'anno per fondi in aree marginali, mentre per i terreni irrigui di alta qualità e in zone centrali si raggiungono valori di 500-800 euro, con punte oltre i 1000 euro in presenza di digestato, alta competizione o particolari condizioni strategiche. La scarsità di disponibilità fondiaria, la pressione normativa e contributiva e il crescente interesse di soggetti energetici stanno in sostanza trasformando le dinamiche di domanda e offerta.

Nella provincia di Como, il mercato degli affitti agricoli è soggetto a forti pressioni derivanti dalla continua urbanizzazione, che sottrae progressivamente superfici coltivabili. Questo fenomeno ha portato a uno sbilanciamento strutturale tra domanda e offerta, con una domanda di affitti in costante aumento a fronte di una disponibilità di terreni agricoli sempre più limitata.

Diffuso è l'utilizzo di contratti verbali tra proprietari e affittuari. Tali accordi, non formalizzati, sfuggono ai canali ufficiali di tracciamento e rendono difficoltosa una lettura precisa del mercato.

Come già segnalato nel 2023, la pressione esercitata da espropri per pubblica utilità e dall'espansione urbana continuano ad alimentare la richiesta di terreni in affitto. Questo fenomeno si traduce in un'ulteriore riduzione della terra coltivabile disponibile, con conseguente spinta verso l'alto dei canoni di locazione. In parallelo, la preferenza di alcuni enti, come l'Istituto Diocesano, per la vendita anziché la locazione contribuisce a ridurre l'offerta e a far crescere la competizione tra potenziali conduttori.

Sul fronte delle entrate agricole, la riduzione degli aiuti comunitari e l'aumento dei costi di gestione, legati sia alla burocrazia sia alle calamità naturali, incidono negativamente sulla sostenibilità economica dell'attività agricola, scoraggiando la conduzione in affitto nonostante la pressione fondiaria.

L'effetto combinato di questi fattori sta rendendo, in molti casi, insostenibile il costo dell'affitto. Per la prima volta, alcune aziende agricole hanno rifiutato fondi agricoli in locazione offerti dall'Istituto Diocesano, giudicandoli economicamente non sostenibili.

Anche nella provincia di Lecco la domanda di terreni in affitto supera l'offerta disponibile. Questo squilibrio è dovuto in gran parte all'elevato livello di urbanizzazione del territorio, che ha progressivamente ridotto le superfici coltivabili, ormai limitate a poche aree residue. Le aree agricole vengono progressivamente sottratte all'agricoltura per far posto a nuove costruzioni. Nelle zone montane la situazione è ancora più complessa: la proprietà fondiaria risulta estremamente frammentata e l'affitto vero e proprio è poco praticato. Al suo posto si diffondono forme informali di gestione, come i comodati d'uso gratuiti o affitti simbolici, utilizzati principalmente per mantenere puliti i prati e contenere l'avanzamento del bosco. In queste aree, i seminativi e i prati sono spesso costituiti da appezzamenti molto piccoli, che raramente superano poche migliaia di metri quadrati. Di dimensioni ben più consistenti, invece, sono i pascoli, messi a disposizione da enti pubblici, per i quali la richiesta è alta, con superfici che possono estendersi anche per diverse decine di ettari. I canoni più elevati si riscontrano nei casi di affitto destinato ad attività economicamente più strutturate, come il florovivaismo o la zootecnia, dove la disponibilità di terra ha un impatto diretto sulla produttività aziendale. In generale, i contratti di affitto hanno una durata media di cinque anni, spesso in linea con gli impegni pluriennali richiesti dai programmi di sviluppo rurale (PSR). Questo squilibrio tra domanda e offerta di terra ha generato una competizione crescente tra le aziende agricole, che si trovano a dover accettare canoni d'affitto in aumento nonostante margini di redditività in netto calo. Un ulteriore elemento critico riguarda la diffusione di contratti verbali tra proprietari e affittuari, una pratica che rende il mercato poco trasparente

e non sempre tracciabile. A ciò si aggiunge la progressiva riduzione dei contributi PAC e l'aumento della burocrazia, che incidono negativamente sulla sostenibilità economica delle aziende agricole. I danni frequenti dovuti a eventi climatici estremi peggiorano ulteriormente il quadro, riducendo ulteriormente i già esigui margini di reddito. In questo contesto, anche l'Istituto Diocesano si trova a dover fare i conti con la necessità di ottenere entrate economiche, che per lo più derivano dalla vendita o dall'affitto dei terreni. Negli ultimi anni l'Istituto ha cercato di vendere parte dei propri terreni agli affittuari storici, ma con risultati modesti, trovandosi spesso di fronte a una domanda debole o a condizioni economiche non favorevoli alla cessione. Il fenomeno degli espropri per opere pubbliche, come la Pedemontana, ha ulteriormente ridotto la disponibilità di superfici agricole, aggravando la pressione sul mercato degli affitti. Alcuni enti proprietari, inoltre, mostrano una crescente preferenza per la vendita anziché la locazione, contribuendo a rendere ancora più difficile l'accesso ai terreni da parte degli agricoltori. Tra i principali soggetti proprietari che mettono a disposizione terreni in affitto, oltre ai privati, figurano enti pubblici come i comuni, le comunità montane e gli enti forestali, in particolare per i pascoli.

Nel contesto agricolo della provincia di Sondrio, per quanto riguarda prati e seminativi, gli affitti avvengono quasi esclusivamente in forma verbale, tramite accordi diretti tra privati e aziende zootecniche. Si tratta, nella maggior parte dei casi, di terreni di piccole dimensioni, situati prevalentemente a fondovalle. Per le particelle superiori ai 5.000 metri quadrati, è frequente il ricorso a comodati d'uso gratuito, specialmente in assenza di utilizzi produttivi intensivi. Una dinamica differente si osserva nei casi di frutteti e vigneti, in particolare quando si tratta di nuovi impianti. In questi casi, l'affitto avviene con contratti scritti e registrati, indipendentemente dalle dimensioni della superficie, a tutela degli investimenti iniziali. Per i terreni già impiantati, invece, è ancora molto diffusa la prassi di accordi verbali tra le parti. I terreni a pascolo, spesso situati in zone montane, vengono concessi in affitto da enti pubblici (Comuni, Comunità Montane, Enti forestali) mediante bandi pubblici, e assegnati in via prioritaria, ad aziende zootecniche. Tuttavia, la diminuzione del numero di queste aziende riduce la platea degli interessati, nonostante la permanenza di un interesse economico legato alla possibilità di accedere agli aiuti pubblici grazie all'estensione dei pascoli. La forte urbanizzazione del fondovalle e l'espansione di opere pubbliche (come gli interventi previsti per le Olimpiadi invernali 2026) stanno riducendo progressivamente la superficie agricola disponibile. Tale riduzione ha provocato un aumento della domanda di terreni a fronte di un'offerta stagnante, con conseguente rialzo dei canoni d'affitto. In molti casi, i proprietari tendono a non concedere in affitto i propri fondi, sperando in un cambio di destinazione urbanistica che ne aumenti il valore. A livello strutturale, il calo del numero di aziende agricole tradizionali potrebbe teoricamente aumentare l'offerta di terreni in affitto, ma nella pratica questi vengono spesso acquisiti da aziende di maggiori dimensioni limitrofe, che cercano di aumentare la superficie gestita per compensare la riduzione dei margini economici. Tuttavia, i terreni effettivamente disponibili sul mercato restano pochi. Nel comparto frutticolo, la crisi del consorzio Melavì ha contribuito all'instabilità del settore, rendendo più difficile sia l'affitto sia la valorizzazione dei terreni vocati a frutteto. A ciò si aggiungono la rivalutazione ISTAT dei canoni, le calamità naturali, i danni da fauna selvatica, la riduzione dei premi PAC e l'aumento dei costi di gestione, fattori che nel complesso comprimono fortemente i margini per ettaro, inducendo le aziende ad accettare solo affitti a condizioni economiche contenute. Nonostante la riduzione del valore dei titoli PAC associati ai pascoli, l'estensione delle superfici e la possibilità di accedere a contributi pubblici rendono ancora sostenibile, in molti casi, il presidio delle aree montane da parte delle aziende zootecniche più strutturate.

Nel territorio della provincia di Varese, i terreni affittati a fini agricoli sono prevalentemente prati stabili e seminativi. La profonda parcellizzazione fondiaria e la ritrosia da parte dei piccoli proprietari privati a formalizzare contratti rappresentano due ostacoli significativi alla strutturazione di un mercato fondiario stabile e trasparente. I boschi, quando affittati, lo sono solitamente per lunghi periodi, più per sollevare il proprietario da responsabilità di gestione che per valorizzare effettivamente il macchiatico. I principali locatori sono agricoltori professionali, spesso costretti a gestire numerosi contratti su piccole superfici, molti dei quali non formalizzati né registrati a fascicolo aziendale, con conseguente difficoltà nella tracciabilità che ostacola una visione complessiva chiara del mercato. I contratti più diffusi sono quelli a breve termine regolati dall'art. 45 della Legge 203/1982, su porzioni limitate di terreno. L'Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero tenta in alcuni casi la dismissione dei propri terreni, mantenendo però canoni elevati, poco in linea con l'effettiva redditività agricola. Il valore degli affitti è influenzato principalmente dalle esigenze di alcune grandi aziende, in particolare zootecniche, che necessitano di superfici a fascicolo per adempiere alle normative sui nitrati, aggravando ulteriormente la pressione sulla già scarsa disponibilità fondiaria, piuttosto che dai valori PAC, rilevanti solo per pochi soggetti. La SAU (Superficie Agricola Utilizzata) è in calo costante a causa di espropri per pubblica utilità, opere infrastrutturali, cambi di destinazione d'uso, danni da calamità naturali e fauna selvatica, oltre all'abbandono delle colture economicamente sostenibili. La rivalutazione ISTAT dei canoni, ove applicata, comporta un ulteriore aumento dei costi per gli affittuari.

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

2019¹⁶: 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 2024. Le modifiche introdotte sulla tassazione del diritto di superficie hanno aumentato l’interesse dei proponenti sull’acquisto dei sedimi da destinare agli impianti fotovoltaici. Ciò nonostante, la maggior parte degli impianti insiste su aree per cui è stato concesso il diritto di superficie a tempo determinato. E’ opportuno metter in evidenza che il diritto di superficie temporaneo deve essere acquistato dal superficiario e quindi non rientra propriamente nel campo degli affitti; tuttavia, poiché il compenso pattuito in genere viene erogato al proprietario con rate annuali, l’analogia con l’affitto è evidente. La durata degli accordi è molto lunga, 25-35 anni, per consentire all’investitore di recuperare il denaro speso e ottenere un ritorno economico.

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

¹⁶ 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.

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 2024. 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. 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.

Nel 2024 c'è stata molta attività nel settore fotovoltaico a terra, in particolare per gli impianti agrivoltaici anche se attualmente i progetti sono perlopiù in fase autorizzativa e pochi in fase di realizzazione.

Nonostante il grande interesse (e preoccupazione), attualmente si rileva una certa inerzia nella diffusione delle centrali agrivoltaiche¹⁷ nelle campagne lombarde e ciò è dovuto ad alcuni fattori. Innanzitutto, l'assetto normativo e regolamentare è piuttosto recente ed è in ancora

¹⁷ Gli impianti agrivoltaici sono impianti fotovoltaici che consentono la continuità delle attività agricole e pastorale sul sito di installazione.

via di definizione¹⁸. Il reperimento di proprietari interessati e disponibili agli impianti, nonché l'ottenimento dei nulla osta alla costruzione, richiedono tempo. Frequentemente le aree rurali sono carenti delle infrastrutture elettriche di servizio necessarie per gli impianti (cabine elettriche). Spesso le amministrazioni e le popolazioni locali si oppongono ai progetti, soprattutto di impianti a terra, per motivi legati al consumo di suolo, all'impatto sul paesaggio rurale, sulle produzioni tipiche e sull'agricoltura. Anche le principali associazioni agricole sono contrarie agli impianti a terra (non a quelli agrovoltaici). Infine, come già detto, i cambiamenti sugli aspetti fiscali sul diritto di superficie hanno richiamato l'interesse dei proponenti per l'acquisto dei terreni. In questo contesto, anche nel 2024 i soggetti proponenti hanno continuato la ricerca di superfici idonee e ad avanzare proposte preliminari ai proprietari, quasi sempre legate all'ottenimento delle autorizzazioni per la realizzazione degli impianti. Le offerte economiche per il diritto di superficie di cui si ha notizia sono molto alte, da 2000 a 5000 €/ha (in media 3000 €/ha) e, come anticipato, per periodi molto lunghi. Sono valori altissimi per i quali molti operatori temono ricadute sul futuro del mercato delle affittanze agricole. A questo proposito si deve considerare che solo il 19% dei terreni agricoli lombardi è di proprietà degli agricoltori e che, a causa degli obiettivi fissati per la transizione energetica, la legislazione nazionale ed europea è molto favorevole e incentiva questi impianti. Questa situazione potrebbe innescare nel prossimo futuro fenomeni speculativi dove per la proprietà è estremamente più vantaggioso concedere un terreno per un parco fotovoltaico piuttosto che per la produzione agraria. In certe aree si possono ipotizzare scenari di concorrenza con gli agricoltori per l'utilizzo dei terreni agricoli. Si vedrà nei prossimi anni se questi timori sono fondati o meno.

5. Aspettative future del mercato

L'affitto si rivela uno strumento strategico utile e flessibile per l'ampliamento delle aziende agricole, 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 agrovoltaici 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.

¹⁸ nel 2024 la Regione Lombardia ha approvato gli indirizzi per l'installazione di impianti agrovoltaici nelle aree agricole - dgr 2783/2024 - e ad aprile 2025 la Giunta Regionale ha approvato una proposta di legge che individua le aree idonee per l'installazione di impianti fotovoltaici e agrovoltaici. E' del novembre 2024 il D.Lgs. 190 che disciplina i regimi amministrati per la produzione di energia da fonti rinnovabili.

TRENTINO-ALTO ADIGE

di Luciano Fantinato¹⁹

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%
in % su SAU totale	18,5	30,5	-
SAU in uso gratuito	31.821	34.307	7,8%
in % su SAU in affitto	45,5	36,0	-

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 2024, il mercato degli affitti agricoli in Trentino-Alto Adige si è mantenuto complessivamente stabile, senza variazioni rilevanti nei livelli dei canoni rispetto all'anno precedente. Le due province

¹⁹ 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.

autonome continuano però a mostrare dinamiche strutturali e operative differenti, legate sia alle caratteristiche agronomiche e territoriali che ai modelli organizzativi della produzione agricola.

In provincia di Trento, l'affitto rimane una modalità diffusa di accesso alla terra, soprattutto per giovani agricoltori e nuove imprese che trovano in questo strumento una soluzione più accessibile rispetto all'acquisto. La presenza di un'agricoltura articolata e variegata, che spazia dai seminativi alla frutticoltura e alla viticoltura, favorisce un impiego flessibile dei contratti di affitto, che risultano spesso funzionali all'adeguamento dimensionale delle aziende. I canoni si mantengono generalmente su livelli stabili, ma con variabilità legata alla destinazione colturale e alla presenza di impianti in produzione.

In Alto Adige, invece, l'affitto resta uno strumento residuale, con una quota stimata attorno al 25% della superficie agricola utilizzata. Il mercato è fortemente influenzato dalla scarsità strutturale di terreni disponibili e dalla persistenza del modello del maso chiuso, che tende a conservare il patrimonio fondiario all'interno del nucleo familiare. La domanda, pur presente, si scontra spesso con un'offerta molto rigida. I canoni risultano stabili, ma si registrano differenziazioni in base alla tipologia di coltura: viticoltura e frutticoltura mantengono livelli più elevati, mentre prati e pascoli si collocano su valori più contenuti.

Nel complesso, l'affitto continua a rappresentare, seppur con peso diverso nelle due province, uno strumento importante per l'equilibrio del sistema agricolo, soprattutto in un contesto in cui l'accesso alla proprietà fondiaria risulta spesso limitato.

2. Tendenze a livello territoriale

In Trentino i valori dei canoni sono rimasti stabili nel 2024 con poche variazioni rilevanti tra le diverse tipologie di coltura. 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, il mercato degli affitti ha mostrato una sostanziale stabilità dei canoni rispetto all'anno precedente. Non si rilevano variazioni significative nei valori medi praticati, a conferma di un mercato ormai maturo e consolidato. I livelli raggiunti nel 2023 sembrano essersi assestati, con una generale accettazione da parte degli operatori, soprattutto in riferimento ai fondi di maggiore pregio a destinazione viticola e frutticola.

La tenuta dei canoni è favorita anche dalla presenza diffusa di contratti pluriennali, che tendono a mantenere invariati i valori per più anni. Nonostante ciò, permane una certa pressione della domanda nei segmenti più richiesti, in particolare per i terreni con buone caratteristiche agronomiche e inseriti in areali di pregio, dove i valori restano su livelli elevati. Complessivamente, il contesto si presenta equilibrato, senza segnali di tensione significativa né verso l'alto né verso il basso.

. 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 slm 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 al passato, si conferma e si consolida ulteriormente la diffusione dei contratti di affitto in deroga all'art. 45 della legge 203/82, che rappresentano oggi la forma contrattuale preponderante nel mercato degli affitti agricoli della regione. Questa modalità offre maggiore flessibilità nella definizione delle condizioni contrattuali e viene preferita in particolare nei contesti ad alta specializzazione produttiva, come la viticoltura e la frutticoltura.

Nelle aree montane e meno intensamente coltivate, resta tuttavia diffusa la concessione in uso gratuito dei terreni, motivata da finalità di presidio territoriale, tutela del paesaggio e contenimento del dissesto.

Non si segnalano variazioni significative nella durata media dei contratti. Per seminativi e prati, i contratti si attestano generalmente su 5 anni, mentre per vigneti e frutteti già in produzione si ricorre a durate decennali. Laddove, invece, sia l'affittuario a farsi carico del nuovo impianto colturale, si concordano contratti di durata superiore, anche tra i 15 e i 20 anni, per garantire il rientro dell'investimento.

Risultano in diminuzione i contratti annuali o di brevissimo termine, che oggi interessano una quota marginale del mercato. Si è consolidata, infatti, tra gli operatori agricoli la consapevolezza che una durata adeguata del rapporto di affitto costituisce un presupposto fondamentale per una gestione agronomicamente corretta e sostenibile del fondo: un periodo congruo consente infatti all'affittuario di programmare gli investimenti colturali, mantenere il terreno in buone condizioni e garantire risultati produttivi soddisfacenti.

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 Terra²⁰, 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.

In Alto Adige invece, il sistema giuridico del maso chiuso (Erbhof), che mira a preservare l'integrità delle aziende agricole familiari e a garantire la continuità dell'attività attraverso la trasmissione indivisa agli eredi, limita significativamente l'offerta di terreni agricoli sul mercato, poiché le superfici appartenenti ai masi chiusi possono essere alienate solo in casi eccezionali.

²⁰ Legge provinciale n. 15/2015 con deliberazione della Giunta provinciale n. 303/2017.i

5. Aspettative future del mercato

Le prospettive per il mercato degli affitti in Trentino-Alto Adige nel breve periodo si mantengono orientate alla stabilità. In Alto Adige, gli operatori non prevedono particolari cambiamenti nei volumi o nella struttura del mercato: la domanda resta costante, ma sempre contenuta rispetto al totale della superficie agricola, e l'offerta, seppur limitata, sembra sufficiente a soddisfarla, almeno per le tipologie fondiari più richieste. Eventuali oscillazioni al ribasso dei canoni potrebbero interessare segmenti legati alla frutticoltura tradizionale in aree meno competitive, ma senza incidere significativamente sull'equilibrio complessivo del comparto.

In Trentino si conferma l'interesse verso l'affitto come modalità di accesso alla terra, soprattutto per aziende in fase di sviluppo e giovani agricoltori. A questo si aggiunge un potenziale incremento dell'offerta generato dalla fuoriuscita di aziende marginali o di piccole dimensioni, le quali, di fronte a una redditività sempre più incerta, potrebbero optare per la cessione temporanea dei propri appezzamenti. L'effetto netto potrebbe essere un rafforzamento della domanda in alcune aree, con una conseguente tenuta, se non un lieve aumento, dei canoni in quelle zone dove il mercato è più dinamico.

Nel complesso, non si intravedono all'orizzonte fattori in grado di alterare in modo significativo gli equilibri attuali. Anche le nuove regole della PAC non sembrano destare particolari timori: potrebbero semmai agire come ulteriore incentivo alla ristrutturazione del comparto, agevolando il trasferimento dei terreni da aziende meno competitive a realtà agricole più strutturate e capaci di affrontare le sfide future.

VENETO

di Luciano Fantinato²¹

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%
in % su SAU totale	41,0	53,3	-
SAU in uso gratuito	102.267	96.064	-6,1%
in % su SAU in affitto	30,8	22,3	-

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.

²¹ La presente relazione è stata redatta con il contributo fattivo delle persone elencate di seguito: Arrigoni Francesco, Ballardini Paola, Benincà Manuel, Bolzonello Gino, Bonet Oriano, Boni Dino, , Caldart Pierpaolo, Capuzzo Paolo, Carraro Gianluca, Cattelan Silvano, Ceccato Fabrizio, Cichellero Massimo, Cuman Gianpaolo, Dal Cero Patrizio, De Marchi Pier Davide, Giacomuzzo Alessandro, Girardi Riccardo, Lazzarin Luigi, Maggiotto Antonio, Magoga Sergio, Marangoni Fabrizio, Marconcini Nicola, Meggiorni Leonardo, Montariello Paola, 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).

Tra gli operatori, tuttavia, emerge la consapevolezza del ruolo strategico dell'affitto agricolo come strumento fondamentale per garantire la continuità produttiva, la crescita dimensionale e la sostenibilità economica delle aziende agricole venete. Nel 2024 il mercato, pur in presenza di alcune pressioni esterne – riduzione dei premi PAC, aumento dei costi produttivi, nuove destinazioni d'uso del suolo – ha mantenuto una sostanziale stabilità nei canoni di affitto, con variazioni contenute e prevalentemente circoscritte a contesti specifici o segmenti di utilizzo particolarmente specializzati. La domanda si conferma sostenuta in quasi tutti gli ambiti provinciali e risulta, nella maggior parte dei casi, prevalente rispetto all'offerta. Ciò è particolarmente evidente per appezzamenti medio-grandi, irrigui, ben accessibili e meccanizzabili, per i quali gli operatori sono disposti ad accettare livelli di canone più elevati. Viceversa, le superfici più marginali, disomogenee o di ridotta estensione, incontrano maggiori difficoltà di collocamento, subendo in alcuni casi un ridimensionamento dei canoni richiesti.

Il mercato appare dinamico anche in termini di frequenza degli scambi, trainato da un processo di ristrutturazione del tessuto produttivo che vede la dismissione di numerose aziende agricole di piccola scala, spesso per ragioni anagrafiche o per l'assenza di ricambio generazionale. I terreni così liberati vengono prontamente assorbiti da aziende strutturate o da contoterzisti, garantendo la continuità d'uso della SAU e una riallocazione efficiente della risorsa fondiaria.

Sul piano settoriale, i comparti più dinamici si confermano quelli legati alla zootecnia, all'orticoltura, al florovivaismo e, più recentemente, alla produzione di energia da biogas e biometano. Resta invece più selettiva la domanda proveniente dal comparto vitivinicolo, che tende a concentrarsi esclusivamente su aree vocate e già in produzione. In alcune aree, inoltre, si segnala una crescente pressione derivante dalla domanda per usi energetici extra-agricoli (agrivoltaico), anche se la realizzazione effettiva di questi progetti incontra numerose criticità e vincoli operativi.

Trovano ancora una conferma le diverse 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.

Nel complesso, l'affitto si conferma uno strumento chiave per favorire il ricambio generazionale, supportare la crescita delle aziende professionali e valorizzare superfici altrimenti soggette a frammentazione o abbandono. La capacità del mercato di rimanere

attivo, pur in un contesto di incertezza, rappresenta un segnale positivo per la tenuta del settore primario regionale.

2. Tendenze a livello territoriale

A Verona, il mercato degli affitti agricoli si conferma complessivamente stabile, ma presenta dinamiche articolate che variano in base alle zone e alle colture praticate. Permane, in generale, una marcata prevalenza della domanda sull'offerta, una tendenza particolarmente evidente nelle aree di pianura, dove la presenza di colture orticolo-industriali, vivaistiche e di tabacco alimenta una marcata competizione per l'accesso ai terreni. Di contro, si osservano situazioni più critiche in aree come quella della DOC Soave, dove la difficoltà di valorizzare le uve prodotte fuori dalla zona classica di produzione, comporta una diminuzione della redditività aziendale, con conseguente impatto sui canoni di affitto. Nelle zone di pianura, inoltre, emergono problematiche legate al comparto biologico: alcune aziende, di fronte a difficoltà economiche e agronomiche, scelgono di rinunciare agli aiuti PAC e di abbandonare la conduzione biologica, esplorando strategie produttive alternative.

Nei comparti più dinamici, la domanda di superfici in affitto è sostenuta da aziende agricole strutturate, spesso in fase di espansione, che vedono nella locazione un'opportunità per incrementare la superficie aziendale senza immobilizzare capitale fondiario. Parallelamente, continuano ad affacciarsi sul mercato nuove realtà imprenditoriali, spesso guidate da operatori provenienti da paesi terzi ma ben radicati nel territorio, soprattutto nei settori ad alta intensità di manodopera. Queste aziende, grazie a una gestione agronomica attenta e al rispetto dei patti contrattuali, stanno guadagnando fiducia presso i proprietari, favorendo il consolidamento delle relazioni locative.

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, 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 6000 €/ha per assestarsi invece su valori più contenuti e, in alcuni casi, in calo, (700 – 2000 €/ha) per un terreno vitato nella area del DOC Soave.

Nel 2024 il mercato degli affitti agricoli in provincia di *Vicenza* si presenta ancora vivace, ma con segnali di evoluzione che riflettono un contesto agricolo in trasformazione. La domanda di terra resta generalmente superiore all'offerta, specialmente nelle aree con forte vocazione zootecnica, dove le aziende lattiero-casearie strutturate rappresentano i principali affittuari.

Parallelamente, si assiste a un progressivo aumento dell'offerta, favorito dalla dismissione di numerose piccole aziende agricole, spesso a gestione familiare e con titolari ormai anziani.

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.

Nei terreni collinari, i contratti di affitto vengono spesso stipulati con l'obiettivo di regolarizzare una gestione di mantenimento del fondo, più che per cogliere concrete opportunità produttive. In queste aree, l'offerta di terreni è elevata, ma risulta difficile trovare operatori interessati a prenderli in carico: la scarsa attrattività economica porta frequentemente all'abbandono, favorendo il ritorno della vegetazione spontanea.

Anche i pascoli montani non riescono a destare l'interesse degli allevatori professionisti: le esigenze gestionali degli animali da latte, ormai altamente specializzati, richiedono cure intensive che risultano più efficaci in stalla. Di conseguenza, numerose malghe restano inutilizzate e, solo in alcuni casi, vengono affidate a pastori ovinici per garantire una minima gestione del pascolo.

In merito ai canoni, si confermano le tendenze rilevate negli anni precedenti. Per un seminativo 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; in alcuni areali posti a nord est del capoluogo si raggiungono anche i 1.000 €/ha riservato a terreni irrigui a seminativo ma anche a prato e posti nelle vicinanze del centro aziendale. Valori alquanto diversificati si rilevano per le superfici vitate che oscillano intorno ai 1.000 €/ha per impianti con varietà comuni a e valori intorno ai 4.000 €/ha per impianti in piena produzione e con varietà rivendicabili a DOC Prosecco.

In provincia di Belluno, e in particolare nelle aree più strutturate della Val Belluna, si consolida il ricorso all'affitto come strumento per garantire la disponibilità del capitale fondiario. In questo contesto, prosegue la transizione strutturale del comparto zootecnico, segnata dalla progressiva uscita dal mercato delle aziende più piccole e meno competitive. A beneficiare di questo processo sono soprattutto le aziende medio-grandi, che mirano a consolidare e ampliare le superfici gestite anche tramite contratti di affitto, sempre più formalizzati e di durata pluriennale.

Lo scenario cambia invece sensibilmente quando si considerano le superfici a pascolo a servizio delle attività di malga, che stanno attraversando una fase particolarmente critica. Se in passato la ricerca di un affittuario era pressoché automatica, oggi risulta sempre più incerta e complessa. Il calo di interesse è riconducibile, in parte, alla riduzione dei titoli PAC, che ha ridotto la convenienza economica dell'alpeggio, specialmente per le aziende agricole di pianura. Mentre un tempo le malghe venivano affittate grazie anche agli incentivi comunitari, oggi tale motivazione si è fortemente affievolita. Di conseguenza, molti bandi pubblici indetti dagli enti proprietari vanno deserti, costringendo le amministrazioni a ripiegare su trattative private, con canoni rivisti al ribasso rispetto a quelli inizialmente fissati.

Per quanto riguarda i canoni di affitto, nel 2024 non si sono osservate variazioni significative rispetto agli anni precedenti. Si ripropone pertanto, 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.

Nel 2024, il mercato degli affitti agricoli nella provincia di Treviso si è confermato dinamico, pur in un contesto di canoni rimasti sostanzialmente stabili rispetto agli anni precedenti. La domanda si è mantenuta vivace, sostenuta da aziende strutturate che faticano a soddisfare il proprio fabbisogno fondiario, nonostante una crescita dell'offerta.

La domanda di affitto si concentra con sempre maggiore decisione su fondi agricoli che garantiscano specifiche condizioni di funzionalità agronomica. Nelle aree collinari, l'interesse degli affittuari si concentra esclusivamente su terreni accessibili ai mezzi agricoli: la possibilità di meccanizzare le operazioni colturali è un requisito imprescindibile, al punto che anche fondi situati in zone vitivinicole di pregio risultano poco appetibili se non consentono l'impiego di macchinari. Parallelamente, in tutto il territorio provinciale cresce l'interesse per i terreni dotati di impianti irrigui, considerati sempre più strategici per assicurare la stabilità delle rese.

produttive in un contesto segnato da una crescente variabilità climatica. A contribuire all'aumento della domanda è anche il comparto orticolo: in questo settore, la necessità di prevenire fenomeni di stanchezza del suolo, legati alla ripetizione colturale intensa, spinge le aziende a cercare costantemente nuove superfici da integrare nei propri cicli produttivi.

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 6.000 €/ha nell'area di Conegliano e Vittorio Veneto. Per i seminativi potenzialmente trasformabili in vigneto i canoni sono alquanto sostenuti e, in questo caso, anche in incremento rispetto alle annate precedenti (1.000 – 2.000 €/ha) mentre per la medesima tipologia colturale priva però della possibilità di trasformazione i valori si abbassano in modo robusto (da 400 a 770 €/ha).

Nel 2024, il mercato degli affitti agricoli in provincia di *Venezia* si è mostrato nel complesso dinamico, con una domanda generalmente superiore all'offerta. In molte aree si è osservato un incremento delle locazioni rispetto all'anno precedente, segno di un mercato attivo e in trasformazione.

Dal lato della domanda, emergono con forza tre categorie principali di affittuari. I contoterzisti rappresentano in molte zone (ad esempio nell'alto veneziano) la componente più dinamica e numerosa. Accanto a loro operano le imprese agricole strutturate, che includono aziende zootecniche intensive, produttori orticoli e realtà collegate agli impianti di biogas. In misura minore, ma ancora presenti, si rilevano anche alcune imprese specializzate — ad esempio vivaisti o aziende orticole provenienti da fuori regione — alla ricerca di superfici coltivabili adatte alle loro esigenze produttive, spesso condizionate da fattori come la stanchezza dei suoli nei territori d'origine.

Dal lato dell'offerta, i terreni disponibili provengono in prevalenza da aziende agricole in uscita dal settore, oppure da proprietari privati ed eredi che non intendono occuparsi direttamente della conduzione dei fondi. In alcuni casi, si assiste anche alla dismissione di grandi aziende agricole, che mettono in affitto interi appezzamenti, mentre le piccole superfici rimangono più marginali nel mercato.

Le dinamiche appena descritte si inseriscono in un quadro più ampio di trasformazione strutturale che, secondo molti operatori, sta ridefinendo in profondità l'assetto fondiario locale. Si delinea con chiarezza una tendenza all'aggregazione dei terreni e al progressivo superamento del modello della piccola azienda, a favore di realtà medio-grandi, spesso altamente specializzate nella zootecnia intensiva o nella produzione di energia da biomassa.

Le trasformazioni in atto nel mercato degli affitti agricoli non hanno, al momento, determinato significative variazioni nei canoni, che restano per lo più stabili rispetto al recente passato. I seminativi oscillano da valori minimi pari a 300 €/ha fino ad arrivare a valori pari a 1000 €/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, 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.

In provincia di Padova, nel 2024, i canoni di affitto si sono mantenuti sostanzialmente stabili, confermando i livelli registrati nell'anno precedente. Sul mercato risultano determinanti fattori come l'accessibilità, l'estensione e la qualità agronomica.

Si riconfermano comunque i canoni già rilevati nelle annate precedenti: 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 di recente realizzazione e iscritto alla DOC Processo.

Anche a Rovigo il mercato ha mostrato evidenti segni di vivacità. Il numero di locazioni è aumentato rispetto all'anno precedente, segnalando un'evoluzione sostenuta tanto dal lato della domanda quanto da quello dell'offerta. A determinare questa espansione è stato, da un lato, il progressivo abbandono dell'attività da parte di aziende condotte da agricoltori anziani, spesso privi di ricambio generazionale, e dall'altro l'ingresso attivo di imprenditori agricoli giovani o già strutturati, interessati ad ampliare le proprie superfici tramite affitto. In questo contesto, l'affitto si configura sempre più come uno strumento chiave per accompagnare il ricambio generazionale e favorire una ricomposizione fondiaria graduale, senza necessariamente passare attraverso la compravendita. I fondi dismessi non restano infatti incolti, ma vengono prontamente assorbiti da aziende più strutturate.

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. Valori ancora superiori si registrano per i seminativi dediti alla produzione di biomasse ad uso energetico con canoni che possono oscillare da 1.000 a 1.500 €/ha. Per le orticole invece si registrano canoni che oscillano intorno ai 1.000 euro/ha, con punte vicine ai 1.200 €/ha.

3. Tipi di contratto

Nel 2024, il quadro relativo ai tipi di contratto e alla loro durata non ha subito modifiche sostanziali rispetto agli anni precedenti.

I contratti sono stipulati ovunque in base all'art. 45 della l. 203/82 (affitto in deroga) fatta eccezione per il territorio bellunese ove persistono – seppur in progressiva contrazione – , 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. I valori indicativi per tali operazioni si attestano generalmente tra i 2.500 e i 3.000 €/ha per una durata trentennale, sebbene non manchino segnalazioni di offerte, da considerare come elementi indicativi più che consolidati, che raggiungono anche i 5.000 €/ha. 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 comparti agricoli già caratterizzati da una buona redditività (come la viticoltura), vuoi per il livello delle quotazioni fondiarie, che in molte aree risulta ancora poco compatibile con la realizzazione di impianti agrovoltai. A questo si aggiungono ulteriori difficoltà operative, legate alla necessità di disporre di ampie superfici continue: la frammentazione fondiaria impone infatti di aggregare numerosi appezzamenti minori, tra i quali non manca mai qualche proprietario riluttante, rendendo l'attuazione pratica dell'investimento molto più complessa rispetto alla sua progettazione iniziale. 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

Tra gli operatori del settore si consolida la consapevolezza del ruolo strategico che l'affitto agricolo continua a svolgere nel garantire la funzionalità e l'adattabilità del sistema produttivo primario. Per questo motivo, non si prevedono, nel breve periodo, cambiamenti significativi né nei volumi complessivamente contrattualizzati né nelle forme contrattuali prevalenti, che restano ancorate al modello dell'affitto in deroga con durate variabili a seconda delle colture e delle esigenze gestionali.

Sul piano settoriale, la dinamica dell'affitto appare trainata in particolare dai comparti più dinamici (zootecnia, orticoltura, produzione energetica da biomassa e biometano), le uniche in grado – nella maggior parte dei contesti – di sostenere i livelli dei canoni oggi richiesti. Al contrario, il comparto delle colture estensive legate alle commodity continua a manifestare

una certa fragilità, sia in termini di capacità competitiva sia nella possibilità di remunerare in modo soddisfacente l'accesso alla terra, salvo nelle situazioni più strutturate e performanti.

Le aspettative sui canoni appaiono invece più incerte e frammentate. Da un lato, la riduzione dei premi PAC dovrebbe teoricamente esercitare una pressione al ribasso; dall'altro, diversi elementi remano in senso opposto: l'intensificarsi della domanda nei contesti più dinamici, il trasferimento dei maggiori oneri consortili da parte dei proprietari sui canoni, e il perdurare di tensioni inflattive. In questo scenario si inserisce un'offerta in lieve crescita, alimentata dalla progressiva uscita dal settore di aziende meno competitive. Tuttavia, la risposta della domanda si conferma fortemente selettiva: i terreni più attrattivi – ampi, meccanizzabili, irrigui e facilmente accessibili – continuano a essere molto ricercati, anche a fronte di richieste economiche elevate. Al contrario, le superfici marginali o frammentate rimangono spesso sul mercato per periodi più lunghi e trovano collocazione solo in presenza di una significativa riduzione 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%
Totale ²	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%
in % su SAU totale	40,7	54,2	-
SAU in uso gratuito	18.062	18.114	0,3%
in % su SAU in affitto	20,3	14,9	-

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 2024 è caratterizzato dall’equilibrio tra domanda e offerta e con un numero di contratti tendenzialmente stabile. 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, nelle zone del pordenonese tra Cellina e Meduna e tra Tagliamento e Cellina 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 3 e 5 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 e la domanda di queste tipologie è aumentata nel 2024, sostenuta da giovani agricoltori grazie ai contributi legati alla superficie (es. incentivi o sussidi pubblici per l'utilizzo del territorio montano). 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 possono raggiungere i 2.000 euro/ha nel caso di vigneti a Prosecco. Nelle colline di San Daniele i prezzi degli affitti per i seminativi si attestano tra il minimo di 250 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 ha raggiunto i 3.000 euro/ha. Nella pianura della provincia 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 250-400 euro/ha. Qui le superfici affittate per 20 anni per la costruzione di impianti fotovoltaici hanno un canone compreso tra 1500-2000 euro/ha. La richiesta di terreni con contratto d'affitto arriva anche per la produzione di impianti fotovoltaici, in questo caso le valutazioni sono comprese nel range 1.500 euro/ha – 2.000 euro/ha. In questo caso il maggior numero di contratti di affitto, ancora attivi, è stato fatto nel 2022, successivamente negli anni successivi è andato a calare. 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 1.200 euro/ha e per i frutteti il canone varia tra 800 euro/ha a 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 2.000-3.500 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 100 (nelle zone più svantaggiate) e i 350 euro/ha, mentre per quelli irrigui tra 200 e 600 euro/ha. I vigneti DOC nella destra Tagliamento vengono affittati, nelle zone vocate, a 1.200-3.500 euro/ha, per i vigneti di qualità fino ad arrivare 5.000 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. Perdura ancora l'approvvigionamento dei terreni in affitto a prezzi elevati per la produzione di biomassa, funzionale ad alimentare i biodigestori per la produzione di energia rinnovabile, le quotazioni per queste tipologie di terreni i canoni sono compresi tra i 1.000 euro/ha e i 1.200 euro/ha. Si nota inoltre, una nuova tendenza verso investimenti in particolare verso frutteti innovativi, come il kiwi rosso, che rappresentano una diversificazione produttiva ad alto valore aggiunto.

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 800-2.000 euro/ha, mentre nelle zone più rinomate del Collio (S. Floriano, Savogna, Dolegna e Capriva) vengono raggiunti valori più elevati, tra 1.200 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 sono per alcune coltivazioni aumentati rispetto allo scorso anno (800-2.200 euro/ha per i vigneti, di 300-1.000 euro/ha per i seminativi, 1.000-2.000 euro/ha per gli orti e 600-1.800 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.

A San Daniele, è stato 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.

In alcune aree, come Casarsa e Valvasone, si registra un uso frequente del subaffitto di quote vigneti: Le quote vengono subaffittate fino al 40%, spesso per ottenere diritti di impianto o contributi. La tendenza è di investire in nuovi vigneti. In queste zone, fino all'80% delle quote può essere oggetto di subaffitto, evidenziando una dinamica di gestione flessibile e opportunistica.

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. Nel 2023 per la prima volta 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 per il futuro, un mercato degli affitti regionale più vivace caratterizzato sia dall'aumento della domanda trainata principalmente dalle aziende di maggiori dimensioni. Queste imprese sono alla ricerca di nuovi appezzamenti per ottenere economie di scala e migliorare l'efficienza produttiva. Parallelamente, anche l'offerta di terreni in affitto crescerà per effetto della progressiva uscita dal settore di agricoltori anziani, che scelgono di cessare l'attività e affittare i propri terreni, piuttosto che mantenerne la gestione diretta. 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, e dal 2024 la ridotta affidabilità sulle tempistiche di erogazione degli aiuti (Da quest'anno la gestione dei pagamenti è affidata al neocostituito organismo pagatore regionale, che al primo anno di avvio ha riscontrato molte difficoltà operative e ha notevolmente ritardato i pagamenti alle aziende. Alcune domande soprattutto per le aziende piccole sono state ultimate a fine annata agraria 2024), spingono i conduttori con età avanzata ad orientarsi verso la locazione della proprietà, mantenendo i capitali e rimanendo in attesa di momenti 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. Nel caso dei privati la cessione dei terreni in affitto è sostenuta principalmente dall'interesse ad attendere un incremento delle valutazioni di mercato dei terreni; pertanto, nel frattempo si appoggiano allo strumento dell'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 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; gli stessi contoterzisti tendono a ridurre il numero di clienti diretti, preferendo affittarne i terreni. Tale scelta consente di razionalizzare le attività, riducendo il carico burocratico e semplificando la gestione, anche grazie all'eliminazione della necessità di suddividere le spese per gli acquisti dei fattori produttivi per singolo cliente; le 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%
in % su SAU totale	44,3	51,6	-
SAU in uso gratuito	7.070	7.370	4,2%
in % su SAU in affitto	36,5	32,5	-

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 corso del 2024 il rapporto domanda e offerta Liguria si è mantenuto generalmente in equilibrio, anche se con dinamiche differenziate a seconda delle aree e delle tipologie colturali. L'aumento dell'offerta, determinato in gran parte dalla cessazione di attività agricole per ragioni anagrafiche, ha contribuito a un abbassamento dei canoni in molte aree, soprattutto

dove la domanda risulta debole o discontinua. Tuttavia, la presenza di settori ancora dinamici, come la floricoltura e la produzione di piante in vaso, ha mantenuto attivo il mercato in alcune zone, con una domanda costante soprattutto da parte di operatori già attivi o da nuovi insediati, anche extracomunitari.

L'accesso ai contributi PAC rappresenta un ulteriore fattore trainante per la domanda, in particolare per prati, pascoli e superfici destinate a colture sostenute da incentivi. Le misure pubbliche, come quelle previste dal PSR e dal nuovo Complemento Regionale per lo Sviluppo Rurale (CSR), hanno inciso positivamente sull'interesse verso l'affitto, soprattutto laddove collegate a colture ad alta redditività o a opportunità di ampliamento aziendale. Tuttavia, permangono ostacoli strutturali, come la scarsità di terreni disponibili in aree pianeggianti, la diffidenza verso i contratti d'affitto, la complessità burocratica e la debolezza degli strumenti pubblici di supporto, che continuano a frenare una crescita più uniforme del mercato regionale.

2. Tendenze a livello territoriale

In Provincia di *Imperia*, il mercato fondiario in affitto è stato influenzato dalla cessazione delle attività di molte aziende agricole, spesso per motivi anagrafici, che ha portato a un aumento dell'offerta e a una conseguente riduzione dei canoni, soprattutto dove la domanda è risultata debole. I terreni liberati, spesso dotati di infrastrutture datate ma ancora utilizzabili, sono stati affittati soprattutto da operatori extracomunitari con esperienza nel settore floricolo, in alcuni casi ex dipendenti di imprese locali. Si sono osservati anche casi di passaggio generazionale, con il recupero di fondi abbandonati da parte di figli o nipoti. Nelle zone collinari e interne si è registrato un interesse costante per i terreni vocati alla floricoltura e per quelli pascolivi, richiesti per accedere ai contributi PAC. La buona tenuta del comparto florovivaistico ha sostenuto la domanda, in particolare da parte di giovani agricoltori o famiglie con buona disponibilità di manodopera, contribuendo a mantenere attivo il mercato degli affitti nonostante la tendenza al calo dei prezzi.

In Provincia di *Savona* il mercato delle affittanze è rimasto invariato rispetto agli anni precedenti. I terreni maggiormente richiesti sono quelli presenti sulla piana di Albenga favorevoli per la produzione di piante in vaso, nonostante la grave crisi che attraversa il settore. Un'altra tipologia di terreni interessati da una prevalenza di domanda sono stati i prati ed i pascoli, utilizzati per l'accesso ai contributi PAC. In questo caso, l'aumento della domanda ha determinato anche un aumento dei canoni di affitto.

In Provincia di *Genova* le dinamiche legate ai bandi del PSR 2014 – 2022 e del nuovo CSR hanno contribuito a mantenere vivo l'interesse per l'affitto dei terreni, in particolare in relazione all'introduzione delle nuove misure agro-climatico-ambientali. 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 da agricoltori in fase di cessazione dell'attività.

In Provincia di *La Spezia* la domanda di terreni si concentra su superfici pianeggianti adatte alla meccanizzazione e a colture ad alta redditività sostenute dal PSR, come ortaggi, canapa, zafferano ed erbe aromatiche, oltre alle colture tradizionali come quali vite e, in misura minore, l'olivo. Tuttavia, il mercato è ostacolato dalla scarsità di terreni disponibili, dalla crisi economica, dall'incertezza dei prezzi agricoli e da rigidità normative. Sebbene i bandi PSR

abbiano offerto un parziale rilancio, strumenti come la Banca della Terra e i bandi ISMEA si sono dimostrati poco efficaci per sostenere il mercato fondiario.

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 faciliti 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, 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 segnalano un quadro regionale incerto e differenziato, in cui le prospettive del mercato degli affitti agricoli dipendono in larga misura dalla capacità del sistema pubblico di attivare misure efficaci e accessibili. In alcune aree si intravedono possibilità di crescita, legate soprattutto all'attuazione del CSR e alle politiche di sostegno al ricambio generazionale. In particolare, si guarda con interesse a strumenti come l'affiancamento intergenerazionale o forme contrattuali innovative, come la compartecipazione tra proprietari e conduttori.

Tuttavia, persistono criticità strutturali, come le difficoltà burocratiche, la frammentazione amministrativa e la scarsa digitalizzazione, che continuano a frenare lo sviluppo del mercato, soprattutto in alcune province. In questo contesto, l'incertezza economica degli ultimi anni potrebbe comunque favorire l'affitto rispetto all'acquisto, ma senza un deciso intervento pubblico e una semplificazione amministrativa, il rischio è che il mercato resti stagnante o si sviluppi solo in segmenti limitati, come quelli legati a colture di pregio o a specifici programmi di finanziamento.

EMILIA-ROMAGNA

di Francesco Marseglia²²

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%.

²² La presente relazione è stata redatta con il contributo fattivo delle persone elencate di seguito: Giulio Bracchi, Aronne Ruffini, Stefano Scaglioni, Mario Barbieri, Gianni Guizzardi, Michele Bonora, Roberto Cazzara, 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 2024 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), in attesa che vengano effettuati lavori di messa in sicurezza del reticolo idrografico.

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" (compresenza di colture e pannelli fotovoltaici) 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 irrigui si colloca stabilmente sopra i 400 euro/ha in pianura, ma è previsto in diminuzione visto il negativo andamento di mercato dei cereali. 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. 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. Forte la richiesta per i terreni sabbiosi orticoli del litorale ferrarese.

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 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.

5. Aspettative future di mercato

I testimoni indicano per il 2025 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

L'altalenante redditività delle colture, associata all'inflazione che ha determinato tassi di interesse in crescita con conseguente stretta sull'accesso al credito, nonché il protrarsi degli eventi bellici in Ucraina e Medio Oriente dovrebbero concorrere nel medio periodo a mantenere rigido il mercato delle compravendite e a orientare le aziende verso le locazioni.

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. Inoltre, la scarsa chiarezza su alcune linee guida della nuova PAC sta determinando attese e rimandi nella stipula e rinnovo dei contratti.

Anche i cambiamenti climatici preoccupano gli operatori. Nelle aree della Romagna interessate dall'alluvione di maggio 2023 parte dei terreni sono ancora in fase di bonifica dalle sostanze (liquami, carburanti, prodotti chimici) che vi si erano depositate, oppure difficilmente accessibili a causa delle frane che hanno pregiudicato la viabilità. La richiesta si sta spostando verso aree meno a rischio, dove è presumibile un aumento dei canoni, in attesa che vengano effettuati interventi per la prevenzione del rischio idrogeologico.

Sempre in tema di cambiamenti climatici, l'interesse verso frutteti e vigneti è frenato dal timore di perdite di raccolto in caso di grandinate o violenti temporali estivi.

Infine, viene auspicato un adeguamento della normativa che consenta una migliore gestione della fauna selvatica, sempre più invasiva.

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%
in % su SAU totale	36,2	43,5	-
SAU in uso gratuito	97.523	19.085	-80,4%
in % su SAU in affitto	35,7	6,7	-

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.

Per il 2024, il mercato degli affitti in Toscana si presenta perlopiù invariato rispetto al 2023. 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 2023.

2. Tendenze a livello territoriale

Nella provincia di *Massa-Carrara* si riscontra una situazione stabile rispetto al 2023, 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 ed un leggero aumento dei canoni di affitto rispetto al 2023 per quanto riguarda i seminativi in collina e pianura. I canoni restano bassi per la bassa redditività, sia delle colture cerealicole e foraggere, sia degli oliveti, dovuta alla marginalità dei fondi in zone interne. 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 2023 sul totale della provincia, anche se leggermente in diminuzione per gli oliveti.

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 2023. Fanno eccezione i seminativi irrigui di pianura per cui si registra un aumento medio del 6,5% 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 2.800 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 2023. 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 Casentino il mercato degli affitti è florido per vari motivi: la necessità di reperire terreni a copertura delle quote pac, condurre terreni per lo svolgimento di attività connesse o per raggiungere una certa dimensione aziendale per le nuove imprese, i terreni oggetto di affitto sono principalmente seminativi di collina. In Valdichiana, infine, si prevede un aumento dell'interesse verso i seminativi idonei alla produzione di energie rinnovabili (biomasse, impianti fotovoltaici).

A *Siena* i prezzi dei canoni sono generalmente invariati a livello provinciale, eccetto leggere riduzioni dei canoni per i vigneti in zone DOCG. 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) soprattutto in provincia di Grosseto, 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 per un nuovo impianto. Contratti di 15 anni sono presenti anche per altre tipologie colturali, quali seminativi ed oliveti, soprattutto in provincia di Pistoia.

La richiesta di terreni da destinare all'istallazione di impianti fotovoltaici a terra risulta nel 2024 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 2024 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 2025. Inoltre, risultano in corso interventi da parte dei Consorzi di Tutela al fine di riallineare i prezzi dei prodotti, in contrazione per via della crisi generale.

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 una 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 2025. Si auspica tuttavia una certa mobilitazione in conseguenza dell'apertura dei nuovi bandi del CSR 2023-2027 (ex PSR) e OCM, che stanno spingendo le aziende agricole a programmare investimenti importanti, come ad esempio l'Intervento SRD01 del CSR per il quale quasi 2.000 aziende hanno presentato domanda di aiuto.

UMBRIA

di Luca Turchetti e Nadia Gastaldin

1. Quadro generale

Il 66% delle aziende agricole umbre conduce i terreni in solo proprietà, tali terreni rappresentano il 38% della SAU totale. La restante parte è suddivisa fra aziende con superficie solo in affitto (18%), che gestiscono il 29% della SAU regionale e aziende miste con superficie in proprietà e in affitto (16%), che coltivano il 33% della SAU umbra. 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, di contro 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 è diminuito sia il numero di aziende (-24%) sia 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%
Totale ²	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%
in % su SAU totale	35,8	47,9	-
SAU in uso gratuito	6.341	3.866	-39,0%
in % su SAU in affitto	5,4	2,7	-

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.

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 2024 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 sostanziale stabilità rispetto al 2023, con una prevalente tendenza alla diminuzione per i valori dei contratti per i seminativi non irrigui e per le foraggere, 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 intervistati che si attesta intorno ai 4-6 anni.

2. Tendenze a livello territoriale

Nel 2024, si assiste ad una prevalenza di domanda più o meno marcata nella provincia di Perugia e ad un sostanziale equilibrio tra domanda e offerta nella provincia di Terni.

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 da molte misure del CSR; 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.

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

Permane l'interesse per i seminativi irrigui e per i terreni situati nelle zone pianeggianti. Il mercato risulta, infatti, più vivace nelle aree di bassa collina o di pianura caratterizzate da suoli di elevata fertilità, in particolare nelle aree lungo il Tevere del marscianese e del tifernate e nella zona del bacino del lago Trasimeno. Per i terreni marginali a bassa redditività, invece, tende ad aumentare l'offerta, tali tipologie di terreno vengono utilizzate in larga parte per adempiere agli obblighi previsti dalla PAC, tra i 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 2024.

I canoni segnalati dagli intervistati registrano una sostanziale stabilità rispetto al 2023: sono in calo i canoni per i seminativi non irrigui che si attestano tra 180 e 300 euro/ha e i canoni per le foraggere (180-320 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 1.100 euro/ha; per gli oliveti (260–370 euro/ha) e per i vigneti di qualità nel valore massimo (350–700 euro/ha). Per le altre

tipologie sono stati confermati i valori dell'annata agraria 2023: 550-1.000 euro/ha per il tabacco; 350-550 euro/ha per i seminativi irrigui. Infine, 100-150 euro/ha per i seminativi in zone montane; 150-200 euro/ha per i seminativi asciutti collinari in provincia di Terni e 80-110 euro/ha per i prati-pascoli di alta collina in entrambe le province.

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

Gli intervistati riferiscono di un cospicuo volume di contratti in scadenza che sono stati rinnovati confermando le precedenti condizioni contrattuali o, in alcuni casi, rivedendo 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. Si tende a stipulare contratti di breve durata, in media dai 4 ai 6 anni, con contratti di durata annuale per alcune tipologie di coltura (tabacco e 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 partecipanti in misura variabile da un caso all'altro. Tale tipologia di contratto è stata utilizzata per lo più per la coltivazione di foraggiere 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.

Si conferma l'interesse da parte delle aziende agricole, attive anche nel settore della produzione di energia da fonti rinnovabili, per la cessione del diritto di superficie (per 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 recente introduzione della tassazione del diritto di superficie ha reso meno interessante questa modalità di cessione, dirottando la trattativa verso la compravendita.

La risalita del tasso di inflazione registrata negli anni scorsi 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. Nei contratti con i privati, invece, c'è da sempre una maggiore flessibilità riguardo a questo tema, tanto che in alcuni casi la clausola di adeguamento del canone non viene neppure riportata nel contratto. A partire dal 2022, però, è sempre più frequente l'introduzione e/o l'applicazione del tasso di adeguamento del canone.

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 2024, 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.

Gli effetti della PAC 2023-2027 sul mercato degli affitti sono emersi nel corso del 2023 e nel 2024 la Politica agricola comune non ha avuto ulteriore impatto sul valore dei canoni di affitto dei terreni, che risulta per lo più stabile rispetto ai valori registrati nel corso del 2023. Analogamente, anche le dinamiche tra domanda e offerta di terreno non sono influenzate dall'attuale stato di avanzamento dell'applicazione delle politiche.

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 della PAC (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, già nel 2023, la brusca interruzione dei contratti di affitto in essere con le aziende del settentrione. La maggior parte di questi terreni ha trovato, nel corso del 2023 e del 2024, 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. Questo ritorno alle aziende del territorio rappresenta anche un'opportunità per l'insediamento dei giovani agricoltori.

5. Aspettative future del mercato

Il mercato degli affitti per il 2025 sono è indicato, dalla maggior parte dei testimoni qualificati, come stabile, al netto di dinamiche particolari che possono innescarsi in alcuni specifici territori regionali.

Il cambio di Politica agricola ha dato i suoi effetti principalmente nel 2023. Il quadro applicativo è ormai abbastanza chiaro e non dovrebbe dare luogo ad ulteriori effetti, al ribasso o al rialzo, nei prossimi anni.

Il generale aumento dei costi per l'approvvigionamento dei fattori di produzione continuerà a rendere più difficoltosa la cessione in affitto dei terreni marginali.

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 condotti confluiscono 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 del tutto chiaro, sono numerose le proposte che pervengono alle aziende per la cessione del diritto di superficie a lungo termine (20-30 anni), per il posizionamento di questa tipologia di impianto, tuttavia, ad oggi poche proposte si sono effettivamente concretizzate e si assiste alla nascita di comitati contro l'installazione di impianti per la produzione di energia. L'interesse per il settore è comunque più elevato rispetto agli anni passati e i prossimi anni saranno determinanti per comprenderne lo sviluppo a livello regionale.

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 foraggiere e cereali. Di contro, nelle zone di pianura, interessate dai terreni a maggior produttività, è probabile che la domanda rimanga prevalente perché le aziende, ormai strutturate in termini di dotazioni meccaniche, hanno 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, anche se, a detta di alcuni intervistati l'adesione all'ultimo bando non è così numerosa come in passato.

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%
in % su SAU totale	42,2	56,1	-
SAU in uso gratuito	44.147	6.609	-85,0%
in % su SAU in affitto	22,2	2,6	-

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 per l'anno 2024 relativa all'andamento del mercato degli affitti nella Regione Marche mostra una situazione in evoluzione in tutto il territorio regionale con canoni tendenzialmente a ribasso rispetto agli importi registrati nell'ultima programmazione di sviluppo rurale 2014-2020.

Siamo comunque in presenza di una situazione non stabilizzata a causa dell'applicazione dei nuovi contributi PAC che sta condizionando il mercato delle stipule di nuovi contratti di affitto sottoscritti dal novembre 2024.

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 nell'ultimo trimestre 2024 una riduzione del periodo di affitto che non supera i 3 anni. La durata del contratto coincide con il termine della programmazione 2023-27 e tal volta in casi sporadici arriva al massimo a 5 anni, con una riduzione media del canone compreso tra il 10 e il 20% (mediamente 15%).

I contratti stipulati prima dell'applicazione dei nuovi titoli PAC (settembre dell'anno 2024), 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 formalizzando 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 ridefiniti sostanzialmente sia relativamente al livello minimo che nel valore massimo.

I terreni marginali poco vocati a colture specializzate o di qualità o semplicemente posti in aree poco produttive, hanno trovato difficile 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 sono ridotti drasticamente raggiungendo talvolta con difficoltà 100-120 euro l'ettaro.

Da evidenziare che durante l'anno di riferimento alcune aziende agricole posizionate in particolare nelle province di Ancona e Macerata, sono state contattate da aziende produttrici di energia per la realizzazione di impianti agro fotovoltaici. 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, 2-3 anni in attesa di comprendere nel dettaglio i meccanismi della nuova politica comunitaria PAC e dell'ingresso della nuova politica di programmazione del 2027.

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 dei contratti di affitto risulta tendenzialmente in diminuzione, con una periodo che non supera i 3 anni, rispetto alle annate precedenti gli altri anni in quanto numerosi 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 e anche verificare il nuovo livello dei titoli PAC ad ettaro.

Pertanto, molti agricoltori hanno affittato il terreno per un periodo breve in attesa di capire come sarà in particolare la nuova PAC, come verrà implementato il nuovo CSR Marche e anche come verranno proposti eventuali ulteriori 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 fino ad un 15 % mediamente e un 20% massimo per i seminativi attestandosi sui 300-450 euro/ha nelle zone pianeggianti, mentre nelle aree montane i valori sono mediamente più bassi (100-180 euro/ha, con un calo del valore massimo). I canoni d'affitto dei seminativi nell'anconetano risultano i più alti nella regione; infatti, nelle altre province arrivano al massimo a 280 euro nella media collina del pesarese.

Il livello dei canoni per l'affitto di vigneti DOC ha mantenuto il valore dell'anno precedente, nonostante nella provincia di Ancona una grossa azienda viticola, in difficoltà economico-finanziarie, ha immesso nel mercato terreni vitati che però non ha determinato un calo del canone medio.

Si conferma il fenomeno registrato in particolare nell'ultimo biennio; 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 2024 le ditte che gestiscono la disidratazione dell'erba medica hanno stipulato contratti a canoni inferiori del 13% circa rispetto al 2023, con valori compresi tra 250 e 450 euro/ha. Le ditte incaricate della lavorazione del foraggio mantengono grazie agli incentivi previsti per la coltivazione biologica che praticano e per la disidratazione stessa del foraggio, dal lato dell'offerta molti agricoltori mantengono i contratti perché nonostante la diminuzione il canone risulta superiore alla media dei seminativi nella provincia.

Nel Maceratese i piccoli agricoltori preferiscono non coltivare il terreno che viene mantenuto "sodo" evitando di cederlo a canoni irrisori e di dover sostenere oneri burocratici da attività agricole 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, preferendo tuttavia, terreni confinanti 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

I patti in deroga stipulati secondo l'ex art. 45 Legge 203/1982 che regola i contratti di affitto dei fondi rustici, rappresentano ormai da anni 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 limitatamente ed in forma esclusiva tra familiari, genitori e figli, in particolare nel caso di cessione a giovani agricoltori o per pratiche di richiesta contributi secondo la durata degli impegni previsti nei Piani di Sviluppo Rurale. Di fatto ormai la maggior parte la durata ben inferiore a quanto indicato nella legge del 1982 e viene sempre stipulato con l'assistenza delle organizzazioni professionali.

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 di 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.

Relativamente ai 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.

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 percepire nel dettaglio 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 possono essere considerate come la conseguenza 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, i costi relativi alla gestione, e 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

Così come per gli anni trascorsi si conferma anche per l'anno 2024 quasi completamente il ricorso di contratti in deroga (art. 45), ulteriori forme di cessione del terreno interessa solo i familiari.

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 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 CSR Marche 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. Tale fenomeno dipende sicuramente da vari fattori come evidenziato in parte nell'ultimo quinquennio: problematiche economiche con l'aumento dei costi di numerosi fattori della produzione, in particolare energetici, la concomitante riduzione dei prezzi dei prodotti agricoli, l'andamento climatico sfavorevole e non ultime le difficoltà procedurali-burocratiche richieste dalla normativa regionale, per giungere ad ottenere un finanziamento.

5. Aspettative future del mercato

Tra la maggior parte dei testimoni è diffusa la convinzione che il numero dei contratti rimarrà stabile negli anni a venire, riflesso di un assetto sostanzialmente invariato del settore con equilibrio domanda e offerta e locazioni stabili, mentre il livello dei canoni d'affitto potrebbe diminuire ulteriormente per effetto delle rivalutazioni al ribasso dei titoli PAC (-10 fino a -20%).

Una minoranza dei testimoni ritiene che l'offerta crescerà anche per effetto di cause esterne alla PAC come accaduto nell'anconetano con la crisi di una realtà viticola importante che ha condizionato seppur temporaneamente i canoni e l'offerta nella zona. Per contro il 42% pensa che in futuro sarà la domanda a crescere.

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

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.

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 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 2024 il mercato degli affitti ha mantenuto caratteristiche e dinamiche simili a quelle degli anni passati ma si segnalano alcune prospettive di cambiamento.

La normativa AGEA, che richiede la regolarizzazione dei contratti verbali e delle situazioni di comproprietà ai fini della domanda unica, ha portato a far emergere molte situazioni poco trasparenti. Tuttavia, i canoni registrati spesso non riflettono quelli effettivamente concordati.

Per quanto riguarda il settore vitivinicolo è consentito trasferire i diritti di impianto da altre regioni a condizione che si dimostri 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.

Il ruolo dei contoterzisti nel mercato degli affitti si è ridotto rispetto al passato, dovuto principalmente al significativo aumento dei costi di produzione legati all'energia e alle materie prime. Tuttavia, continuano ad orientarsi 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. Per quanto riguarda il fotovoltaico e l'agrivoltaico, non si registrano ancora contratti significativi.

2. Tendenze a livello territoriale

In tutte le province si riscontra ancora la tendenza a cedere terreni attraverso contratti a breve durata, (3-5 anni) una pratica consentita dai patti in deroga sia attraverso forme di compartecipazione, comodato o simili. I proprietari, infatti, storicamente restii a cedere i propri terreni, tendono a evitare impegni a lungo termine 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 dove l'attività zootecnica è prevalente sono frequenti i contratti relativi agli erbai stagionali e ai pascoli, mentre nelle zone a seminativo sono predominanti i rapporti con i contoterzisti.

Nella provincia di *Latina*, terreni sono richiesti anche da operatori provenienti fuori regione per produzione di foraggio e per spandimento liquami zootecnici derivanti soprattutto dall'allevamento bufalino.

Relativamente a quest'ultimi 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.

È in aumento anche la richiesta di contratti a lungo termine per consentire agli allevatori di beneficiare di superfici di riferimento idonee al calcolo delle UBA. In tutte le province si osserva un aumento della diffusione dell'affitto degli oliveti, ma anche dei vigneti, frutteti e

nocioleti da parte di proprietari che mantengono però il diritto al riconoscimento del titolo maturato sul terreno. Tuttavia, i canoni applicati sono spesso fittizi in quanto in realtà l'aspetto finanziario viene regolato con percentuali sul prodotto raccolto e/o trasformato.

Nelle aree più marginali, la divisione dei proventi e delle spese tra proprietario e conduttore ha raggiunto anche proporzioni di un terzo e due terzi sul prodotto ottenuto con una maggiore quota destinata al conduttore. In provincia di *Frosinone* (pianure irrigue) i canoni d'affitto dei seminativi irrigui si sono mantenuti intorno ai 500 euro/ha.

Nel litorale laziale i canoni su terreni sabbiosi per ortive si mantengono su quotazioni anche intorno ai 1.000 euro/ha e anche valori maggiori se ci sono strutture per colture protette. La presenza della Azienda agricola Maccaresc spa ha creato una sorta di monopolio nell'offerta di terreni in affitto.

La domanda proviene 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 adatti all'orticoltura hanno canoni di affitto più alti rispetto alle altre tipologie di terreno, ma la domanda è concentrata sempre nelle zone situate nelle vicinanze dei centri di trasformazione. Il settore orticolo è influenzato anche dalla necessità di sottoporre a rigide rotazioni i terreni.

Nella piana del Tevere c'è una domanda di terreni destinati alla produzione di foraggi per la disidratazione (Farine Laziali), spesso con contratti annuali. 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.

3. Tipi di contratto

I patti in deroga, un tempo la forma contrattuale più diffusa in tutte le province negli anni precedenti hanno perso la loro predominanza 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 modalità di cessione, inclusi gli accordi verbali, sono diffusi un po' in tutte le aree con modalità e percentuali di ripartizione di prodotti e spese varie a seconda delle colture interessate e dei soggetti coinvolti. In alcuni casi si rilevano accordi di compartecipazione, con percentuali di ripartizione variabili tra proprietario e conduttore soprattutto per le colture arboree. Nel contesto del contoterzismo, ad esempio, il conduttore spesso gestisce anche la vendita del prodotto (quando non lo acquisisce direttamente) negoziando caso per caso le anticipazioni colturali e le relative spese. Le clausole contrattuali specificano il mantenimento della titolarità dei diritti da parte del proprietario.

Sono frequenti i contratti di affitto fra familiari, stipulati a canoni simbolici con l'obiettivo di semplificare la gestione della proprietà, per richiedere i contributi comunitari destinati ai giovani o per ottenere facilitazioni creditizie.

Come evidenziato per il mercato fondiario le aspettative legate al PNRR nel settore fotovoltaico e soprattutto agrivoltaico stanno generando una domanda mirata 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 indicate di definire 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.

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 che l'attuale livello dei canoni richiesti siano eccessivi rispetto alla reale capacità produttiva dei terreni.

Tra i proprietari persiste una certa riluttanza ad affittare i terreni per periodi prolungati; per questo periodo tendono a stipulare contratti stagionali contribuendo così all'instabilità del mercato a causa delle frequenti variazioni nei 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. Il mercato appare quindi generalmente stagnante, con sporadici episodi di nuovi contratti di affitto che, tuttavia, non possono ancora essere interpretati come un chiaro segnale di ripresa del settore.

Si ritiene che l'aumento di contratti stipulati soprattutto di superfici significative accompagnato da una semplificazione normativa potrebbe favorire 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 zone limitrofe a Roma, specialmente nelle aree settentrionali e lungo la costa, con forte vocazione agricola, ci sono già segnalazioni che confortano questa ipotesi che probabilmente determinerà futuri cambiamenti nell'assetto del territorio.

L'aumento dei costi di produzione è appare destinato a perdurare, anche a causa dell'attuale instabilità dei mercati legata al conflitto ancora in atto. Si teme che si inneschi una generale richiesta di riduzione dei canoni. In assenza di un adeguamento dei canoni alle nuove condizioni economiche, il rischio è un aggravarsi significativo della crisi che sta colpendo il settore agricolo.

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%
Totale ²	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%
in % su SAU totale	35,9	47,5	-
SAU in uso gratuito	47.033	49.831	5,9%
in % su SAU in affitto	28,9	25,5	-

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.

Anche nel 2024, sia per i volumi che per i canoni di affitto non ci sono stati grossi scostamenti rispetto all'anno precedente; in Abruzzo conferma una maggiore offerta di locazioni rispetto alla domanda su tutto il territorio, 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, i prezzi tendono a ridursi per favorire la domanda. I recenti conflitti internazionali, preceduti dalla crisi post-pandemica, hanno provocato, seppur di riflesso, 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.

In precedenza, 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; si sono registrati aumenti nei canoni solo nell'area del Fucino per i seminativi irrigui mentre in provincia di Chieti e Pescara per i vigneti si sono registrati lievi diminuzioni nell'ordine del 5-10%. Ciò è imputabile alla situazione fondiaria della zona, abbastanza "ingessata" nell'ultimo decennio e caratterizzata da mobilità fondiaria in gran parte a seguito di successione ereditaria. Di conseguenza, i pochi appezzamenti proposti in locazione risultano essere marginali o in stato non produttivo.

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 tempo²³. È giunta a conclusione, con relative condanne, l'indagine sul fenomeno relativo alle locazioni di imprenditori extraregionali di pascoli demaniali che ha posto l'Abruzzo al centro di un sistema di accaparramento di terre con l'obiettivo di incassare gli aiuti europei per l'agricoltura senza un reale interesse nella produzione sul territorio.

Nelle ortofloricole e nei seminativi irrigui dell'Altipiano del Fucino si sono registrate le quotazioni più elevate dell'aquilano seppur nel 2024 non ci siano stati incrementi di rilievo; per le orticole i valori risultano molto più alti rispetto alle altre regioni agrarie in virtù del fatto

²³ 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

che l'area del Fucino risulta il territorio a più forte vocazione orticola in Abruzzo. Nelle altre aree dell'aquilano, ad esclusione dei grandi pascoli montani, i terreni disponibili sono caratterizzati da una spinta frammentazione che ostacola l'ampliamento della dimensione aziendale in quanto si devono stipulare una molteplicità di contratti di locazione per piccole estensioni. Nella Valle Peligna, territorio a vocazione viticola, il livello dei canoni dei vigneti si mantiene stabile ormai da anni mentre, continuano a registrarsi sporadiche locazioni da parte di imprenditori vinicoli locali per allargare la maglia aziendale e diversificare la produzione. Ciò non ha comportato un incremento 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 decrementi del 5-7% si sono evidenziati nei vigneti DOC nonostante siano caratterizzati da buona localizzazione ed esposizione. Stabili i canoni minimi dei frutteti diminuiti nel corso dell'ultimo biennio in quanto sono spesso caratterizzati da appezzamenti molto frazionati e con impianti vetusti. 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 minimi (+10%) e massimi del (+3,1%); in questi casi si tratta di superfici in zone vocate nelle aree collinari della provincia. Di contro, si sono registrate lievi diminuzioni, nell'ordine del 5-7%, per i vigneti a causa della scarsa domanda. 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. Incrementi nei canoni si sono registrati nelle orticole (+10%), grosse aziende coinvolte nella filiera della grande distribuzione hanno ampliato la propria dimensione aziendale soprattutto con terreni dotati di buone infrastrutture e logisticamente ben posizionati rispetto alle reti di comunicazione, con facilità di accesso e lavorazione.

3. Tipi di contratto

Anche nel 2024 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'agrivoltaico sta prendendo piede in Abruzzo, ovviamente direttamente legata alla diffusione esponenziale del fotovoltaico per uso civile/industriale. Secondo gli

ultimi dati del GSE l'Abruzzo è tra le prime 6-7 regioni italiane per numero di impianti installati e la quarta in termini di occupazione di suolo degli impianti a terra (0,17%). 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.

Il Bando Parco Agrisolare 2024 per l'Abruzzo è un'iniziativa del Ministero dell'Agricoltura, della Sovranità Alimentare e delle Foreste (MASAF) che offre incentivi per l'installazione di impianti fotovoltaici in aziende agricole e agriturismi. L'obiettivo è incentivare l'installazione di impianti fotovoltaici su edifici e terreni delle aziende agricole e agriturismi, in Abruzzo e altre regioni del Mezzogiorno, con contributi a fondo perduto fino all'80%. I beneficiari sono gli imprenditori agricoli, in forma individuale o societaria e le imprese agroindustriali operanti sul territorio. Il bando fa parte del PNRR e prevede una dotazione di 250 milioni di euro, le aziende agricole in Abruzzo possono beneficiare di contributi a fondo perduto fino all'80% per la realizzazione di impianti fotovoltaici. Il bando prevede anche il finanziamento di interventi complementari come la rimozione dell'amianto dai tetti, l'isolamento termico e l'installazione di sistemi di ventilazione.

Ad oggi il riscontro sugli effetti di queste politiche non è ancora percepibile in maniera concreta, ci sarà da attendere l'attuazione del programma ed i relativi investimenti per analizzare le ricadute sul mercato degli affitti. Inoltre, è arrivato il 28 maggio 2025 il via libera, dal Consiglio dei ministri, alla legge regionale abruzzese per le aree idonee destinate agli impianti per la produzione di energia rinnovabile, in primis pale eoliche e fotovoltaico, necessari a centrare l'obiettivo di 2.092 gigawatt di produzione nel 2030 in Abruzzo. Il piano regionale ha però già suscitato levate di scudi di sindaci e comitati, che temono la devastazione paesaggistica, nonostante i vincoli e le distanze dai centri abitati, il divieto riguardante le aree protette e altri siti sensibili, contemplate nell'elenco delle aree non idonee.²⁴

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

²⁴ Fonte: <https://www.consiglio.regione.abruzzo.it/acra/aree-idonee-fonti-rinnovabili-libera-dal-consiglio-dei-ministri>

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 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 comuni²⁵. 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. Nel 2024 l’indagine si è conclusa con diverse richieste di rinvio a giudizio della Procura di L’Aquila.

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.

I conflitti in corso destano 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.

Sarà interessante capire la ricaduta delle politiche energetiche nazionali e regionali sul mercato degli affitti; con tutta probabilità si assisterà ad un aumento della richiesta di terreni per l’impianto di sistemi per la produzione di energia elettrica, finalizzata ad una migliore valorizzazione di superfici poco produttive e con la prospettiva di aumentare la redditività

²⁵ Fonte: <https://terraevita.edagricole.it/attualita/transumanza-per-intascare-fondi-pubblici-in-75-nei-guai/>

degli stessi mediante la produzione diretta dell'energia e/o attraverso la corresponsione di canoni di affitto. Ad ogni modo le prime ricadute si avranno a bandi conclusi, avendo in mano un quadro completo delle superfici investite e dei contratti stipulati per le varie concessioni.

MOLISE

di Mariagrazia Rubertucci e Alfonso Scardera²⁶

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%
in % su SAU totale	34,0	46,8	-
SAU in uso gratuito	22.411	25.249	12,7%
in % su SAU in affitto	33,4	29,0	-

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.

²⁶ Gli autori ringraziano i testimoni che hanno partecipato all'Indagine rilasciando le interviste: Alabastro Francesco, Carlomagno Carlo, Cassetta Antonello, Cocchiarella Alfredo, Crugnale Vincenzo, D'Amico Domenico, Di Cesare Andrea, Di Iorio Mariano, Di Vito Roberto, Ferrante Roberto, Iacovone Emanuele, Liberatore Fernando, Mentore Nicola, Muricchio Giovanni Battista, Picanza Francesco Donato, Plescia Giovanni, Quici Raffaele, Rosati Assunta, 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 2024, 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 collinari 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 collinari dell'isernino il surplus di domanda è sostenuto dalle aziende zootecniche che richiedono superfici a prati e prati-pascoli, ma anche rivolto a seminativi irrigui e oliveti. 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 condotte da giovani, 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 di 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 e ottimizzare l'impiego di lavoro e macchine.

A offrire i terreni agricoli in locazione sono principalmente gli agricoltori in fase di cessazione dell'attività o ex-agricoltori e i proprietari terrieri privati occupati in settori extra-agricoli. 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 2024 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. La richiesta riguarda nelle aree collinari interne principalmente terreni facilmente accessibili, non troppo acclivi, di media dimensione (tra 5 e 20 ettari) e, in montagna, di seminativi e pascoli, mentre nell'area litoranea sono ricercati terreni pianeggianti, di piccole-medie dimensioni, da parte di grosse aziende strutturate e specializzate in coltivazioni orticole e industriali. 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 e i contratti in deroga, perlopiù di durata annuale o stagionale, sono diffusi nell'area costiera e sub-costiera regionale e interessano grosse aziende strutturate e specializzate in coltivazioni orticole e industriali; nella stessa area 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 o di solo contributo comunitario (nel caso di olivi, con una quota percentuale di olive o olio).

In ordine ai fattori, sia congiunturali che strutturali, che hanno influenzato le dinamiche di fondo del mercato regionale degli affitti si segnala l'interesse a beneficiare del sostegno pubblico (contributi sui pascoli o esigenza di rispettare il carico di bestiame), come pure l'esigenza di aumentare la propria capacità produttiva, senza dover necessariamente ricorrere all'acquisto dei terreni. La domanda di terreni in affitto è altresì influenzata dalla richiesta per l'installazione di pannelli fotovoltaici.

2. Tendenze a livello territoriale

A livello regionale la tendenza prevalente nel mercato degli affitti nell'anno 2024 è il sostanziale equilibrio tra domanda e offerta di terreni, tendenza che caratterizza soprattutto le aree montane della regione e le sole aree collinari interne della provincia di CB, segno di una diffusa inerzia del mercato.

La prevalenza della domanda sull'offerta di terreni in affitto si manifesta, invece, nelle aree di pianura della fascia costiera (denominata comunque collina litoranea) e nelle zone collinari della provincia di Isernia. Nelle aree maggiormente produttive della regione, colline litoranee, la domanda risulta molto sostenuta per i terreni vocati alle colture orticole da reddito o al pomodoro da industria. Nelle aree collinari dell'isernino il surplus di domanda è invece rivolto alle superfici a seminativo irriguo e oliveti e anche a prati e prati-pascoli nel caso delle 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, a partire dal 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 e 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 nello svolgimento dell’attività agricola.

Secondo quanto riferito dai testimoni di qualità, nel 2024, rispetto all’anno precedente, le locazioni risultano invariate in tutte le aree della provincia di Campobasso e nelle aree montane della provincia di Isernia, mentre risultano essere in aumento nell’area collinare di Isernia.

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, imprenditori che sono generalmente 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. Seguono i contoterzisti, presenti nelle aree maggiormente produttive (Colline litoranee di Termoli e Colline del Volturno), che ricorrono all’affitto di terra per utilizzare al meglio il parco macchine e le attrezzature in loro dotazione. Non mancano i casi in cui gli affittuari sono proprietari privati e imprenditori extra-agricoli.

A locare i terreni agricoli in regione sono, in egual misura, sia agricoltori in fase di cessazione dell’attività o ex agricoltori, sia proprietari terrieri privati, che intendono conservare la proprietà della terra, ma al tempo stesso sono spinti 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 di proprietà perché spinto dall’esigenza di conseguire un profitto per coprire le spese di gestione dell’azienda, oppure perché già dedito a un’attività agricola remunerativa. In tali casi gli affitti sono di durata annuale e per colture orticole (solitamente pomodoro) o foraggiere.

In merito alla modalità di raggiungimento dell’accordo tra locatore e affittuario è emerso che, in tutte le aree della regione, l’accordo viene raggiunto sia direttamente tra le parti interessate, senza avvalersi di alcun intermediario, sia facendo ricorso alle OOPPA e ai consulenti tecnici. Meno frequenti risultano essere le contrattazioni mediate da altri imprenditori agricoli; solo 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 2024 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 sostenere la domanda di terreni di affitto ha contribuito la stabilità dei canoni di affitto (pur osservando lievi variazioni legate alla posizione, qualità agronomica e accessibilità dei fondi), che ha indirizzato gli agricoltori a prendere i terreni in affitto, piuttosto che ad acquistarli. Per altro verso, i bassi prezzi dei prodotti agricoli, il cambiamento climatico che spesso influisce sulle rese e sulla buona riuscita delle principali colture, le spese a carico dei conduttori (oneri di irrigazione, costo della manodopera, costi di gestione delle macchine agricole, adeguamenti delle macchine e delle attrezzature alle nuove normative comunitarie relativamente alla sicurezza, contribuzione INPS e adempimenti in materia di sicurezza sul lavoro) tendono a far stagnare la richiesta di affittanze agrarie, specie nelle aree più produttive della regione.

Per le aree collinari della provincia di Campobasso si rileva che l'introduzione delle nuove regole previste dalla PAC 2023-2027 ha 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 ricorrono solitamente all'affitto le aziende agricole di media e grande dimensione, in grado di conseguire risultati economici positivi dallo svolgimento dell'attività agricola e che hanno così la possibilità di ampliare le dimensioni aziendali al fine di ammortizzare i costi fissi ed essere maggiormente competitivi. 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 il mercato degli affitti risulta più dinamico rispetto a quello delle compravendite, in quanto l'aumento dei valori fondiari ha incentivato gli agricoltori ad affittare i terreni piuttosto che acquistarli. I fattori che hanno influenzato il mercato locale degli affitti nelle aree montane sono simili a quelli della provincia di Campobasso; 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 a investire nel settore delle energie rinnovabili (es. agrivoltaico).

3. Tipi di contratto

Anche per il 2024 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 necessità 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 e integrazioni supportate dalla PAC.

I 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 varia per ambito territoriale e tipologia di coltura, esclusivamente del tipo seminativi, vigneti e 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 e 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 e 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.

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).

Anche per l'anno 2024 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 a 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 in futuro un incremento dell'offerta di terreni in affitto, rimanendo invece stabile il numero delle contrattazioni.

Il mercato dell'affitto continuerà, inoltre, a 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 a ottenere suoli su cui installare pannelli fotovoltaici, pur se l'interesse degli imprenditori agricoli è quello della vendita dei fondi. Al riguardo si segnala che i valori più alti dei canoni pagati per affitti nel fotovoltaico potrebbe spingere al rialzo anche i canoni di affitto ordinari.

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%
in % su SAU totale	36,4	54,1	-
SAU in uso gratuito	41.622	21.589	-48,1%
in % su SAU in affitto	20,8	7,9	-

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 e CSR che hanno influenzato particolarmente il mercato degli affitti sono la misura 13 del PSR 2014/22 e l'intervento SRA30 del CSR 2023/27, 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, nocciolati 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 agli interventi del CSR, sia per una rinnovata voglia di riprendersi da un periodo di forte sfiducia. In altre aree, invece, la crisi pandemica prima, il conflitto Russia-Ucraina, dopo, con conseguente aumento dei costi di produzione, incidono 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 nella zona di Sessa Aurunca, in provincia di Caserta, si evidenziano valori medi di 1.100 euro ad ettaro, mentre si registrano valori medi di 700 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 zone agrarie, grazie a canali di mercato nazionali ed esteri ormai consolidati.

Per la provincia di Benevento, si nota una buona ripresa del settore con una positiva ripercussione sulla dinamicità dei fitti e sui prezzi degli stessi. Nel biennio 2022/2023, il mercato olivicolo evidenziava una variazione positiva, ma, nel 2024, i testimoni privilegiati evidenziano una lieve flessione dei prezzi. 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 noccioleti 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/interventi agroambientali del Programma di Sviluppo Rurale 2014/22 e Complemento di Sviluppo Rurale (CSR) 2023-2027 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) del PSR e al benessere animale del CSR (SRA30). In particolare, si registrano prezzi di 550 euro ad ettaro per i seminativi 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 che oscillano tra i 1200 e i 1600 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 700 euro/ha. Per i seminativi irrigui dell'Agro Aversano, in cui si stipulano prevalentemente contratti in deroga, il prezzo medio dei fitti è di 950 euro ad ettaro. Nella zona della Colline di Monte Maggiore prevale la domanda di terreni ad uso seminativo con prezzi che oscillano tra i 600 e gli 800 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 250 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 450 euro ad ettaro. Nell'area delle colline del Calore Irpino Inferiore si stipulano contratti in deroga per gli oliveti con valori compresi tra i 250 e i 400 euro ad ettaro.

Per quanto riguarda la provincia di *Napoli*, il rapporto tra domanda e offerta fa registrare, come nel 2023, 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 zona agraria del Piano Campano Sud-Occidentale, continuano a registrarsi contratti di fitto in deroga per i frutteti che possono variare tra i 600 e i 800 euro ad ettaro, mentre, per le ortive, i fitti si mostrano molto più elevati e sono compresi tra i 850 e i 950 euro ad ettaro. I fitti per i vigneti DOC, con contratti in deroga minori di 15 anni sono caratterizzati da valori che oscillano tra gli 800 e 1.000 euro ad ettaro.

Come per il 2023, 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 CSR, 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 in un pacchetto di misure per sostenere l'insediamento e lo sviluppo di giovani imprenditori agricoli e gli investimenti produttivi agricoli per la competitività delle aziende agricole. 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, ora CSR; si tratta di noccioleti con prezzi che possono raggiungere anche i 900 euro ad ettaro, ed oliveti che possono raggiungere canoni di 700 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 450 e i 700 euro ad ettaro, per i nocioleti tali valori sono compresi tra 500 e i 900 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. Gli agrumeti nell'Agro-nocerino-sarnese si fittano ad un prezzo medio di circa 650 euro ad ettaro; mentre per i contratti stagionali per le ortive, nella stessa zona, i fitti sono compreso tra i 1.400 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 6.000 euro ad ettaro e nella stessa zona spiccano contratti in deroga per fragoleti con valori che oscillano tra i 3.800 euro e 5.600 euro. 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'agrivoltaico, 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, notari 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 a aderire a nuove opportunità di crescita come quelle offerte 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 intervistati emerge con chiarezza da parte delle aziende agricole la necessità di pianificare il futuro, dopo un periodo particolarmente complesso segnato, dal covid in primis e dall'aumento generalizzato dei costi di tutti i fattori di consumo.;

Causa dell'aumento anche l'effetto della guerra in Ucraina, che ha avuto ripercussioni significative sui mercati internazionali delle materie prime, sull'energia e sulla logistica. L'incremento dei costi dei fertilizzanti, dei carburanti e dei mangimi ha ulteriormente aggravato la pressione economica sulle imprese agricole, rendendo ancora più urgente una strategia di gestione sostenibile e di lungo periodo. In questo contesto, la stipula di contratti fondiari stabili e duraturi rappresenta una leva fondamentale per garantire continuità operativa, sicurezza negli investimenti e maggiore capacità di adattamento alle sfide future.

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%
in % su SAU totale	26,3	35,6	-
SAU in uso gratuito	138.480	123.711	-10,7%
in % su SAU in affitto	41,0	26,7	-

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.

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 certamente importante ma non molto diffuso nella nostra regione.

Per il 2024 il mercato degli affitti ha subito sollecitazioni contrastanti che nel complesso ne hanno determinato un tendenziale decremento dei canoni rispetto all'anno precedente. Nel corso dell'anno ci sono stati i saldi del primo anno della Pac 2023-27 con riferimenti più certi per la definizione di contratti a lungo 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.

Non poco hanno inciso 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. Anche i cambiamenti climatici, con un 2024 molto siccitoso, fanno sentire i loro effetti in un gioco di forza tra chi decide di mollare e chi subentra nella conduzione dei fondi. La scelta è meno problematica per le colture cerealicole molto meccanizzate, mentre 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. A volte 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. Comunque, il potenziale di espansione del ricorso all'affitto viene bloccato dal timore di possibili diatribe per il rilascio dei fondi in virtù della poca fiducia nell'efficacia degli attuali strumenti normativi.

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 2024 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, anguria e peperone (dati Istat). In leggero incremento cavoli-cavolfiori (+600 ha) e melone, ma continua la contrazione inesorabile del carciofo (-1200 ha). All'interno di questo quadro, comunque i canoni restano sostanzialmente stabili in un quadro di variabilità che tiene conto di tanti fattori. Uno dei principali, che incide in maniera significativa sul canone, è la presenza di un pozzo che unitamente a sistemi di accumulo consente di integrare o sostituire la disponibilità di acqua consortile che spesso viene meno per scarso accumulo negli invasi.

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 delle ultime buone annate produttive e/o commerciali.

Il perdurare della crisi nel settore zootecnico (allevamenti bovini misti o da latte e ovicaprini), 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 vino 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. In particolare, sono aumentati i canoni dei terreni con pozzo e diminuiti quelli che ne sono privi. Infatti, nell'arco ionico occidentale la distribuzione dell'acqua irrigua consortile, per varie ragioni, avviene in maniera discontinua e

inadeguata. 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. Comunque, l'annata siccitosa del 2024 ha impedito, malgrado gli sforzi, di raggiungere questo obiettivo.

Nel brindisino il mercato che interessa soprattutto le orticole in irriguo è segnato da una lenta ma progressiva regressione. Tiene per ora la coltivazione di anguria, ma arretrano 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'interfilare.

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). Dove si è provato a fare un bando

per fare una ricognizione dei terreni abbandonati e capire successivamente cosa volessero fare i legittimi proprietari (ritornare a coltivare il terreno, cederlo in comodato gratuito e alienarlo) i risultati sono stati scarsi. Per esempio, il comune di Ugento ha provveduto a fare il censimento delle particelle abbandonate per poi contattare i relativi proprietari. Su circa 3.000 situazioni solo dall'1% dei casi si è avuto un riscontro e per chi non risponde si può agire solo in maniera sanzionatoria per la mancata cura del fondo per la prevenzione dagli incendi, anche se si tratta di azioni impopolari. È volontà della regione attuare 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 impresa in agricoltura. Sempre più spesso, per avere una base di sostegno al reddito, le aziende si affidano ai contributi PAC e a quelli connessi alla programmazione regionale, anche se in un quadro di graduale riduzione di tali contributi.

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.

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%
in % su SAU totale	30,1	43,8	-
SAU in uso gratuito	48.226	77.790	61,3%
in % su SAU in affitto	30,8	37,2	-

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 2024 si riscontra una generale stagnazione del mercato degli affitti nel confronto con l'anno precedente, sebbene l'equilibrio tra domanda e offerta

sia stato caratterizzato da una leggera vitalità di entrambe solo in specifici ambiti territoriali regionali. Piccoli segnali di ripresa, soprattutto in termini di richiesta di fondi in locazione, si segnalano, nell'area dell', Alto Basento, Medio Sinni, Montagna di Avigliano-Muro Lucano 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; la necessità di accorpare le aziende affittando terreni limitrofi per disporre di benefici aggiuntivi; il fabbisogno in capo ai contoterzisti finalizzato al completo impiego delle attrezzature; 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). Di contro, la questione climatica associata alla penuria di risorse irrigue, ha determinato, nel Metapontino ad esempio, un aumento del valore degli affitti di quei terreni prossimi a fonti di rifornimento idrico (corsi d'acqua, vasche, pozzi) a servizio delle colture. Aspetto tutt'altro che trascurabile e di peso crescente considerato che la scelta di affittare o meno nuovi terreni è strettamente connessa alla programmazione aziendale, è condizionata dal mercato dei prodotti e riguarda quasi esclusivamente colture annuali come le ortive e più difficilmente le arboree (agrumeti, ad esempio). È emersa come irrilevante l'incidenza dell'effetto inflattivo sul mercato degli affitti, sebbene il 2024, sia stato segnato da un elevato e perdurante livello dei prezzi piuttosto generalizzato 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 2024, ha evidenziato in alcune aree della regione (Alto Basento, Medio Sinni, Montagna di Avigliano e Muro Lucano, Versante settentrionale del Pollino) una prevalenza della domanda dei fondi. Le ragioni emerse sono riconducibili a: attivazione 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; 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, il sostanziale equilibrio tra domanda e offerta associato alla generale stasi delle locazioni, ha interessato in particolare i seminativi irrigui da destinare alla fragolicoltura, ma anche a frutteti/agrumeti 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, ma anche di bosco, seminativi irrigui e non irrigui e oliveti. 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 2024 il mercato non ha subito delle variazioni apprezzabili dei canoni di fitto, sebbene in alcune aree (Alto Basento, Montagna di Potenza) per i seminativi, pascolo e bosco sia stato rilevato un diverso andamento dei prezzi di locazione, aumentati anche significativamente (Medio Basento) laddove destinati ad impianti fotovoltaici. A condizionare la stagnazione dei valori di fitto, si riconfermano anche l'aumento dei costi di produzione, l'effetto inflattivo (più strumentalizzato che realmente determinato) e delle condizioni climatiche avverse 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, aggravati dalla penuria delle risorse idriche, 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 2024 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 strumento²⁷. La settima edizione della Banca nazionale delle terre agricole (Bta) aperta a maggio 2024 da ISMEA, ha offerto all’asta n.2 terreni per un totale di ha 11,71 in provincia di Potenza e n.35 terreni per un totale di 937,12 ha in provincia di Matera. 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 generale crisi economica ha determinato una situazione di equilibrio diffusa a livello regionale tra la domanda e l’offerta di fondi in affitto, senza variazioni rispetto all’anno precedente, sebbene alcune aree siano state lambite da leggerissime caratterizzazioni (Alto Basento, Montagna di Avigliano-Muro Lucano, Medio Sinni e Versante settentrionale del Pollino). In tali aree la richiesta è risultata più vivace grazie sia alla pubblicazione del bando relativo al primo insediamento giovani imprenditori agricoli, avvenuta a dicembre 2023 dal CSR Basilicata 2023-2027, sia per le richieste pervenute in merito alla collocazione di impianti ad energie alternative. Il futuro, tuttavia, viene vissuto con molta incertezza a causa dell’aumentata complessità della gestione aziendale rispetto al passato (normative sempre più stringenti e costose in termini di sicurezza, condizionalità, tracciabilità, tra gli aspetti maggiormente segnalati); a seguito del frequente abbandono dei terreni più marginali e con problemi di

²⁷ <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/>

accessibilità, responsabili del conseguente incremento dell'offerta degli stessi; per la questione climatica e l'aggravarsi della crisi idrica.

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. Non meno importante risulterà il ruolo delle misure che saranno attuate per arginare la scarsità di acqua su tutto il territorio regionale e in particolare nella fascia del Metapontino dove la crisi idrica ha assunto un profilo ormai strutturato. Attualmente, a parte il leggero incremento segnalato, la situazione presenta una fisionomia stagnante e quindi non ottimista.

CALABRIA

di Orlando Cimino

1. Quadro generale

Secondo il Censimento dell'Agricoltura ISTAT del 2020, in Calabria, sono attive 95.538 aziende agricole, che gestiscono complessivamente 543.073 ettari di SAU (Superficie Agricola Utilizzata). Rispetto al 2010, mentre il numero di aziende agricole è diminuito drasticamente (-44,2 %), la SAU ha registrato solo una lieve contrazione (-1,1 %), a conferma di una tendenza verso realtà agricole più ampie e strutturate. La dimensione media aziendale è infatti aumentata, passando da 4,0 a 5,7 ettari. Tuttavia, la frammentazione fondiaria resta marcata: quasi l'80% delle aziende dispone di meno di 5 ettari e gestisce appena il 22,1% della SAU. Al contrario, una quota minima di aziende (appena l'1,7%), con oltre 50 ettari, controlla il 34,5% della SAU, evidenziando un significativo squilibrio nella distribuzione delle superfici.

Per quanto riguarda le forme di conduzione, pur rimanendo prevalente la proprietà diretta (66,8%), emerge una presenza non trascurabile di aziende che operano in affitto o con altre modalità: il 5,4% gestisce esclusivamente terreni in affitto, mentre un ulteriore 18% adotta formule miste (proprietà, affitto e uso gratuito). Questi dati indicano una crescente apertura verso modelli di gestione più flessibili, spesso associati a una maggiore efficienza e a una dimensione aziendale più elevata.

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%
in % su SAU totale	26,4	39,5	-
SAU in uso gratuito	47.488	88.964	87,3%
in % su SAU in affitto	32,7	41,8	-

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.

Il ricorso all'affitto si è intensificato nell'ultimo decennio, diventando una leva strategica per l'ampliamento delle superfici aziendali. Le aziende che utilizzano solo terreni in affitto sono circa 15.700 (+58 % rispetto al 2010), mentre quelle che gestiscono terreni sia in affitto che in proprietà sono oltre 16.200 (+47 %). Complessivamente, la SAU condotta in affitto ammonta a circa 212.600 ettari, con un incremento del 46,5 % rispetto al 2010, passando dal 26 % al 39,5 % della SAU regionale (Tabella 21). Anche la superficie in uso gratuito è cresciuta: nel 2020 raggiunge i 89.000 ettari, pari al 42 % della SAU condotta in affitto, rispetto al 33 % del 2010.

La scelta dell'affitto, in molte aree rurali, appare sempre più come una soluzione funzionale all'espansione aziendale, soprattutto in contesti di collina e montagna, dove è maggiormente diffusa rispetto alle zone di pianura.

In termini di dimensione media aziendale, le aziende che combinano proprietà e affitto raggiungono una media di 9,5 ettari, quelle che utilizzano solo affitto e uso gratuito si attestano su 8 ettari, mentre le aziende basate esclusivamente su terreni di proprietà si fermano a 4 ettari. Tuttavia, la media regionale complessiva (5,5 ettari) resta significativamente inferiore alla media nazionale, che nel 2020 si attesta a 11,1 ettari.

Il mercato degli affitti ha mostrato un trend di crescita costante nel corso del tempo, ma con la conclusione della programmazione PAC 2014-2020 sembra aver raggiunto una fase di stabilizzazione, in attesa di comprendere le modalità di attuazione dei nuovi regolamenti della Politica Agricola Comune (PAC) e del Piano Strategico Nazionale (PSN). Si osserva una progressiva sostituzione degli accordi verbali stagionali con contratti formali e registrati, in risposta alle nuove disposizioni della PAC, che prevedono la necessità di documentazione contrattuale per accedere ai pagamenti diretti e ai contributi comunitari. Questo cambiamento ha comportato una revisione degli accordi preesistenti, molti dei quali fondati su semplici autocertificazioni. Secondo le testimonianze raccolte, non si sono registrate variazioni significative nei canoni di affitto, nonostante l'evoluzione normativa e contrattuale in corso.

Il 2024 ha visto un peggioramento delle criticità già emerse nel 2023 per l'agricoltura calabrese, aggravando le difficoltà legate alle condizioni climatiche avverse e agli effetti indiretti della guerra in Ucraina. Questi fattori avevano già compromesso filiere strategiche come olivicoltura e viticoltura, aumentando i costi di produzione e creando problemi nell'approvvigionamento di input essenziali. Nonostante un parziale rallentamento dei rincari a fine 2023, nel 2024 sono persistiti i costi elevati e le anomalie climatiche, minando ulteriormente la sostenibilità economica delle aziende agricole regionali. Tuttavia, il settore primario in Calabria continua a essere trainato principalmente dalle coltivazioni tradizionali. Secondo le previsioni di Prometeia, il valore aggiunto del comparto è rimasto sostanzialmente stabile, pur con una crescita moderata. Sebbene, l'apporto dei prodotti a denominazione di qualità (DOP, IGP, STG) rimane limitato, rappresentando solo lo 0,3% del valore nazionale, sebbene coinvolga oltre 2.000 operatori e circa 40 specialità agroalimentari regionali (Banca d'Italia, 2025, L'economia della Calabria, Economie regionali, n. 18). Questo scenario ha avuto riflessi anche sull'occupazione agricola, con un ritorno alla normalità per quanto riguarda l'impiego di manodopera straniera, in particolare quella proveniente da Paesi extracomunitari, che non costituisce più un ostacolo operativo per le aziende agricole.

Negli ultimi anni, la Regione Calabria ha rafforzato il sostegno all'agricoltura, combinando fondi della vecchia e nuova programmazione. Con il Piano Strategico della PAC 2023-2027, sono stati assegnati 781 milioni di euro, di cui il 47% per l'ambiente (soprattutto agricoltura

biologica) e il 21% per aumentare la competitività delle imprese. A questi si aggiungono oltre 350 milioni dal PSR 2014-2020, esteso fino al 2024.

Nel 2024 sono stati attivati bandi per più di 60 milioni di euro, destinati ad agricoltori, imprese, enti pubblici e GAL. Il bando principale, da 39 milioni, ha riguardato la difesa da eventi climatici estremi e fauna selvatica. Circa 15 milioni sono andati a sostenere l'agricoltura multifunzionale e 1,5 milioni ai servizi nelle aree interne. Cresce anche il ricorso al contoterzismo, soprattutto per operazioni meccaniche, e la domanda di pascoli in montagna, dove la zootecnia estensiva mantiene un ruolo chiave.

Nonostante gli investimenti, il settore agricolo calabrese resta fragile: aziende piccole, poca competitività rispetto alla media nazionale, uso di contratti informali e difficoltà nel rinnovamento generazionale. Tuttavia, lo sviluppo del biologico, l'innovazione digitale e il rafforzamento delle filiere locali sono segnali positivi. Per trasformare queste opportunità in crescita reale, servono politiche mirate, una gestione più efficace dei fondi e una modernizzazione del mercato fondiario.

2. Tendenze a livello territoriale

In Calabria, gli accordi di compartecipazione rimangono una prassi consolidata, soprattutto per i pascoli montani e la coltivazione della Patata della Sila, un prodotto d'eccellenza riconosciuto con il marchio IGP. Il legame tra tradizione e innovazione si riflette anche nella crescente attenzione per il biologico, un settore che continua a crescere nell'area dell'altopiano silano, in linea con le tendenze europee verso una produzione agricola più sostenibile.

Nelle zone collinari, urbane e periurbane di Cosenza, ma anche lungo la costa ionica cosentina, è ancora comune la vendita della produzione olivicola direttamente sulla pianta ai frantoiani o la locazione di un numero limitato di piante agli interessati. Questo modello di gestione, spesso informale, è una caratteristica distintiva di molte aree calabresi, dove la relazione tra produttori e consumatori è spesso improntata alla fiducia reciproca.

L'area dell'entroterra crotonese, con il suo paesaggio variegato e la tradizione di allevamento del suino nero calabrese, continua a registrare una forte domanda di pascoli, soprattutto per il pascolo brado. Questa pratica, legata alla transumanza, è particolarmente significativa sull'altopiano silano, che funge da punto di passaggio per le greggi durante l'estate.

In Calabria centrale, nella Piana di Lamezia Terme, gli uliveti sono generalmente affidati in locazione tramite contratti pluriennali formalizzati, ma in altre aree della regione si osservano ancora forme di gestione meno regolari, spesso basate su accordi verbali tra proprietari e conduttori. Questi accordi informali, sebbene diffusi, suscitano preoccupazioni riguardo alla trasparenza e alla stabilità del mercato, in particolare per quanto riguarda i titoli PAC, di fondamentale importanza per il settore.

Il mercato degli affitti agrari, purtroppo, non ha registrato un significativo dinamismo tra il 2023 e il 2024. I canoni medi di affitto sono rimasti stabili, senza un aumento sostanziale, e si conferma l'ampio ricorso a contratti informali per la gestione dei terreni, il che limita la capacità di attrarre investimenti a lungo termine nel settore agricolo calabrese.

In particolare, nella provincia di Crotone, località come Cutro, Rocca di Neto, Isola di Capo Rizzuto e Strongoli sono note per la produzione di finocchio, un altro prodotto d'eccellenza calabrese che ha ottenuto il riconoscimento IGP sotto il nome di "Finocchio di Isola Capo Rizzuto". Nonostante questo, la coltivazione avviene ancora prevalentemente attraverso

contratti atipici e informali. In particolare, l'80% della produzione si basa su contratti stipulati prima della semina, con un prezzo fisso per “tomolata” (0,33 ha), sebbene questo prezzo sia soggetto a frequenti variazioni legate all'andamento del mercato. Il restante 20% viene venduto direttamente sul campo, poco prima della raccolta, con prezzi imposti dai compratori.

Le problematiche legate alla gestione del lavoro agricolo continuano ad essere un tema delicato in queste aree, con la raccolta che viene spesso affidata a squadre di operai reclutati localmente tramite caporali. Questo fenomeno, purtroppo, non solo crea un circolo vizioso di sfruttamento, ma mette anche a rischio l'integrità legale e sociale del settore agricolo.

Oltre al finocchio e alla Patata della Sila, la Calabria continua a puntare su altri prodotti tipici e di qualità, come l'olio d'oliva extravergine (soprattutto nella zona del Tirreno cosentino), i peperoni di Senise IGP, e le cipolle rosse di Tropea IGP, che stanno lentamente guadagnando terreno sui mercati internazionali grazie all'adozione di metodi agricoli più sostenibili e a una crescente attenzione alla qualità.

Nonostante i progressi, la riforma della PAC non ha ancora avuto un impatto significativo sulla dinamica del mercato agrario calabrese, che rimane ancora in gran parte legato a pratiche tradizionali e, talvolta, informali. Questo rappresenta una sfida per il futuro dell'agricoltura in Calabria, che dovrà cercare di bilanciare innovazione e tradizione per rimanere competitiva in un mercato sempre più globalizzato.

3. Tipi di contratto

L'affitto informale di tipo stagionale rappresenta ancora la forma contrattuale prevalente in Calabria, anche se in parte viene sostituita da accordi formali necessari per accedere ai pagamenti diretti del primo pilastro della PAC. Questo tipo di affitto è diffuso soprattutto per i pascoli montani e per gli oliveti in collina, fatta eccezione per l'area di Lamezia, dove prevalgono contratti formali pluriennali. I canoni d'affitto informali variano da 50 a 1.000 euro per ettaro a seconda delle colture, con frequenti pagamenti in natura: da 3 a 6 Kg di formaggio a ettaro per i pascoli e la divisione del prodotto raccolto per gli oliveti. Nella zona ionica della provincia di Cosenza, inoltre, sono comuni i contratti di soccida.

Nel settore energetico, la Calabria ha adottato il Quadro Territoriale Regionale Paesaggistico (QTRP) con la Deliberazione di Consiglio Regionale n. 134 del 1° agosto 2016, strumento chiave per l'attuazione delle politiche di governo del territorio e tutela del paesaggio. Attualmente, la Regione punta allo sviluppo delle comunità energetiche rinnovabili, normate dalla Legge regionale n. 25 del 19 novembre 2020, e modificata con la LR n. 2 del 23 aprile 2021. Nel 2023, nel comune di San Nicola da Crissa (Vibo Valentia), è stata avviata la prima comunità energetica rinnovabile e solidale della Calabria (secondo in Italia dopo Napoli), con l'installazione di un impianto fotovoltaico da 66,8 kWp sul tetto della scuola locale, promosso dall'amministrazione comunale. Tuttavia, la prima comunità energetica rinnovabile regionale è nata nel comune di Marcellinara, in provincia di Catanzaro. In una regione ricca di risorse naturali e con un forte legame al territorio, le comunità energetiche rappresentano una soluzione innovativa per incentivare l'uso di energie rinnovabili e decentralizzare la produzione energetica, garantendo risparmi per la comunità e continuità dei servizi pubblici, anche in situazioni di crisi energetica causate dagli eventi geopolitici recenti. La Regione Calabria ha proposto di limitare al 10% la superficie agricola utilizzabile (SAU) per impianti agrivoltaici, una soglia considerata troppo restrittiva dalle associazioni di categoria, che temono effetti negativi sullo sviluppo del settore. Nonostante ciò, alcuni impianti sono già operativi, come quello di Scalea, sul Tirreno cosentino.

4. Patti agrari ed effetti delle politiche

I contratti in deroga stipulati nel settore agricolo sono il risultato delle nuove politiche agricole comunitarie, che hanno imposto regole più rigorose per comprovare il possesso dei terreni e dei titoli. Le organizzazioni professionali offrono assistenza per la stipula dei contratti, richiedendo un compenso che varia tra i 100 e i 150 euro per l'affittuario e il proprietario, oppure in cambio dell'acquisto della tessera associativa.

Nonostante l'introduzione della legge regionale n. 31 del 2017, che mira a favorire l'accesso dei giovani al settore agricolo e a contrastare l'abbandono e il consumo dei suoli agricoli, a fine 2023 l'elenco annuale dei terreni agricoli idonei per l'assegnazione non è stato ancora definito. Tale elenco, previsto dall'art. 2 della legge, avrebbe dovuto essere predisposto entro il 31 dicembre di ogni anno. La legge stabilisce che i dipartimenti regionali competenti, su delega della Giunta regionale, debbano predisporre, in accordo con gli Enti e le agenzie strumentali, l'elenco annuale, con relativa cartografia, dei terreni agricoli e a vocazione agricola e pastorale di proprietà della Regione, destinati all'assegnazione a giovani agricoltori singoli o associati in forma cooperativa, così come alle cooperative sociali di cui alla legge 8 novembre 1991, n. 381. Gli enti strumentali controllati dalla Regione sono tenuti ad adempiere a tali obblighi anche per i terreni di loro proprietà. Il dipartimento regionale per l'agricoltura, in conformità alla legislazione vigente, è responsabile dell'emissione degli avvisi pubblici per la concessione o locazione di questi terreni, ai sensi della legge 3 maggio 1982, n. 203 (Norme sui contratti agrari). Questo processo è fondamentale per facilitare l'accesso alla terra da parte dei giovani agricoltori.

Nel contesto delle politiche agricole europee, la Regione ha concluso un ciclo di incontri con le organizzazioni agricole e gli ordini professionali per la presentazione della PAC 2023-2027. Gli agricoltori, ora in attesa, sono curiosi di comprendere come le misure agricole verranno applicate e come questi cambiamenti influenzeranno il settore.

La Calabria sta inoltre partecipando a progetti europei mirati a promuovere l'agricoltura sostenibile e a rilanciare le filiere corte, con l'obiettivo di favorire l'accesso ai mercati internazionali per i prodotti tipici regionali. Tra le azioni più rilevanti, vi sono iniziative per migliorare la competitività delle aziende agricole e promuovere l'agricoltura ecologica, nonché per incentivare l'adozione di tecnologie digitali avanzate, come quelle previste dall'agricoltura 4.0. Queste tecnologie, come l'uso di droni e intelligenza artificiale, mirano a migliorare la gestione delle coltivazioni e a incrementare l'efficienza e la sostenibilità delle pratiche agricole.

Inoltre, la "Strategia Nazionale per le Aree Interne" (SNAI) rappresenta una delle principali azioni a supporto delle zone rurali della Calabria. Questa strategia, che mira a rivitalizzare le aree interne attraverso investimenti in agricoltura, infrastrutture e servizi, potrebbe avere un impatto significativo sul rilancio del settore agricolo nella regione. In particolare, la Calabria sta cercando di utilizzare le risorse disponibili per rafforzare il settore agricolo e promuovere l'adozione di tecnologie innovative.

Le politiche regionali future dovranno combinare queste azioni, creando un sistema integrato che favorisca il rinnovamento delle aziende agricole, la sostenibilità e la competitività del settore, con particolare attenzione alle opportunità offerte dall'agricoltura digitale e dalla sostenibilità ambientale.

5. Aspettative future del mercato

Secondo i testimoni privilegiati, il futuro del mercato degli affitti agricoli dipenderà in gran parte dagli interventi legislativi a livello locale e comunitario. È ampiamente condivisa l'opinione che la Regione debba offrire un sostegno mirato, soprattutto ai giovani agricoltori, che desiderano ampliare la propria azienda tramite l'affitto, una soluzione più economica e flessibile rispetto all'acquisto. Tale supporto potrebbe concretizzarsi attraverso politiche creditizie favorevoli, sgravi fiscali e maggiori tutele per i proprietari terrieri. Inoltre, è in crescita l'attenzione da parte delle pubbliche amministrazioni verso i terreni demaniali o abbandonati, con l'obiettivo di renderli nuovamente produttivi.

Tutti i testimoni concordano sul fatto che la domanda di terreni aumenterà con l'avvio della nuova programmazione dello sviluppo rurale 2023-2027, e che gli affitti si formalizzeranno sempre di più, diventando meno atipici grazie alla riforma della PAC. La nuova PAC avrà un impatto significativo sul mercato degli affitti per due motivi principali. Il primo riguarda la richiesta, da parte dei proprietari dei terreni, di ritornarne in possesso dei fondi affittati, in quanto ciò consentirebbe di aumentare la superficie agricola per la quale percepire i premi, oltre a quella già oggetto dei titoli. Il secondo aspetto riguarda le nuove disposizioni sui pagamenti diretti, che, in seguito alla convergenza subiranno una forte riduzione. Tuttavia, il Piano Strategico prevede misure compensative, come gli ecoschemi e i sostegni redistributivi, che potrebbero aiutare le aziende agricole recuperare parte delle perdite.

La dinamicità del mercato sarà, in larga parte, determinata dai giovani agricoltori e dalla riforma della PAC. Potenzialmente, in Calabria potrebbero entrare in circolazione circa 100 mila ettari di terreni agricoli. Le indagini condotte tra i testimoni privilegiati suggeriscono che ci sarà un incremento dell'offerta di terreni agricoli in affitto, alimentato da diversi fattori. Tra questi, l'eccessiva parcellizzazione della proprietà fondiaria, che impedisce una corretta meccanizzazione delle operazioni colturali, e la bassa propensione all'aggregazione tra gli agricoltori. A ciò si aggiunge anche il problema del ricambio generazionale, che rende il settore meno dinamico. La riforma della PAC, con le nuove regole sull'agricoltore attivo e l'esclusione da premi inferiori a 300 euro, potrebbero portare nuovi terreni sul mercato. Si stima che circa 41 mila aziende, con una superficie complessiva di circa 24 mila ettari potrebbero non avere diritto ai premi, in quanto non raggiungono la soglia minima di 300 euro. Le aree maggiormente interessate da questo cambiamento produttivo sono quelle olivicole (74%), seguite dalle aree a indirizzo produttivo misto (18%). Le zone più coinvolte, secondo il PSR, sono quelle classificate come intermedie (31%) e in ritardo di sviluppo (53%). Tuttavia, con la nuova riforma della PAC, i premi destinati a queste aree saranno più alti che in passato, offrendo nuove opportunità per gli agricoltori locali.

Secondo il centro studi delle Camere di commercio Guglielmo Tagliacarne, la Calabria subirà le conseguenze del conflitto in Ucraina, a causa delle sanzioni europee alla Russia. Questo impatterà negativamente sull'export regionale, visto che il 2,5% delle esportazioni calabresi è destinato a Russia e Ucraina (rispetto alla media del Sud Italia, che è pari all'1,9%). La provincia di Vibo Valentia risulta particolarmente colpita, in quanto il 95,3% dei prodotti esportati verso questi paesi proviene proprio da lì. Le ripercussioni sul settore agricolo calabrese saranno gravi, con effetti che si sommano a quelli già causati dalla pandemia. Inoltre, l'aumento dei costi di produzione, unito alla scarsità di materie prime per l'alimentazione animale, sta mettendo sotto pressione l'intero comparto 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%
in % su SAU totale	34,4	44,6	-
SAU in uso gratuito	134.151	176.463	31,5%
in % su SAU in affitto	28,1	29,4	-

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 2024 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 2024 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 Sicilia 2014-2022 (misure agroambientali, pacchetto giovani) e del CSR Sicilia - Piano Strategico PAC 2023/27. 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 2024 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).

Secondo la società Terna, l'isola riveste un ruolo fondamentale per il fotovoltaico in Italia. A livello nazionale, le richieste di concessione ammontano a 3.891, per 154,57 GW; di queste 1.633, per 59,59 GW, risultano attualmente accettate. In tale ambito, la Sicilia è la seconda regione, dopo la Puglia, per numero di pratiche presentate, pari a 822, per una potenza di 40,87 GW; di queste 354, per 15,84 GW, risultano accettate.

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"²⁸ (Italian Gigafactory), il cui investimento totale di circa 600 milioni di euro porterà, entro il 2025, la 3Sun gigafactory di Catania a diventare la più grande fabbrica di moduli fotovoltaici bifacciali (pannelli solari) d'Europa, con una capacità annuale di 3 GW. A giugno 2025 la fabbrica ha già attivato 3 linee produttive per 1,8 GW e nella seconda metà dell'anno prevede di lanciare altre 2 linee per raggiungere i 3 GW previsti.

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;

²⁸ 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 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;
- 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 2023²⁹, 3 lotti, per complessivi 199 ettari, a fronte di una disponibilità di 450 ettari, suddivisi in 18 lotti. Si prevede che il terzo bando verrà predisposto in tempi brevi.

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 2014-2020 e, oggi, agli interventi del PSP 2023-2027, 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 PSP 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.

²⁹ 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 2024 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 (+9%) nel basso campidano e nelle colline litoranee della Gallura, per i seminativi irrigui (+8%) nelle colline del Meilogu (SS) e nel Campidano di Oristano nella zona del Tirso. Si riscontrano invece diminuzioni di canoni per i vigneti per uva da vino DOC nelle province di Oristano e diminuzioni per i pascoli nel Sud Sardegna e nel nuorese, al confine con la provincia di Sassari (-9%).

Il conflitto Ucraina-Russia e l'escalation tra Israele e Palestina hanno causato inizialmente l'aumento dei costi energetici e successivamente la crescita esponenziale dei prezzi dei prodotti agricoli. Da una parte ciò 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. Il protrarsi della siccità ha causato molteplici danni alle colture cerealicolo-foraggiere e ai comparti orticolo e frutticolo, nonché, alle aziende zootecniche per l'assenza di acqua e pascoli per il bestiame.

Nel 2024 sono stati implementati diversi bandi della nuova programmazione CSR Sardegna 2023-2027. Prolungate le procedure contributive e fiscali, è stata attivata la cassa integrazione ei voucher per i lavoratori, sono stati prorogati gli adempimenti relativi alla formazione e sono state incentivate misure di liquidità per le imprese.

Le contrattazioni hanno interessato principalmente i seminativi asciutti e irrigui, i prati permanenti e i pascoli, in minor misura vigneti per uva comune, 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 nella provincia di Sassari, 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 2024, 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) e seminativi irrigui (dai 500

ai 700 €/ha), seminativi asciutti (mediamente intorno ai 300€/ha) nella provincia del Sud Sardegna, nella provincia di Nuoro per i seminativi asciutti (tra i 220 e i 350 €/ha), seminativi irrigui (500-600 €/ha) e asciutti (250-400 €/ha) nella provincia di Oristano, per i soli seminativi irrigui (tra i 300 - 400€/ha) nella provincia di Sassari; mentre si sono riscontrati decrementi per prati permanenti e pascoli nelle province di Nuoro e Sassari oliveti (tra i 700 e i 1.200 €/ha) e i vigneti per uva da vino nella provincia di Oristano. 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 CSR 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).

Proseguono 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 con punte di 5.000 €/ha per trenta anni, da definire successivamente in base alla presenza di vincoli ambientali e urbanistici e di una eventuale valutazione di impatto ambientale (VIA) e molto condizionano le ultime scelte sulle politiche energetiche, in particolare il subentro della moratoria e della identificazione delle aree idonee in cui potranno essere installati gli aerogeneratori e i pannelli per la produzione di energia da fonti rinnovabili. Una oculata scelta di tali aree serve 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 genera 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 certa l'entità dei pagamenti di base e stabiliti gli effettivi importi unitari nell'applicazione degli ecoschemi, da l'altro incombe la preoccupazione sulla spendibilità dei fondi europei destinati all'agricoltura, dovuta ai ritardi accumulati nella gestione delle pratiche per problemi di natura informatica.

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 e l'estensione del conflitto con l'Iran, con conseguente intervento degli USA, 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. L'impatto con la nuova PAC 2023-2027 ha inciso sugli affitti agricoli in quanto prevede una serie di obblighi pluriennali, i quali limitano le scelte degli agricoltori per gli anni successivi. Le aspettative positive sono strettamente legate ai bandi della nuova programmazione CSR Sardegna 2023-2027, diversi dei quali pubblicati alla fine del 2024,

dovrebbero rivelarsi lo strumento alla base del rilancio del settore, con conseguente stabilità o lieve crescita dei canoni.

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. Si percepisce, a detta di molti operatori, infatti, un crescente interesse per gli affitti a lungo termine, anche da parte di giovani agricoltori.

Nel settore del “*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 e della recente emanazione del DDL Sicurezza, il quale imporrebbe delle pesanti restrizioni nell’uso delle infiorescenze.

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 la recente scoperta dell’epidemia dermatite nodulare contagiosa dei bovini, incidono maggiormente sulle contrattazioni, e avranno un ruolo fondamentale anche nel prossimo futuro.

