CENTRO DI RICERCA POLITICHE E BIOECONOMIA



INDAGINE SUL MERCATO FONDIARIO IN ITALIA

L'andamento dei canoni di affitto dei terreni agricoli

RAPPORTO 2025

RICA
Rete d'Informazione Contabile Agricola

crea
Consiglio per la ricerca in agricoltura e l'analisi dell'economia agraria

INDAGINE SUL MERCATO FONDIARIO IN ITALIA

L'andamento dei canoni di affitto dei terreni agricoli

RAPPORTO 2025

RICA
Rete d'Informazione Contabile Agricola

crea
Consiglio per la ricerca in agricoltura e l'analisi dell'economia agraria

A cura di:
Davide Longhitano e Andrea Arzeni

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

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

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

I rapporti di analisi, i risultati aggregati e la metodologia adottata sono disponibili nel sito:
https://www.crea.gov.it/web/politiche-e-bioeconomia/-/indagine-mercato-fondiario

Indagine sul mercato fondiario in Italia: l'andamento dei canoni di affitto dei terreni agricoli
Rapporto regionale 2025

Novembre 2026

ISBN: 9788833855387.

Copyright © 2026 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: Davide Longhitano

INDICE

Introduzione	1
Piemonte	1
Valle d'Aosta	7
Lombardia	11
Trentino-Alto Adige	23
Veneto	27
Friuli -Venezia Giulia	36
Liguria	41
Emilia-Romagna	45
Toscana	50
Umbria	56
Marche	61
Lazio	67
Abruzzo	71
Molise	77
Campania	86
Puglia	91
Basilicata	96
Calabria	101
Sicilia	107
Sardegna	112

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 Sedi regionali del CREA Centro Politiche e Bioeconomia (CREA-PB) dove i referenti regionali dell'indagine analizzano l'evoluzione in atto nel mercato degli affitti[1].

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 qualificati", 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 fondiario[2].

Le relazioni regionali mantengono una struttura sostanzialmente omogenea rispetto alle precedenti edizioni e sono aggiornate annualmente sulla base delle informazioni raccolte presso i testimoni privilegiati e degli ulteriori elementi conoscitivi disponibili. L'introduzione presenta una sintesi delle principali dinamiche del mercato degli affitti nel 2025, integrata da un aggiornamento del quadro strutturale nazionale attraverso i risultati dell'Indagine sulla struttura e produzione delle aziende agricole (SPA) dell'ISTAT, riferita al 2023.

2. L'andamento del mercato degli affitti nel 2025

Nel 2025 il mercato degli affitti dei terreni agricoli in Italia ha evidenziato una sostanziale tenuta, pur in presenza di dinamiche differenziate tra territori e ordinamenti produttivi. Nella maggior parte delle regioni i canoni sono rimasti relativamente stabili rispetto all'anno precedente, con variazioni circoscritte ad aree e tipologie colturali specifiche. La domanda si è confermata più sostenuta per i terreni irrigui, accorpati, facilmente accessibili e meccanizzabili, nonché per le superfici destinate a produzioni specializzate. Al contrario, nei territori marginali e per i fondi meno produttivi sono emerse maggiori difficoltà di collocazione, anche in presenza di canoni contenuti.

La domanda continua a essere alimentata soprattutto dalle aziende agricole strutturate, interessate ad ampliare la base fondiaria e a conseguire economie di scala, dagli operatori zootecnici, dai contoterzisti e, in specifici contesti, dai giovani imprenditori. Sul versante

[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

dell'offerta incidono la cessazione delle aziende di minori dimensioni, l'invecchiamento dei conduttori e l'assenza di ricambio generazionale. La ridotta redditività di alcune produzioni, l'incidenza dei costi di gestione e l'incertezza climatica hanno tuttavia reso più selettive le scelte degli affittuari. Le misure della PAC 2023-2027 e dei Complementi regionali per lo sviluppo rurale (CSR) intervengono con intensità diversa sui mercati locali, influenzando in alcuni casi la domanda, la durata dei rapporti e la regolarizzazione dei contratti.

Il ruolo strutturale dell'affitto nell'accesso alla terra è confermato dai risultati dell'Indagine sulla struttura e produzione delle aziende agricole (SPA) dell'ISTAT, riferita al 2023. Rispetto al Censimento dell'agricoltura del 2010, il numero delle aziende agricole si è ridotto del 30%, a fronte di una contrazione più contenuta della superficie agricola utilizzata (SAU), pari a circa il 4%, evidenziando un aumento della dimensione media aziendale, passata da circa 8 a 11 ettari. La diminuzione è particolarmente pronunciata tra le aziende che conducono esclusivamente terreni di proprietà (-54%); risultano invece in aumento sia quelle che utilizzano soltanto terreni in affitto (+40%) sia quelle che combinano proprietà e affitto (+32%) (Tabella 1).

Tabella 1 – Aziende e SAU per titolo di possesso[1] dei terreni - Italia.

	2010	2023	2023/2010
		Aziende	
Solo in proprietà	1.187.667	550.653	*-53,6%*
Solo in affitto	144.209	201.654	*39,8%*
Proprietà e affitto	287.352	378.052	*31,6%*
Totale[2]	1.620.884	1.130.358	*-30,3%*
		Superficie agricola utilizzata (ha)	
Solo in proprietà	5.828.534	3.722.055	*-36,1%*
Solo in affitto	2.011.493	2.779.887	*38,2%*
Proprietà e affitto	5.016.021	5.783.870	*15,3%*
Totale	12.856.048	12.285.813	*-4,4%*
SAU in affitto	4.900.320	4.968.318	*1,4%*
in % su SAU totale	38,1	40,4	-
SAU in uso gratuito	1.062.390	1.331.618	*25,3%*
in % su SAU in affitto	21,7	26,8	-

Fonte: ISTAT, Censimento generale dell'agricoltura 2010; Indagine sulla struttura e produzione delle aziende agricole (SPA), 2023.
1 Nelle categorie di possesso, l'affitto comprende anche l'uso gratuito.
2 Il totale comprende le aziende senza SAU.

Nel 2023 la SAU condotta in affitto, comprensiva dell'uso gratuito, ammonta a quasi 6,30 milioni di ettari, superando il 51% della SAU nazionale, contro il 46% del 2010. L'incremento registrato nel periodo è riconducibile principalmente alla crescita delle superfici concesse a titolo gratuito (+25%), a fronte di un aumento più contenuto di quelle in affitto (+1,4%). La distribuzione territoriale di tali superfici evidenzia valori assoluti più elevati nelle Isole e nelle

regioni meridionali, rispettivamente con circa 1,45 e 1,40 milioni di ettari, seguite dalle regioni nordorientali e nordoccidentali, entrambe con circa 1,2 milioni di ettari, e da quelle centrali, con circa 1,05 milioni di ettari (Tabella 2).

Tabella 2 – Aziende e SAU per titolo di possesso dei terreni e ripartizione geografica. Anno 2023

	Numero di aziende agricole			SAU (ettari)		
	con terreni in proprietà	con terreni in affitto e/o uso gratuito	totale aziende agricole[1]	in proprietà	in affitto e/o uso gratuito	totale SAU
Nord-ovest	92.216	106.756	119.784	702.329	1.197.922	1.900.251
Nord-est	146.707	121.088	185.012	1.218.997	1.210.756	2.429.753
Centro	142.112	91.844	183.604	1.030.768	1.048.945	2.079.713
Sud	380.799	225.725	453.631	1.928.797	1.397.088	3.325.885
Isole	145.289	101.270	188.327	1.104.985	1.445.225	2.550.211
ITALIA	907.123	646.683	1.130.358	5.985.877	6.299.936	12.285.813

Fonte: ISTAT, Indagine sulla struttura e produzione delle aziende agricole, 2023.

[1] Le aziende possono condurre terreni sia in proprietà sia in affitto; pertanto, i relativi conteggi non sono sommabili, a differenza delle superfici (SAU).

Nel Nord-Ovest la domanda rimane sostenuta soprattutto nelle pianure irrigue e nei comprensori a elevata specializzazione produttiva, in particolare nei distretti zootecnici. I canoni mostrano una sostanziale stabilità, con incrementi localizzati nelle aree più competitive e per alcune colture specializzate. Alla domanda agricola si affianca, in determinati territori, l'interesse degli operatori del settore energetico. Nelle aree montane, invece, l'accessibilità e la localizzazione dei fondi continuano a condizionare le contrattazioni.

Nel Nord-Est il mercato presenta una maggiore articolazione, con una domanda generalmente sostenuta nelle aree agricole più vocate, ma anche una crescente attenzione alla sostenibilità economica dei contratti. A fronte di un aumento delle locazioni in alcuni territori, i canoni rimangono prevalentemente stabili, pur registrando incrementi in occasione di specifici rinnovi contrattuali.

Nelle regioni centrali prevale un quadro di stabilità, con una domanda più vivace per i seminativi irrigui e le superfici destinate a colture specializzate, mentre i terreni asciutti e meno produttivi mostrano segnali di debolezza. L'adeguamento dei canoni ai livelli dei sostegni della PAC e le condizioni di redditività delle produzioni influenzano le contrattazioni, favorendo in alcuni contesti il ricorso a contratti di durata più breve.

Anche nel Mezzogiorno il mercato degli affitti si mantiene generalmente stabile o poco dinamico, con differenze significative tra i comprensori agricoli più produttivi e le aree interne e marginali. I canoni registrano variazioni prevalentemente contenute, sebbene nelle zone irrigue e nei sistemi orticoli, frutticoli e viticoli più specializzati emergano situazioni di maggiore vivacità, con incrementi localizzati. La domanda continua a concentrarsi sulle superfici più produttive, irrigue e facilmente lavorabili, mentre la crescente disponibilità di terreni marginali, meno attrattivi per le aziende, contribuisce ad accentuare la segmentazione del mercato.

Per il prossimo futuro, le aspettative degli operatori indicano una sostanziale continuità delle attuali dinamiche, con una domanda sostenuta per i terreni più produttivi e funzionali alle esigenze aziendali e una crescente differenziazione rispetto alle superfici marginali.

L’evoluzione della redditività agricola, delle condizioni climatiche e delle politiche di sostegno continuerà a influenzare le contrattazioni, confermando il ruolo dell’affitto quale strumento fondamentale per l’ampliamento e la riorganizzazione delle aziende agricole.

PIEMONTE

di Ilaria Borri

1. Quadro generale

I dati dell'ultimo Censimento dell'Agricoltura forniscono un quadro strutturale utile ad analizzare le forme di possesso e conduzione della terra agricola in Piemonte (Tabella 3). Il confronto con il 2010 evidenzia il proseguimento di un processo di progressiva concentrazione aziendale: il numero complessivo di aziende agricole si è ridotto del 24,7%, con una contrazione particolarmente marcata tra le imprese che operano esclusivamente su terreni di proprietà (-44,6%). Nello stesso periodo è invece aumentato del 38,8% il numero di aziende condotte esclusivamente con terreni in affitto, confermando il ruolo crescente della locazione quale strumento di accesso alla terra e di ampliamento delle superfici aziendali.

Tabella 3 - Aziende e SAU per titolo di possesso[1] 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.

Parallelamente alla diminuzione delle aziende si osserva una riduzione più contenuta della superficie agricola utilizzata (SAU), che tra il 2010 e il 2020 è diminuita dell'8,9%. Tale dinamica evidenzia come la contrazione del numero di aziende sia stata accompagnata da un aumento della dimensione media aziendale. Anche dal punto di vista delle superfici emerge una progressiva riduzione del peso della proprietà fondiaria, mentre risultano in crescita gli ettari condotti esclusivamente in affitto (+52,3%).

Nel 2020 la SAU condotta in affitto ha raggiunto il 60,7% della superficie agricola regionale complessiva, confermando la centralità di questa forma di conduzione nell'agricoltura piemontese. All'interno di tale aggregato assume inoltre crescente rilevanza la superficie concessa in uso gratuito, che rispetto al 2010 è aumentata del 73,9%, arrivando a rappresentare oltre un quinto della SAU condotta in affitto.

Le indicazioni raccolte attraverso l'indagine CREA presso i testimoni privilegiati confermano che l'affitto continua a rappresentare uno strumento fondamentale per l'ampliamento aziendale, per l'insediamento dei giovani agricoltori e per i processi di concentrazione fondiaria che caratterizzano l'agricoltura piemontese degli ultimi anni.

Con l'avvio della PAC 2023-2027, anche nel 2025 non emergono effetti diretti e generalizzati sul mercato degli affitti agricoli. Pur in presenza dei diversi strumenti di sostegno attivati nel periodo di programmazione, i testimoni privilegiati non segnalano particolari variazioni nella stipula dei contratti riconducibili alle misure della PAC. Le dinamiche osservate risultano invece maggiormente legate a fattori strutturali, quali il ricambio generazionale, l'ampliamento delle aziende esistenti, l'accorpamento fondiario e la disponibilità di terreni provenienti da aziende in cessazione.

In linea generale, in una situazione di sostanziale stabilità la domanda di terreni è risultata più sostenuta nelle aree agricole maggiormente vocate e caratterizzate da produzioni specializzate o dalla presenza di superfici irrigue. In alcune di queste zone si sono registrati incrementi dei canoni per terreni destinati a seminativi irrigui, orticoltura, frutticoltura e altre colture ad elevata intensità produttiva. Tali aumenti sono riconducibili soprattutto alla necessità, da parte delle aziende agricole più strutturate, di ampliare la superficie aziendale, accorpare appezzamenti e migliorare l'efficienza produttiva, oltre che, in alcuni contesti, alla volontà di compensare maggiori costi di produzione o una minore redditività delle colture.

Nelle zone meno vocate, dove la domanda di terra è più contenuta e i canoni risultano generalmente inferiori, continua invece a manifestarsi una maggiore disponibilità di terreni provenienti da agricoltori in cessazione, proprietari anziani o eredi non interessati alla conduzione diretta. In alcuni casi i terreni vengono concessi in comodato d'uso o affidati a conduttori disponibili a sostenere le spese di gestione del fondo, comprese quelle legate all'irrigazione. Inoltre, soprattutto nel caso di aziende di piccole dimensioni prive di ricambio generazionale, si osservano situazioni nelle quali, a seguito del decesso o del ritiro del conduttore, gli eredi scelgono di conservare la proprietà dei terreni rinunciando però alla coltivazione diretta e concedendo successivamente i fondi in affitto ad aziende agricole già operative sul territorio.

2. Tendenze a livello territoriale

Nel Cuneese, sebbene alcune colture permanenti mostrino segnali di maggiore cautela, in particolare la corilicoltura che continua a risentire delle difficoltà produttive e della minore redditività registrata negli ultimi anni, il mercato degli affitti continua a mostrare una buona vivacità nelle aree frutticole più vocate. Parallelamente, il buon andamento della zootecnia sostiene la domanda di seminativi, soprattutto nelle zone di pianura caratterizzate dalla presenza di allevamenti. I terreni destinati a orticoltura nella pianura tra Carmagnola e Carignano vengono confermati con valori inclusi tra gli 800 e i 1.400 €/ha con alcune segnalazioni che raggiungono i 1.500 €/ha; per la stessa tipologia di terreni, nel braidese, vengono generalmente segnalati canoni inclusi tra i 950 e i quasi 2.000 €/ha, sebbene alcuni testimoni riportino, per particolari contesti produttivi e per i terreni maggiormente vocati

all'orticoltura, valori anche compresi tra i 2.000 e i 3.000 €/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 resta più ampia per i terreni a seminativo irriguo nella pianura tra Fossano e Cuneo segnalati anch'essi tra i 600 e i 1.500 euro in un contesto in cui la domanda continua ad essere sostenuta soprattutto dalle aziende agricole maggiormente strutturate e dalla presenza della zootecnia.

La richiesta di vigneti nelle aree vocate delle provincie di Asti e di Cuneo rimane complessivamente buona, soprattutto per le produzioni di pregio e per gli impianti facilmente lavorabili/meccanizzabili. I canoni d'affitto risultano generalmente stabili nelle principali aree vitivinicole regionali, anche se il comparto dei vini rossi sta attraversando una fase caratterizzata da maggiori incertezze, legate al rallentamento delle vendite e all'aumento delle giacenze. In questo contesto continuano tuttavia a distinguersi le produzioni di eccellenza, in particolare nelle zone del Barolo e del Barbaresco, dove i canoni possono raggiungere anche i 15.000-18.000 €/ha. Si conferma inoltre l'interesse per la produzione dello spumante Alta Langa, che continua a beneficiare di una domanda crescente, e per i vigneti ricadenti nella DOCG Nizza, che rappresenta uno dei segmenti più dinamici della filiera della Barbera e continua a sostenere la domanda di superfici vitate nelle aree maggiormente vocate.

Nell'Astigiano, e in particolare nell'areale del Moscato compreso tra Canelli e i comuni limitrofi, il mercato degli affitti dei vigneti continua a mantenersi relativamente stabile. I canoni risultano generalmente compresi tra i 2.000 e i 3.000 €/ha e sono spesso correlati alla capacità produttiva dei vigneti (comunque correlate alle rese massime definite da disciplinare della DOCG Canelli) e alla redditività attesa della coltura, valutata sulla base delle rese conseguibili e delle quotazioni dell'uva.

Nonostante le incertezze che interessano il mercato vitivinicolo, il Moscato continua a rappresentare una delle produzioni più caratterizzanti del territorio e beneficia del crescente riconoscimento qualitativo dell'area di Canelli.

Nelle zone dell'Astigiano, in particolare nelle aree collinari poste al confine con il Chierese, permane una forte pressione esercitata dagli ungulati, soprattutto dai cinghiali. Il problema continua a essere segnalato dagli operatori agricoli come uno dei principali fattori di criticità per le coltivazioni, a causa dei danni alle produzioni, dei maggiori costi di prevenzione e delle difficoltà di gestione dei terreni, contribuendo in alcuni casi a ridurre l'interesse verso le superfici agricole più esposte al fenomeno.

Anche per quanto riguarda il mercato degli affitti si conferma l'interesse che continuano a suscitare le aree vitivinicole vocate del Novarese, Vercellese e Biellese, caratterizzate dalla presenza delle DOCG Gattinara e Ghemme e delle DOC Lessona, Bramaterra, Boca, Sizzano, Fara, Valli Ossolane, Coste della Sesia e Colline Novaresi. La crescente valorizzazione dei vini dell'Alto Piemonte e la maggiore notorietà acquisita negli ultimi anni contribuiscono a sostenere la domanda di vigneti e i relativi canoni di affitto, soprattutto nelle aree più vocate e per gli impianti meglio posizionati. Da monitorare anche l'evoluzione delle aree vitate più occidentali del Canavese, dove ricadono le denominazioni Canavese DOC, Carema DOC ed Erbaluce di Caluso DOCG, tutelate dal Consorzio di Tutela e Valorizzazione Vini DOCG Caluso, Carema DOC e Canavese DOC. In particolare, l'Erbaluce di Caluso continua a rappresentare una delle produzioni più dinamiche del territorio, sostenuta dalla crescente notorietà della denominazione e dallo sviluppo dell'enoturismo.

Nelle aree vocate alla risicoltura il mercato degli affitti si mantiene complessivamente dinamico, pur in un contesto caratterizzato da maggiore cautela rispetto agli anni precedenti. Nella pianura a sud di Novara i canoni delle risaie risultano generalmente compresi tra 500 e

750 €/ha, mentre nella pianura di Casale Monferrato si collocano tra 400 e 800 €/ha. Nelle Baragge vercellesi e biellesi, aree pedemontane caratterizzate da terreni argillosi poco fertili, brughiere e praterie naturali, in parte destinate alla risicoltura e in parte tutelate come aree di elevato valore ambientale, si registrano valori più contenuti, generalmente compresi tra 220 e 370 €/ha, ma con segnalazioni di lievi incrementi rispetto all'anno precedente. Gli operatori evidenziano tuttavia che, dopo il forte aumento registrato dal mercato del riso nel 2024, le prospettive risultano oggi più prudenti a causa del ridimensionamento delle quotazioni del prodotto e delle incertezze sull'evoluzione del comparto.

Anche nella zona collinare del novarese, come già evidenziato per il mercato fondiario,

persistono rilevanti problematiche legate alla presenza degli ungulati, che causano danni alle coltivazioni e rendono più complessa la gestione dei terreni agricoli. Dove sono presenti pozzi e risorse irrigue è possibile mantenere livelli produttivi soddisfacenti attraverso interventi di irrigazione di soccorso; nelle aree prive di disponibilità irrigua, invece, le difficoltà produttive risultano maggiori e in alcuni casi i terreni vengono gestiti principalmente per garantire il mantenimento dell'attività agricola e l'accesso ai sostegni della PAC, piuttosto che per ottenere produzioni economicamente significative.

Nella zona floricola al confine tra Novarese e Verbano-Cusio-Ossola, che da diversi anni attraversa una fase di difficoltà legata all'aumento dei costi di produzione, alla forte incidenza della manodopera e alle problematiche di ricambio generazionale, i testimoni privilegiati riferiscono che il mercato degli affitti è sostenuto principalmente dalle poche aziende condotte da giovani imprenditori che si sono orientati verso produzioni orticole, più che dalle aziende floricole che continuano a rappresentare la componente prevalente del tessuto produttivo locale. I terreni disponibili vengono generalmente affittati con canoni assimilabili a quelli dei seminativi irrigui della zona.

3. Tipi di contratto

Nonostante gli accordi verbali siano ancora presenti nelle zone marginali, nella grande maggioranza dei casi i contratti vengono regolarmente registrati,

spesso con l'assistenza delle organizzazioni professionali agricole. Permane inoltre una certa cautela nella definizione della durata contrattuale, riconducibile all'incertezza che continua a caratterizzare i mercati agricoli, i costi di produzione e la redditività di alcune filiere.

Per quanto riguarda l'agrivoltaico e gli altri investimenti energetici che interessano direttamente i terreni agricoli (fotovoltaico a terra, sistemi di accumulo e, in alcuni più rari contesti, impianti a biogas), emergono situazioni differenziate. In molte aree l'interesse diretto degli agricoltori appare ancora limitato, mentre in altre vengono segnalate le prime ricadute sul mercato degli affitti, con una crescente ricerca di superfici da parte di operatori del settore energetico e alcuni casi di aumento dei canoni o di maggiore competizione per i terreni disponibili. Si tratta tuttavia di fenomeni ancora localizzati, che non sembrano al momento modificare in maniera significativa le dinamiche complessive del mercato regionale degli affitti.

4. Patti agrari ed effetti delle politiche

Le Organizzazioni professionali agricole continuano a svolgere un ruolo centrale nell'assistenza agli agricoltori per la stipula dei contratti d'affitto. La grande maggioranza dei

contratti agrari viene conclusa attraverso i cosiddetti “patti in deroga”, in quanto la legge n. 203/1982 disciplina in modo particolarmente rigoroso diversi aspetti del rapporto contrattuale, tra cui la durata dell'affitto, la determinazione del canone e la regolamentazione degli eventuali miglioramenti apportati al fondo. Per questo motivo gli accordi ai sensi dell'art. 45 della medesima legge richiedono l'assistenza delle organizzazioni professionali agricole rappresentative delle parti.

L'attività di assistenza non si limita alla sottoscrizione formale del contratto, ma deve concretarsi in un'effettiva funzione di consulenza, indirizzo e tutela dei contraenti durante l'intera fase negoziale, al fine di garantire un equilibrio tra le parti ed evitare possibili situazioni di squilibrio contrattuale. Non è pertanto sufficiente che le organizzazioni professionali appongano un semplice visto su accordi già completamente definiti dai contraenti.

Il contratto stipulato secondo la disciplina dei patti in deroga deve essere redatto in forma scritta e sottoscritto sia dalle parti sia dai rispettivi rappresentanti sindacali. Di conseguenza, la presenza e l'assistenza delle organizzazioni professionali costituiscono un elemento essenziale per la validità e l'efficacia dell'accordo derogatorio.

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 sono attesi nelle aree dove risultano disponibili terreni idonei alla creazione di nuove aziende agricole, anche grazie alle opportunità offerte dai finanziamenti per l'insediamento dei giovani agricoltori, oppure nelle zone interessate da processi di ampliamento aziendale conseguenti alla cessazione dell'attività da parte di conduttori anziani, allo smantellamento di aziende di minori dimensioni e alla progressiva concentrazione delle superfici in capo a imprese più strutturate. Permangono inoltre condizioni favorevoli nelle aree caratterizzate dalle produzioni agricole che continuano a manifestare una maggiore capacità di attrarre investimenti e interesse da parte degli operatori.

Le eventuali richieste di aumento dei canoni da parte dei proprietari dovranno tuttavia confrontarsi con il persistente incremento dei costi dei fattori produttivi e con la ridotta redditività di numerose produzioni agricole, in particolare di tipo *commodity*, elementi che continuano a limitare la capacità degli agricoltori di sostenere ulteriori incrementi dei canoni.

Nel comparto vitivinicolo le prospettive appaiono differenziate. Le produzioni di maggior pregio continuano a mostrare una buona capacità di attrazione, ma le difficoltà che interessano parte del comparto dei vini rossi piemontesi, il rallentamento delle vendite e la presenza di consistenti giacenze di prodotto potrebbero riflettersi anche sul mercato degli affitti, favorendo una fase di maggiore stabilità o di minore dinamismo nelle nuove contrattazioni. Particolare attenzione dovrà essere rivolta all'evoluzione delle misure adottate per il riequilibrio del mercato e alla possibile ridefinizione delle strategie produttive aziendali.

Per quanto riguarda la produzione di energia, gli operatori continuano a monitorare con attenzione lo sviluppo degli impianti agrivoltaici. In diverse provincie piemontesi risultano infatti presenti progetti in fase di valutazione, autorizzazione o realizzazione; tuttavia, gli effetti sul mercato degli affitti appaiono per il momento localizzati e non tali da modificare significativamente le dinamiche regionali. In alcune aree, soprattutto quelle maggiormente interessate dagli investimenti energetici, viene comunque segnalata una crescente competizione per la disponibilità di superfici agricole, con possibili effetti sui canoni futuri.

Anche i cambiamenti climatici continuano a rappresentare uno dei principali elementi di preoccupazione per il settore agricolo. La riduzione delle precipitazioni nevose, l'irregolarità delle piogge, gli eventi meteorologici estremi e le ondate di calore rendono sempre più complessa la gestione delle attività agricole. In tale contesto, la disponibilità di risorsa irrigua è destinata ad assumere un ruolo crescente nella determinazione della competitività aziendale e dei valori dei canoni. In particolare, la scarsità d'acqua potrebbe accrescere l'interesse verso i terreni irrigui e verso le superfici maggiormente adatte a colture meno idroesigenti, mentre le esigenze di ampliamento aziendale e di adeguamento alle condizioni produttive e ambientali potrebbero continuare a sostenere la domanda di terra in affitto

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 possesso[1] 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 2025 un sostanziale equilibrio tra la domanda e l'offerta di terreni e il numero delle locazioni risulta invariato rispetto all'anno precedente.

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-Vallèe d'Aoste*[3] e anche per il fatto che negli anni recenti è stato possibile estendere la superficie vitata regionale attraverso le autorizzazioni concesse all'impianto di nuovi vigneti. 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[4]. 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 casera 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 rappresentano circa il 12% della SAU foraggera in quota, trattandosi di oltre 100 strutture

[3] Le superfici vitate iscritte nello schedario viticolo regionale idonee alla produzione di uve DOP assommano a 392 ettari, cui si aggiungono 56 ettari di vigneti per la produzione di uva per vino da tavola.

[4] È stato segnalato che, a volte, il canone di affitto del vigneto DOP viene calcolato pari al 10% del valore dell'uva dallo stesso prodotta. Ancorché variabile a seconda dell'annata e della tipologia di vitigno, il prezzo dell'uva da vino DOP oscilla tra 1,80 e 3,00 euro/kg, potendosi considerare, negli anni più recenti, un valore medio di 2,00-2,20 euro/kg.

di alpeggio, su un totale di circa 330, ubicate in 38 Comuni della Valle d'Aosta. L'affidamento degli alpeggi di proprietà comunale avviene attraverso pubbliche aste 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 (in particolare, canone, condizioni di utilizzo dei fabbricati e dei pascoli, ecc.) a quelli pubblici.

A titolo di esempio, si cita l'Avviso di asta pubblica per l'affitto dell'alpeggio comunale denominato "Alpe-Champlong-Bornes"[5] emanato a gennaio 2025 dal Comune di Verrayes, valido per il periodo 2025-2031, esteso su circa 24 ettari e dotato di fabbricati, impianti ed attrezzature (abitazione, stalla e locali per la lavorazione del latte), per il quale il canone annuo di affitto a base d'asta, quantificato in natura, è pari a kg 950 di Fontina DOP ed è determinato annualmente in valuta sulla base del corrispondente prezzo – al netto dell'IVA, dei costi di salagione e di marchiatura – pagato dalla Cooperativa Latte e Fontina (CPLF) ai conferitori per 1 kg di prodotto[6].

Anche al fine di impedire gli abusi, non infrequenti in passato, sono adottati i modelli di "Bando tipo per la concessione in affitto di alpeggi e terreni agricoli di proprietà comunale" predisposti dal CELVA[7] nei quali, oltre che stabilire il carico adeguato dell'alpeggio dato in affitto, è previsto che vi siano preferibilmente monticati capi bovini di razza Valdostana tenendo conto l'impronta ecologica della monticazione (vale a dire, attribuendo un punteggio maggiore per la monticazione di animali di stalle site nel comune di affitto o in comuni contigui), dell'esperienza specifica maturata dall'affittuario nella gestione di alpeggi con caratteristiche analoghe a quello oggetto di gara, della realizzazione da parte di quest'ultimo di eventuali interventi straordinari e della realizzazione di attività divulgative e, ancora, della proposta di gestione dell'alpeggio in continuità.

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 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 impianto 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 irrisorio[8], 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).

[5] https://www.comune.verrayes.ao.it/d/1048/avviso-asta-pubblica-alpeggio.pdf.

[6] Ma nel bando emanato dal Comune di Gressoney-Saint-Jean nel febbraio 2025, per l'affitto di 2 alpeggi comunali nelle località "Schelbete" e "Bodma" il canone annuo, a base d'asta, è espresso in valuta, pari a 2.000 euro.

[7] Consorzio degli Enti locali della Valle d'Aosta disponibili al link https://www.celva.it/it/comunicati-stampa/alpeggi-comunali-dal-celva-i-nuovi-bandi-per-valorizzare-il-patrimonio-rurale-degli-enti-e-le-produzioni-locali/; 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.

[8] 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.

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

La chiusura di molte aziende agricole, soprattutto di piccole dimensioni, che dispongono di terreni di proprietà suggerisce che nei prossimi anni questi potrebbero entrare sul mercato delle locazioni non venendo più coltivati direttamente.

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.

LOMBARDIA

di Felicetta Carillo, Novella Rossi

1. Quadro generale

In Lombardia, le modalità di accesso alla terra da parte delle imprese agricole riflettono una struttura fondiaria articolata, in cui l'affitto gioca un ruolo centrale.

Secondo i dati del Censimento agricolo ISTAT la situazione più diffusa in Lombardia è quella di aziende che conducono parte della terra in proprietà e parte in affitto (50% della SAU e 33% delle aziende regionali). La domanda di 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.

Tabella 5 - Aziende e SAU per titolo di possesso[1] dei terreni – Lombardia

	2010	2020	2020/2010
		Aziende	
Solo in proprietà	23.259	16.135	*-30,63*
Solo in affitto	8.895	11.437	*28,58*
Proprietà e affitto	22.035	14.278	*-35,20*
Totale[2]	54.333	43.500	-19,94
		Superficie agricola utilizzata (ha)	
Solo in proprietà	244.417	188.448	*-22,90*
Solo in affitto	199.282	303.275	*52,18*
Proprietà e affitto	543.127	482.624	*-11,14*
Totale	986.826	974.347	*-1,26*
	537.517	604.652	*12,49*
SAU in affitto	*54,5*	*62,1*	-
in % su SAU totale			
SAU in uso gratuito	49.311	118.979	*141,28*
in % su SAU in affitto	*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.

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 rilevazione Istat del 2020 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.

In linea generale, la domanda di terra in affitto nella regione si mantiene storicamente elevata: 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 superfici, soprattutto seminativi irrigui, è sempre molto sostenuta, così come risultano ricercati i pascoli nelle aree montane e i vigneti nelle zone di produzione di pregio. Sotto il profilo contrattuale, prevale nettamente la forma scritta, sebbene non siano infrequenti accordi verbali gratuiti nelle zone montane di alcune provincie. Gli imprenditori agricoli, in particolare i giovani, tendono a preferire l'affitto all'acquisto dei fondi, sia per le quotazioni patrimoniali relativamente alte dei terreni, sia per la redditività contenuta dell'attività agricola primaria. In questo contesto ordinario, la ricerca di economie di scala giustifica e rende sostenibili i canoni più elevati richiesti in occasione dei rinnovi, spesso stimolati dall'esigenza di ampliamento aziendale per il ricambio generazionale. A spingere storicamente al rialzo i canoni d'affitto nei principali distretti zootecnici contribuiscono in modo decisivo la presenza diffusa di impianti di agroenergie (biogas) e l'esigenza delle aziende di reperire superfici idonee per lo spandimento degli effluenti (direttiva nitrati).

Su questo equilibrio di mercato già fortemente competitivo, nel corso del 2025 il comparto del fotovoltaico ha vissuto una decisiva transizione verso i modelli di agrivoltaico avanzato, configurandosi come un ulteriore fattore di pressione sulla disponibilità di superfici agricole nelle aree di pianura irrigua. Sotto il profilo giuridico-patrimoniale, nei nuovi progetti destinati alla produzione energetica, la formula della locazione agraria tradizionale tende sempre più spesso a essere affiancata dalla costituzione di diritti di superficie di lungo termine (20-30 anni), vincolati a contratti preliminari d'opzione condizionati all'ottenimento dei titoli autorizzativi.

Dal punto di vista economico, si osserva un marcato divario tra i canoni d'affitto agricoli ordinari (mediamente compresi tra i 500 e gli 800 euro/ettaro) e le remunerazioni offerte dai fondi di investimento energetici per il diritto di superficie, attestate su una forbice che i listini di settore indicano tra i 2.000 e i 4.000 euro/ettaro all'anno. Nello specifico, i valori minimi (circa 2.500-3.000 €/ha) rappresentano le quotazioni medie rilevate nei listini e nei calcolatori di settore per la cessione del diritto di superficie su impianti utility-scale standard a terra, mentre i massimi (fino a 4.500 €/ha e oltre) emergono dalle proposte contrattuali più aggressive formulate dai fondi di investimento per l'agrivoltaico avanzato e sopraelevato su suoli agricoli. Nelle aree ad alta produttività della Pianura Padana, gli sviluppatori offrono elevati premi di localizzazione per accaparrarsi i terreni vicini alle cabine di sbarco della rete elettrica ad alta tensione, compensando il proprietario anche per i vincoli operativi.

Tale dinamica potrebbe contribuire a modificare gli equilibri competitivi all'interno del settore primario, rendendo più complesso per le aziende conduttrici e per i giovani agricoltori competere per l'accesso alle superfici disponibili. Le geografie delle transazioni evidenziano una forte concentrazione lungo gli assi infrastrutturali nei quadranti del Lodigiano, del Cremonese, del Mantovano e della Bassa Bresciana, in prossimità dei nodi di sbarco della rete elettrica ad alta tensione. Questa accelerazione del mercato nel 2025, mossa dall'esigenza

degli investitori di anticipare i futuri vincoli normativi sulla tutela del suolo agricolo, si colloca nel periodo di transizione tra i criteri quadro nazionali (DM MASE 21 giugno 2024 sulle "Aree Idonee") e la successiva ricezione legislativa locale (Legge Regionale Lombardia 21 maggio 2026, n. 10, che ha poi fissato il tetto provinciale degli impianti al 2% della SAU). Le risultanze empiriche mostrano casi emblematici: nel Lodigiano e nel Cremonese la pressione sulle superfici irrigue è testimoniata da istanze utility-scale di grandi operatori (come i progetti di Juwi Energie Rinnovabili, tra cui il maxi-impianto da 39,9 MWp a Sesto ed Uniti e le istanze nei quadranti di San Fiorano e Codogno); nella Bassa Milanese e nel Mantovano l'incremento delle richieste di opzione è risultato guidato dalla necessità di blindare le superfici prima della saturazione dei tetti massimi di occupazione della SAU. Questa rincorsa ai titoli autorizzativi ha generato un quadro fortemente eterogeneo a livello territoriale.

2. Tendenze a livello territoriale

La pressione della transizione energetica e le dinamiche competitive del comparto zootecnico e colturale ordinario non si sono distribuite in modo uniforme sul territorio regionale. L'analisi di prossimità condotta a livello provinciale evidenzia profonde differenze geografiche, determinate dalla localizzazione delle infrastrutture elettriche di sbarco, dalla fertilità dei suoli e dalla densità degli allevamenti intensivi. Di seguito si analizzano nel dettaglio i singoli contesti provinciali, dove le risultanze quantitative trovano riscontro e integrazione nelle evidenze dirette fornite dai testimoni privilegiati per l'annualità 2025.

Nella provincia di Bergamo nel 2025 la domanda di terreni in affitto resta superiore all'offerta nella quasi totalità delle aree, con locazioni più numerose rispetto al 2024 in montagna e nella pianura occidentale/Isola; fa eccezione la media pianura bergamasca/Isola, dove si registra un'inversione di tendenza con offerta superiore alla domanda e canoni sostanzialmente fermi, sebbene le aspettative indichino una crescita sia della domanda sia dell'offerta, sostenuta dalla forte urbanizzazione dell'area e dal potenziale sviluppo di impianti fotovoltaici.

In montagna (Val Seriana, Val di Scalve, Val Cavallina, versante occidentale del Lago d'Iseo, montagna occidentale bergamasca) il mercato riguarda soprattutto prati e pascoli per uso foraggero, con canoni contenuti e stabili (pascolo 5-120 €/ha, prato 25-180 €/ha a seconda della zona): la domanda proviene principalmente da allevatori che cercano di ridurre i costi di acquisto di foraggi da terzi e di mantenere i requisiti per i contributi PAC, mentre i proprietari, privati e pubblici, richiedono in cambio la cura del fondo e il contenimento dell'imboschimento; gli alpeggi restano molto ricercati, mentre i boschi, gravati da un valore di macchiatico spesso negativo, sono pressoché privi di domanda. Le pressioni economiche e burocratiche sul comparto zootecnico lasciano presagire canoni stabili anche in futuro, salvo un possibile aumento nelle aree collinari dove sia possibile insediare vigneti o frutteti.

In collina e alta pianura (Val Cavallina-collina bergamasca) i canoni sono più sostenuti, con patti in deroga fra 650 e 900 €/ha per i seminativi irrigui, 1.500-2.300 €/ha per i vigneti DOC/DOCG, 1.400-2.750 €/ha per le florovivaistiche e 1.950-3.000 €/ha per le orticole (+2/+3% sul 2024), trainati dalla domanda delle aziende zootecniche per la gestione dei reflui.

In pianura la domanda resta sostenuta da imprenditori agricoli e contoterzisti: nella pianura orientale i canoni per i seminativi irrigui sono saliti mediamente del 3% (700-1.000 €/ha), influenzati da fiscalità, smaltimento reflui e approvvigionamento di foraggi; nella pianura occidentale e nell'Isola gli aumenti sono più marcati, fino al 15% per i seminativi irrigui/prato stabile (600-1.000 €/ha) e al 5% per le orticole in tunnel (1.000-1.500 €/ha), mentre i patti in

deroga per seminativi irrigui e orticole toccano rispettivamente 700-1.200 e 1.950-3.200 €/ha. In questi specifici quadranti occidentali e d'intersezione con l'Isola Bergamasca, l'interazione tra mercato locativo ordinario e transizione energetica si fa più evidente: si segnala infatti una domanda crescente di contratti di lunga durata – strutturati tramite la costituzione di diritti di superficie o preliminari d'opzione – da destinare direttamente all'installazione di impianti agrivoltaici avanzati. Tale fenomeno, pur non raggiungendo ancora le estensioni macro-dimensionali delle provincie meridionali lombarde, contribuisce a irrigidire l'offerta di terra per il comparto zootecnico tradizionale, accentuando le aspettative di rialzo dei canoni anche in contesti caratterizzati da forte competizione spaziale con l'urbanizzazione e la logistica.

In quasi tutta la pianura di Brescia la domanda di seminativi resta superiore all'offerta, sostenuta dagli allevamenti che necessitano di ampliare la superficie aziendale per adeguarsi alla direttiva nitrati e aumentare la capacità produttiva, dai contoterzisti che ricercano economie di scala, e da imprenditori extra-agricoli e società finanziarie interessati a terreni funzionali a impianti di biometano e fotovoltaico. Nella bassa pianura bresciana le locazioni nel 2025 sono state più numerose rispetto al 2024, con canoni in forte aumento sia per il seminativo (900-1.100 €/ha, +20%) sia per il seminativo irriguo (1.000-1.200 €/ha, +20%), spinti dal fabbisogno di superficie delle aziende zootecniche da latte e suini e dalla ricerca di terra per impianti di biometano consortili, destinata sia alle biomasse sia al riutilizzo dei reflui; anche i locatori si adeguano a questa dinamica, con i proprietari privati alla ricerca del canone migliore, gli agricoltori in fase di cessazione spinti dalla mancanza di prospettive familiari, e gli enti pubblici che rinegoziano contratti in scadenza.

Nel resto della pianura, con minore pressione zootecnica, i canoni sono cresciuti in misura più contenuta (seminativo irriguo 850-1.300 €/ha, seminativo non irriguo 500-700 €/ha, +5%), mentre l'offerta è vista in diminuzione dagli operatori. La riforma della PAC e le politiche regionali risultano al momento poco influenti sul mercato, mentre pesano soprattutto la direttiva nitrati e la gestione dei reflui zootecnici, coerentemente con la vocazione fortemente zootecnica della provincia; per il prossimo futuro si prevede un'ulteriore crescita della domanda di terreni legata alla realizzazione di impianti di biometano, con conseguente aumento dei canoni. A questa forte spinta endogena si somma, in modo sempre più pervasivo nei comuni della Bassa Bresciana, la pressione esercitata dalle società finanziarie per l'accaparramento di ampie superfici idonee all'agrivoltaico avanzato. La disponibilità dei grandi investitori a sottoscrivere preliminari d'opzione con corrispettivi d'affitto fuori scala rispetto alla redditività agricola ordinaria agisce da forte elemento di distorsione. Questo fenomeno non solo sottrae quote di SAU destinate all'approvvigionamento foraggero interno, ma irrigidisce ulteriormente la capacità di manovra delle aziende locali, già in forte sofferenza per l'adeguamento ai vincoli strutturali della Direttiva Nitrati.

Nella provincia di Mantova la zootecnia da latte resta il principale motore della domanda di terra in affitto, sia per l'ampliamento delle superfici aziendali sia per la necessità di distribuire gli effluenti in conformità alla direttiva nitrati. Nelle aree di pianura (fra Mincio e Po, fra Mincio e Oglio, nel Viadanese e nell'area di Mantova città) il mercato nel 2025 è stato caratterizzato da un equilibrio o da una lieve prevalenza della domanda, con canoni per i seminativi irrigui compresi fra 600 e 1.500 €/ha e variazioni fra lo 0% e il +10% rispetto al 2024; nella pianura orientale si segnala inoltre l'interesse di soggetti societari per il fotovoltaico a terra e l'agrivoltaico avanzato, con la crescente attività di sottoscrizione di contratti preliminari d'opzione volti ad anticipare i rigidi vincoli di contingentamento della SAU introdotti dalla normativa sulle Aree Idonee, e una domanda sostenuta da parte dei produttori orticoli (meloni, cocomeri), con contratti pluriennali che raggiungono i 5 anni per i terreni irrigui e i 3 anni per i non irrigui.

Nell'Oltrepò mantovano la domanda resta nel complesso superiore all'offerta e i canoni sono in aumento (fino al +10%), sostenuti dagli ottimi prezzi del Parmigiano Reggiano e dal crescente interesse di imprenditori extra-agricoli per il comparto zootecnico e per il biogas, anche se le opinioni dei testimoni divergono su quest'area, con un rispondente che segnala invece una domanda in flessione. Nelle colline moreniche del Benaco il mercato è stato più fiacco (locazioni meno numerose rispetto al 2024) a causa della bassa redditività della cerealicoltura: i canoni restano comunque stabili (seminativo 400-600 €/ha, seminativo irriguo 650-1.000 €/ha, vigneti DOC 800-1.500 €/ha) e si prevede anzi un aumento dell'offerta di appezzamenti, mentre le aziende zootecniche continuano a mostrarsi disponibili ad acquisire nuovi terreni in affitto. Anche in questi contesti collinari, pur meno appetibili per l'orticoltura di pregio, si registra un timido ma costante interesse da parte di investitori extra-agricoli per la conversione di superfici marginali o cerealicole standard in siti di produzione energetica distribuita. Gli intermediari più ricorrenti restano le organizzazioni professionali agricole/CAA e i consulenti tecnici agricoli; nell'Oltrepò non è raro anche l'accordo diretto fra le parti.

In provincia di Cremona nel 2025 la domanda di terreni in affitto resta superiore all'offerta, sostenuta soprattutto dalle aziende zootecniche (latte e suini), che si trovano in una fase di transizione verso scale dimensionali maggiori per raggiungere economie di scala e per conformarsi alla direttiva nitrati sulla gestione dei reflui; la tipologia più affittata è ovunque il seminativo irriguo. Rispetto agli scorsi anni si avverte una minore incidenza del settore agroenergetico tradizionale (biogas e biometano) sul mercato degli affitti, sia per le aziende ormai stabilizzate sia per quelle in fase di conversione che dispongono già di strutture consolidate. Al contrario, il comparto delle agroenergie ha registrato una significativa evoluzione, dominata dall'irruzione dei grandi fondi d'investimento per il fotovoltaico e l'agrivoltaico avanzato.

Le locazioni sono state più numerose rispetto al 2024 in alcune aree della pianura, con canoni per i seminativi irrigui compresi tra 550 e 1.200 €/ha (+3%), mentre restano invariate altrove, con canoni stabili tra 600 e 1.100 €/ha per i contratti pluriennali (2-4 anni) e tra 1.000 e 1.200 €/ha per i seminativi destinati a colture orticole come il pomodoro. Tra i locatori compaiono, oltre ai proprietari privati e agli agricoltori in fase di cessazione, anche l'Istituto Diocesano. La tenuta dei canoni agricoli ordinari, tuttavia, deve fare i conti con l'insorgere di crescenti pressioni di natura finanziaria localizzate nei pressi dei nodi di sbarco della rete elettrica: emblematico in tal senso è il caso del maxi-impianto agrivoltaico da 39,9 MWp proposto nel Comune di Sesto ed Uniti, un'iniziativa di scala industriale che ha acceso il dibattito locale sulla sottrazione di SAU irrigua d'eccellenza. Per il prossimo futuro, la crisi del settore lattiero-caseario e la forte riduzione dei prezzi nel comparto suinicolo fanno prevedere una domanda meno sostenuta rispetto agli ultimi anni per quanto concerne il mercato locativo strettamente agricolo; in generale, tutto dipenderà dall'andamento economico: se i mercati si manterranno in equilibrio, si manterrà stabile anche la ricerca di terreno in affitto, ferma restando la pressione esogena dei diritti di superficie energetici che continuerà a fare da contraltare e da elemento di distorsione sui valori della rendita fondiaria provinciale.

Nel 2025 il mercato fondiario in Provincia di Milano si conferma in condizioni di sostanziale equilibrio tra domanda e offerta, sebbene con segnali differenziati a seconda della zona: nella pianura Milano Ovest le locazioni sono rimaste invariate rispetto al 2024, con una domanda percepita in diminuzione a fronte di un'offerta in crescita, poiché le piccole aziende faticano sempre più a sostenere i costi dell'affitto, lasciando spazio solo alle aziende di maggiori dimensioni in grado di soddisfare le richieste dei proprietari; nel resto della pianura milanese, invece, le locazioni sono state più numerose, con sia la domanda sia l'offerta previste in crescita. I canoni per seminativo irriguo e risaia restano stabili nella pianura milanese (650-

750 €/ha), mentre nella pianura Milano Ovest si registrano valori nettamente più contenuti per il seminativo di pianura, sia irriguo sia non irriguo (rispettivamente 450-550 e 380-450 €/ha).

L'accesso ai contributi della PAC e la necessità di smaltire i reflui zootecnici restano tra i principali motori della domanda, insieme al crescente interesse per la realizzazione di nuovi parchi agrivoltaici con contratti di concessione del diritto di superficie, particolarmente dinamici nei quadranti della Bassa Milanese e lungo le direttrici infrastrutturali. I costi di produzione elevati, se da un lato comprimono la capacità delle aziende minori di sostenere canoni più alti determinando l'abbandono di alcuni conduttori, dall'altro potrebbero in parte essere compensati proprio dallo sviluppo degli impianti agrivoltaici e fotovoltaici. La diffusione delle opzioni per il diritto di superficie si configura così come uno strumento ambiguo: da un lato offre un'integrazione di reddito ai proprietari storici in difficoltà, dall'altro accelera l'esclusione dal mercato delle piccole aziende affittuarie a vantaggio dei grandi gruppi d'investimento extra-agricoli.

Nel territorio della Provincia di Monza e della Brianza, il mercato degli affitti agricoli nel 2025 mostra una domanda superiore all'offerta, con locazioni più numerose rispetto al 2024. L'area resta 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. Gli appezzamenti a seminativo irriguo vedono il coinvolgimento di imprenditori agricoli, imprenditori extra-agricoli e proprietari privati, mentre tra i locatori prevalgono gli agricoltori in fase di cessazione e i proprietari, sia privati sia pubblici; le motivazioni principali restano l'accesso ai contributi PAC e la creazione di aree destinate a impianti agrivoltaici.

I canoni per il seminativo irriguo sono saliti a 900-1.100 €/ha (+8% sul 2024), e sia la domanda sia l'offerta sono attese in ulteriore crescita nel prossimo futuro, anche in vista di una possibile espansione dell'agrivoltaico. In questo specifico contesto brianzolo, caratterizzato da un tessuto fondiario fortemente parcellizzato, lo sviluppo delle agroenergie si orienta prevalentemente verso impianti di piccola e media dimensione o configurazioni tecnologiche di agrivoltaico verticale, mirate a preservare la continuità delle colture foraggere e orticole locali. 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, sebbene per le superfici opzionate dai fondi energetici si assista al tentativo di imporre vincoli temporali di più lungo termine tramite la costituzione di diritti di superficie

Nella provincia di Pavia il mercato degli affitti nel 2025 mostra dinamiche differenziate tra pianura e collina. In pianura la domanda resta nel complesso sostenuta, con imprenditori agricoli quali affittuari prevalenti, affiancati da contoterzisti e imprenditori extra-agricoli: nella pianura pavese settentrionale la domanda supera nettamente l'offerta, con locazioni più numerose rispetto al 2024 e canoni in forte aumento per risaie e seminativi irrigui (600-975 €/ha, +15/+20%), sostenuti dalla ricerca di superfici da parte degli imprenditori agricoli per ampliare la SAU condotta e diversificare la produzione aziendale; nella Lomellina, sia occidentale sia orientale, il mercato è invece in equilibrio, con canoni di risaia e seminativo irriguo sostanzialmente stabili (420-825 €/ha per le risaie, 275-750 €/ha per i seminativi irrigui) e locatori rappresentati soprattutto da proprietari privati e da agricoltori in fase di cessazione dell'attività; nella pianura dell'Oltrepò pavese la situazione è parimenti di equilibrio, con canoni stabili (seminativo irriguo 600-1.050 €/ha, seminativo non irriguo 225-450 €/ha) e un interesse crescente per le colture orticole irrigue (pomodoro, cipolle), che offrono margini di redditività più solidi dei cereali; nella pianura pavese in senso stretto la domanda supera

l'offerta, con locazioni più numerose e canoni stabili per il seminativo irriguo a riso (600-900 €/ha), a fronte di un notevole avvicendamento di affittuari per cessazioni di attività e di un'offerta costante sostenuta da proprietari storicamente concedenti. In tutta la pianura pesa, comunque, l'aumento dei costi di produzione (concimi, carburante) legato al contesto geopolitico, che comprime i margini soprattutto nella cerealicoltura, mentre risicoltura e orticole irrigue mantengono una redditività più solida.

Nell'Oltrepò collinare le opinioni dei testimoni divergono. Da un lato, viene segnalata un'offerta superiore alla domanda, locazioni meno numerose rispetto al 2024 e canoni di vigneti e seminativi non irrigui in forte calo (vigneto 225-450 €/ha, seminativo non irriguo 75-180 €/ha, -20%), come riflesso della grave crisi del comparto vitivinicolo e delle cantine sociali, che ha spinto molte piccole imprese a cessare l'attività per il venir meno delle certezze di ricavo legate al conferimento dell'uva; la domanda residua si concentra sui vigneti in piena produzione delle varietà più pregiate, condotti da imprenditori agricoli meglio strutturati. Dall'altro, viene descritto il mercato locale in sostanziale equilibrio, con locazioni più numerose e canoni stabili per vigneto (500-700 €/ha) e seminativo asciutto di media collina (150-300 €/ha), pur confermando le difficoltà del comparto vitivinicolo legate alla crisi delle cantine sociali.

Per il prossimo futuro i testimoni si attendono, in pianura, una domanda in crescita sostenuta dall'espansione della risicoltura (+3% di superficie, con riferimento in particolare alle varietà Centauro e Baldo) e dal possibile sviluppo di nuovi parchi agrivoltaici nel Pavese settentrionale. Su questo fronte, la progressiva introduzione di formule contrattuali legate al diritto di superficie agrario viene vista dagli operatori come un elemento di potenziale stabilizzazione del reddito per le proprietà storiche, ma anche come un fattore di ulteriore selezione competitiva a svantaggio dei conduttori puri. La riforma della PAC, riducendo il sostegno al reddito, potrebbe infatti costringere alla chiusura le aziende di minori dimensioni, già gravate dal raddoppio, nell'ultimo decennio, dell'incidenza dei costi dei mezzi tecnici sui ricavi.

In collina si prevede invece un ulteriore ridimensionamento numerico delle imprese viticole, e solo un recupero di produttività e redditività potrà favorire una ripresa del mercato degli affitti ordinari; tuttavia, proprio la contrazione del comparto vitivinicolo sta calamitando l'attenzione di sviluppatori energetici, interessati a opzionare i versanti collinari meno produttivi o i vigneti dismessi per l'installazione di impianti agrivoltaici integrati a basso impatto paesaggistico, configurando una parziale riconversione d'uso della rendita collinare. In provincia di Pavia tra i maggiori locatari istituzionali restano attivi anche il Policlinico San Matteo e la Fondazione Ca' Granda dell'Ospedale Maggiore di Milano, enti che storicamente orientano la gestione dei propri consistenti patrimoni fondiari verso la massima tutela della continuità agricola e della sostenibilità territoriale.

Nel 2025 il mercato degli affitti nella provincia di Lodi si conferma sostenuto dalla domanda di appezzamenti di seminativi irrigui in pianura, facilmente meccanizzabili, nelle aree ad alta densità zootecnica come il Lodigiano; anche in questo caso i fattori trainanti restano l'ampliamento aziendale per finalità produttive e per l'accesso ai contributi PAC, la necessità di superfici per lo spandimento dei reflui zootecnici e digestati in ottemperanza alla normativa nitrati, e il crescente interesse per la realizzazione di nuovi parchi agrivoltaici con contratti di concessione del diritto di superficie. Le opinioni dei testimoni divergono sull'intensità del mercato: nella pianura lodigiana del Lungo Po e nella zona di Codogno la domanda supera nettamente l'offerta, con locazioni più numerose rispetto al 2024, canoni per i terreni in asciutta di 450-525 €/ha e per gli irrigui di 750-1.275 €/ha, e un'offerta prevista in ulteriore

diminuzione, poiché la maggiore richiesta di superfici per il carico di bestiame e lo spandimento dei reflui e digestati non trova un'adeguata disponibilità.

Proprio nel quadrante di Codogno e nei limitrofi territori di San Fiorano, la forte competizione per la terra è esasperata dalle strategie dei grandi sviluppatori energetici, tra cui si distingue l'operatività del gruppo Juwi Energie Rinnovabili, orientati a blindare ampi pacchetti di superfici agricole tramite contratti preliminari d'opzione. La prospettiva di una futura saturazione del mercato, accelerata dai tetti provinciali al 2% della SAU previsti dai decreti attuativi sulle Aree Idonee, ha spinto gli investitori ad avanzare offerte per diritti di superficie a lungo termine fuori scala rispetto alla redditività delle colture foraggere ordinarie, penalizzando le stalle locali.

A livello provinciale, invece, il mercato appare in sostanziale equilibrio, con canoni stabili per seminativo irriguo e risaia (700-800 €/ha) e sia domanda sia offerta previste in crescita, sostenute dall'accesso ai contributi PAC e dallo smaltimento dei reflui. I principali soggetti coinvolti restano gli imprenditori agricoli, affiancati da terzisti e proprietari privati, mentre tra i locatori prevalgono gli agricoltori in fase di cessazione dell'attività e i proprietari, sia privati sia pubblici, questi ultimi sempre più attratti dalle opzioni di diversificazione del reddito offerte dai capitali extra-agricoli.

Nella provincia di Como il mercato dei terreni in affitto nel 2025 conferma la prevalenza della domanda sull'offerta, con locazioni sostanzialmente invariate rispetto al 2024. Prati e seminativi restano le tipologie più affittate, richieste dagli imprenditori agricoli per lo svolgimento della propria attività, con canoni compresi tra 65 e 500 €/ha (+10%). La forte frammentazione fondiaria e l'assenza di consorzi irrigui continuano a limitare la dinamicità del mercato, e per il momento non si segnalano fenomeni specifici destinati a modificarne in modo significativo l'andamento nel prossimo futuro, sebbene si registri un iniziale interesse esplorativo da parte di operatori energetici per piccoli impianti agrivoltaici interfilari su superfici marginali.

Anche nella provincia di Lecco, così come nelle aree collinari al confine con la provincia di Como (Alta Lombardia), il mercato dei terreni in affitto nel 2025 si presenta in sostanziale equilibrio, con locazioni invariate rispetto al 2024. I terreni più richiesti restano quelli marginali destinati al carico di bestiame e all'accesso agli aiuti PAC. I canoni risultano in forte aumento su quasi tutte le tipologie: gli affitti di seminativi irrigui, sia annuali sia pluriennali, sono saliti a 500-700 €/ha (+40%); i pascoli, concessi soprattutto da enti pubblici, hanno registrato l'incremento più marcato (20-80 €/ha, +200%), mentre i seminativi in asciutto affittati con contratti quinquennali si attestano a 80-100 €/ha (+20%). Il forte consumo di suolo, legato alla continua urbanizzazione del territorio, continua a ridurre la disponibilità di terreni adeguati, alimentando la competizione per le superfici migliori. In questo contesto di scarsità spaziale, la domanda potenziale di superfici per la transizione energetica non si esprime attraverso la richiesta di grandi estensioni a terra, ma comincia a lambire i contratti di concessione del diritto di superficie per microprogetti agrivoltaici integrati o legati a comunità energetiche locali; per il momento, tuttavia, non si prevedono situazioni particolari in grado di modificare ulteriormente l'andamento strutturale del mercato locativo ordinario.

Nella provincia di Sondrio il mercato dei terreni in affitto nel 2025 conferma una domanda superiore all'offerta, con locazioni sostanzialmente invariate rispetto al 2024. I terreni più richiesti restano i prati stabili di fondovalle e i pascoli di alta quota, ricercati dalle aziende zootecniche locali per ampliare la base foraggera e per il reperimento delle superfici necessarie all'ottenimento dei titoli PAC e dei contributi PSR a superficie, elementi essenziali per la sostenibilità economica delle attività in montagna; i pascoli restano concessi prevalentemente da Comuni e altri proprietari pubblici tramite bandi, mentre per prati e

seminativi prevalgono ancora i proprietari privati. I canoni restano stabili rispetto al 2024, con affitti quinquennali di pascolo tra 100 e 200 €/ha e affitti decennali di prato tra 10 e 50 €/ha. Nel corso del 2025, la fase preparatoria e l'allestimento dei cantieri per le Olimpiadi invernali Milano-Cortina 2026 hanno esercitato una forte pressione sui terreni di fondovalle, determinando storici passaggi da uso agricolo a uso logistico o infrastrutturale; tale dinamica ha ridotto lo stock di superfici affittabili, spingendo i canoni localmente verso l'alto. Parallelamente, l'aumento dei costi delle materie prime e della manodopera ha reso i proprietari fondiari, spesso privati non agricoltori, più propensi a concedere affitti a lungo termine e a canoni moderati, pur di garantire la manutenzione del paesaggio e prevenire il dissesto idrogeologico. Si osserva una stabilità, con leggero rialzo, dei canoni dei vigneti di pregio, mentre per i pascoli marginali il mercato resta condizionato quasi esclusivamente dal valore dei contributi comunitari. Per il prossimo futuro i testimoni si attendono che l'applicazione sempre più stringente degli Eco-schemi legati alla biodiversità e al benessere animale, previsti dalla riforma della PAC, renda i pascoli d'alta quota un asset ancora più strategico per le aziende zootecniche. Si prospetta tuttavia il rischio di una maggiore frammentazione fondiaria, con crescenti difficoltà nel creare lotti accorpati e conseguente aumento dei costi di gestione. Il mercato andrà incontro a una progressiva polarizzazione tra il rischio di abbandono dei terreni più impervi e non meccanizzabili e una competizione sempre più serrata per l'accaparramento dei fondi migliori di fondovalle, condizionati nel post-evento anche dal destino delle riconversioni delle aree logistiche temporanee.

Nella provincia di Varese il mercato degli affitti nel 2025 resta condizionato dalla forte parcellizzazione fondiaria, con un volume di scambi costituito soprattutto da rinnovi di contratti esistenti piuttosto che da nuove locazioni, regolati in gran parte dagli accordi in deroga previsti dall'art. 45 della Legge 203/1982. Le opinioni dei testimoni divergono sull'intensità della domanda: nelle aree di collina il mercato mostra una domanda superiore all'offerta, con locazioni più numerose rispetto al 2024 e canoni in aumento per seminativi non irrigui e prati stabili (rispettivamente 120-225 e 90-180 €/ha, +15%), sostenuti dall'elevato prezzo del latte, che ha ampliato il margine di investimento delle aziende agrozootecniche, e dal rafforzamento dei controlli sugli spandimenti, che spinge molte aziende a stabilizzare i rapporti di affittanza; a livello provinciale, invece, il mercato appare in sostanziale equilibrio, con canoni stabili sia per seminativi e prati (270-370 €/ha) sia per i boschi (30-50 €/ha). Per il prossimo futuro si prevede, da un lato, una persistente pressione urbanistica e per opere pubbliche destinata a ridurre ulteriormente l'offerta di terra, concentrando la domanda nelle sole aziende con maggiore potere di spesa; dall'altro, un tentativo di accorpamento e deframmentazione fondiaria da parte delle realtà meglio strutturate, finalizzato sia a una gestione più efficiente delle superfici (anche in ottica di introduzione dell'agricoltura di precisione) sia a sostenere gli investimenti necessari per l'efficientamento dei sistemi irrigui aziendali.

3. Tipi di contratto

I contratti in deroga previsti dall'art. 45 della Legge 203/1982 continuano a rappresentare la forma contrattuale prevalente nel mercato degli affitti agricoli lombardo. La loro diffusione è riconducibile alla capacità di adattare la disciplina contrattuale alle esigenze delle imprese agricole moderne e alle differenti caratteristiche produttive e territoriali della regione. Gli accordi in deroga si confermano uno strumento particolarmente apprezzato per la flessibilità nella definizione delle condizioni contrattuali, purché stipulati con l'assistenza delle organizzazioni professionali agricole maggiormente rappresentative, come previsto dalla

normativa vigente. In un contesto caratterizzato da una limitata disponibilità di terreni e da una domanda fondiaria generalmente sostenuta, emerge inoltre una crescente esigenza di stabilità nei rapporti contrattuali, che induce molte imprese agricole a privilegiare accordi di durata medio-lunga, in grado di garantire continuità all'attività produttiva, una più efficiente programmazione degli investimenti e maggiore certezza nella gestione aziendale.

Permane tuttavia un ricorso non trascurabile agli accordi verbali nelle aree montane e pedecollinari delle provincie di Bergamo, Como, Lecco, Varese e Sondrio, dove la frammentazione fondiaria e la dimensione ridotta delle particelle rendono meno frequente la formalizzazione dei rapporti contrattuali. Analogamente, nelle aree soggette a forte pressione urbanistica permane una certa riluttanza da parte della proprietà a sottoscrivere contratti scritti di lunga durata, percepiti come un possibile limite alla futura valorizzazione immobiliare dei terreni.

Per quanto riguarda gli alpeggi e le malghe di proprietà pubblica, rimangono un importante riferimento operativo le “Linee guida per la gestione delle malghe e dell’attività d’alpeggio” approvate dalla Regione Lombardia con D.G.R. n. XI/1209 del 4 febbraio 2019, che continuano a orientare le modalità di concessione e gestione di tali beni.

Nel corso del 2025 è proseguito l’interesse per l’agrivoltaico e, più in generale, per la destinazione energetica dei terreni agricoli. Gli operatori del settore energetico hanno continuato a ricercare superfici agricole idonee, soprattutto nelle aree pianeggianti, accessibili e meglio collegate alle infrastrutture elettriche. Rimane prevalente il ricorso al diritto di superficie temporaneo, generalmente di durata compresa tra 25 e 35 anni, piuttosto che all’acquisto diretto dei terreni. Pur non configurandosi come un contratto di affitto in senso stretto, il diritto di superficie presenta evidenti analogie economiche con la locazione fondiaria, poiché il corrispettivo viene spesso riconosciuto al proprietario del fondo in forma periodica. In diverse aree della regione continuano inoltre a registrarsi richieste di superfici da destinare alla realizzazione di impianti agrivoltaici mediante concessione del diritto di superficie di lungo periodo. Tali accordi, pur producendo effetti ancora differenziati a livello territoriale, contribuiscono ad accrescere l’attenzione verso il valore strategico della terra agricola e, localmente, possono influenzare le aspettative dei proprietari e la competizione per l’accesso ai terreni.

Un ulteriore elemento di attenzione è rappresentato dall’evoluzione del quadro normativo in materia di impianti alimentati da fonti rinnovabili. A livello regionale, la Lombardia ha approvato con D.G.R. n. XII/2783 del 15 luglio 2024 specifici indirizzi per l’installazione di impianti agrivoltaici nelle aree agricole, con l’obiettivo di conciliare la produzione energetica con la tutela della capacità produttiva dei suoli. A livello nazionale, il D.lgs. 190/2024 ha ridefinito il quadro dei regimi amministrativi per la produzione di energia da fonti rinnovabili, contribuendo a delineare un contesto normativo in evoluzione che potrebbe incidere sulle future dinamiche del mercato fondiario.

4. Patti agrari ed effetti delle politiche

I patti agrari in deroga previsti dall'art. 45 della Legge 203/1982 continuano a costituire il principale strumento di regolazione dei rapporti di affitto agricolo in Lombardia. La loro ampia diffusione è legata alla capacità di adattare le condizioni contrattuali alle esigenze delle parti e alle differenti realtà produttive regionali. In un contesto caratterizzato da una domanda fondiaria sostenuta e da una crescente competizione per l'accesso alla terra, tali accordi rappresentano uno strumento essenziale per garantire continuità gestionale alle imprese agricole e favorire investimenti di medio-lungo periodo.

Un ruolo significativo continua ad essere svolto dagli accordi collettivi stipulati dalle organizzazioni professionali agricole ai sensi dell'art. 45 della L. 203/1982. Tra le esperienze più rilevanti si conferma quella della Fondazione Patrimonio Ca' Granda, importante proprietario fondiario regionale, che ha adottato modelli di gestione basati sulla concertazione preventiva con le organizzazioni professionali e sulla valorizzazione della continuità dei rapporti contrattuali. Tale esperienza costituisce un esempio consolidato di gestione del patrimonio agricolo orientata alla stabilità delle imprese conduttrici e alla tutela della funzionalità produttiva dei terreni.

Per quanto riguarda le politiche agricole, anche nel 2025 non emergono evidenze di effetti diretti e generalizzati della PAC 2023-2027 sui livelli delle affittanze. Tuttavia, diversi operatori continuano a segnalare l'importanza dei pagamenti diretti, degli Eco-schemi e delle misure agroambientali nelle decisioni di accesso alla terra, soprattutto nelle aree montane e nei comparti zootecnici. La disponibilità di superfici ammissibili continua, infatti, a rappresentare un elemento strategico per il mantenimento della redditività aziendale e per il rispetto di numerosi impegni ambientali previsti dalla programmazione comunitaria.

Un ulteriore elemento di interesse riguarda le iniziative finalizzate al recupero e alla valorizzazione delle superfici agricole frammentate o abbandonate. In questo ambito la Banca della Terra Lombarda continua a svolgere una funzione potenzialmente utile, pur mantenendo un peso limitato nel mercato regionale degli affitti a causa delle contenute superfici disponibili. Maggiore interesse suscita invece lo strumento delle Associazioni Fondiarie, che nelle aree montane e collinari possono contribuire a contrastare la frammentazione fondiaria e favorire il recupero produttivo dei terreni abbandonati attraverso forme di gestione associata.

Infine, tra i fattori destinati a influenzare il mercato fondiario nei prossimi anni assume crescente rilevanza il quadro normativo relativo alla transizione energetica. L'evoluzione della disciplina nazionale e regionale in materia di impianti agrivoltaici e di individuazione delle aree idonee potrebbe incidere sulle scelte dei proprietari fondiari e degli investitori, introducendo nuovi elementi di concorrenza nell'utilizzo della risorsa terra. Sebbene gli effetti risultino ancora differenziati a livello territoriale, il tema è ormai entrato stabilmente tra i principali fattori di attenzione per gli operatori del mercato fondiario lombardo.

5. Aspettative future del mercato

L'affitto continuerà a rappresentare nei prossimi anni il principale strumento di accesso alla terra per una parte rilevante delle imprese agricole lombarde. La limitata disponibilità di superfici agricole e l'elevato valore patrimoniale dei terreni rendono infatti l'acquisto difficilmente sostenibile per molte aziende, in particolare per quelle condotte da giovani agricoltori o impegnate in percorsi di ampliamento e riorganizzazione aziendale. In tale contesto, la domanda di terreni in affitto è destinata a mantenersi sostenuta, soprattutto nelle aree di pianura irrigua, caratterizzate da elevata produttività agricola e da una forte presenza del comparto zootecnico.

La pressione sulla risorsa terra continuerà ad essere influenzata dalle esigenze di adeguamento delle aziende ai vincoli ambientali e produttivi. In particolare, nei principali distretti zootecnici regionali la necessità di disporre di superfici adeguate alla gestione degli effluenti e per il rispetto delle normative ambientali continuerà a sostenere la domanda di terreni in affitto. Parallelamente, la crescente attenzione verso l'uso efficiente della risorsa idrica e l'adattamento ai cambiamenti climatici tenderanno a rafforzare il valore strategico delle superfici irrigue e dei terreni maggiormente vocati dal punto di vista produttivo.

Un ulteriore fattore destinato a incidere sulle dinamiche del mercato fondiario è rappresentato dalla diffusione delle fonti energetiche rinnovabili. Sebbene gli effetti appaiano ancora limitati a livello territoriale, l'interesse per gli impianti agrivoltaici e per i contratti di diritto di superficie associati alla produzione di energia da fonti rinnovabili è destinato a crescere negli anni futuri. L'evoluzione del quadro normativo nazionale e regionale, insieme ai processi autorizzativi e alla concreta realizzazione dei progetti oggi in fase di sviluppo, contribuirà a determinare l'intensità con cui tali fenomeni influenzeranno il mercato degli affitti nelle diverse aree della regione.

Anche le politiche agricole comunitarie continueranno a esercitare un'influenza indiretta sul mercato fondiario. Pur non emergendo al momento effetti particolarmente rilevanti derivanti dalla PAC 2023-2027 sui livelli delle affittanze, la disponibilità di superfici ammissibili ai pagamenti e la crescente importanza degli impegni ambientali e climatici mantengono elevato l'interesse delle imprese per il controllo della terra, soprattutto nei comparti più dipendenti dai pagamenti diretti e dagli interventi agroambientali.

Permangono infine alcune criticità strutturali che caratterizzano il territorio lombardo, tra cui la progressiva sottrazione di suolo agricolo nelle aree maggiormente urbanizzate, la frammentazione fondiaria nelle zone collinari e montane e il progressivo invecchiamento della popolazione agricola. In questo contesto, strumenti quali le associazioni fondiarie e le iniziative di recupero dei terreni abbandonati potrebbero assumere un ruolo crescente nel favorire la disponibilità di superfici agricole e nel contrastare i fenomeni di abbandono.

Nel complesso, le aspettative degli operatori delineano uno scenario di sostanziale tenuta del mercato degli affitti, con una domanda generalmente sostenuta e una disponibilità fondiaria destinata a rimanere limitata. Le dinamiche future saranno tuttavia sempre più influenzate dall'interazione tra attività agricole, transizione energetica, politiche ambientali e cambiamenti climatici, fattori che contribuiranno a ridefinire modalità e condizioni di accesso alla terra nelle diverse aree della regione.

TRENTINO-ALTO ADIGE

di Luciano Fantinato[9]

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 6). 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 6 - Aziende e SAU per titolo di possesso[1] 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 2025, il mercato degli affitti agricoli in Trentino-Alto Adige mostra una maggiore vivacità rispetto all'anno precedente, soprattutto sotto il profilo del numero delle locazioni, mentre i canoni si mantengono nel complesso su livelli relativamente stabili, pur evidenziando in alcuni comparti una minore capacità di sostenere i valori più elevati. Le due provincie

[9] 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 tuttavia a presentare 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 rafforza il proprio ruolo coma modalità di accesso alla terra e di ampliamento della base produttiva aziendale, anche in considerazione degli elevati costi connessi all'acquisto dei terreni. Nel corso dell'anno si segnala un sensibile aumento delle locazioni, sostenuto da una domanda elevata, proveniente soprattutto dalle aziende agricole più strutturate, e da una contemporanea crescita delle disponibilità di superfici. Ad alimentare l'offerta concorrono, oltre alle aziende giunte a fine carriera, anche proprietari privati e, in alcuni casi, soggetti extra-agricoli che rinunciano alla gestione diretta. Sul piano dei canoni non emerge invece una crescita generalizzata: accanto a situazioni sostanzialmente stabili si osserva una maggiore difficoltà a sostenere i valori più elevati, soprattutto quando questi non risultano più compatibili con la redditività della gestione.

In Alto Adige, l'affitto continua a rappresentare una forma di conduzione minoritaria rispetto alla proprietà, ma mostra segnali di progressiva diffusione. Le locazioni risultano in aumento, favorite soprattutto dalla crescente disponibilità di terreni ceduti da piccole aziende giunte a fine attività, mentre la domanda continua a provenire prevalentemente dalle imprese agricole interessate ad ampliare o consolidare la propria dimensione aziendale e rimane, secondo le indicazioni raccolte, superiore all'offerta. I canoni risultano nel complesso stabili, anche se nel comparto frutticolo e viticolo si osserva un ridimensionamento delle punte massime e una maggiore concentrazione delle quotazioni intorno ai valori più contenuti.

2. Tendenze a livello territoriale

In Trentino, nel 2025, i canoni di affitto mostrano nel complesso una sostanziale stabilità, pur con alcuni segnali di ridimensionamento nelle fasce più elevate delle colture specializzate. Per i frutteti permane una marcata differenziazione territoriale: nella Val d'Adige i canoni si collocano generalmente tra 2.400 e 3.400 €/ha, mentre in Val di Non, dove le condizioni produttive consentono una maggiore valorizzazione degli impianti, raggiungono valori compresi tra 4.200 e 5.700 €/ha.

Più articolato il quadro dei vigneti. Per le situazioni ordinarie, nelle annate precedenti i canoni si collocavano generalmente in una forbice compresa tra 5.000 e 6.000 €/ha; nel 2025 tali valori tendono invece ad assestarsi verso la parte inferiore dell'intervallo, con un canone di riferimento nell'ordine di 5.000 €/ha. Vengono infatti segnalate alcune risoluzioni di contratti caratterizzati da canoni più elevati, divenuti meno compatibili con la redditività della gestione del fondo. Nei vigneti collinari i valori risultano sostanzialmente stabili e compresi tra 3.900 e 4.400 €/ha, mentre nella Piana Rotaliana, in particolare nelle aree vocate alla produzione del Teroldego DOC, i canoni possono raggiungere circa 5.500 €/ha, in lieve aumento rispetto alla precedente rilevazione.

Rimangono invece sostanzialmente invariati i canoni delle colture erbacee. Per i seminativi i valori si attestano tra 500 e 600 €/ha, mentre per i prati si rilevano canoni compresi tra 300-350 e 400 €/ha nelle superfici irrigue e tra 200 e 300 €/ha in quelle asciutte. Per queste tipologie, soprattutto quando funzionali alle aziende zootecniche, i livelli raggiunti sembrano prossimi alla soglia oltre la quale la conduzione non risulterebbe più economicamente conveniente.

In Alto Adige, nel 2025, il mercato degli affitti mantiene nel complesso una sostanziale stabilità dei canoni, a fronte tuttavia di un aumento delle locazioni e di una maggiore disponibilità di terreni.

Nel comparto frutticolo i canoni si mantengono su livelli ancora sostenuti, ma si osserva una maggiore concentrazione delle quotazioni attorno ai valori medi e una riduzione delle punte più elevate. Per i frutteti con impianto in produzione le indicazioni raccolte collocano generalmente i canoni in una forbice compresa tra circa 3.500-4.000 e 5.500-6.000 €/ha. Rispetto alle precedenti rilevazioni tendono quindi a ridursi soprattutto i valori massimi (- 9% circa), in un contesto nel quale la maggiore incertezza sulle prospettive reddituali induce gli operatori a una valutazione più prudente del canone.

Anche per i vigneti i canoni rimangono elevati, pur mostrando alcuni segnali di ridimensionamento nella parte superiore della distribuzione. Nelle situazioni ordinarie i valori risultano sostanzialmente analoghi a quelli dei frutteti, mentre negli areali maggiormente vocati possono raggiungere livelli compresi indicativamente tra 4.000 e 7.000 €/ha. Nelle zone di pregio, come Bolzano, Caldaro e Termeno, si osserva tuttavia una riduzione di poco meno del 10% delle quotazioni massime rispetto agli anni precedenti. Permane inoltre una marcata differenziazione in funzione delle caratteristiche dell'impianto e della sua capacità di garantire livelli di redditività superiori alla media.

Nei seminativi il quadro appare invece stabile o moderatamente positivo: le quotazioni si collocano generalmente tra 700-800 e 1.000-1.300 €/ha, con i valori più elevati riservati alle superfici maggiormente produttive e facilmente meccanizzabili. Anche per i prati prevale la stabilità, con canoni nell'ordine di 500-550 €/ha per quelli di buona qualità, mentre le superfici meno meccanizzabili possono scendere a 100-200 €/ha.

3. Tipi di contratto

Rispetto al passato, si conferma la diffusione dei contratti di affitto in deroga all'art. 45 della legge 203/82, che continuano a rappresentare una forma contrattuale ampiamente utilizzata nel mercato degli affitti agricoli della regione. Nel mercato trentino, in particolare, le indicazioni raccolte confermano il ricorso generalizzato a questa forma contrattuale

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. Emergono tuttavia alcune differenze tra le due provincie. In Trentino i contratti hanno generalmente durata pluriennale, con una durata ordinaria fino a 5 anni; rapporti più lunghi si rilevano soprattutto quando l'affittuario sostiene il rinnovo degli impianti. In Alto Adige le durate ordinarie si attestano generalmente sui 4-5 anni, mentre per i frutteti si ricorre a durate di circa 10 anni, 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.

In Trentino i contratti pluriennali rappresentano circa l'80% del totale, mentre quelli annuali interessano il restante 20%. 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, tra gli strumenti finalizzati a favorire il recupero e la rimessa in coltivazione delle superfici agricole inutilizzate, si conferma la Banca della Terra, istituita dalla normativa provinciale come inventario dei terreni pubblici e privati incolti o abbandonati che possono essere temporaneamente messi a disposizione di soggetti interessati alla loro utilizzazione agricola. Lo strumento risulta tuttora attivo e utilizzabile. In assenza di informazioni recenti sufficientemente consolidate sulla consistenza delle superfici effettivamente inserite, non vengono invece riproposti i dati quantitativi riportati nelle precedenti rilevazioni.

In Alto Adige continua a rivestire un ruolo centrale il sistema giuridico del maso chiuso, finalizzato a preservare l'integrità dell'azienda agricola e a limitarne la frammentazione. Tale disciplina contribuisce a mantenere una particolare stabilità della struttura fondiaria e aziendale altoatesina anche nei rapporti di lungo periodo.

5. Aspettative future del mercato

Le prospettive per il mercato degli affitti in Trentino-Alto Adige appaiono nel breve periodo caratterizzate da una prosecuzione della crescita delle locazioni, accompagnata tuttavia da una maggiore prudenza nella determinazione dei canoni. L'aumento della disponibilità di superfici, legato soprattutto alla cessazione dell'attività delle aziende di minore dimensione e prive di ricambio generazionale, sembra infatti destinato a continuare a favorire il trasferimento dei terreni verso imprese agricole interessate ad ampliare o consolidare la propria base produttiva.

In Alto Adige, pur non emergendo indicazioni di cambiamenti strutturali rilevanti, si prevede la prosecuzione del graduale incremento delle superfici offerte in affitto. La domanda dovrebbe mantenersi sostenuta e ancora superiore all'offerta, mentre l'incertezza sulle prospettive reddituali potrebbe continuare a limitare la disponibilità degli operatori a sostenere i livelli più elevati dei canoni. Il mercato dovrebbe pertanto mantenersi nel complesso stabile sotto il profilo delle quotazioni, ma con una maggiore concentrazione dei valori intorno ai livelli medi.

In Trentino l'affitto dovrebbe continuare a rappresentare una modalità particolarmente attrattiva di accesso alla terra, anche in considerazione degli elevati costi connessi all'acquisto. Dopo il forte incremento delle locazioni registrato nel 2025, l'evoluzione futura appare tuttavia più difficile da prevedere e rimane condizionata dall'andamento della redditività delle produzioni e dagli sbocchi commerciali sui mercati internazionali. In tale contesto, la domanda potrebbe mantenersi elevata, mentre i canoni sembrano destinati a una maggiore selettività, soprattutto nelle situazioni in cui i valori più elevati risultano meno compatibili con la redditività della gestione.

Nel complesso, non si prefigurano variazioni repentine nella struttura del mercato, ma piuttosto una prosecuzione del processo di progressiva diffusione dell'affitto come strumento di ricomposizione e ampliamento della base aziendale, accompagnata da una crescente attenzione alla sostenibilità economica dei canoni.

VENETO

di Luciano Fantinato[10]

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 7).

Tabella 7 - Aziende e SAU per titolo di possesso[1] 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.

[10] La presente relazione è stata redatta con il contributo fattivo delle persone elencate di seguito: Arrigoni Francesco, Ballardin 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 2025 il mercato ha mantenuto una sostanziale stabilità dei canoni di affitto, pur mostrando in alcuni territori e comparti segnali di ridimensionamento riconducibili alla minore redditività delle produzioni agricole e all'aumento dei costi di gestione. La domanda rimane complessivamente sostenuta, ma appare più selettiva rispetto al passato e si confronta, in diversi territori, con una crescente disponibilità di superfici determinata dalla cessazione delle aziende meno strutturate. Rimangono particolarmente ricercati gli appezzamenti di buona pezzatura, irrigui, ben accessibili e facilmente 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.

Prosegue il processo di ristrutturazione del tessuto produttivo, alimentato dalla dismissione di aziende agricole marginali, spesso per ragioni anagrafiche, per l'assenza di ricambio generazionale o per una redditività insufficiente. I terreni così liberati vengono generalmente assorbiti da aziende strutturate o da contoterzisti, contribuendo alla continuità d'uso della SAU e a una progressiva concentrazione della superficie condotta. Rispetto al passato emerge tuttavia con maggiore evidenza un limite economico alla competizione per la terra: anche in presenza di una domanda sostenuta, la capacità di corrispondere canoni crescenti deve confrontarsi con la redditività effettivamente conseguibile dalle produzioni.

Sul piano settoriale, la zootecnia continua a rappresentare una delle componenti più dinamiche della domanda; mantengono una buona capacità di sostenere i canoni anche alcune produzioni specializzate, quali orticoltura e florovivaismo. Più articolata appare invece la situazione del comparto vitivinicolo: accanto alle aree e agli impianti maggiormente vocati, permangono difficoltà crescenti per i vigneti meno remunerativi o caratterizzati da condizioni che limitano la meccanizzazione, con riduzioni dei canoni e una minore propensione alla stipula o al rinnovo dei contratti in alcuni areali. In alcune aree si segnalano inoltre interferenze puntuali con la domanda per usi energetici extra-agricoli, senza che emerga tuttavia un effetto strutturale e generalizzato sul mercato regionale degli affitti.

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). Rimane importante la domanda da parte dei contoterzisti che, grazie alla disponibilità di mezzi e capacità organizzativa, in diversi territori assumono direttamente la conduzione delle superfici lasciate dalle aziende in uscita, anche al fine di garantirsi una superficie adeguata all'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. Il mercato rimane attivo, ma nel 2025 appare più selettivo: alla crescente disponibilità di superfici si contrappone una domanda ancora consistente da parte delle aziende professionali, la cui capacità di sostenere i canoni risulta tuttavia sempre più condizionata dalla redditività delle produzioni e dall'aumento dei costi di gestione.

2. Tendenze a livello territoriale

A Verona, il mercato degli affitti agricoli segnali di una progressiva ricomposizione con dinamiche sempre più differenziate in funzione delle aree e degli ordinamenti produttivi. La novità più significativa riguarda il comparto vitivinicolo, dove si osserva un raffreddamento della domanda, particolarmente evidente nelle aree del Soave e, in misura crescente, della Valpolicella. La riduzione della redditività della produzione viticola rende infatti più difficile sostenere i canoni raggiunti negli anni precedenti, determinando una maggiore selettività nella stipula o nel rinnovo dei contratti e, nei casi meno sostenibili, anche la disdetta delle locazioni. Il fenomeno non interessa tuttavia in modo uniforme l'intero comparto, poiché aree come il Lugana e la Val d'Adige mostrano una migliore tenuta.

Più stabile risulta il mercato dei seminativi, sebbene permangano marcate differenze territoriali. Nelle aree centrali della provincia la presenza di aziende zootecniche, impianti di biogas e colture specializzate contribuisce a sostenere la domanda e i livelli dei canoni, mentre nella bassa pianura e nelle zone maggiormente orientate alla cerealicoltura i valori risultano più contenuti. Una domanda ancora vivace interessa inoltre le superfici destinate all'orticoltura e al vivaismo, mentre per il tabacco si registrano segnali di rinnovato interesse legati a una maggiore marginalità della coltura.

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 600 €/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. In contrazione i canoni per i vigneti: nell'area della Valpolicella si collocano in un intervallo compreso tra 3.000 e 6.000 €/ha, con i valori massimi che risultano oggi più difficili da raggiungere rispetto agli anni precedenti, quando venivano in alcuni casi anche superati. Più contenuti, e ancora in calo, i canoni nell'area della DOC Soave, dove per i terreni vitati si rilevano valori compresi tra 700 e 1.500 €/ha.

Nel 2025 il mercato degli affitti agricoli in provincia di Vicenza si presenta ancora attivo, ma con dinamiche meno uniformi che riflettono un contesto agricolo in trasformazione. La domanda di terra resta complessivamente sostenuta e, in molte aree, superiore all'offerta, specialmente nei comprensori con forte vocazione zootecnica, dove le aziende strutturate, anche con impianti di produzione di energia, rappresentano una delle principali componenti della domanda.

Parallelamente, prosegue l'aumento dell'offerta, favorito dalla dismissione di numerose piccole aziende agricole, spesso a gestione familiare e con titolari ormai anziani. Il fenomeno, in alcune aree comincia a ridurre la tensione del mercato. A ciò si affianca una crescente selettività degli affittuari, che tendono a privilegiare i terreni dotati di buona pezzatura, accessibilità e disponibilità irrigua, rinunciando in alcuni casi alle superfici meno convenienti

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.

Nel complesso, la terra continua a essere fortemente ricercata nei comprensori produttivi, irrigui e zootecnici, ma la domanda appare più attenta rispetto al passato al rapporto tra costo del canone e redditività effettivamente conseguibile.

L'aumento dell'offerta proveniente dalle aziende in uscita e la crescente selettività degli affittuari rappresentano i principali elementi di evoluzione del mercato vicentino nel 2025.

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 dai 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, il mercato degli affitti agricoli si mantiene in una situazione di sostanziale equilibrio, con un numero di locazioni invariato rispetto all'anno precedente. La domanda proviene prevalentemente dalle aziende zootecniche e, in misura più limitata, da quelle viticole. Parallelamente, aumenta il ricorso all'affitto da parte di aziende che non riescono più a conseguire risultati economici soddisfacenti nella conduzione diretta e preferiscono cedere le superfici ad aziende vicine o a operatori già coinvolti nelle lavorazioni. In questo contesto prosegue anche la progressiva formalizzazione dei rapporti di affitto, favorita dalla necessità di documentare la disponibilità dei terreni nei fascicoli aziendali, mentre per le superfici di minore estensione rimangono diffusi accordi semplificati o informali.

Lo scenario cambia invece sensibilmente quando si considerano le superfici a pascolo a servizio delle attività di malga, che continuano ad attraversare una fase particolarmente critica. La domanda di affitto mostra ulteriori segnali di contrazione rispetto al passato e i canoni risultano in diminuzione anche per effetto della riduzione dei contributi disponibili. 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.

Il fenomeno presenta tuttavia una diversa intensità all'interno della provincia: risulta più evidente nel Cadore, dove alcune malghe non hanno trovato affittuari ai canoni praticati negli anni precedenti, mentre nel Feltrino la situazione appare meno critica, dal momento che le malghe disponibili hanno comunque trovato un assegnatario. Per quanto riguarda i canoni di affitto, 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 2025 il mercato degli affitti agricoli nella provincia di Treviso si mantiene complessivamente attivo, pur evidenziando dinamiche differenziate tra i diversi comprensori. Nelle aree di pianura la domanda rimane sostenuta, e in alcuni contesti nettamente superiore all'offerta, soprattutto per effetto delle aziende zootecniche e delle imprese più strutturate, interessate ad ampliare la superficie aziendale per l'approvvigionamento di materie prime, la gestione degli effluenti e il migliore utilizzo dei mezzi produttivi. L'offerta continua ad essere alimentata prevalentemente da piccole aziende in fase di cessazione, da agricoltori anziani e da eredi non interessati alla conduzione diretta dei terreni. In alcune aree della pianura la pressione esercitata dalle aziende zootecniche determina inoltre una maggiore differenziazione dei canoni, con valori sensibilmente più elevati rispetto a quelli sostenibili dalle aziende orientate esclusivamente alla produzione di seminativi.

La domanda di affitto continua a concentrarsi con decisione sui fondi che garantiscono adeguate condizioni di funzionalità agronomica. L'accessibilità, la vicinanza al centro aziendale e soprattutto la disponibilità irrigua rappresentano elementi determinanti nella scelta delle superfici, in particolare nei comprensori di pianura. Nelle aree collinari assume invece un peso crescente la possibilità di meccanizzare le operazioni colturali, anche in relazione all'elevato costo della manodopera e alla crescente difficoltà di reperirla. I vigneti difficilmente accessibili o non meccanizzabili risultano pertanto meno appetibili, anche quando ricadono in aree vitivinicole di pregio.

A sostenere la domanda contribuiscono soprattutto le aziende più strutturate, in particolare quelle che affiancano alla produzione anche attività di trasformazione e vendita diretta, riuscendo così a conseguire una maggiore solidità economica.

In questo quadro i canoni segnalati non si discostano sensibilmente da quelli descritti negli anni precedenti. Nelle colline del Montello i vigneti DOC si assetano 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 4.500 – 6.000 €/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 (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 2025, il mercato degli affitti agricoli in provincia di Venezia continua a mostrare una discreta vivacità: la domanda rimane attiva ma appare più prudente e maggiormente attenta alla sostenibilità economica dei canoni, l'offerta è in crescita sempre per effetto della dismissione delle aziende marginali e delle piccole realtà che non riescono più a conseguire una redditività soddisfacente dalla conduzione diretta.

Continuano a rivestire un ruolo centrale le aziende agricole più strutturate e i contoterzisti, questi ultimi particolarmente presenti nel Veneto orientale e capaci, grazie all'elevata dotazione di mezzi, di gestire superfici aziendali anche molto estese. Accanto a essi operano aziende zootecniche e imprese legate alla produzione di biomasse, che, pur numericamente meno diffuse, riescono in alcuni casi a sostenere canoni più elevati rispetto alle aziende orientate esclusivamente ai seminativi. Permane inoltre una domanda specifica da parte delle

aziende orticole e, più marginalmente, vivaistiche, concentrata sui terreni con caratteristiche agronomiche e logistiche particolarmente favorevoli.

I terreni disponibili provengono prevalentemente da piccole aziende in fase di cessazione, pensionati, proprietari privati ed eredi non interessati alla conduzione diretta. La bassa redditività delle colture ordinarie e l'aumento dei costi di gestione stanno accelerando l'uscita dal mercato delle realtà meno competitive, favorendo il trasferimento delle superfici verso imprese in grado di conseguire maggiori economie di scala. In alcune aree del Veneto orientale si osserva inoltre la presenza di proprietari extra-agricoli che acquistano terreni come forma di investimento e successivamente ne affidano la conduzione a imprese agricole o contoterzisti.

La crescente disponibilità di superfici non si traduce tuttavia in una risposta indifferenziata della domanda. Gli affittuari risultano sempre più selettivi e privilegiano appezzamenti di buona dimensione, irrigui, facilmente accessibili e dotati di caratteristiche pedologiche favorevoli. Tale selettività si riflette anche sui canoni: per i seminativi ordinari accanto a condizioni di stabilità si riscontra in fase di rinnovo la tendenza al ribasso, mentre valori più elevati continuano a essere sostenuti quando il terreno è funzionale alla zootecnia, alla produzione di biomassa o alle colture orticole specializzate. Prosegue quindi il processo di ristrutturazione del comparto agricolo provinciale, caratterizzato dalla progressiva concentrazione delle superfici nelle aziende più strutturate, ma in un contesto nel quale la capacità di ampliare la base fondiaria è sempre più condizionata dalla redditività effettivamente conseguibile.

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 raggiugono 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 2025, il mercato degli affitti agricoli si mantiene complessivamente dinamico, con una domanda ancora sostenuta e capace di assorbire rapidamente le superfici disponibili. Sul mercato risultano determinanti fattori quali l'accessibilità, l'estensione e la qualità agronomica dei fondi, cui si aggiunge con crescente importanza la disponibilità irrigua, che incide sensibilmente sia sull'appetibilità dei terreni sia sui livelli dei canoni. Si evidenziano tuttavia i primi segnali di una crescente attenzione alla sostenibilità economica delle locazioni: da un lato, le aziende più strutturate continuano a ricercare nuove superfici per ampliare la base produttiva e migliorare l'efficienza nell'impiego di capitale, macchinari e lavoro; dall'altro, la riduzione della redditività agricola tende a rendere meno sostenibili i canoni più elevati, favorendo, soprattutto in occasione dei rinnovi contrattuali, richieste di revisione al ribasso.

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 700 €/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 Prosecco.

Anche a Rovigo il mercato degli affitti agricoli continua a mostrare una significativa vivacità. Il numero delle locazioni risulta ancora in aumento rispetto all'anno precedente, sostenuto, da un lato, dalla progressiva uscita dal settore delle aziende medio-piccole e meno competitive e, dall'altro, dalla domanda delle imprese più strutturate, interessate ad ampliare la superficie condotta per conseguire economie di scala e valorizzare gli investimenti già effettuati in macchinari e innovazione.

In questo contesto, l'affitto si conferma uno strumento centrale nel processo di ristrutturazione del settore agricolo provinciale, consentendo alle aziende più competitive di ampliare gradualmente la propria base fondiaria senza ricorrere necessariamente all'acquisto. La vivacità della domanda non determina tuttavia un generalizzato aumento dei canoni, che rimangono nel complesso stabili: la debole redditività delle colture a seminativo pone infatti un limite alla capacità degli affittuari di sostenere ulteriori incrementi. Restano determinanti nella formazione dei valori la dimensione degli appezzamenti, l'accessibilità e la disponibilità irrigua, mentre le colture orticole possono sostenere canoni più elevati anche su superfici di minore estensione.

I canoni per i seminativi con titoli oscillano tra i 600 e i 750 euro/ha ma possono arrivare a sfiorare gli 800/850 €/ha in presenza di superfici di elevate estensioni; Tali valori si riducono sensibilmente, fino quasi a dimezzarsi, nel caso di seminativi privi di disponibilità irrigua, dove la scelta colturale risulta maggiormente limitata e orientata soprattutto verso i cereali autunno-vernini. i. Valori ancora superiori si registrano invece per i seminativi dediti alla produzione di biomasse ad uso energetico con canoni che possono superare i 1.000 €/ha. Per le orticole, infine, si registrano canoni che oscillano intorno ai 1.000 euro/ha, con punte che possono superare anche i 1.500 €/ha.

3. Tipi di contratto

Nel 2025, il quadro relativo alle tipologie contrattuali non evidenzia modifiche sostanziali rispetto agli anni precedenti.

I contratti di affitto continuano ad essere prevalentemente stipulati ai sensi dell''art. 45 della l. 203/82 (affitto in deroga) mentre permane la peculiarità del territorio bellunese dove gli accordi verbali risultano ancora diffusi soprattutto per le superfici di minore estensione. Nel Bellunese si osserva tuttavia una progressiva formalizzazione dei rapporti favorita in particolare dalla necessità di disporre di un titolo idoneo a documentare la disponibilità delle superfici nel fascicolo aziendale. Tale evoluzione si inserisce in un contesto caratterizzato da un'elevata frammentazione fondiaria e, in numerosi casi, dalla presenza di più comproprietari, condizioni che possono rendere più complessa la formalizzazione dei rapporti contrattuali

Altra peculiarità, già rilevata negli anni precedenti, riguarda il ricorso soprattutto per alcune colture orticole della pianura veronese, a forme di compartecipazione agraria stagionale. Si tratta di un istituto giuridico diverso da un contratto di affitto, in quanto presuppone la partecipazione del concedente alla coltivazione del fondo, ma che consente comunque la disponibilità temporanea della superficie da parte di un altro operatore.

In materia di durata dei contratti, le indicazioni raccolte confermano nel complesso le modalità già osservate negli anni precedenti, con una netta distinzione in funzione dell'ordinamento produttivo e degli investimenti sostenuti dall'affittuario. Per i seminativi prevalgono generalmente durate contenute o intermedie: nel Trevigiano vengono segnalati contratti quinquennali, mentre nel Veneziano l'incertezza economica sembra favorire, in alcune situazioni, accordi di durata più breve. Durate maggiori sono invece associate alle colture che richiedono investimenti pluriennali: nel Padovano, ad esempio, per i terreni destinati alla coltivazione dell'asparago vengono segnalati contratti novennali; nel comparto viticolo, quando l'impianto è realizzato a spese del conduttore la durata, nel trevigiano, può raggiungere 15-18 anni Si conferma quindi la tendenza ad allungare il rapporto contrattuale quando l'affittuario deve sostenere investimenti il cui recupero economico richiede un orizzonte temporale più ampio.

Per quanto riguarda gli utilizzi energetici dei terreni, nel 2025 l'agrivoltaico continua a essere segnalato come un possibile elemento di interferenza con il mercato degli affitti agricoli, ma con effetti ancora circoscritti e territorialmente disomogenei. Nel Veronese vengono riportate proposte per impianti agrivoltaici avanzati con valori indicativi compresi tra 1.900 e 2.500 €/ha nell'ambito di rapporti di lungo periodo, mentre nel Vicentino sono stati segnalati alcuni casi di mancato rinnovo di contratti agricoli a favore di accordi più remunerativi con operatori del settore energetico. In altre provincie, come Padova, il fenomeno viene indicato soprattutto come possibile fattore di evoluzione futura. Nel complesso, non emergono tuttavia elementi sufficienti per ritenere che tali iniziative abbiano già prodotto una modificazione generalizzata del mercato regionale degli affitti. La loro effettiva diffusione rimane fortemente condizionata dalla fattibilità normativa e autorizzativa dei progetti oltre che dalle caratteristiche localizzative e dimensionali dei terreni interessati.

4. Patti agrari ed effetti delle politiche

La quasi totalità dei 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.

5. Aspettative future del mercato

Tra gli operatori del settore si conferma la consapevolezza del ruolo strategico che l'affitto agricolo continua a svolgere nei processi di riorganizzazione e ampliamento delle aziende. Le prospettive per il prossimo futuro appaiono tuttavia più incerte rispetto agli anni precedenti. In numerosi territori è atteso un progressivo aumento dell'offerta, alimentato dalla cessazione delle aziende marginali o prive di ricambio generazionale e, sempre più spesso, dalla difficoltà delle imprese di minore dimensione a conseguire risultati economici soddisfacenti. La domanda dovrebbe rimanere complessivamente sostenuta, soprattutto da parte delle aziende più strutturate, ma appare destinata a diventare maggiormente selettiva nella scelta delle superfici e più prudente rispetto ai livelli dei canoni. In questo quadro l'affitto continuerà quindi a favorire il trasferimento della disponibilità fondiaria verso aziende progressivamente

più grandi, contribuendo al processo di ristrutturazione del settore agricolo senza necessariamente determinare un analogo trasferimento della proprietà.

Sul piano settoriale, la capacità di sostenere la domanda di terra appare sempre più legata alla redditività effettivamente conseguibile attraverso l'utilizzo delle superfici. Le aziende zootecniche, le attività integrate con la trasformazione, l'orticoltura e le produzioni specializzate continuano a manifestare una maggiore capacità di competere per i fondi disponibili; nelle aree interessate, anche la produzione di biomasse mantiene una propria capacità di sostenere i canoni. Più fragile appare invece la posizione delle aziende orientate esclusivamente alle colture estensive, dove la ridotta redditività delle commodity limita ulteriori incrementi dei costi fondiari. Anche nel comparto viticolo si accentua la differenziazione: i vigneti inseriti nelle filiere più solide e caratterizzati da buone condizioni di accessibilità e meccanizzazione mantengono una buona appetibilità, mentre nelle aree o nelle denominazioni maggiormente in difficoltà iniziano a emergere riduzioni dei canoni e una maggiore disponibilità di superfici.

Una dinamica più critica interessa i terreni montani, dove la riduzione degli incentivi e il minore interesse delle aziende di pianura per le attività di alpeggio lasciano prevedere un'ulteriore pressione al ribasso sui canoni, soprattutto negli areali meno appetibili.

Le maggiori incertezze riguardano proprio l'evoluzione dei canoni. La forte domanda che permane nei comprensori più produttivi non sembra più sufficiente, da sola, a giustificare una loro crescita generalizzata. La riduzione della redditività agricola, l'andamento dei costi di produzione e l'incertezza legata alla futura evoluzione della PAC stanno aumentando l'attenzione degli affittuari alla sostenibilità economica dei contratti, con segnali di rinegoziazione o di rinuncia alle superfici meno convenienti. È pertanto plausibile attendersi una sostanziale tenuta dei valori nei fondi migliori – di buona pezzatura, irrigui, accessibili e facilmente meccanizzabili – mentre sui terreni marginali, frammentati, non irrigui o caratterizzati da maggiori costi di gestione potrebbero accentuarsi le pressioni al ribasso. Il mercato appare quindi destinato a una crescente segmentazione, nella quale sarà sempre più la capacità del fondo di inserirsi in un ordinamento produttivo redditizio a determinarne l'effettiva capacità di sostenere il canone richiesto.

Rimane infine da monitorare l'interesse per l'utilizzo dei terreni a fini energetici, in particolare attraverso progetti agrivoltaici. Le testimonianze raccolte evidenziano alcuni casi in cui tali iniziative possono interferire con il rinnovo dei normali contratti agricoli o offrire valori superiori a quelli ottenibili attraverso l'utilizzo produttivo tradizionale; allo stato attuale, tuttavia, si tratta di fenomeni territorialmente circoscritti e fortemente condizionati dalla concreta fattibilità normativa e autorizzativa dei progetti, tali da non consentire di prevedere una loro incidenza generalizzata sul mercato regionale degli affitti.

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 8).

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 8 - Aziende e SAU per titolo di possesso[1] 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 2025 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 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 degli affitti si mantiene stabile, restando comunque attivo in relazione al fabbisogno di approvvigionamento di foraggi e ai contributi legati alla superficie (es. incentivi o sussidi pubblici per l'utilizzo del territorio montano), che continuano a rappresentare un importante fattore di sostegno alla domanda. I terreni maggiormente oggetto di affitto sono prati e prati-pascoli, la domanda è spesso alimentata dall'insediamento di giovani agricoltori o dall'ingresso di giovani imprenditori nelle aziende zootecniche esistenti, che necessitano di ampliare la superficie aziendale per sostenere o sviluppare l'attività produttiva. L'affitto delle malghe comunali ha mantenuto livelli analoghi a quelli del 2024, ma queste strutture continuano a essere particolarmente ambite, registrando una domanda sostenuta. 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). In collina, 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 possono oscillare tra i 650 e i 1.500 euro/ha raggiungendo 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 200 euro/ha, dei terreni non irrigui ai 850 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 2800 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 500-700 euro/ha, quello non irriguo 250-400 euro/ha. La domanda di terreni in affitto per impianti fotovoltaici genera canoni compresi tra 1.500 e 2.000 euro/ha. I contratti ancora attivi sono per lo più quelli stipulati nel 2022, mentre negli anni successivi le nuove stipule sono diminuite.

Nella pianura litoranea, dove sono più diffuse le aziende di grandi dimensioni, per i seminativi irrigui sono riscontrati valori compresi tra i 300-700 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 900 euro/ha.

A *Pordenone* 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. Nelle zone a più elevata vocazione viticola della destra Tagliamento, i vigneti DOC sono oggetto di affitto con canoni compresi tra 1.200-3.500 euro/ha, con punte fino a 4.000 euro/ha per le piantagioni destinate alla produzione di Prosecco. Nel comparto ortofrutticolo si registrano casi di affitto di ampi appezzamenti destinati alla coltivazione in monocoltura (asparagi, patate e zucchine), i canoni variano tra 900 e 1.300 euro/ha. A Rauscedo e nelle aree limitrofe, dove la produzione di barbatelle è storicamente radicata, i valori locativi per i vivai si attestano tra 2.000 e 3.500 euro/ha. I terreni destinati alla coltivazione di barbatelle si sono progressivamente diffusi anche in altre zone della regione, comprese alcune aree della provincia di Udine, pur mantenendo una minore incidenza rispetto al comprensorio di origine. Sono stati rilevati alcuni nuovi insediamenti (2-3) e alcune conversioni di impianti da biogas a biometano (2-3), localizzati prevalentemente nei territori di Budoia, del Maniaghese e dello Spilimberghese. La domanda di biomassa da parte degli impianti di biogas e biometano continua a esercitare una pressione al rialzo sui canoni di affitto dei terreni destinati a tali coltivazioni, che generalmente si collocano tra 600 e 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 con un 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, per alcune colture, risultano in aumento rispetto all'anno precedente in particolare per i vigneti (900-2.200 euro/ha) e i seminativi (300-1.200 euro/ha), i livelli si attestano inoltre tra 1.000-2.000 euro/ha per gli orti e tra 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.

Tra le dinamiche osservate si evidenzia il ricorso alla cessione del diritto di superficie per l'installazione di impianti fotovoltaici a terra. Tale forma di utilizzo del suolo consente all'investitore di realizzare e gestire l'impianto senza acquisire la proprietà del terreno, mentre il proprietario percepisce un canone annuo che mediamente varia tra 2.500 e 3.000 euro per

ettaro. 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.

Un'esperienza particolarmente interessante per il recupero e la valorizzazione dei terreni abbandonati, si è sviluppata nelle aree montane marginali dell'Alta Slavia dove, alcune dinamiche locali favorevoli hanno portato alla costituzione dell'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 del mercato

Per il prossimo futuro, l'indagine prospetta un mercato regionale degli affitti sostenuto da una domanda crescente proveniente soprattutto dalle aziende più strutturate e dai comparti agricoli maggiormente performanti. L'acquisizione di nuove superfici rappresenta per queste realtà una leva strategica per accrescere l'efficienza produttiva e sfruttare i vantaggi derivanti dalle economie di scala. In un contesto caratterizzato dall'aumento dei costi dei fattori produttivi, queste realtà appaiono le più strutturate e maggiormente in grado di assorbire le difficoltà economiche e di mantenere adeguati livelli di competitività.

In misura più contenuta, la domanda interesserà anche i contoterzisti, che tendono sempre più spesso ad acquisire in affitto i terreni delle aziende più piccole. Per queste ultime, l'affitto

rappresenta frequentemente una soluzione più conveniente rispetto alla conduzione diretta, consentendo di ridurre i costi operativi e gli oneri gestionali. Per i contoterzisti, tale scelta permette inoltre di razionalizzare l'organizzazione del lavoro, semplificare gli adempimenti amministrativi e ottimizzare la gestione degli acquisti e degli input produttivi.

Parallelamente, l'offerta dei terreni in affitto è destinata ad aumentare 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 per lo più di aziende poco strutturate, con estensioni contenute ed elevate spese gestionali, chiamate a confrontarsi con adempimenti normativi e tecnici sempre più complessi. Le nuove incombenze burocratiche e tecniche gestionali dei terreni (condizionalità rafforzata ed Eco-schemi) introdotte dalla PAC 2023-2027 e la revisione dei titoli con la significativa riduzione degli aiuti derivanti dal sostegno base, e l'incertezza legata ai tempi di erogazione degli aiuti, nonostante i miglioramenti registrati nel 2025 rispetto all'anno precedente, contribuiscono a orientare i conduttori più anziani verso l'affitto dei terreni. Tale scelta consente di preservare il patrimonio fondiario e di rinviare la vendita delle proprietà in attesa di condizioni di mercato più favorevoli.

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), 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.

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 Nadia Marchetti

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 9 - Aziende e SAU per titolo di possesso[1] 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 2025 il rapporto domanda e offerta Liguria si è mantenuto generalmente in equilibro, 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 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 Spezi*a 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 provincie 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 misura SRD01 investimenti agricoli del CSR 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 provincie. 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 Marseglia[11]

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 (-42,6%) mentre sono aumentate quelle condotte con terreni esclusivamente in affitto (+53,5%) Parte dell'incremento è probabilmente dovuto agli effetti hanno inciso delle 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. 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 10).

Tabella 10 - Aziende e SAU per titolo di possesso[1] dei terreni – Emilia-Romagna

	2010	2020	2020/2010
		Aziende	
Solo in proprietà	47.960	27.525	*-42,6%*
Solo in affitto	7.792	11.962	*53,5%*
Proprietà e affitto	17.688	13.546	*-23,4%*
Totale[2]	73.466	53.033	*-27,8%*
		Superficie agricola utilizzata (ha)	
Solo in proprietà	391.122	265.162	*-32,2%*
Solo in affitto	157.505	277.238	*76,0%*
Proprietà e affitto	515.587	502.424	*-2,6%*
Totale	1.064.214	1.044.824	*-1,8%*
	440.733	563.041	*27,8%*
SAU in affitto	*41,4*	*53,9*	-
in % su SAU totale			
SAU in uso gratuito	21.235	32.585	*53,4%*
in % su SAU in affitto	*4,8*	*5,8*	-

[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.

[11] 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, Luca Piacenza. La responsabilità dei contenuti rimane in capo all'autore.

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 (+76%). Nel complesso la superficie agricola condotta in affitto, comprensiva degli usi gratuiti, ammonta nel 2020 a circa 563.000 ha, con un'incidenza sulla SAU totale del 54%.

La forte crescita di questa modalità di possesso è stata progressiva nell'ultimo ventennio e ha interessato tutte le provincie, 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 provincie oscillava fra il 36% di Ravenna e il 47% di Piacenza a conferma di una diffusione abbastanza uniforme del fenomeno in ambito regionale.

Nel 2025 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. In alcune zone della Romagna sono ancora evidenti gli effetti degli eventi alluvionali di maggio 2023, in quanto l'interesse si è spostato su terreni a minor rischio di allagamento (pianura) o situati in zone non franose (collina). La situazione potrebbe protrarsi per qualche anno ancora poiché tardano ad essere effettuati i 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 aderiscono agli ecoschemi. Si rileva infine un tendenziale aumento dei canoni 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.

È 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.

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 buon andamento della barbabietola da zucchero e delle colture orticole. 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.

Vigneti: l'aumento di superfici vitate nell'ultimo decennio, sovente a discapito dell'espianto di frutteti, deriva dalla possibilità di una maggiore meccanizzazione delle operazioni, soprattutto della raccolta (vendemmia) eseguita a macchina, bypassando in tal modo il problema del reperimento di manodopera. La difficoltà di mercato dei vini rossi ha creato difficoltà finanziarie in varie cantine sociali e private del modenese, riducendo sensibilmente l'interesse alla locazione (ed alla compravendita) delle superfici vitate.

Stabile la richiesta di terreni per produzioni energetiche (biomassa) e stazionari i relativi canoni, mentre risulta sempre sostenuta la domanda di terreni da parte di imprenditori agricoli e contoterzisti detentori di titoli PAC ma non di superfici da associare ai medesimi, e di allevatori che devono ottemperare alle disposizioni della direttiva nitrati.

L'offerta è alimentata soprattutto dalla piccola proprietà fondiaria, in difficoltà nell'affrontare il difficile momento economico, e da Enti pubblici e privati proprietari di ampie estensioni fondiarie.

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 colturale, grado di 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 provincie 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 provincie 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 e piacentina. 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 provincie 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 ridurne 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 in piantagioni richiede affitti a lungo termine per realizzare l'impianto secondo le proprie scelte tecniche, comprese eventuali reti antigrandine, sistemi antibrina e irrigazione efficiente.

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) l'interesse è alto ma i proprietari stanno operando in maniera più conscia, prudenziale e responsabile rispetto al recente passato declinando in parecchi frangenti la possibilità di cessione in locazione trentennale con l'uso di coltivazione diretta della superficie disponibile.

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 non sono presenti in tutte le provincie e dove questi non siano attivi 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 del mercato

I testimoni indicano per il 2026 uno scenario caratterizzato da una domanda stabile ma concentrata sui fondi funzionali ad aziende già presenti, su appezzamenti ben accessibili e su superfici che non richiedano investimenti manutentivi sproporzionati. Solitamente più ampie sono le superfici e maggiore è l'interesse, che aumenta se i terreni sono irrigui. A sua volta l'offerta di terreni in affitto potrebbe aumentare gradualmente per effetto del ricambio

generazionale, delle successioni e della cessazione di piccole conduzioni dirette. 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

Diversi fattori dovrebbero concorrere nel medio periodo a mantenere rigido il mercato delle compravendite e quindi a orientare le aziende verso le locazioni: l'altalenante redditività delle colture, l'aumento dei costi energetici e dei fertilizzanti, associati 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.

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

Anche i cambiamenti climatici preoccupano gli operatori. L'interesse verso frutteti e vigneti è frenato anche 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 11). Diminuiscono infatti le aziende condotte in proprietà di oltre il 35% con una conseguente riduzione delle superfici agricole in proprietà del -26%.

Tabella 11- Aziende e SAU per titolo di possesso[1] 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 2025, il mercato degli affitti in Toscana si presenta nel complesso stabile rispetto al 2024. Le informazioni raccolte tramite i testimoni privilegiati indicano una sostanziale tenuta del numero dei contratti e dei livelli dei canoni, pur con situazioni territoriali differenziate. In alcune aree si segnala una domanda superiore all'offerta, soprattutto per terreni irrigui, facilmente meccanizzabili o collegati a colture specializzate, mentre in altre prevale l'offerta, alimentata dall'uscita dal settore di agricoltori anziani, dalla mancanza di ricambio

generazionale e dalla difficoltà di gestione dei fondi. Tuttavia, non emergono variazioni generalizzate tali da modificare il quadro di stabilità del mercato regionale degli affitti. L'interesse per l'affitto di superfici vitate o vitabili resta presente, soprattutto nelle aree a maggiore vocazione produttiva e dove le autorizzazioni all'impianto risultano difficilmente reperibili. Rispetto agli anni precedenti, il comparto vitivinicolo mostra segnali più selettivi: nelle aree di maggiore pregio la domanda rimane sostenuta, mentre in altre zone le incertezze legate alla contrazione dei consumi di vino e alla crisi di mercato inducono maggiore prudenza.
Si confermano le motivazioni che contribuiscono a mantenere in equilibrio il mercato degli affitti già osservate da alcuni anni: 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.

L'affitto continua a rappresentare, per molte aziende agricole, una soluzione gestionale temporanea in attesa di una ripresa del mercato fondiario. Nella pratica, però, i rapporti di locazione tendono frequentemente a consolidarsi nel tempo, anche in considerazione della perdurante fase di stagnazione del mercato della compravendita dei terreni e della ridotta redditività delle produzioni agricole, che limita la capacità delle imprese di destinare risorse finanziarie all'acquisto della proprietà fondiaria.

I canoni di affitto risultano generalmente stabili rispetto al 2024. Le variazioni rilevate sono perlopiù circoscritte a specifiche tipologie contrattuali o aree territoriali e non modificano il quadro complessivo. Per i seminativi, la domanda resta condizionata dalla redditività contenuta delle colture estensive e dall'aumento dei costi di produzione, mentre per vigneti, oliveti specializzati, ortoflorovivaismo e terreni irrigui si osservano dinamiche più selettive, legate alla vocazione produttiva e alla disponibilità di superfici idonee.

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.

2. Tendenze a livello territoriale

Nella provincia di *Massa-Carrara* si riscontra una situazione stabile rispetto al 2024, 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 2024 in diverse aree provinciali, con un mercato degli affitti generalmente stabile ma più vivace nelle zone in cui i terreni rispondono a specifiche esigenze produttive. Nella pianura di Lucca e della Versilia la domanda riguarda soprattutto seminativi irrigui, superfici ortoflorovivaistiche, oliveti e vigneti, con canoni nel complesso stabili e variazioni contenute.

Nelle aree montane, in particolare Garfagnana, Val di Lima e Versilia montana, il mercato appare più differenziato: accanto a una domanda sostenuta per alcune tipologie, permangono difficoltà legate alla frammentazione fondiaria, alla marginalità dei terreni e alla limitata capacità di gestione da parte dei proprietari. L'interesse degli operatori continua a essere sostenuto anche dalla possibilità di accesso ai contributi PAC/CSR e da esigenze di ampliamento aziendale, ma senza modificare in modo sostanziale il quadro generale dei canoni.

Il mercato degli affitti di *Pistoia* risulta stabile anche nel 2025. In Valdinievole si segnala un certo interesse per affitti pluriennali di oliveti, seminativi e superfici florovivaistiche, anche da parte di giovani imprenditori e nuovi operatori attratti dalle colture da fronda recisa. Nel distretto vivaistico pistoiese, invece, le informazioni raccolte indicano un numero di contratti meno numeroso, con canoni sostanzialmente invariati per oliveti, ma in crescita (+5%) per i terreni vocati alle produzioni ortoflorovivaistiche.

In provincia di *Pisa* il mercato degli affitti agricoli non evidenzia variazioni significative rispetto all'anno precedente, sia per quanto riguarda il numero dei contratti sia per il livello dei canoni. La domanda continua a essere sostenuta principalmente da imprenditori agricoli e contoterzisti, in particolare operanti nel comparto cerealicolo; tuttavia, la limitata disponibilità di superfici agricole vocate non consente un incremento delle stipule contrattuali. Di conseguenza, nonostante il persistente interesse da parte della domanda, i canoni di affitto si mantengono sostanzialmente stabili.

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 8.000 euro/ha). 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 2024. Gli affitti riguardano soprattutto seminativi in pianura, richiesti da aziende agricole strutturate e specializzate, mentre i terreni marginali e meno meccanizzabili restano più difficilmente collocabili sul mercato. La fuoriuscita dal settore di agricoltori anziani contribuisce ad alimentare l'offerta, ma la domanda rimane selettiva; le superfici olivicole risultano particolarmente penalizzate dagli elevati costi di gestione e dalla scarsa meccanizzazione. 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. La fase di difficoltà attraversata del mercato del vino si riflette anche sull'offerta, determinando una maggiore propensione delle piccole e medie aziende a concedere in affitto le superfici considerate marginali, mantenendo invece la conduzione diretta degli appezzamenti a maggiore vocazione produttiva e redditività. 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 PAC/CSR Ristrutturazione e riconversione vigneti, grazie al nuovo sistema di assegnazione delle autorizzazioni.

Nella provincia di *Arezzo* il mercato degli affitti agricoli si mantiene sostanzialmente stabile, con canoni medi in linea con quelli rilevati nel 2024. Come nell'anno precedente si osserva una lieve prevalenza dell'offerta sulla domanda: tra i concedenti figurano principalmente piccoli proprietari privati che incontrano crescenti difficoltà nella gestione diretta dei terreni, a causa della limitata redditività delle produzioni agricole, non sufficiente a giustificare gli oneri di conduzione.

. Nel Casentino il mercato degli affitti si conferma particolarmente dinamico, grazie all'esigenza delle aziende agricole di acquisire superfici utili al soddisfacimento dei requisiti previsti dai regimi di sostegno della PAC, allo svolgimento delle attività connesse e al raggiungimento di dimensioni aziendali più competitive, soprattutto nel caso delle imprese di recente costituzione. Le superfici maggiormente interessate dalla locazione sono rappresentate dai seminativi di collina. In Valdichiana, infine, si registra un crescente interesse nei confronti dei seminativi suscettibili di impieghi connessi alla produzione di energia da fonti rinnovabili, quali colture destinate alla produzione di biomasse e aree potenzialmente idonee all'installazione di impianti fotovoltaici.

A *Siena* i prezzi dei canoni sono generalmente invariati a livello provinciale. Il numero dei contratti è stabile, anche se la richiesta di vigneti è leggermente in aumento per effetto delle autorizzazioni all'impianto difficilmente reperibili. Ciò comporta che i proprietari sono maggiormente propensi alla locazione piuttosto che alla vendita. In Valdichiana gli affitti riguardano soprattutto vigneti, oliveti e seminativi, spesso acquisiti da aziende agricole per ampliare la superficie, accedere ai contributi PAC/CSR o diversificare la produzione. Per oliveti e seminativi si segnalano in alcuni casi leggere riduzioni dei canoni, mentre l'offerta tende ad aumentare per effetto dell'abbandono dell'attività agricola da parte di piccoli proprietari, agricoltori anziani o soggetti in difficoltà economica.

Nella provincia di *Grosseto* non si registrano sostanziali variazioni rispetto al 2024. 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. Le informazioni raccolte dai testimoni indicano affitti riguardanti soprattutto seminativi, oliveti e superfici collinari, spesso ceduti da soggetti con difficoltà a condurli direttamente, da eredi o da agricoltori anziani. In alcune aree della collina interna si osservano con incrementi localizzati per oliveti specializzati e riduzioni per vigneti DOC, seminativi irrigui e prati-pascoli, che tuttavia non modificano il quadro generale di stabilità. Permane l'interesse verso superfici collegate a olivicoltura specializzata intensiva e a investimenti nel settore delle energie rinnovabili.

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 provincie, con l'assistenza, istituita per legge, delle Organizzazioni Professionali. Sono 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. Si osserva minore diffusione per i contratti di compartecipazione, usati principalmente 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 seminativi ed oliveti, soprattutto in provincia di Pistoia.

Nel 2025, la richiesta di terreni da destinare all'istallazione di impianti fotovoltaici a terra risulta in leggera crescita, ma concentrata in specifiche aree dove le condizioni territoriali e normative lo consentono. In alcuni casi l'interesse per queste destinazioni d'uso incide sulle aspettative dei proprietari e può ridurre la disponibilità di terreni per l'affitto agricolo ordinario. Si tratta tuttavia di una dinamica ancora localizzata, da monitorare nei prossimi anni, anche in relazione alle forme contrattuali effettivamente utilizzate, incluse eventuali concessioni o diritti di superficie.

4. Patti agrari ed effetti delle politiche

Le organizzazioni professionali continuano a svolgere un ruolo centrale nell'assistenza alla stipula 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.

Nel 2025, l'apertura dei bandi collegati al Piano Strategico PAC 2023-2027 e CSR (ad esempio per le misure a investimento, le misure agro-ambientali e a sostegno dell'agricoltura biologica) ha contribuito a sostenere l'interesse per l'affitto di terreni in alcune aree e per specifiche tipologie colturali, soprattutto quando la disponibilità di superfici risulta funzionale all'ampliamento aziendale, all'accesso ai contributi o all'insediamento di giovani imprenditori. Gli effetti risultano differenziati territorialmente e non tali da modificare in modo generalizzato il quadro di stabilità dei canoni.

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*.

5. Aspettative future del mercato

Per il prossimo 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. La domanda potrebbe mantenersi sostenuta per terreni irrigui, facilmente meccanizzabili, vitati o vitabili, ortoflorovivaistici e per superfici funzionali all'accesso ai contributi PAC/CSR o all'ampliamento aziendale. Allo stesso tempo, l'offerta potrebbe aumentare in alcune aree per effetto dell'età avanzata dei proprietari, della mancanza di ricambio generazionale e delle difficoltà di gestione dei fondi. Le incertezze economiche, i costi di produzione, la contrazione di alcuni mercati agricoli e l'interesse per destinazioni alternative, in primis le energie rinnovabili, continuano a condizionare il mercato, ma non emergono elementi tali da indicare una variazione generalizzata dei canoni. L'aggravarsi dello stato internazionale di polircisi (geopolitica, climatica, economica) collegato all'aumento dei prezzi delle materie prime, 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 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.

Non si osservano particolari ripercussioni sui mercati e le economie della Toscana dovute agli effetti dell'inflazione. Tuttavia, la situazione è in rapida e continua evoluzione e questi potrebbero vedersi nel corso del 2026. Si auspica una certa mobilitazione in conseguenza dei bandi del CSR 2023-2027, che possono spingere le aziende agricole a programmare investimenti importanti, come ad esempio l'Intervento SR01 - "Investimenti produttivi agricoli per la competitività delle aziende agricole" del CSR, per il quale quasi 2.000 aziende hanno presentato domanda di aiuto nel 2025 e l'intervento SRE01 "Insediamento giovani agricoltori", bando che si prevede interesserà molte aziende nel 2026.

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 e affitto (-27%) che hanno subito una consistente contrazione.

Nell'ultimo decennio, inoltre, 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 osservate a livello nazionale.

Tabella 12- Aziende e SAU per titolo di possesso[1] 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 rilevano 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 osservato a livello nazionale (+39%).

Nel 2025 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 si mantengono sostanzialmente stabili rispetto al 2024, con una prevalente tendenza alla diminuzione per i seminativi non irrigui e le foraggere e, parallelamente, una crescita dei canoni per i seminativi irrigui destinati a colture ortive e tabacco. 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 2025, 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.

Con riferimento alla durata contrattuale, si osserva, sull'intero territorio umbro, una persistente propensione verso la stipula di contratti di locazione di breve durata, favorita dal ricorso alle opzioni previste nell'ambito dei 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 in parte derogata.

I canoni segnalati dagli intervistati evidenziano una sostanziale stabilità rispetto al 2024. In particolare, risultano invariati i canoni per i seminativi non irrigui, compresi tra 180 e 300 euro/ha, e per le colture orticole, tra 500 e 1.100 euro/ha. Si registra invece una flessione per le foraggere (180-300 euro/ha) e per i prati-pascoli di alta collina in entrambe le provincie, limitatamente al valore massimo (80-100 euro/ha).

Al contrario, si osserva una ripresa dei canoni per gli oliveti nel valore massimo (260–400 euro/ha), per i vigneti di qualità (360-750 euro/ha), per il tabacco nel valore minimo (600-1000 euro/ha) e per i seminativi irrigui nel valore massimo (350-600 euro/ha).

Per le restanti tipologie colturali, i valori risultano sostanzialmente confermati rispetto all'annata agraria 2024. In particolare, si rilevano canoni pari a 100-150 euro/ha per i seminativi in aree montane e a 150-200 euro/ha per i seminativi asciutti collinari nella provincia di Terni.

Con la D.G.R. 501/2019 molti terreni della media valle del Tevere sono stati classificati come zona vulnerabile da nitrati, di conseguenza gli allevatori di suini che conducono terreni in questi territori necessitano 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.

Con riferimento alle modalità contrattuali, si conferma che la forma prevalente a livello regionale è rappresentata dai patti in deroga di cui all'art. 45 della legge n. 203/1982. 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 accordi 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, in modo da consentire all'affittuario di recuperare gli investimenti in manutenzioni straordinarie sostenuti nei primi anni di conduzione.

Tra le ulteriori forme contrattuali, gli intervistati segnalano la presenza di sporadici casi di accordi di compartecipazione, caratterizzati da una ripartizione del valore del fatturato e delle spese tra i compartecipanti secondo modalità variabili caso per caso. Tale tipologia di contratto è stata utilizzata prevalentemente per la coltivazione di foraggere e cereali.

In alcune zone dello spoletino sono ancora diffusi gli accordi verbali, riconducibili a forme assimilabili alla 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. Tuttavia, la recente introduzione della tassazione del diritto di superficie ha reso meno interessante questa modalità di cessione, dirottando le trattative verso la compravendita.

La risalita del tasso di inflazione registrata negli anni scorsi non ha avuto effetto sul livello dei canoni, anche se 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 anche nei contratti tra privati.

4. Patti agrari ed effetti delle politiche

La stipula dei contratti in deroga risulta ampiamente diffusa tramite il ricorso alle organizzazioni di categoria, tra le quali si riscontra uniformità di trattamento nella modalità di assistenza agli associati.

I costi relativi all'assistenza delle parti e alla stipula del contratto si attestano generalmente 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 richiedono la sottoscrizione della tessera associativa da parte di almeno uno dei contraenti prima della sottoscrizione del contratto.

Anche per il 2025, 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; nel 2025 la Politica agricola comune non ha esercitato ulteriori effetti sul valore dei canoni di affitto dei terreni, che risulta per lo più stabile rispetto ai valori registrati nel corso del 2024. Analogamente, anche le dinamiche tra domanda e offerta di terreno non sono influenzate dall'attuale stato di avanzamento dell'attuazione 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. A partire dal 2023, la maggior parte di questi terreni ha trovato 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'importante opportunità per l'insediamento dei giovani agricoltori.

5. Aspettative future del mercato

Il mercato degli affitti per il 2026 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 prodotto i suoi effetti principalmente nel 2023. Il quadro applicativo è ormai abbastanza definito e non dovrebbe dare luogo ad ulteriori effetti, né al ribasso né al rialzo, nel prossimo anno. L'incertezza riguarda piuttosto il prossimo imminente cambio di programmazione, che sta portando alla stipula di contratti contenenti una clausola di salvaguardia, la quale consente la rinegoziazione in caso di forte diminuzione del valore o di abolizione dei titoli PAC.

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 alla guida di aziende di dimensioni medio-piccole in termini di SAU, cesseranno l'attività a fronte di vincoli sempre più stringenti. In assenza di soggetti che assicurino la continuità delle coltivazioni e degli

allevamenti, è prevedibile che i terreni da essi condotti confluiscano inizialmente nel mercato degli affitti, e successivamente siano messi 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, sempre più frequentemente, alla nascita di comitati contro l'installazione di impianti per la produzione di energia rinnovabile. 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 foraggere 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 politiche di sviluppo rurale potrebbero spingere la domanda di terreni in affitto, in particolare per l'insediamento di giovani agricoltori, sebbene, secondo alcuni intervistati, l'adesione all'ultimo bando non sia stata 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 e in comodato 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 13).

Tabella 13- Aziende e SAU per titolo di possesso[1] 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.

Relativamente all'andamento del mercato degli affitti, l'anno 2025 nella Regione Marche mostra una situazione di mutamento a causa della riduzione dei contributi diretti della PAC, dell'andamento decrescente dei prezzi dei prodotti agricoli e quello crescente dei fattori della produzione.

Nonostante la situazione sia in evoluzione in attesa dei nuovi regolamenti che arriveranno entro il 2028, si riscontra che in tutto il territorio i canoni hanno subito in alcune aree delle variazioni rispetto all'anno precedente. I canoni per i seminativi sono aumentati un po' ovunque in particolare quelli in asciutto nel maceratese raggiungendo valori massimi di 350 euro/ha nella media collina. Sono invece diminuiti i valori massimi dei canoni d'affitto dei terreni ortofloricoli dell'ascolano (-20% rispetto all'anno precedente) e i vigneti della provincia di Ancona probabilmente in relazione alla crisi del settore che interessa questa provincia.

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 i nuovi affitti stipulati nel 2025 una riduzione del periodo di affitto che non supera i 3 anni. La durata del contratto coincide mediamente con il termine della programmazione anno 2027 e solo in casi sporadici o nel caso di rinnovi ove esiste un rapporto fidelizzato, si arriva anche a 5 anni.

In quest'ultimo caso i contratti sono rinnovati alle medesime condizioni contrattuali degli anni precedenti o con un valore leggermente superiore per dar modo all'azienda affittuaria di ammortizzare gli investimenti realizzati per coltivare una maggiore superficie e contestualmente soddisfare un maggior introito da parte del proprietario.

Con l'introduzione dei nuovi titoli si sta formalizzando tuttavia una nuova condizione di equilibrio contrattuale tra concedente e affittuario definita mediamente nell'incremento del valore del titolo pari a 100 euro ad ettaro.

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 al livello di canone evidenziato, mentre per i terreni senza titoli PAC i canoni si sono ridotti drasticamente raggiungendo talvolta con grande difficoltà i 100-120 euro l'ettaro.

Da evidenziare che durante l'anno di riferimento alcune aziende agricole sparse in tutta la regione, sono state intercettate da ditte produttrici di energia per la realizzazione di impianti agro fotovoltaici. Tuttavia, a fronte di offerte di canoni ben al di sopra del mercato regionale, dopo un primo approccio e la verifica della disponibilità a cedere i terreni per la produzione di energia, non si è andati oltre. Infatti, sono stati proposti contratti vincolati all' approvazione da parte degli organismi competenti del progetto e pertanto i preventivi accordi non sono andati ancora a buon fine.

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.

2. Tendenze a livello territoriale

Il mercato degli affitti nel 2025 risente, in tutte le provincie, delle condizioni generali sopra evidenziate. Le dinamiche che hanno determinato la rimodulazione dei canoni d'affitto sono infatti riconducibili principalmente alla definizione dell'effettivo livello dei contributi della PAC.

In tutto il territorio regionale si osserva la tendenza a realizzare i nuovi contratti in deroga a brevissima scadenza, massimo 2-3 anni, in attesa della definizione della nuova politica comunitaria PAC prevista per il 2028 e dei i contributi agli investimenti e alla competitività previsti in seguito all'introduzione della Regione Marche tra le ZES (Zone Economiche Speciali) in quanto zona terremotata.

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 soprattutto in caso di rinnovo in cui i contratti 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 anche per un rapporto fiduciario e contestualmente l'affittuario non intendeva ricercare un terreno magari con caratteristiche e condizioni agroambientali più sfavorevoli.

Si evidenzia soprattutto nelle zone pianeggianti di Pesaro, Ancona e Macerata una domanda di terra soprattutto da parte di terzisti che sono disposti a pagare un canone che arriva anche sino a 500-600€ ad ettaro nel pesarese e fino ad un canone massimo quasi duplicato nel maceratese (seminativi in affitto sono passati da 150-200 a 250-350 euro/ha per l'alta e media collina rispettivamente) cercando di ottenere più terra possibile da utilizzare per i seminativi e contestualmente ridurre la disponibilità a favore di altri concorrenti.

Si registra, invece nella media collina di tutta la regione un aumento della richiesta di terreni in affitto soprattutto seminativi per poter ampliare la propria maglia poderale. In tal caso i canoni sono rimasti invariati attestandosi sui 250-350 euro/ha.

Nelle aree montane i valori sono mediamente più bassi 100-180 euro/ha, mantenendosi costanti.

Da evidenziare che la crisi di alcune cooperative vitivinicole nella provincia di Ancona hanno liberato numerose superfici viticole con il conseguente aumento dell'offerta di superfici vitate; ciò ha determinato una conseguente riduzione dei canoni di affitto di vigneti DOC molti dei quali sono rimasti per le loro caratteristiche (età, tipologia di vigneto, ecc.) non richiesti. Tale situazione ha contribuito a ridurre fortemente il canone di affitto passando da 800-1.200 € ad ettaro a 700 massimo 1.000 €ad ettaro.

La situazione del comparto vitivinicolo risulta tutt'altro che stabilizzata, infatti molti viticultori soci delle cooperative non riuscendo a collocare il prodotto stanno pensando addirittura di estirpare il vigneto soprattutto se avanti con l'età, introducendo nell'ordinamento aziendale altre tipologie colturali.

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 provincie.

Nelle zone montane in forma generalizzata in tutte le provincie marchigiane si riscontra che i piccoli proprietari soprattutto se anziani affittano i propri terreni ad altre aziende anche per non adempiere alle nuove disposizioni della PAC.

Nella provincia di Pesaro-Urbino sono sempre presenti le ditte che gestiscono la disidratazione dell'erba medica disponibili a stipulare contratti a canoni superiori alla media, (450 € ad ettaro). Queste, infatti, usufruendo degli incentivi previsti per la coltivazione biologica e per la disidratazione stessa del foraggio, sono in grado di offrire canoni superiori pur di acquisire grandi superfici coltivabili.

Nella provincia di Macerata alcuni 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.

Per quanto riguarda i terreni orticoli questi vengono affittati da poche aziende specializzate che gestiscono più unità produttive per lo più nella provincia di Ascoli Piceno.

In definitiva si conferma in ambito regionale la prevalenza della 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 dell'alto maceratese e ascolano si conferma anche per l'anno 2025 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 300 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 700 - 1.000 euro/ha - si riscontrano solo per i canoni d'affitto di terreni vitati (DOC di Matelica e Jesi), sebbene i vigneti nella provincia di Ancona siano oggetto delle condizioni sopra riportate.

3. Tipi di contratto

I patti in deroga stipulati secondo l'ex art. 45 Legge 203/1982 che regolamenta i contratti di affitto dei fondi rustici, rappresentano ormai da vari 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.

Di fatto ormai la maggior parte dei contratti ha una durata ben inferiore a quanto indicato nella legge del 1982 e viene sempre stipulato con l'assistenza delle organizzazioni professionali.

La pratica di stipulare contratti per periodi lunghi superiori anche a 15 anni viene applicata limitatamente e comunque sempre più sporadicamente 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 dai bandi CSR regionali.

Sono ancora presenti anche se in maniera sporadica, 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.

Nelle Marche il ricorso ai contratti di contoterzismo, specialmente per la trebbiatura dei cereali, è molto diffuso anche quando il conduttore aziendale si occupa fattivamente delle scelte aziendali compresa l'avvicendamento e vendita del prodotto agricolo. Sono presenti anche contratti di affitto a carico di aziende contoterziste, le quali sono disposti ad affittare solo i terreni facilmente raggiungibili e lavorabili, altrimenti rinunciano in quanto la convenienza economica è limitata.

Molti agricoltori, proprietari di limitate superfici, preferiscono affittare i propri 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 di un anno come effettivamente avvenuto un po' in tutto il territorio regionale.

Nell'ascolano in presenza di olivi atti alla produzione di olive da mensa (Oliva Ascolana del Piceno DOP) sparsi in terreni a seminativo, si riscontra che questi vengono estromesse dal contratto per essere gestite direttamente dal proprietario.

Da evidenziare 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.

Il contesto sopra descritto può essere considerato la diretta conseguenza del mancato cambio generazionale fenomeno riscontrato 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 soprattutto nella categoria dei contoterzisti, i quali sono interessati ad acquisire maggior terra possibile purché con caratteristiche agronomiche convenienti alle lavorazioni richieste.

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 recenti si conferma anche per l'anno 2025 quasi completamente il ricorso di contratti in deroga (art. 45), ulteriori forme di cessione del terreno, comunque, assai sporadiche 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. Nella quasi totalità dei contratti stipulati i contraenti hanno usufruito della supervisione dei rappresentanti di due organizzazioni sindacali alle quali i due contraenti facevano parte.

Il costo per tale assistenza rimane sostanzialmente invariato, e oscilla mediamente 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.

Da evidenziare che nel corso dell'anno la regione ha sollecitato in particolare la rendicontazione del saldo dei bandi emessi negli anni precedenti riducendo la pubblicazione di nuovi.

In ogni caso tale fenomeno di indipendenza tra stipula di nuovi canoni di affitto e opportunità contributive, può dipendere da vari fattori già evidenziati nell'ultimo biennio: difficoltà procedurali-burocratiche richieste dalla normativa regionale, per giungere ad ottenere un finanziamento, problematiche economiche con l'aumento dei costi di numerosi fattori della produzione, in particolare energetici, la concomitante riduzione dei prezzi dei prodotti agricoli, e non ultimi i cambiamenti climatici che richiedono adeguamenti strutturali e modalità agronomiche spesso costose ai fini della mitigazione degli stessi.

5. Aspettative future del mercato

I referenti prevedono che 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

Vari testimoni ritengono che l'offerta crescerà nel prossimo futuro per effetto anche di cause esterne alla PAC come accaduto nell'anconetano con la crisi di alcune cooperative vitivinicole che stanno condizionando i canoni e l'offerta in particolare della provincia

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.

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%).

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 14).

Tabella 14 - Aziende e SAU per titolo di possesso[1] 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 2025 il mercato degli affitti ha mantenuto caratteristiche e dinamiche simili a quelle degli anni precedenti 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 provincie 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 provincie 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 provincie si si osserva un aumento della diffusione dell'affitto degli oliveti, ma anche dei vigneti, frutteti e noccioleti da parte di proprietari ~~che mantengono però il diritto al riconoscimento del titolo~~

~~maturato sul terreno~~. Influente sul prezzo di affitto è la presenza del titolo che può essere anch'esso affittato. 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 Maccarese 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 provincie 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 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.

Infine, i periodici bandi regionali di primo insediamento sono una leva che determina un incremento seppur minimo dei contratti e una maggiore trasparenza nelle conduzioni.

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 15). 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 15 - Aziende e SAU per titolo di possesso[1] 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.

Si conferma la tendenza già evidenziata negli anni passati: nel contesto agricolo abruzzese non si rilevano variazioni significative né nei volumi né nei canoni di affitto. Si conferma una maggiore offerta di locazioni rispetto alla domanda su tutto il territorio, in particolare nelle aree interne meno vocate. I canoni non hanno subìto 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 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.

Si sono registrati aumenti dei canoni nell'area del Fucino, in particolare per i seminativi irrigui e per le orticole. Incrementi significativi, nell'ordine del 20%, si osservano anche nelle provincie di Chieti e Teramo per i vigneti. Risulta inoltre piuttosto rilevante la crescente richiesta di appezzamenti a seminativo destinabili all'installazione di impianti agrivoltaici.

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. Da diversi anni si registra un'offerta di locazioni relativa a estese superfici di terreni a pascolo, oltre 30 ettari, nelle aree dell'Alto Sangro. Tale è riconducibile principalmente al fenomeno dell'abbandono dei terreni, dovuto alla cessazione delle attività agricole o allo 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 tempo12.

Nelle ortofloricole e nei seminativi irrigui dell'Altipiano del Fucino si sono registrate le quotazioni più elevate dell'aquilano denotando anche incrementi sostanziali. Seppur episodiche, in alcune transazioni tra privati i canoni di terreni orticoli hanno raggiunto i 3.000 euro ad ettaro; infatti, per le orticole i valori risultano molto più alti rispetto alle altre regioni agrarie in virtù del fatto 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

[12] 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

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 fatta eccezione per i vigneti che hanno registrato quotazioni massime in aumento di oltre il 20%. Tale fenomeno è riconducibile ad una leggera ripresa del comparto viticolo, in particolare del settore biologico; ciò ha spinto imprenditori, in gran parte giovani, ad allargare la maglia aziendale con terreni, nella maggior parte dei casi, adiacenti a quelli di proprietà. 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 segna un leggero incremento nella zona litoranea, pareggiata dalla stagnazione nelle aree interne.

In provincia di Teramo il numero dei contratti di locazione è stabile rispetto al recente passato, soprattutto nelle aree interne. Le tipologie maggiormente affittate nelle aree interne montane (Gran Sasso e Monti della Laga) restano i pascoli a quote medio-alte, utilizzati prevalentemente per il pascolo estivo di ovini e bovini. Le motivazioni dominanti sono legate all'accesso ai contributi della PAC 2023-2027 ed in particolare alle misure agroclimatico-ambientali del CSR Abruzzo (SRA08 - mantenimento dei pascoli; SRA30 - benessere animale con obbligo di pascolamento). Quote rilevanti di superfici interessano anche seminativi di montagna e oliveti di alta collina, condotti da imprese agricole locali e, in misura minore, da società che subentrano nelle conduzioni in seguito allo spopolamento e all'abbandono. Si conferma stabile la prevalenza di proprietari privati come locatori, spesso eredi non più in grado o non interessati a condurre direttamente i terreni.

Nelle zone prossime alla costa (Teramo, Giulianova, Roseto degli Abruzzi), nel 2025, le tipologie maggiormente interessate dal mercato delle locazioni restano i seminativi di collina con pendenze moderate, facilmente meccanizzabili, affittati prevalentemente da imprenditori agricoli e contoterzisti per ampliare la superficie aziendale, ottimizzare l'uso dei macchinari e gestire la rotazione colturale. Le aziende zootecniche continuano a richiedere superfici sufficienti per l'utilizzazione agronomica dei reflui. Una quota crescente di giovani agricoltori, attratti dai bandi di primo insediamento del CSR Abruzzo 2023-2027, ricorre all'affitto per raggiungere la superficie minima richiesta dai piani aziendali. Elemento caratterizzante del mercato nel 2025 è la crescente richiesta, da parte di imprese energetiche e operatori agrivoltaici, di superfici estese con giacitura pianeggiante o leggermente acclive ed elevata insolazione. Il maggior interesse e le prime stipule si concentrano nella fascia collinare litoranea, tramite la concessione di diritti di superficie a lungo termine (25-30 anni) a canoni significativamente più elevati rispetto ai valori agricoli ordinari. 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 Teramo e legato al primo insediamento del CSR regionale. Incrementi nei canoni si sono registrati nei seminativi per le motivazioni descritte in precedenza (agrivoltaico).

3. Tipi di contratto

Anche nel 2025 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 aree montane, la tipologia di terreno maggiormente richiesta dalle aziende zootecniche è il prato-pascolo. Risulta inoltre molto diffuso l'utilizzo dei terreni ad uso civico per il pascolo, mentre assume crescente rilevanza l'interesse per le superfici destinabili all'installazione di impianti agrovoltaici.

Il tema sta assumendo crescente rilevanza in Abruzzo, anche in relazione alla rapida diffusione degli impianti fotovoltaici destinati a usi civili e industriali. 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.

Il fattore che ha maggiormente influenzato il mercato locale degli affitti nel 2025 è stato l'incremento della domanda di terreni destinati ad impianti agrivoltaici e fotovoltaici a terra.

Le società energetiche offrono canoni di diritto di superficie nell'ordine di 2.500-4.000 €/ha annui, valori che hanno ridefinito il livello di riserva dei proprietari fondiari, generando un effetto di traino anche sui canoni agricoli tradizionali, soprattutto per i seminativi non irrigui di pianura e bassa collina più vicini alle cabine primarie di connessione. Si registra inoltre il consolidamento della formula del 'rent to buy' come strumento intermedio tra affitto e acquisto, particolarmente apprezzato dalle aziende che vogliono testare il terreno prima dell'investimento. Permangono le complessità contrattuali introdotte dalla nuova PAC (in particolare l'eco-schema 4 con l'obbligo di avvicendamento biennale tra colture migliorative e depauperanti), che richiede maggiore attenzione nella verifica degli impegni PAC pregressi al momento della stipula. I cambiamenti climatici e la siccità ricorrente continuano ad alimentare la domanda di terreni con accesso all'irrigazione.

Le questioni principali che hanno influenzato il mercato degli affitti delle aree più interne sono: il continuo spopolamento delle aree montane, che ha mantenuto elevata l'offerta di terreni in affitto ma con una domanda concentrata solo sui terreni meno marginali e più accessibili, lasciando le superfici più disagiate prive di interesse; gli obblighi pluriennali introdotti dalla nuova PAC (eco-schema 4, avvicendamento colturale biennale, impegni SRA), che hanno reso più complessa la stipula dei contratti e richiesto maggiore attenzione nella verifica degli impegni PAC pregressi; l'incertezza generale legata ai costi di produzione, alla volatilità dei prezzi e ai cambiamenti climatici, che ha favorito un atteggiamento prudenziale degli operatori e una tendenza a ridurre le durate medie dei contratti. A differenza delle aree litoranee, in queste zone l'interesse per impianti agrivoltaici o fotovoltaici è marginale, sia per i vincoli paesaggistici e altimetrici, sia per la distanza dalle infrastrutture di rete.

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.

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.

Per il prossimo futuro si prevede una ulteriore accentuazione della pressione da parte del comparto agrivoltaico: ad esempio nell'area teramana sono in fase istruttoria diversi progetti di impianti agrivoltaici di media e grande scala, che vincoleranno per 25-30 anni significative superfici di seminativo, sottraendole al mercato degli affitti agricoli tradizionali e contribuendo ad accrescere ulteriormente i canoni residui per scarsità relativa di offerta. I bandi di primo insediamento del CSR Abruzzo 2023-2027 e le misure per i giovani agricoltori sosterranno una domanda strutturale di terreni in affitto da parte delle nuove aziende. Resta significativo l'effetto frenante esercitato dall'incertezza geopolitica, dall'inflazione e dalla volatilità dei prezzi dei prodotti agricoli, che spinge le aziende esistenti verso una maggiore prudenza e verso contratti di durata più contenuta. La domanda di terreni irrigui continuerà ad aumentare in risposta agli eventi climatici estremi. Nelle aree più interne si prospetta il

proseguimento della dinamica del 2025, con una sostanziale stabilità dei canoni e del numero di contratti. I bandi di primo insediamento del CSR Abruzzo 2023-2027 potranno generare una domanda aggiuntiva di affitto da parte di nuovi giovani imprenditori, prevalentemente orientati alla zootecnia estensiva e alle filiere di qualità (formaggi DOP, agnello IGP, miele, piccoli frutti). Le misure agroclimatico-ambientali del CSR continueranno a sostenere la domanda di pascoli da parte degli allevatori per l'accesso ai pagamenti diretti e accoppiati. Lo spopolamento strutturale delle aree montane manterrà nel medio periodo un eccesso di offerta sui terreni più marginali e impervi.

MOLISE

di Mariagrazia Rubertucci e Alfonso Scardera[13]

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 16).

Tabella 16- Aziende e SAU per titolo di possesso[1] 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.

[13] Gli autori ringraziano i testimoni che hanno partecipato all'Indagine rilasciando le interviste: Alabastro Francesco, Carlomagno Carlo, Cassetta Antonio, Cocchiarella Alfredo, Colella Giovanni, Crugnale Vincenzo, D'Amico Domenico, De Maria Maria, Di Iorio Mariano, Di Vito Roberto, Ferrante Roberto, Liberatore Fernando, Muricchio Giovanni Battista, Picanza Francesco Donato, Plescia Giovanni, Quici Raffaele, Rosati Assunta, Zeolla Giuseppe.

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 circa il 13% rispetto al 2010, nonostante la leggera flessione (-5,8%) della superficie agricola regionale nello stesso periodo.

Analogamente a quanto rilevato negli anni precedenti, nel 2025 il mercato degli affitti agricoli in Molise è rimasto sostanzialmente stabile rispetto all'anno precedente, con l'unica eccezione della regione agraria della "Montagna di Campobasso" dove si registra un lieve aumento delle contrattazioni.

Nelle aree collinari più produttive prevale un equilibrio tra domanda e offerta, mentre nelle regioni agrarie delle "Colline del Volturno" e della "Montagna di Campobasso" la domanda supera l'offerta, soprattutto per seminativi, oliveti e prati-pascoli. Nelle aree montane più marginali, invece, l'offerta di terreni eccede la domanda a seguito dell'uscita dal settore di aziende di piccole dimensioni, conseguente al mancato ricambio generazionale e alla ridotta redditività dei terreni agricoli dovuta al calo dei prezzi di vendita delle principali produzioni agricole e all'aumento dei costi di produzione.

La domanda di terra è sostenuta principalmente da aziende agricole di media e grande dimensione, ben strutturate e con disponibilità di lavoro e di attrezzature, 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. Ricorrono all'affitto anche giovani imprenditori e aziende zootecniche interessate all'accesso agli aiuti PAC e alle misure di sviluppo rurale, nonché contoterzisti.

A offrire i terreni agricoli in locazione sono principalmente i proprietari terrieri privati occupati in settori extra-agricoli e gli agricoltori in fase di cessazione dell'attività o ex-agricoltori.

Oltre all'abbandono dell'attività agricola da parte di conduttori anziani il mercato locale degli affitti è stato influenzato da altri fattori riconducibili a situazioni contingenti che limitano ulteriormente la convenienza a coltivare i terreni, quali l'andamento meteo-climatico e la diffusa presenza di fauna selvatica che continua ad arrecare danni alle colture agricole. Nelle zone più produttive continua a manifestarsi l'interesse per terreni destinabili a impianti fotovoltaici.

In merito ai tipi di contratto attivati, il mercato degli affitti agrari si caratterizza per la coesistenza di forme contrattuali diverse, individuate in relazione alla tipologia di terreni affittati e alle esigenze del locatore e dell'affittuario.

Si ricorre a contratti di affitto regolarmente registrati per aderire ai sistemi di sostegno erogati dalle politiche settoriali o per cessioni di terreno agricolo a soggetti terzi (non familiari). I contratti in deroga previsti dall'art. 45 della Legge 203/1982 e gli accordi verbali,

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.

In ordine ai fattori che hanno mantenuta attrattiva la scelta dell'affitto rispetto ad altre forme di accesso alla terra, si segnala la sostanziale stabilità dei canoni, pur in presenza di lievi incrementi legati alla qualità e alla localizzazione dei terreni, oltre che la convenienza economica dell'affitto rispetto all'acquisto, volto a soddisfare l'esigenza di ampliamento e riorganizzazione aziendale senza dover necessariamente ricorrere all'acquisto dei terreni, nonché l'interesse a beneficiare del sostegno pubblico (contributi sui pascoli o esigenza di rispettare il carico di bestiame).

2. Tendenze a livello territoriale

Secondo quanto riferito dai testimoni di qualità, pur in presenza di dinamiche differenziate tra domanda e offerta, nel 2025 le locazioni di terreni per usi agricoli in Molise sono risultate stabili rispetto all'anno precedente, a esclusione dell'area della "Montagna di Campobasso" per la quale si indica in aumento il numero di contratti.

A livello regionale, la tendenza prevalente nel mercato si rinviene nel sostanziale equilibrio tra domanda e offerta di terreni, caratterizzante in maggior misura tutte le aree collinari della provincia di Campobasso e qualche areale di montagna in entrambe le provincie. In dettaglio, nell'area delle colline litoranee, maggiormente produttive e dotate di infrastrutture, l'affitto dei terreni agricoli si concentra soprattutto sui fondi fertili, pianeggianti e con buone potenzialità irrigue. Questi fondi, nel consentire una elevata produttività, risultano essere utilizzati per colture ad alto reddito, quali ortaggi come cipolla, finocchio e aglio, ortaggi a foglia e invernali, e per colture industriali come pomodoro e mais, sia da granella sia da biomassa.

Sempre a livello della provincia di Campobasso, nell'area della collina interna il mercato degli affitti dei terreni agricoli continua a concentrarsi sui seminativi non irrigui, risultando più elevata la domanda per gli appezzamenti di media dimensione, situati in contesti collinari con pendenze moderate e buona accessibilità alla viabilità rurale, meccanizzabili e adatti alle colture estensive come grano, orzo e foraggere, queste ultime utili per alternare le colture rispetto al cereale principale, migliorare la fertilità ed evitare l'abbandono dei terreni. In tale area è altresì frequente l'affitto degli oliveti abbandonati o tradizionali.

Dinamiche differenti nell'andamento del mercato degli affitti si registrano nelle altre regioni agrarie. In particolare, la domanda di terreni ad uso agricolo prevale sull'offerta nelle regioni agrarie "Colline del Volturno" e "Montagna di Campobasso", mentre un'offerta di terreni agricoli superiore alla domanda si rinviene soprattutto nelle altre aree montane e meno produttive di entrambe le provincie.

Il surplus di domanda concerne in primo luogo superfici a seminativo irriguo di medie-grandi dimensioni e oliveti nelle "Colline del Volturno", e superfici a seminativi non irrigui, spesso estesi, o intere aziende agricole nell'area della "Montagna di Campobasso"; in entrambe le aree si registra – pur se con minore presenza – anche l'affitto di superfici demaniali, pascoli e prati-pascoli. In genere, quest'ultima tipologia di superfici caratterizza la domanda di affitto avanzata dalle aziende zootecniche, al fine sia di limitare il ricorso all'impiego di alimenti di provenienza extra-aziendale per contenere i costi di allevamento, sia di beneficiare delle specifiche premialità previste dalla programmazione per lo Sviluppo Rurale

2023-2027, regolate dagli interventi "SRA08 Gestione prati e pascoli non avvicendati" (attivati su tutto il territorio regionale e riferiti 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" (rispondente 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 in tali aree l'aumento della domanda di terra in affitto è solitamente correlato anche all'avvio di nuove aziende agricole, incentivato dal sostegno pubblico ai giovani imprenditori mediante la formula del pacchetto integrato di misure ("Pacchetto giovani" CSR 2023-2027), che prevede l'implementazione congiunta dell'intervento SRE 01 - Insediamento giovani agricoltori - e dell'intervento SRD 02 – Investimenti produttivi agricoli per l'ambiente, clima e benessere animale, con l'obiettivo sia di sviluppare e attuare idee imprenditoriali innovative mediante approcci produttivi maggiormente sostenibili in termini economici, sociali e di ambiente, sia di riattivare la dinamicità del sistema agroalimentare incentivando i giovani ad avviare imprese agricole.

Analogamente a quanto osservato nelle indagini annuali precedenti, 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. In tali ambiti territoriali, identificati nelle regioni agrarie "Montagna tra medio Trigno e Biferno" in provincia di Campobasso, e "Alto Volturno" e "Montagna dell'alto Trigno e Sannio settentrionale" in provincia di Isernia, sono stati affittati soprattutto seminativi estensivi, prati-pascolo e pascoli di media dimensione, principalmente da parte di aziende zootecniche o miste, principalmente al fine di accedere ai contributi comunitari.

Riguardo alla tipologia di affittuari, in genere prevale il ricorso all'affitto di terreni da parte di imprenditori agricoli che intendono ampliare o riorganizzare le superfici della propria azienda; trattasi di imprenditori alla guida di aziende ben strutturate, con disponibilità di lavoro e attrezzature, ma anche di giovani agricoltori; in ciascun caso, imprenditori non disposti ad attuare investimenti aziendali per l'acquisto di terra, ma propensi a utilizzare le proprie risorse finanziarie per ulteriori impieghi funzionali allo svolgimento dell'attività agricola. Nella zona litoranea si rileva che i terreni sono prevalentemente presi in affitto da grandi imprese agricole dotate di un rilevante parco macchine e specializzate nella coltivazione di orticole su ampie superfici, come cipolle e pomodori.

Seguono i contoterzisti, attivi nelle aree maggiormente produttive (Colline litoranee di Termoli e Colline del Volturno) e orientati 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 principalmente i 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. Per lo più sono soggetti che hanno ereditato i fondi, sono occupati in attività non agricole e non sono residenti in loco.

Seguono gli agricoltori in fase di cessazione dell'attività o ex agricoltori che, in assenza di ricambio generazionale in famiglia, scelgono di concedere in affitto i propri terreni. Nell'area

litoranea e nelle colline interne della provincia di Campobasso 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 aventi a oggetto colture orticole (solitamente pomodoro) o foraggere.

Nelle aree montane figurano come locatori 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.

In merito alla modalità di raggiungimento dell'accordo tra locatore e affittuario, i risultati dell'indagine indicano che in tutte le aree della regione l'accordo viene raggiunto in primo luogo tra le parti interessate, senza avvalersi di alcun intermediario, ma anche tramite le organizzazioni professionali. Meno frequenti sono le contrattazioni mediate da altri imprenditori agricoli, nonché quelle in cui l'accordo è facilitato dal consulente che ha curato gli aspetti tecnici relativi al terreno oggetto di contrattazione.

Nel complesso, il mercato degli affitti agricoli in Molise è stato influenzato da fattori strutturali, economici, climatici e istituzionali.

Tra gli elementi strutturali più rilevanti emerge la carenza di ricambio generazionale nel settore, determinante la chiusura di molte aziende di piccole dimensioni condotte da agricoltori anziani, con la conseguente disponibilità di terreni, spesso assorbiti dalle imprese attive più strutturate attraverso contratto di affitto.

Sul piano economico, l'aumento dei costi di produzione, l'elevato valore dei terreni e la difficoltà di accesso al credito, hanno reso l'affitto una soluzione più flessibile e meno onerosa rispetto all'acquisto. A mantenere sostanzialmente invariato il mercato degli affitti ha inoltre contribuito la stabilità dei canoni di affitto, pur osservando lievi incrementi legati alla posizione, alla qualità agronomica e alla accessibilità dei fondi.

Per altro verso, hanno influenzato negativamente la domanda di terreni in affitto fattori quali la riduzione dei margini economici, i bassi prezzi dei prodotti agricoli, le spese di gestione sostenute dai conduttori (tra cui il costo della manodopera, gli oneri di irrigazione, i costi di manutenzione delle macchine agricole, le spese di adeguamento delle macchine e delle attrezzature alle nuove normative comunitarie relativamente alla sicurezza, la contribuzione INPS e gli adempimenti in materia di sicurezza sul lavoro). Inoltre, ha inciso in misura crescente sulle scelte degli operatori il cambiamento delle condizioni climatiche, che spesso influisce sulle rese e sulla buona riuscita delle colture.

Anche le politiche di sostegno pubblico, in particolare gli interventi previsti dalla PAC e dal complemento di sviluppo rurale della Regione Molise, hanno influenzato il mercato degli affitti, incentivando l'ampliamento delle superfici aziendali e sostenendo la domanda di terreni da parte di giovani agricoltori e imprese in fase di investimento. In particolare, 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.

Gli eterogenei fattori indicati hanno inciso particolarmente nelle aree collinari maggiormente produttive, dove 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 con il fine di ampliare le dimensioni aziendali per ammortizzare i costi fissi ed essere maggiormente competitive. Per tali aree, come già segnalato, 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; un ulteriore fattore

limitante 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 continua ad essere influenzato dalla domanda di terreni per l'installazione di pannelli fotovoltaici.

L'analisi circoscritta alle aree montane evidenzia tra i fattori che hanno maggiormente influenzato il mercato locale degli affitti sia gli effetti della crisi che sta investendo le aziende agro-zootecniche molisane, sia la chiusura delle aziende da parte di conduttori anziani senza ricambio generazionale, con conseguente abbandono dei terreni; concorrono, inoltre, la frammentazione fondiaria, 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).

Nelle aree montane della provincia di Campobasso, continua a limitare il dinamismo del mercato anche la presenza della fauna selvatica, per i danni provocati alle colture.

Nella provincia di Isernia, invece, assumono maggiore rilevanza la contrazione dell'offerta di terreni, l'aumento dei prezzi fondiari, l'inflazione e il ruolo degli aiuti PAC nella determinazione dei canoni, con un mercato degli affitti relativamente più dinamico rispetto alle compravendite.

3. Tipi di contratto

Dall'analisi delle informazioni raccolte emerge che il mercato degli affitti agrari continua a caratterizzarsi per la presenza di diversi strumenti regolanti la concessione dei fondi rustici, rispondenti a esigenze differenti legate in primo luogo alla gestione aziendale e all'accesso agli aiuti pubblici. Tra questi, quelli maggiormente diffusi sono i contratti di affitto a coltivatore diretto, ai quali continuano ad affiancarsi gli accordi verbali conclusi tra il proprietario e il conduttore del fondo.

La tipologia di contratto di affitto sottoscritto dalle parti varia in relazione alla durata del contratto - che in genere è tale da consentire il compimento del ciclo biologico della coltura praticata sul fondo - alle caratteristiche dei 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.

I contratti di affitto regolarmente registrati si hanno più frequentemente nel caso di giovani imprenditori al loro primo insediamento in agricoltura, disposti ad ampliare la dimensione della propria azienda attraverso la conduzione di terreni presi in affitto, per una durata che si attesta necessariamente su un periodo di almeno cinque anni, rappresentando questo l'intervallo temporale minimo per aderire alle misure strutturali di sviluppo rurale, nonché il tempo di impegno richiesto dall'AGEA per accedere alle premialità e integrazioni supportate dalla PAC.

I contratti di affitto di media-lunga durata solitamente concernono i seminativi non irrigui, i prati permanenti, i vigneti e gli oliveti, questi ultimi generalmente abbandonati e oggetto di recupero da parte dell'affittuario. I canoni di affitto variano a seconda della coltura e a livello di area territoriale: nel caso dei seminativi non irrigui il canone di affitto oscilla da un minimo di 80 euro nelle aree interne della regione a un massimo di 300 nelle aree delle colline litoranee; nel caso degli oliveti è sempre nelle aree delle colline interne che si registra il canone

minimo, fino a raggiungere l'importo di 400 nelle "Colline litoranee di Termoli" e nelle "Colline del Volturno".

Si rileva che una quota elevata dei contratti è stipulata in ambito familiare. In particolare, la durata dei contratti di affitto a familiari impegnati nell'attività agricola 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).

I contratti in deroga ai sensi dell'art. 45 della legge 203/1982 si riscontrano in genere 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. Tale tipologia rappresenta la forma contrattuale più diffusa soprattutto nelle aree con maggiore vocazione produttiva, dove è particolarmente utilizzata per i terreni irrigui destinati a colture orticole e industriali a elevata redditività. In genere i contratti in deroga sono stipulati tra proprietari e imprenditori agricoli professionali, grandi aziende agricole o contoterzisti, e la loro durata tende ad essere annuale o stagionale, con possibilità di rinnovo previo accordo tra le parti. Anche in questi casi il canone di affitto varia per ambito territoriale e tipologia di coltura, prevalentemente del tipo seminativi irrigui e non irrigui, ma anche oliveti, pur se in genere più elevato rispetto agli affitti di lunga durata, prevedendo eventualmente anche l'adeguamento annuo in base alla variazione dei prezzi al consumo (Istat).

Non mancano i casi di affitto dell'intera azienda (incluse le superfici boscate, i pascoli e i terreni di altra qualità che non producono alcun reddito), per i quali il canone viene determinato solo in base alle superfici economicamente produttive, in genere seminativi e oliveti.

In molte aree interne sono ancora diffusi gli accordi verbali privi di contratto scritto, per lo più di breve durata e per le colture permanenti come gli oliveti tradizionali, per i seminativi non irrigui e per i prati e pascoli. In questi casi il corrispettivo non sempre consiste in un pagamento monetario, ma può essere rappresentato dalla restituzione di una quota della produzione al proprietario o dall'esecuzione di lavorazioni agricole dietro la corresponsione del solo titolo all'aiuto per quegli affittuari che sono in possesso dei titoli AGEA riferiti all'ettaro. In particolare, nel caso degli oliveti l'affittuario effettua le operazioni colturali e di raccolta e riconosce al proprietario una quota del prodotto ottenuto (olive o olio) che può variare dal 30% al 50%.

La tipologia degli accordi verbali di breve periodo si rinviene anche nelle aree litoranee per l'affitto di superfici destinate alle colture orticole. 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

Persistono nel tempo anche 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).

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 sempre 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 ricorrono all'affitto di superfici per accedere a forme di agevolazione.

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 comporta il sostenimento di un costo sia per affittuario sia per il 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.

Riguardo alla 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) - anche per l'anno 2025 è rimasto 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 ai testimoni di qualità è emerso che lo scenario futuro del mercato degli affitti agricoli in Molise appare orientato verso una sostanziale stabilità, senza cambiamenti significativi nel breve periodo, tant'è che questo continuerà a risentire dei fattori che attualmente ne condizionano l'evoluzione. Pertanto, in considerazione delle modifiche strutturali interessanti il settore agricolo (progressivo decremento demografico delle aree rurali, mancato ricambio generazionale nelle aziende agricole con conseguente riduzione del numero di aziende, di lavoratori e di superficie agricola), dell'attuale congiuntura economica determinante il calo dei prezzi dei prodotti e l'aumento dei costi di produzione, e di ulteriori fattori di criticità quali l'incessante presenza della fauna selvatica (comportante danni alle colture e agli allevamenti zootecnici) e l'andamento meteo-climatico, si potrebbe avere in futuro un incremento dell'offerta di terreni in affitto, rimanendo invece stabile il numero delle contrattazioni.

La domanda di terreni continuerà a essere sostenuta principalmente dalla necessità delle aziende agricole di mantenere o ampliare le superfici condotte per accedere ai pagamenti della PAC e agli altri strumenti di sostegno pubblico. Inoltre, un altro elemento destinato a incidere sul mercato è lo sviluppo delle energie rinnovabili, in particolare degli impianti fotovoltaici e agrivoltaici. Proseguono le trattative tra società di produzione di energie rinnovabili e proprietari terrieri (prevalentemente nelle regioni agrarie delle Colline litoranee di Termoli e del Medio Biferno), tali da generare una maggiore pressione sui prezzi dei terreni

e sui canoni di affitto. Tuttavia, in molti casi i proprietari sembrano preferire la vendita dei fondi piuttosto che la loro concessione in affitto.

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 +36% rispetto al 2010 (Tabella 17).

Tabella 17- Aziende e SAU per titolo di possesso[1] 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. La misura del CSR che ha influenzato particolarmente il mercato degli affitti è 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, noccioleti 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, il conflitto Russia-Ucraina, dopo, con conseguente aumento dei costi di produzione, soprattutto il carburante e delle materie prime, incidono significativamente sui mercati. Anche i cambiamenti climatici fanno sentire i loro effetti in un gioco di forza tra chi decide di mollare e chi subentra nella conduzione dei fondi.

In tutte le provincie 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 provincie; 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 750 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 2023/2024, il mercato olivicolo evidenziava una variazione positiva, ma, nel 2025, i testimoni privilegiati evidenziano una stabilità 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

A livello regionale la tendenza prevalente nel mercato degli affitti nell'anno 2025 è il sostanziale equilibrio tra domanda e offerta di terreni e risulta pressoché invariata rispetto all'anno precedente. Nello specifico, nella 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). 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 un sostanziale equilibrio tra domanda e offerta per i seminativi in asciutto attraverso la stipula di contatti in deroga per valori compresi tra 300 e 550 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 massimo 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, su molte aree un equilibrio tra la domanda e offerta per l'affitto dei terreni. Nella zona agraria del Piano Campano Sud-Occidentale, continuano a registrarsi contratti di fitto in deroga per i frutteti che possono variare tra i 650 e i 800 euro ad ettaro, mentre, per le ortive, i fitti si mostrano molto più elevati e sono compresi tra i 600 e i 800 euro ad ettaro. Come per il 2024, 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 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 400 e i 700 euro ad ettaro, per i noccioleti tali valori sono compresi tra 550 e i 900 euro ad ettaro.

Per quanto riguarda la provincia di *Salerno* si afferma il fenomeno di equilibrio della domanda per i seminativi e per i terreni destinati alla coltivazione delle ortive situati nella Piana del Sele. Le ortive nell'Agro-nocerino-sarnese si fittano ad un prezzo medio di circa 2000 euro ad ettaro. Costante 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, notarili e commerciali, anche se con costi maggiori di quelli praticati dalle organizzazioni professionali.

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

5. Aspettative future del mercato

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

Tra i giovani si rileva un forte spirito imprenditoriale, c'è un desiderio si 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 Banca della terra, ancora in via di attuazione.

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 produzione, riconducibile anche al permanere di condizioni di instabilità del contesto economico internazionale, che hanno influenzato i costi delle materie prime, dell'energia e della logistica, con conseguenti ripercussioni sui processi produttivi e sulle catene di approvvigionamento. In particolare, 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 in questa prospettiva, uno strumento fondamentale per garantire continuità operativa, favorire gli investimenti aziendali, migliorare la resilienza delle imprese e rafforzarne la capacità di adattamento alle sfide economiche, ambientali e sociali 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 18). 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 18 - Aziende e SAU per titolo di possesso[1] 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 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 2025 il mercato degli affitti ha subito sollecitazioni contrastanti che nel complesso ne hanno determinato una tenuta dei canoni rispetto all'anno precedente. Le controparti hanno preso maggiormente coscienza del livello dei premi PAC 2023/27, e questo come noto 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 fanno sentire i loro effetti in un gioco di forza tra chi decide di mollare e chi subentra nella conduzione dei fondi. Per diversi settori la redditività molto volatile delle colture determina 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.

Debole la domanda da parte di giovani che hanno presentato la richiesta di primo insediamento con un nuovo bando per la mis. 6.1 a valere sul PSR 2014-2020.

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 no. 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 (agrivoltaico ed eolico), anche se non di rado i bassi valori fondiari invogliano le aziende a procedere all'acquisto dei terreni sui quali fare l'investimento. Questo fenomeno comunque è ancora abbastanza contenuto in considerazione dei molteplici vincoli che impediscono la

realizzazione degli impianti. In particolare, per l'istallazione 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 provincie 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 2025 i contratti stagionali sono risultati sostanzialmente stabili per i prezzi e in leggero calo per 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 il melone (+1000 ha), e si arresta, aspetto positivo, la contrazione del carciofo. All'interno di questo contesto, 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. Per esempio, il Consorzio di bonifica della Capitanata il più importante della Puglia per l'irrigazione, ha assicurato nel 2025 una bassissima dotazione irrigua (600 mc/ha e anche meno) per la scarsa disponibilità negli invasi della quale l'uso agricolo non è comunque prioritario.

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. Annata per le angurie non esaltante come nel recente passato. 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'obbiettivo di produrre in azienda granelle e foraggi è diventato sempre più

pressante con l'aumento dei prezzi di questi mezzi tecnici verificatosi con lo scoppio del conflitto in Ucraina.

Nel brindisino il mercato che interessa soprattutto le orticole in irriguo è segnato da una lenta ma progressiva regressione. 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 foraggere, 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'agrivoltaico, dove le aziende installatrici acquistano il fondo, viene in genere fatto un precontratto di affitto di 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

All'orizzonte si inizia a intravedere una crisi strutturale che interessa tutti i settori produttivi e inciderà in maniera significativa sul rapporto tra domanda e offerta. Ad un aumento significativo dei costi di produzione non sempre trova corrispondenza un incremento dei prezzi dei prodotti agricoli che anzi spesso sono in calo. 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, Tommaso Potenza, Anna Lucia Romaniello

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%. Tale dinamica, tuttavia, non assume carattere omogeneo sul territorio regionale, ma appare riconducibile a fenomeni localizzati nelle singole regioni agrarie, tra cui la fragolicoltura e le ortive nel Metapontino, la domanda di seminativi irrigui nelle Colline di Venosa e nell'area di Lavello, la ricerca di pascoli in alcune aree interne e collinari, il ricambio generazionale, il contoterzismo e, più recentemente, l'interesse per superfici destinate a impianti fotovoltaici e agrivoltaici.

Tabella 19 - Aziende e SAU per titolo di possesso[1] 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 2025 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. Leggerissimi segnali di ripresa, soprattutto in termini di richiesta di fondi in locazione, si segnalano, nell'area dell'Alto Basento, Alto Sinni, Montagna di Avigliano-Muro Lucano, Collina Materana e Pianura di Metaponto per motivazioni diverse,

Alcune di queste riguardano: la costituzione di nuove aziende agricole da parte di giovani agricoltori (ma anche over 40) connessa agli incentivi promossi dalla misura del primo insediamento, ma anche per l'ampliamento aziendale da parte di imprenditori agricoli e commercianti del settore agroalimentare al fine di soddisfare le esigenze aziendali produttive diversificando le produzioni; 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 (Collina Materana, Alto Sinni, Montagna Litoranea di Maratea, Medio Sinni, Alto Basento e Medio Basento); la collocazione di impianti ad energia rinnovabile (agrivoltaico nell'Alto Sinni, Medio Basento, Pianura di Metaponto, Montagna di Potenza; fotovoltaico nel Medio Basento, Montagna di Avigliano e Muro Lucano, Colline Alto Bradano, Alto Basento e Collina Materana; eolici in Colline di Matera). Infatti, le richieste relative all'installazione di impianti fotovoltaici a terra hanno caratterizzato in maniera diffusa il territorio regionale, seppure con intensità differenziata e con vincoli autorizzativi/localizzativi (Alto Basento, Alto Sinni, Montagna del Melandro, Montagna di Avigliano e Muro Lucano, Matera e Metapontino, Colline di Matera, 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, sempre più richiesti, tanto più alla luce dell'attribuzione del marchio IGP alla fragola che segnala un leggero incremento della domanda. Analogamente, considerata la vocazionalità alle colture ortive e alla coltivazione del pomodoro, la regione delle colline di Venosa ha presentato dinamiche molto simili individuando nella risorsa idrica il fattore condizionante il mercato degli affitti (canoni) che, il completamento della diga del Rendina potrebbe sbloccare agevolando le produzioni come in passato. 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 2025, 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 2025, ha evidenziato in alcune aree della regione (Alto Basento, Alto Sinni, Montagna di Avigliano e Muro Lucano, Collina di Matera e Pianura di Metaponto) una leggerissima 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 CSR Basilicata 23-27 il 14 dicembre 2023; SRE02 – Insediamento nuovi agricoltori pubblicato dal CSR Basilicata 23-27 il 11 agosto 2025) 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, Collina di Matera, 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, recentemente contrassegnata dal marchio IGP, 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 nell'Alto Basento, nell'Alto Sinni, sulla Montagna di Avigliano e Muro Lucano, sulla Montagna Litoranea di Maratea, nel Medio Sinni, è stato segnalato un incremento della domanda di pascoli (domanda legata ad allevamento/fida pascolo), 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 la tendenza crescente in atto. Nelle Colline del Vulture la richiesta di terreni in fitto ha privilegiato i seminativi irrigui e le coltivazioni orticole in particolare da parte di imprese agricole collegate a cooperative, consorzi e OP.

Nel 2025 il mercato non ha subìto delle variazioni apprezzabili dei canoni di fitto, sebbene in alcune aree delle due provincie di Potenza e Matera per il pascolo sia stato rilevato un diverso andamento dei prezzi di locazione, oltre alle orticole del Metapontino. Aumentati anche significativamente (Medio Basento) i terreni destinati ad impianti fotovoltaici (Montagna di Avigliano e Muro Lucano, Montagna di Potenza, Alto Basento, Colline del Vulture, Colline di Venosa, Colline di Matera). 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 subìto 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 anche inferiore

all'anno/stagione e fino ai 36 mesi, mentre diventano pluriennali (fino a 10 anni) per frutteti e agrumeti. L'accordo tra le parti per più anni, ovviamente, favorisce sicuramente la stabilità dei canoni anche a fronte di un contesto dinamico. Gli appezzamenti medio-grandi facilmente meccanizzabili preferiscono il fitto per ridurre l'esposizione finanziaria e, allo stesso tempo, adattarsi alla tendenza di mercato per l'elevata intensità produttiva si rilevano canoni superiori.

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 2025 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 i canoni risultano molto variabili e condizionati da disponibilità idrica, durata del contratto, coltura e localizzazione. 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 strumento14. L'ottava edizione lanciata a ottobre 2025 da ISMEA15 (Bta), ha offerto all'asta n.1 terreno per un totale di ha 3,47 in provincia di Potenza e n.18 terreni per un totale di 579,24 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,

[14] 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/

[15] https://www.ismea.it/flex/cm/pages/ServeBLOB.php/L/IT/IDPagina/13435

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, Alto Sinni, Collina di Matera e Pianura di Metaponto e). 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 e del bando SRE02 – Insediamento nuovi agricoltori pubblicato dal CSR Basilicata 23-27 il 11 agosto 2025, sia per le richieste pervenute in merito alla collocazione di impianti ad energie alternative per i quali i terreni risultano più contesi tra l'uso agricolo tradizionale e le energie rinnovabili (fotovoltaico/agrivoltaico), con rendite stabili garantite a lungo termine (20-30 anni) per chi affitta per fini energetici (ad esempio, nella regione agraria delle Colline di Venosa, sono in corso diversi progetti di sviluppo per la realizzazione di parchi agrivoltaici, attualmente in fase autorizzativa). 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 accessibilità, responsabili del conseguente incremento dell'offerta degli stessi; per la questione climatica e l'aggravarsi della crisi idrica e per lo scarso interesse verso l'attività agricola incrementata dal mancato ricambio generazionale. Non meno importante appare la questione del mercato degli affitti dei terreni prevalentemente cerealicoli, meno richiesti a causa della minore redditività legata soprattutto al basso prezzo di conferimento del grano duro.

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 e nel territorio delle Colline di Venosa, 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 e Davide Longhitano

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 20 - Aziende e SAU per titolo di possesso[1] 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 20). 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 una tendenza 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.

Nel 2025 il mercato degli affitti agricoli calabrese ha mostrato una sostanziale stabilità, pur con differenze a livello territoriale e tra le diverse tipologie di terreno. In particolare, i testimoni privilegiati evidenziano una maggiore tenuta della domanda per i terreni irrigui, pianeggianti e facilmente meccanizzabili, mentre nelle aree collinari e marginali persistono condizioni di maggiore difficoltà. Tra i fattori che hanno inciso sul mercato emergono gli elevati costi di produzione, le condizioni climatiche e, in alcune aree, i danni provocati dalla fauna selvatica.

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) rimanga limitato, rappresentando solo lo 0,3% del valore nazionale, coinvolge 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.

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.

Nell'area collinare del Crotonese, le rilevazioni del 2025 evidenziano una situazione di sostanziale equilibrio del mercato degli affitti agricoli, con canoni rimasti invariati rispetto all'anno precedente.

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.

Nel complesso le rilevazioni mostrano condizioni di equilibrio nella maggior parte delle aree, mentre in alcuni territori si osserva una maggiore pressione della domanda sui terreni più produttivi, irrigui e facilmente meccanizzabili.

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 continua a essere una forma contrattuale diffusa, soprattutto per alcune tipologie di terreni e colture, mentre in alcune aree prevalgono contratti formali pluriennali. Le rilevazioni del 2025 confermano la presenza di forme informali soprattutto per i pascoli e gli oliveti in collina, mentre nell’area di Lamezia prevalgono contratti

formali. 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, le rilevazioni del 2025 evidenziano il permanere di criticità nell'accesso alla terra e nel ricambio generazionale. 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, le rilevazioni del 2025 evidenziano aspettative differenziate rispetto all'attuazione della PAC 2023-2027. Alcuni testimoni segnalano una certa delusione rispetto alle opportunità offerte dalla nuova programmazione,

mentre il ricambio generazionale continua a rappresentare una delle principali criticità del settore oltre ad essere un fattore in grado di influenzare la futura dinamica del mercato degli affitti.

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 pertanto prestare particolare attenzione al ricambio generazionale, all'accesso alla terra e al sostegno delle aziende agricole, soprattutto nelle aree collinari e montane maggiormente esposte al rischio di abbandono.

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.

Le rilevazioni del 2025 evidenziano aspettative più articolate: in diverse aree si prevede una crescita della domanda di terreni, soprattutto per quelli più produttivi e facilmente coltivabili, mentre in altre prevale una situazione di equilibrio. Permane inoltre la tendenza alla formalizzazione degli affitti, sebbene continuino a essere presenti forme contrattuali informali. 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 dinamica futura del mercato sarà influenzata dal ricambio generazionale, dall'evoluzione delle politiche agricole e dalla capacità delle aziende di ampliare le superfici coltivate. Le rilevazioni del 2025 confermano la possibilità di un aumento dell'offerta di terreni, legato soprattutto all'invecchiamento dei conduttori e alla presenza di piccoli proprietari non più direttamente impegnati nella gestione agricola. 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 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 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 21- Aziende e SAU per titolo di possesso[1] 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 anni.

2. Tendenze a livello territoriale

Il mercato degli affitti nel 2025 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 2025 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 interventi insediamento giovani agricoltori, sostegno agli impegni agro-climatico-ambientali) 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 2025 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 Driving Energy, l'isola riveste un ruolo fondamentale per il fotovoltaico in Italia. A livello nazionale, le richieste di connessione relative a impianti fotovoltaici ammontano a 3.727, per 146,21 GW; di queste 1.066, per 59,59 GW, risultano attualmente accettate. In tale ambito, la Sicilia è la seconda regione, dopo la Puglia, per numero di richieste di connessione per impianti da fonti rinnovabili, per una potenza di 81 GW.

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

Il ruolo dell'isola nel campo delle rinnovabili viene evidenziato anche dal progetto "TANGO"16 (Italian GigafactOry), il cui investimento totale di circa 600 milioni di euro porterà 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, in seguito, prevede di lanciare altre 2 linee per raggiungere i 3 GW previsti.

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

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

4. Patti agrari ed effetti delle politiche

Resta stabile, sia da parte delle organizzazioni professionali che dei proprietari dei fondi, l'interesse nei confronti della regolarizzazione dei contratti di affitto con la stipula dei cosiddetti "patti in deroga". I proprietari, che mostrano ancora una certa diffidenza nei confronti della l. 203/82, si sentono tutelati dalla presenza delle organizzazioni professionali, peraltro indispensabile per la validità del contratto. Il costo medio dell'assistenza è 80-100 euro, sia per gli affittuari, che per i concedenti. La durata dei contratti è solitamente breve per seminativi (fino a 1 anno) e ortive (2-5 anni), più lunga per gli arboreti, soprattutto agrumeti (8-10 anni).

Con attenzione si guarda alla "Banca della Terra di Sicilia" istituita dalla Regione Siciliana (art. 21 della l.r. 5 del 28/01/2014) con l'obiettivo di valorizzare il patrimonio agricolo e forestale, recuperando i terreni incolti e abbandonati di proprietà pubblica o privata, di rafforzare le opportunità occupazionali e di reddito delle aree rurali, nonché di favorire il ricambio generazionale nel settore agricolo. In particolare, la Banca della Terra comprende:

- i terreni e gli immobili della riforma agraria che permangono nella disponibilità dell'Ente di sviluppo agricolo (ESA) a conclusione delle procedure di assegnazione relative alla riforma agraria;

[16] 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 del demanio forestale non strettamente funzionali all'espletamento dell'attività istituzionale dell'Amministrazione forestale regionale;
- i terreni e gli immobili di proprietà dell'Assessorato regionale dell'agricoltura, dello sviluppo rurale e della pesca mediterranea e degli enti sottoposti a tutela e vigilanza dello stesso;
- i terreni e gli immobili che gli enti locali e/o altri soggetti pubblici concedono in uso gratuito all'Amministrazione regionale;
- 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 2023[17], 3 lotti, per complessivi 199 ettari, a fronte di una disponibilità di 450 ettari, suddivisi in 18 lotti.

5. Aspettative future del mercato

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.

[17] 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 22). 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 22- Aziende e SAU per titolo di possesso[1] 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 2025 il mercato degli affitti si è mantenuto sostanzialmente stabile rispetto all'anno precedente. Dall'indagine condotta emerge un quadro complessivamente caratterizzato da

condizioni di equilibrio tra domanda e offerta, a conferma del ruolo della locazione quale strumento consolidato per la gestione e l'ampliamento delle superfici agricole.

L'andamento dei canoni risulta complessivamente positivo, con incrementi particolarmente evidenti per i seminativi asciutti nell'oristanese (+12%), per i seminativi asciutti e irrigui nel Sassarese (+10%), per i vigneti destinati alla produzione di vini DOC nel Sud Sardegna (+9%). Si riscontrano invece diminuzioni di canoni per i vigneti per uva da vino comune nella Provincia del Sud Sardegna (-7%) e diminuzioni per i pascoli nell'oristanese e nel nuorese (-7%).

Anche nel 2025 il mercato degli affitti dei terreni agricoli ha continuato a operare all'interno di un contesto economico e produttivo caratterizzato da numerosi elementi di incertezza. Pur registrandosi una graduale attenuazione degli effetti più acuti delle crisi energetiche internazionali che avevano interessato gli anni precedenti, il settore agricolo regionale ha continuato a confrontarsi con costi di produzione elevati, marginalità aziendali ridotte e una persistente difficoltà di accesso alla liquidità.

La situazione climatica ha continuato a rappresentare uno dei principali fattori di rischio per il comparto agricolo regionale. Anche nel 2025 molte aree della Sardegna hanno risentito degli effetti delle anomalie meteorologiche che negli ultimi anni hanno interessato l'isola, con ripercussioni soprattutto sulle produzioni cerealicole, foraggere e zootecniche, dovute in maggior misura alla crescente frequenza dei periodi siccitosi e alla maggiore variabilità delle precipitazioni.

Sul piano internazionale, il protrarsi del conflitto tra Russia e Ucraina e le tensioni geopolitiche nell'area mediorientale hanno continuato a generare instabilità nei mercati delle materie prime agricole, dei fertilizzanti e dell'energia. In tale contesto gli operatori agricoli sardi hanno mantenuto un atteggiamento prudente nelle scelte imprenditoriali, privilegiando soluzioni in grado di garantire flessibilità gestionale. In questo contesto, il ricorso all'affitto ha consentito alle aziende di ampliare la superficie coltivata senza impegnare ingenti risorse finanziarie nell'acquisto dei terreni.

Nel 2025 sono proseguite le misure previste nell'ambito del Complemento Regionale per lo Sviluppo Rurale (CSR) Sardegna 2023-2027, che hanno continuato a sostenere gli investimenti aziendali, il ricambio generazionale e le iniziative finalizzate al miglioramento della competitività delle imprese agricole. Tuttavia, i tempi necessari per l'attuazione degli interventi e la complessità delle procedure amministrative hanno limitato la capacità di tali strumenti di incidere rapidamente sulle dinamiche del mercato fondiario.

Le contrattazioni hanno interessato principalmente i seminativi asciutti e irrigui, i prati permanenti e i pascoli, in minor misura vigneti per uva DOC, 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.

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

Il mercato degli affitti ha mostrato sostanziale continuità rispetto all'anno precedente. I risultati dell'indagine evidenziano una situazione di equilibrio tra domanda e offerta, mentre il numero delle locazioni è rimasto invariato.

Tuttavia, nella Provincia di Nuoro si è osservata una marcata prevalenza della domanda, fenomeno presente, seppure in misura più contenuta, anche nella Provincia di Sassari. In passato la necessità di regolarizzare i contratti, conseguente alla riforma della PAC, ha determinato un aumento dei canoni d'affitto. Nell'arco del 2025, 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 i pascoli (dai 100 ai 200 €/ha), vigneti per vini DOC (mediamente intorno ai 1.500/1.800€/ha) e seminativi asciutti (da 120 a 150 €/ha) nella Provincia del Sud Sardegna, nella Provincia di Nuoro per i prati permanenti (tra i 100 e i 150 €/ha), seminativi asciutti (300-450 €/ha) e oliveti (mediamente intorno ai 700 €/ha) nella Provincia di Oristano, per la Provincia di Sassari i seminativi irrigui (tra i 380 - 500€/ha), seminativi asciutti (dai 200 ai 300 €/ha) e i vigneti per vini DOC (da 650 a 1.300 €/ha); mentre si sono riscontrati decrementi per pascoli nelle Provincie di Nuoro e Oristano, vigneti per vino comune (tra i 700 e i 1.200 €/ha) nella Provincia del Sud Sardegna. 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, il numero dei contratti registrati e la superficie interessata dai terreni affittati non hanno subito variazioni significative, anche perché numerosi rapporti contrattuali sono stati trasferiti nell'ambito del ricambio generazionale tra padre e figlio.

Ciò che potrebbe essere mutata è la durata del contratto.

3. Tipi di contratto

La riforma della PAC e, successivamente, l'avvio della programmazione 2023-2027 hanno ulteriormente favorito la regolarizzazione dei rapporti fondiari, incentivando la stipula di contratti registrati e formalmente riconosciuti. Nel corso degli ultimi anni si è progressivamente consolidato il ricorso ai contratti stipulati in deroga ai sensi dell'art. 45 della legge n. 203/82, mentre continuano a ridursi i contratti verbali, che tuttavia persistono in alcune aree interne della Sardegna, in particolare nelle Provincie di Nuoro, dell'Ogliastra e in diversi contesti rurali del Sassarese. Tale evoluzione è stata favorita non solo dalle esigenze di tutela delle parti contraenti, ma anche dalla crescente necessità di dimostrare il possesso legittimo dei terreni per accedere ai pagamenti diretti della PAC e agli interventi del Complemento Regionale per lo Sviluppo Rurale (CSR) 2023-2027, che per numerose misure d'investimento richiedono la disponibilità documentata delle superfici aziendali. Prosegue pertanto la tendenza all' allungamento della durata dei rapporti contrattuali, mentre i contratti di breve periodo, della durata di uno o due anni, risultano sempre meno frequenti e vengono progressivamente sostituiti da accordi pluriennali, spesso quinquennali, che consentono una migliore programmazione degli investimenti e una maggiore coerenza con gli impegni previsti dai programmi di sviluppo rurale. 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. In un contesto ancora caratterizzato da elevati costi di produzione, volatilità dei mercati agricoli e difficoltà di accesso al credito, l'affitto continua infatti a rappresentare uno strumento fondamentale per ampliare la base fondiaria aziendale senza immobilizzare ingenti capitali nell'acquisto dei terreni.

Un fenomeno che continua a esercitare una forte influenza sul mercato degli affitti riguarda l'interesse manifestato da operatori del settore energetico, società multinazionali e soggetti intermediari per l'acquisizione di superfici agricole da destinare alla produzione di energia da fonti rinnovabili. Le proposte economiche si attestano mediamente tra 3.000 ai 4.000 €/ha annui, con punte che possono raggiungere i 5.000 €/ha

nell'ambito di contratti di lunga durata, generalmente trentennali, subordinati alla verifica dei vincoli ambientali, urbanistici e all' eventuale assoggettamento a Valutazione di Impatto Ambientale (VIA). Tuttavia, rispetto agli anni precedenti, il settore risulta oggi maggiormente influenzato dall'evoluzione del quadro normativo regionale. La legge regionale n. 20 del 5 dicembre 2024 ha introdotto una disciplina organica per l'individuazione delle aree idonee, non idonee e ordinarie destinate agli impianti alimentati da fonti energetiche rinnovabili, con l'obiettivo di conciliare la transizione energetica con la tutela del paesaggio, delle superfici agricole e degli equilibri territoriali. L'applicazione della normativa, unitamente alle successive modifiche e al contenzioso sviluppatosi tra Regione e Stato, ha contribuito a generare una fase di incertezza che in diversi casi ha rallentato le trattative.

Nonostante tali incertezze, la prospettiva di integrazione tra attività agricola e produzione energetica continua a essere considerata da molti operatori un'importante opportunità di diversificazione del reddito. In particolare, gli impianti agrivoltaici innovativi, che consentono di mantenere l'utilizzazione agricola dei terreni, sono generalmente percepiti con maggiore favore rispetto agli impianti che comportano la sottrazione permanente delle superfici. Le aspettative degli operatori confermano inoltre la necessità di interventi strutturali a sostegno della competitività del settore agricolo regionale. Tra le principali richieste emergono il rafforzamento delle attività di ricerca e innovazione, il sostegno al ricambio generazionale, la promozione dell'aggregazione fondiaria, la riduzione dei costi di produzione e una più incisiva 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.

La piena operatività della PAC 2023-2027 e del Complemento Regionale per lo Sviluppo Rurale, unitamente all'attivazione dei bandi destinati agli investimenti e alla competitività delle imprese agricole, potrebbe contribuire nel medio periodo a rafforzare la domanda di terreni in affitto, favorendo l'espansione delle superfici aziendali funzionali alla realizzazione di nuovi investimenti. 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

Le aspettative per il prossimo futuro confermano l'immagine di un mercato sostanzialmente stabile. La maggior parte dei testimoni intervistati prevede una situazione invariata nel rapporto tra domanda e offerta. Ancora più marcata, secondo alcuni, è la percezione di stabilità dal lato dell'offerta che si attende a livelli analoghi a quelli attuali, mentre una minoranza prevede un incremento. Nel complesso, il mercato degli affitti agricoli appare caratterizzato da una moderata vivacità ma da elevata stabilità strutturale. La locazione continua a rappresentare, comunque, uno strumento fondamentale per favorire l'ampliamento dimensionale delle aziende e garantire la messa in produzione di terreni non direttamente coltivati dai proprietari. Secondo gli esperti anche i comparti ad alta specializzazione tenderanno a stabilizzare la crescita nei prossimi anni. 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.

Sempre secondo i testimoni intervistati, le principali sfide che caratterizzeranno il mercato degli affitti agricoli nel prossimo futuro, sono strettamente legate al contesto economico, climatico e geopolitico nel quale operano le imprese agricole regionali.

In primo luogo, permane la pressione esercitata dagli elevati costi di produzione, nonostante un parziale ridimensionamento delle tensioni energetiche rispetto agli anni precedenti, molte aziende continuano a operare con margini economici ridotti a causa dell'aumento dei prezzi dei principali fattori produttivi. Tale situazione induce gli operatori a una maggiore prudenza nelle scelte imprenditoriali; un'altra criticità è rappresentata dai cambiamenti climatici. La persistente scarsità idrica e la crescente frequenza di eventi meteorologici estremi stanno modificando l'attrattività dei terreni agricoli, favorendo le aree dotate di infrastrutture irrigue efficienti e penalizzando quelle maggiormente esposte al rischio climatico. Ne deriva una crescente differenziazione territoriale del mercato.

Gli operatori del settore auspicano una ripresa più sostenuta del mercato, favorita da una remunerazione più equa delle produzioni agricole e da una maggiore stabilità dei mercati.

Infatti, la fase di crescita esponenziale dei prezzi è durata poco determinando, come prevedibile, incertezza e paure.

Prosegue anche nel 2025 l'interesse manifestato da parte di operatori energetici, società multinazionali e soggetti intermediari verso l'acquisizione in affitto di superfici agricole, in particolare seminativi irrigui e/o terreni localizzati in prossimità delle infrastrutture elettriche.

L'interesse verso questo settore nasce dalla possibilità di incrementare la domanda proveniente dal settore energetico per una maggiore capacità di sostenere canoni elevati e per la stipula di contratti di lunga durata, a differenza della domanda agricola tradizionale, orientata principalmente alla produzione cerealicola, foraggera o zootecnica.

Tuttavia, l'espansione della filiera energetica non è priva di criticità, infatti l'evoluzione del quadro normativo regionale ha introdotto importanti elementi di incertezza e il processo applicativo e le successive controversie, in alcuni casi rallentano le trattative e le decisioni di investimento.

Tra gli utilizzi non alimentari del suolo agricolo si segnala inoltre l'interesse, seppur limitato, per la coltivazione della cannabis light, settore che continua tuttavia a risentire delle incertezze normative e delle recenti evoluzioni legislative.

In conclusione, la quasi totalità dei testimoni riferisce che il mercato sarà influenzato dall'evoluzione di alcuni fattori critici. Da un lato, il protrarsi delle tensioni internazionali e delle politiche commerciali protezionistiche potrebbe incidere sulla competitività delle produzioni regionali e sulla redditività delle aziende agricole; dall'altro, i cambiamenti climatici e le emergenze sanitarie che interessano il comparto zootecnico, come la diffusione di malattie animali, quali la dermatite nodulare contagiosa definita "dermatite dei bovini" e il ritorno della "Blu Tongue", continueranno a rappresentare elementi di rischio per la programmazione aziendale.

ISBN: 9788833855387.