



# INDAGINE SUL MERCATO DEGLI AFFITTI IN ITALIA

Rapporto regionale, 2013

a cura di Andrea Povellato, Davide Longhitano



# **Indagine sul mercato degli affitti in Italia Rapporto regionale 2013**

a cura di  
*Andrea Povellato, Davide Longhitano*

Dicembre 2014

## Indice

<b>Introduzione</b> .....	1
<i>L'indagine sul mercato fondiario</i> .....	1
<i>Una sintesi dell'andamento del mercato degli affitti nel 2013</i> .....	1
<i>Appendice statistica</i> .....	3
<b>Piemonte</b> .....	4
<b>Valle d'Aosta</b> .....	7
<b>Lombardia</b> .....	11
<b>Trentino Alto Adige</b> .....	15
<b>Veneto</b> .....	19
<b>Friuli Venezia Giulia</b> .....	24
<b>Liguria</b> .....	29
<b>Emilia Romagna</b> .....	32
<b>Toscana</b> .....	35
<b>Umbria</b> .....	39
<b>Marche</b> .....	42
<b>Lazio</b> .....	46
<b>Abruzzo</b> .....	49
<b>Molise</b> .....	52
<b>Campania</b> .....	56
<b>Puglia</b> .....	59
<b>Basilicata</b> .....	62
<b>Calabria</b> .....	65
<b>Sicilia</b> .....	68
<b>Sardegna</b> .....	72
<b>Bibliografia</b> .....	77

## Introduzione

### L'indagine sul mercato fondiario

L'INEA cura l'indagine sul mercato fondiario e degli affitti i cui risultati vengono pubblicati in un apposito capitolo dell'Annuario dell'agricoltura italiana. Dal 1947, il capitolo dedicato al mercato fondiario costituisce una delle più importanti fonti statistiche, se non l'unica in ambito nazionale, in questa materia (Povellato, Bortolozzo, Longhiano, 2014). 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 dell'INEA. I referenti regionali dell'indagine analizzano l'evoluzione in atto nel mercato degli affitti nella regione di propria competenza<sup>1</sup>. Le fonti d'informazione possono risultare diverse da regione a regione a seconda della disponibilità dei dati. La base informativa più importante è costituita dalle interviste con "testimoni privilegiati", che generalmente comprendono mediatori, liberi professionisti, tecnici delle organizzazioni professionali e di enti pubblici. I referenti regionali aggiornano ogni anno una relazione che prende in esame le caratteristiche regionali del mercato degli affitti sulla base delle risultanze delle interviste e delle elaborazioni dei dati ISTAT relativi alle forme di possesso delle aziende agricole. A partire dall'Indagine 2008 si è deciso di pubblicare le relazioni regionali nel presente Rapporto regionale. Le analisi sull'andamento del mercato sono disponibili sul sito Internet dell'INEA alla pagina dedicata all'Indagine sul mercato fondiario ([www.inea.it/mercato-fondiario](http://www.inea.it/mercato-fondiario)).

*La struttura del testo delle relazioni regionali è simile a quella dell'anno precedente. Sono state modificate soltanto le parti che richiedevano un aggiornamento o un'integrazione a seguito dell'evoluzione del mercato fondiario e di nuovi elementi informativi che si sono aggiunti di recente.*

### Una sintesi dell'andamento del mercato degli affitti nel 2013

Secondo l'ultimo censimento ISTAT, la superficie agricola gestita in affitto, comprensiva dell'uso gratuito, in Italia ammonta al 38% della SAU totale (4,9 milioni di ettari), con un incremento del 60% rispetto al 2000 (tab. 1 e 2). L'espansione ha interessato tutte le regioni, anche se in misura più consistente nel Mezzogiorno dove la superficie è più che raddoppiata (114%). L'incremento dell'affitto è in gran parte derivato dalla sensibile riduzione del numero di aziende, passate dai quasi 2,4 milioni del 2000 agli attuali 1,6 milioni. I proprietari che hanno cessato l'attività hanno preferito dare in affitto, o comodato d'uso, i loro terreni piuttosto che cederne definitivamente la proprietà.

Il perdurare della congiuntura economica negativa e la conseguente difficoltà di accesso al credito, insieme alle incertezze legate al varo della nuova PAC, continuano ad essere le principali determinanti nella scelta del ricorso all'istituto dell'affitto per l'ampliamento delle superfici aziendali. Tuttavia a queste va aggiunta una bassa disponibilità a vendere da parte di molti proprietari che continuano a considerare la terra come un bene rifugio e quindi preferiscono offrire la terra in affitto. In particolare l'attesa per l'entrata in vigore della nuova PAC sta avendo effetti diversificati sul mercato dell'affitto. Infatti, se da un lato nelle regioni settentrionali gli operatori segnalano una diminuzione della durata dei contratti, dall'altro lato

---

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

nelle regioni meridionali, sebbene sia significativamente aumentata la regolarizzazione dei contratti, si nota uno stallo del ricorso all'affitto, conseguente al timore da parte degli imprenditori e dei proprietari fondiari di perdere il diritto all'assegnazione dei titoli di aiuto.

In futuro le contrattazioni e i canoni sono attesi in crescita, soprattutto per specifiche categorie produttive e per particolari localizzazioni, oltre che per la stagnazione delle compravendite conseguente alla crisi di liquidità, mentre l'incertezza per il varo della nuova PAC e il quadro ancora poco chiaro delle eventuali deroghe stabilite a livello nazionale continueranno a favorire rinnovi contrattuali e nuove contrattazioni per brevi periodi.

## Appendice statistica

Tabella 1 - Aziende e SAU per titolo di possesso<sup>1</sup> dei terreni - Italia

	2000	2010	2010/2000
		Aziende	
Solo in proprietà	2.057.667	1.187.667	-42,3%
Solo in affitto	93.574	144.209	54,1%
Proprietà e affitto	242.856	287.352	18,3%
Totale <sup>2</sup>	2.396.274	1.620.884	-32,4%
		Superficie (ha)	
Solo in proprietà	8.288.288	5.828.534	-29,7%
Solo in affitto	1.025.942	2.011.493	96,1%
Proprietà e affitto	3.867.629	5.016.021	29,7%
Totale	13.181.859	12.856.048	-2,5%
SAU in affitto	3.057.960	4.900.320	60,2%
in % su SAU totale	23,2	38,1	-
SAU in uso gratuito	503.898	1.062.390	110,8%
in % su SAU in affitto	16,5	21,7	-

Fonte: ISTAT, Censimento dell'agricoltura, 1990, 2000 e 2010.

<sup>1</sup> La superficie in affitto è comprensiva dell'uso gratuito.

<sup>2</sup> Il dato complessivo comprende le aziende senza SAU.

Tabella 2 - Evoluzione della superficie totale in affitto per circoscrizione geografica e zona altimetrica (superficie in ettari)

	Superficie in affitto		Variazione 2010/2000 in %	2010	
	di cui in uso gratuito			% su superf. totale affitto	% sulla superf. totale
Italia	4.900.320	1.062.390	60,2	100,0	38,1
Nord	2.088.525	301.305	29,1	42,6	45,7
Centro	799.461	183.607	60,7	16,3	36,5
Meridione	2.012.335	577.479	113,6	41,1	33,0
Pianura	1.746.454	306.229	....	35,6	41,0
Collina	2.004.530	490.511	....	40,9	34,8
Montagna	1.149.337	265.650	....	23,5	40,5

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

## Piemonte

*Ilaria Borri*

### 1. Quadro generale

I dati del Censimento dell'agricoltura del 2010 evidenziano, rispetto al 2000, un aumento del 36% della SAU piemontese condotta in affitto che è passata da oltre 405.000 a oltre 553.000 ettari (tab. 3). Il ricorso all'affitto da parte delle aziende agricole varia sensibilmente a seconda della provincia di appartenenza: agli estremi il Verbano-Cusio-Ossola con una variazione che supera il 60% e il novarese che si attesta a poco più dell'1%.

Tabella 3 - Aziende e SAU per titolo di possesso<sup>1</sup> dei terreni – Piemonte

	2000	2010	2010/2000
		Aziende	
Solo in proprietà	74.282	33.381	-55,1%
Solo in affitto	3.530	5.890	66,9%
Proprietà e affitto	28.337	27.801	-1,9%
Totale <sup>2</sup>	106.240	67.148	-36,8%
		Superficie (ha)	
Solo in proprietà	434.774	233.331	-46,3%
Solo in affitto	66.173	115.759	74,9%
Proprietà e affitto	567.819	661.690	16,5%
Totale	1.068.766	1.010.780	-5,4%
SAU in affitto	405.406	553.302	36,5%
in % su SAU totale	38	55	-
SAU in uso gratuito	33.145	70.106	111,5%
in % su SAU in affitto	8	13	-

Fonte: ISTAT, Censimento dell'agricoltura, 1990, 2000 e 2010.

<sup>1</sup> La superficie in affitto è comprensiva dell'uso gratuito.

<sup>2</sup> Il dato complessivo comprende le aziende senza SAU.

In linea generale il mercato ha mostrato una generale prevalenza della domanda rispetto all'offerta mentre i prezzi si sono mantenuti stabili rispetto all'anno precedente. Le incertezze legate al varo della nuova PAC ormai slittata al 2015 continuano a influenzare il comportamento degli operatori, da un lato aumentando la domanda di fondi in affitto e dall'altro riducendo la durata delle contrattazioni. Si segnalano, infatti, in netta diminuzione i contratti a lunga scadenza.

### 2. Tendenze a livello territoriale

La domanda è stata pressoché inesistente nelle aree montane e in quelle marginali pure

a fronte di un'offerta assai elevata. L'unica eccezione è rappresentata dalle superfici pascolive d'alpe, per le quali esiste una certa richiesta da parte dei conduttori degli allevamenti bovini e ovini (i cosiddetti "margari") che monticano il bestiame durante la stagione estiva. Nelle aree collinari della regione (almeno per quanto riguarda le superfici a seminativo e a prato) la domanda è superiore all'offerta, soprattutto dove la direttiva nitrati, riguardante lo smaltimento delle deiezioni animali, è già in vigore. I seminativi irrigui compresi nella pianura tra Carmagnola e Carignano hanno canoni d'affitto compresi tra i 500 e gli 800 euro/ha, mentre la forbice si amplia per i terreni a seminativo irriguo nella pianura tra Fossano e Cuneo: tra i 500 e i 1.200 euro l'ettaro. La richiesta di vigneti nelle aree vocate delle province di Asti e di Cuneo è moderata, soprattutto per le produzioni di pregio e per gli impianti facilmente meccanizzabili. I canoni d'affitto dei vigneti sono in stallo ormai da anni a causa dell'andamento poco favorevole del mercato del vino, anche di pregio. La crisi economica e il clima di forte incertezza sugli sviluppi futuri del panorama politico-agrario, hanno aumentato il numero dei contratti d'affitto, poiché la minore liquidità a disposizione degli imprenditori impedisce loro di ricorrere al mercato delle compravendite e poiché la dubbia evoluzione del mercato agricolo non incentiva ad investimenti di lunga durata sebbene la necessità di reperire nuovi fondi da abbinare ai nuovi titoli acquistati abbia vivacizzato il mercato delle locazioni

Nell'astigiano il calcolo del canone come percentuale del valore della produzione (da un minimo del 15% a un massimo del 20%) sembra ormai essere una prassi consolidata. Segnatamente, nel caso del Moscato (Canelli e comuni limitrofi) il canone è stabilito nella misura compresa tra il 20 e il 30% del prezzo delle uve (quelle certificate dal rilascio dell'apposito bollino, corrispondenti a una produzione di 100 q per ettaro) il cui prezzo viene fissato ogni anno dal Consorzio dei produttori di Moscato. Si tratta di una consuetudine che viene da tempo rispettata, a maggior ragione oggi che è obbligatorio registrare annualmente il contratto d'affitto, in termini di euro all'ettaro si parla quindi di canoni compresi tra i 1.700 e i 2.500 euro/ha. Un'altra interessante notazione riguarda il problema dello smaltimento dei reflui zootecnici, in particolare di quelli derivanti dagli allevamenti suinicoli e avicoli, che influenza notevolmente il mercato degli affitti. La normativa vigente impone ai suinicoltori di disporre di un'adeguata superficie agraria, sia essa in proprietà o in affitto, per lo spandimento dei liquami prodotti dall'allevamento. Per questo motivo gli allevatori sono disposti a pagare canoni anche decisamente elevati (pari anche al doppio delle tariffe normali). Da segnalare ancora l'interesse per le energie rinnovabili che aumenta la domanda di terreni in affitto per le installazioni di impianti per la produzione fotovoltaica, di biogas e di biomassa; il fenomeno è riscontrabile soprattutto nelle province di Asti, Alessandria (notevole ricorso all'affitto) e Cuneo (affitto e acquisto).

Nelle zone risicole (basso novarese e vercellese) c'è stata ancora una leggera prevalenza della domanda nonostante il calo dei prezzi del risone, però continua a regnare un fortissimo regime di incertezza legato agli effetti del disaccoppiamento e a quella che sarà la PAC della nuova programmazione. Attualmente i canoni dei seminativi irrigui adatti a risaia nella pianura vercellese sono compresi tra i 450 e i 750 euro/ha, leggermente più bassi quelli nella pianura a sud di Novara (350-600 euro/ha) e nella pianura di Casale Monferrato (provincia di Alessandria, 350-550 euro/ha)

### 3. Tipi di contratto

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



dal 2015.

#### *4. Patti agrari e organizzazioni professionali*

Le Organizzazioni professionali agricole forniscono assistenza agli agricoltori nella stipula dei contratti d'affitto. Il costo del servizio è contenuto, pur variando a livello provinciale e di Organizzazioni professionali. Si segnala l'esistenza di un accordo collettivo tra le organizzazioni professionali agricole solamente in provincia di Alessandria. In provincia di Novara le organizzazioni professionali rispettano l'accordo verbale di non sottoscrivere contratti d'affitto qualora gli stessi non rispettino determinate condizioni, relative, ad esempio, al canone massimo (espresso in quintali di risone/ettaro) che può essere richiesto a seconda del tipo di azienda.

#### *5. Aspettative future del mercato*

I testimoni privilegiati prevedono un potenziale rialzo dei canoni nelle zone interessate dalla posa di impianti a energie rinnovabili (soprattutto biogas e biomassa), salvo dove il mercato sia già saturato portando invece a un calmieramento dei canoni. Nelle zone che non presentano particolari peculiarità il perdurare della crisi e del basso valore spuntato dai prodotti agricoli, potrebbe comportare una conseguente diminuzione dei canoni d'affitto. Rimane il fatto che generalmente il prezzo degli affitti è molto legato all'andamento dei prezzi dei cereali. Per il settore vitivinicolo non si prevedono grandi sconvolgimenti, anche se conseguentemente alla crisi finanziaria e alla relativa mancanza di liquidità, il ricorso all'affitto piuttosto che all'acquisto potrebbe diventare una pratica ancora più diffusa di quella attuale. Perdura una situazione di incertezza legata a quello che sarà la PAC dal 2015 e a quelle che sono le conseguenze degli inasprimenti fiscali anche a carico di terreni agricoli.

## Valle d'Aosta

Stefano Trione

### 1. Quadro generale

L'affitto è di gran lunga il più diffuso titolo di conduzione dei fondi agricoli in Valle d'Aosta e ciò emerge chiaramente sia dall'ultimo Censimento agricolo, sia dalle informazioni disponibili attraverso il data base amministrativo regionale. Secondo i dati censuari, infatti, l'83% della SAU (circa 46.300 ettari su 55.600 ettari) è condotta in affitto dagli agricoltori valdostani, di cui il 3% circa è detenuta in comodato. Da notare inoltre, che, sempre secondo l'ISTAT, a fronte di una diminuzione complessiva della SAU regionale pari a quasi 16.000 ettari (-22%), la SAU in proprietà è diminuita in misura drastica nel periodo intercensuario (-61%) a differenza di quella in affitto (-2%) (tab.4).

Tabella 4 - Aziende e SAU per titolo di possesso<sup>1</sup> dei terreni – Valle d'Aosta

	2000	2010	2010/2000
Aziende			
Solo in proprietà	4.089	1.415	-65,4%
Solo in affitto	245	518	111,4%
Proprietà e affitto	1.580	1.620	2,5%
Totale <sup>2</sup>	5.925	3.554	-40,0%
Superficie (ha)			
Solo in proprietà	15.804	3.378	-78,6%
Solo in affitto	6.875	14.991	118,0%
Proprietà e affitto	48.430	37.227	-23,1%
Totale	71.109	55.596	-21,8%
SAU in affitto	47.155	46.339	-1,7%
in % su SAU totale	66	83	-
SAU in uso gratuito	2.277	1.433	-37,0%
in % su SAU in affitto	5	3	-

Fonte: ISTAT, Censimento dell'agricoltura, 1990, 2000 e 2010.

<sup>1</sup> La superficie in affitto è comprensiva dell'uso gratuito.

<sup>2</sup> Il dato complessivo comprende le aziende senza SAU.

Le informazioni desunte dagli archivi amministrativi regionali confermano ovviamente quanto rilevato attraverso il Censimento: con specifico riferimento alle superfici foraggere (prati e pascoli, che rappresentano il 98% della SAU regionale) si evince che ben l'88% di essi è preso in affitto dalle aziende agro-zootecniche e tale quota sale al 92% (39.700 su 43.200 ettari) qualora si considerino le sole superfici foraggere d'alpeggio.

Alla grande diffusione dell'affitto fa da contraltare la scarsa numerosità delle compravendite. In effetti la Valle d'Aosta è caratterizzata da un'elevatissima parcellizzazione

e frammentazione fondiaria, cui si cerca di porre rimedio attraverso lo strumento della ricomposizione fondiaria (cfr. relazione sul Mercato fondiario nel 2013 in Valle d'Aosta).

In linea generale, il mercato delle affittanze dei fondi rustici in Valle d'Aosta è fortemente influenzato, al pari del mercato dei terreni, dalla commistione dell'attività agricola con le attività produttive non agricole che rende i canoni estremamente variabili anche per terreni aventi caratteristiche simili. Inoltre, una certa influenza sui canoni di locazione dei fondi è esercitata dalle provvidenze erogate a diverso titolo agli agricoltori, sia sulla base delle politiche agricole e di sviluppo rurale europee, sia attraverso specifiche norme regionali (aiuti di Stato). Nonostante la grande diffusione in passato, di recente è stata osservata una riduzione degli accordi non scritti per via anche delle oggettive difficoltà che incontra l'Amministrazione regionale nell'allocatione dei contributi comunitari, nazionali e regionali spettanti agli agricoltori valdostani. Gli aiuti, infatti, vengono concessi a chi effettivamente coltiva i terreni (proprietario o affittuario) sempre che possa dimostrare di aver titolo a coltivarli in modo legalmente riconosciuto, cosa impossibile in caso di semplici accordi verbali.

## 2. Tendenze a livello territoriale

Nel 2013 la domanda di terreni in affitto è stata come sempre sostenuta e non è stato rilevato alcun segnale che tale situazione possa cambiare nel prossimo futuro. Il mercato degli affitti in Valle d'Aosta negli ultimi anni si è alquanto standardizzato e il livello dei canoni è rimasto pressoché invariato per quanto attiene alle superfici foraggere di fondovalle (prati permanenti) così come per i pascoli di *mayen*<sup>2</sup> e d'alpeggio. In Valle d'Aosta è operante la distinzione a fini amministrativi tra pascolo fertile e pascolo magro e, per quanto concerne le superfici in quota, il canone di affitto risulta assai differenziato anche in considerazione dello stato dei fabbricati e dell'accessibilità ai tramuti (vedi la possibilità di vendita diretta dei prodotti caseari ai turisti). Per le superfici migliori si stima che il canone corrisposto possa aggirarsi mediamente intorno a 250 euro per ettaro, ma nel caso di alpeggio dotato di casera costruita nel rispetto della vigente normativa sanitaria il canone può raggiungere anche livelli più elevati, poiché la possibilità di trasformare in quota il latte prodotto durante la stagione estiva consente di spuntare prezzi più remunerativi per le tradizionali produzioni casearie (Fontina e Fromadzo DOP, Toma di Gressoney, ecc.).

L'elevata domanda di superfici foraggere è dovuta alla crescente esigenza delle aziende agro-zootecniche di comprovare la conduzione delle superfici al fine di documentare il rispetto dei limiti di carico di bestiame fissati dalla normativa regionale, nonché alla necessità di disporre di foraggi locali per l'alimentazione delle lattifere il cui latte è destinato alla produzione della Fontina DOP.

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

L'affidamento in affitto degli alpeggi di proprietà comunale avviene attraverso pubbliche aste<sup>3</sup> e si osserva, spesso, la tendenza da parte dei privati di adeguare gli affitti (canone, durata, condizioni di utilizzo dei fabbricati e dei pascoli, ecc.) a quelli pubblici.

Nel 2013 è stata con forza evidenziata dall'Associazione regionale agricoltori la turbativa esercitata sul locale mercato delle affittanze rustiche dall'assegnazione ad aziende di fuori Valle di pascoli pubblici a canoni eccessivamente elevati: per un alpeggio comunale ad

---

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

<sup>3</sup> Nel 2013 si è avuto notizia, per esempio, della pubblicazione dei bandi per la locazione (per il periodo 2013-2018) dell'Alpe Laures di proprietà del Comune di Brissogne (AO) e dell'affidamento in affitto (per tre anni, prorogabili per ulteriori tre anni) dell'alpeggio Verdznolaz, di proprietà del Comune di Oyace (AO).

Oyace (AO) sono pervenute offerte (da 3.500 fino a circa 17.000 euro) pari a oltre cinque volte l'affitto pagato in precedenza.

Questa problematica, come noto, non è nuova ed è particolarmente sentita in tutte le regioni alpine (e non solo). Si tratta del fatto che a concorrere alle aste pubbliche sono spesso aziende con diritti a contributi maturati in pianura sui seminativi che “trasportano” la superficie soggetta a contributo nelle ampie praterie di alpeggio. Ovviamente, per tali aziende risulta conveniente – a parità di contributo percepito – tralasciare i seminativi e coltivare invece i pascoli d'alpe, monticandovi esclusivamente bestiame giovane e improduttivo; forti dei trasferimenti loro assegnati, esse possono pagare canoni elevati, mentre gli allevatori locali non sono in grado di offrire importi di affitto fuori mercato e, pertanto, antieconomici.

Per ovviare a tale problematica, la soluzione suggerita dalla succitata Organizzazione ai Sindaci dei 74 Comuni valdostani consiste nell'inserire nei Bandi e nei capitolati di assegnazione dei pascoli la clausola secondo cui gli alpeggi sono propedeutici alla produzione di Fontina DOP, ovvero al mantenimento della quota latte, allo scopo di far cessare ogni speculazione. Purtroppo tale suggerimento viene disatteso dagli Amministratori locali, stante la necessità di reperire risorse finanziarie per il funzionamento dei Comuni.

### *3. Tipi di contratto*

Come accennato in precedenza, una certa qual diffusione hanno ancora gli accordi verbali, i cui canoni non si discostano da quelli dei contratti d'affitto regolarmente registrati<sup>4</sup>. Si segnalano casi in cui il terreno non è visto come un bene da cui ricavare reddito e il canone richiesto risulta essere irrisorio, in quanto 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). Invece, allorquando ai fini della determinazione del canone vengano prodotte valutazioni di tipo economico è opinione dei “testimoni privilegiati” che l'affitto venga determinato in misura almeno pari al 10-15% della produzione vendibile realizzabile sulla superficie affittata. Permangono specifici usi in relazione alle modalità di determinazione e di pagamento del canone (superfici foraggere e ricoveri); spesso il compenso viene corrisposto a forfait con un conguaglio in natura (Fontina, Toma di Gressoney o burro).

Segnatamente, per quanto concerne l'alpeggio la determinazione del canone di affitto non viene fatto in base alla superficie<sup>5</sup>, bensì in relazione al numero di bovine da latte “monticabili”, tenendo conto che ogni lattifera nel periodo estivo (all'incirca 100 giorni) produce pressappoco 80-100 kg di Fontina al prezzo, indicativo, di 7,00-7,50 euro/kg (erogato dalla Cooperativa Produttori Latte e Fontina, responsabile della trasformazione del latte e della commercializzazione di circa il 70% della Fontina DOP e del formaggio valdostano).

Per tutte le ragioni sopra espresse, in Valle d'Aosta risulta pressoché impossibile ottenere indicazioni circa l'entità di un canone di affitto “medio” per le diverse qualità di coltura.

---

<sup>4</sup> L'Associazione regionale agricoltori (Coldiretti) offre assistenza ai propri iscritti per la sottoscrizione di contratti tipo (di durata di 6+6 anni) e per la sottoscrizione di contratti in deroga; non essendo presente alcun sindacato in rappresentanza dei proprietari, la suddetta OP dà assistenza sia agli affittuari che ai proprietari. Si evidenzia la grande mole di lavoro richiesta dalla registrazione dei contratti di affitto che comporta il caricamento su apposito supporto informatico di ogni singola particella: stante l'elevatissima frammentazione dei fondi, ogni contratto può fare riferimento a diverse decine (quando non a diverse centinaia) di particelle.

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

#### *4. Aspettative future del mercato*

Si presume che nel corso del 2014 i canoni d'affitto si manterranno sui livelli piuttosto elevati sopra richiamati, specialmente in riferimento alle preziose superfici foraggere, sia di fondovalle che di alpeggio.

## Lombardia

Maurizio Castelli

### 1. Quadro generale

In Lombardia l'affitto è largamente presente, specie in alcune province ove sussistono proprietà storiche di Enti, fra i quali l'Ospedale Maggiore di Milano, il Comune di Milano, gli Spedali Civili di Brescia, gli Istituti Diocesani per il Sostentamento del Clero (IDSC) in diverse diocesi della Regione, ecc. In particolare il recente Censimento generale dell'agricoltura segnala nell'ultimo decennio la forte riduzione delle aziende (-23%), che passano da quasi 71.000 aziende nel 2000 a poco più di 54.000 nel 2010 (tab. 5). Altrettanto robusta è la riduzione delle aziende condotte solo in proprietà (-44%) mentre è significativo l'aumento di quelle condotte solo in affitto e uso gratuito (+29%). Anche la SAU diminuisce (-5%) con la forte diminuzione di quella in proprietà (-22%) e al contempo con l'incremento di quella condotta in affitto e comodato (17%).

Tabella 5 - Aziende e SAU per titolo di possesso<sup>1</sup> dei terreni - Lombardia

	2000	2010	2010/2000
Aziende			
Solo in proprietà	41.775	23.259	-44,3%
Solo in affitto	6.910	8.895	28,7%
Proprietà e affitto	22.106	22.035	-0,3%
Totale <sup>2</sup>	70.993	54.333	-23,5%
Superficie (ha)			
Solo in proprietà	359.100	244.417	-31,9%
Solo in affitto	146.150	199.282	36,4%
Proprietà e affitto	534.287	543.127	1,7%
Totale	1.039.537	986.826	-5,1%
SAU in affitto	465.052	537.517	15,6%
in % su SAU totale	45	54	-
SAU in uso gratuito	33.944	49.311	45,3%
in % su SAU in affitto	7	9	-

Fonte: ISTAT, Censimento dell'agricoltura, 1990, 2000 e 2010.

<sup>1</sup> La superficie in affitto è comprensiva dell'uso gratuito.

<sup>2</sup> Il dato complessivo comprende le aziende senza SAU.

Il 2013 prosegue con le incertezze degli anni precedenti, accentuate dalle prospettive della nuova PAC che trova nel triennio 2013-2015 la base d'applicazione della medesima per il periodo 2015-2020. Le scelte, per la proprietà e/o per l'affittuario, sono vincolate alla gestione dei titoli, da discutere a seconda delle numerose e diverse realtà individuali e comprensoriali. Nel frattempo sono venute meno le attese per le produzioni energetiche da

fonti rinnovabili, ora soggette anche a nuove modalità, più gravose, di imposizione fiscale. Per questo motivo, specie in provincia di Cremona ove sono numerosi gli impianti di biogas, si ammette una riduzione dei canoni di circa il 10%, limitatamente ai suoli affittati per la produzione di biomasse destinate ad alimentare gli impianti di produzione energetica.

I canoni d'affitto aumentano soprattutto in occasione dei rinnovi contrattuali, in presenza di colture di pregio o in alcune aree ove gli allevatori vogliono mantenere la dimensione di grande azienda, specie negli ordinamenti lattieri. L'aumento di canoni è, anche per il 2013, sostenuto ove sono presenti i patrimoni degli Enti. Si conferma anche per quest'anno la scelta degli Enti che hanno chiesto, al rinnovo, aumenti contrattuali più ridotti quanto a valore del canone ma più impegnativi rispetto ai miglioramenti fondiari a carico dei fittavoli, sempre offrendo contratti di lunga durata (non meno di 10 e fino a 15 anni). Fa eccezione il Comune di Milano che ha scelto di mantenere canoni moderati in vista di Milano Expo 2015.

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

Nel 2013 l'agricoltura regionale è caratterizzata da redditi moderati per gli operatori delle filiere tradizionali con l'eccezione, già ricordata nella discussione sull'andamento del mercato fondiario, delle imprese dedicate alla multifunzionalità, specie nel Nord della regione e delle grandi imprese ad ordinamento specializzato, specie orticolo o zootecnico da latte, nella pianura del Po. Sono condizioni reddituali che hanno indotto gli imprenditori agricoli (soprattutto i più giovani) a preferire l'affitto rispetto all'acquisto dei fondi, anche in considerazione delle elevate quotazioni dei terreni che si riscontrano in Lombardia. I contoterzisti hanno tenuto un atteggiamento ancor più prudente rispetto al recente passato ed anche il loro interesse nell'acquisizione di superfici da destinare a colture *no food* per la produzione di energia da biomasse si è allentato.

Anche gli affitti denunciano la sofferenza del sistema economico e la modestia dei redditi agricoli, infatti sono in significativo aumento le insolvenze per il pagamento dei canoni. Questo particolarmente ove la domanda di suoli, tramite l'affitto, è maggiore.

## 2. Tendenze a livello territoriale

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

Nella provincia di Bergamo i rinnovi contrattuali trascinano ad un leggero aumento, generalizzato, stimato nel + 2% circa. Si sono mantenuti elevati i canoni per gli appezzamenti ad orticoltura. Anche i canoni degli alpeggi privati si sono mantenuti su valori più elevati rispetto agli anni recenti., in questo caso l'aumento è indotto dalla PAC (misura 214, azione L).

A Brescia i contratti sono, per la quasi totalità, in deroga (art. 45). I canoni, sono stabili, dopo il trascinamento all'aumento degli scorsi anni favorito anche dagli impianti di energia da fonti rinnovabili. Si mantiene la prevalenza della domanda per rispondere al rispetto della direttiva nitrati che è condizione singolare della provincia bresciana, visto l'alto carico zootecnico esistente. Brescia infatti primeggia in Lombardia per la presenza zootecnica, di vacche da latte e di suini. Altro fattore che determina la lievitazione dei canoni, ma nell'importo minimo, è l'assegnazione dei contratti per asta pubblica così come è praticato

dagli Spedali Civili mentre l'Istituto diocesano di sostentamento del clero mantiene la scelta di calmierare i canoni stessi. Elevata è qui l'insolvenza per mancato pagamento degli affitti.

A Mantova si confermano i canoni, dopo gli aumenti dovuti alla domanda per la produzione di biomassa da destinare agli impianti energetici. Il parere diffuso è che questi contratti ( affitto per la fornitura di biomasse) abbiano rallentato l'effetto della crisi attuale. Risulta meno urgente la domanda di suoli per far fronte al rispetto della direttiva nitrati.

In provincia di Cremona i contratti sono stipulati in deroga e per un massimo di tre anni ma è stata consistente, negli scorsi anni, la rivalutazione per i contratti di terreni destinati a produrre biomasse per la produzione di energia. Ora si ammette una modesta riduzione (-5%) dei canoni dettata, in particolare, dalla minor redditività della produzione energetica da biomasse e dalla diffusa sofferenza gestionale delle imprese, specie negli ordinamenti a seminativi irrigui.

Nella provincia di Milano i canoni sono costanti ma la loro lievitazione, oggi non stimabile territorialmente, è affidata agli investimenti in miglioramenti fondiari assunti dai fittavoli. A Pavia i canoni sono confermati, analogamente a quanto determinato dalla Commissione Tecnica Provinciale. A Lodi i canoni, in presenza di grandi proprietà di Enti, seguono l'esempio milanese. La dinamica dei canoni e della durata dei contratti si accompagna alle scelte degli Enti, grandi proprietari terrieri.

Nelle province di Como e Lecco l'affitto è praticato solo per singoli appezzamenti e non per aziende intere, tanto che le imprese hanno molti contratti d'affitto ciascuna, tutti stipulati in deroga. I proprietari sono più interessati ai termini di scadenza dei contratti piuttosto che all'entità dei canoni, questi sono in aumento numerico, specie per avere rapporti chiari fra le parti, e di valore (+ 5%).

La provincia di Sondrio ha visto aumentare i canoni dei pascoli d'alta quota. In provincia di Varese l'affitto è poco diffuso e, in genere, risulta orientato all'aumento delle superfici aziendali da parte di aziende concentrate esclusivamente nella produzione alimentare. I canoni sono confermati. Sono aumentati i contratti, per la regolarizzazione degli stessi, ma non la superficie affittata. Ha assunto interesse anche la gestione in affitto dei boschi e dei rimboschimenti, su terreni di proprietà di Enti.

### *3. Tipi di contratto*

In pianura i nuovi contratti sono quasi tutti in deroga, mentre nelle aree montane e marginali si assiste alla significativa riduzione degli accordi verbali, spesso accompagnati dal pagamento del canone in natura. I contratti sono prevalentemente annuali per le colture specializzate (orticole, floricole, vivai) e qui si riscontrano i canoni maggiori. Nel caso degli accordi con i terzisti, il canone, qualora sia previsto, è in genere superiore a quello stipulato negli accordi in deroga. I canoni sono in media più alti per le superfici da destinare allo spandimento dei liquami zootecnici mentre sono in diminuzione i canoni dei suoli destinati alla fornitura di biomassa per la produzione energetica.

### *4. Patti agrari e organizzazioni professionali*

Le organizzazioni professionali agricole sono, in linea di principio, tutte favorevoli alla stipula di accordi collettivi, perché questa rappresenta l'unica via realisticamente percorribile per contrastare la tendenza a utilizzare il contoterzismo come forma impropria di affittanza. Anche la proprietà fondiaria manifesta in genere una buona disponibilità a raggiungere accordi con la controparte. Tuttavia, in molte province, i complessi rapporti tra le varie organizzazioni professionali non hanno permesso la stipula di accordi collettivi. Inoltre, laddove gli accordi sono presenti, vengono spesso disattesi.



### *5. Aspettative future del mercato*

Il futuro è incerto ma l'orientamento ad acquisire superfici produttive in affitto, non in proprietà, è marcato, almeno in quest'anno. Una tendenza che, presumibilmente, proseguirà specie per le produzioni e gli ordinamenti più tradizionali. Le previsioni di rivalutazione, rese possibili dalle tariffe per la produzione di energia da fonti rinnovabili, sono oggi accantonate. Nelle zone di pianura gli aumenti possono riguardare soprattutto gli ordinamenti specializzati e più redditizi (colture orticole da pieno campo, colture florovivaistiche da arredo urbano, ecc..) ma si diffonde la modalità di accollare ai fittavoli l'esecuzione dei miglioramenti previa stipula di contratti a lungo termine. In collina è la viticoltura ad offrire, ancora e pur in presenza di qualche sofferenza, le migliori opportunità mentre le colture di IV gamma sono esposte a fenomeni di delocalizzazione della produzione primaria verso altre regioni ove la disponibilità di suoli è maggiore e i canoni sono più modesti. Per le altre tipologie di coltura, gli intervistati ritengono poco probabili ulteriori aumenti viste le difficoltà di reddito che caratterizzano larga parte delle imprese agricole impegnate nelle produzioni agroalimentari lombarde.

## Trentino Alto Adige

Luigi Gambarin

### 1. Quadro generale

La diffusione dell'affitto in Trentino Alto Adige risulta ancora limitata sebbene nell'ultimo decennio l'incremento è stato del +51%. I dati rilevati dall'ISTAT, nel 6° Censimento del 2010, mostrano una SAU in affitto pari a circa 70.000 ettari con un'incidenza rispetto alla SAU totale del 19%, tra le più contenute a livello nazionale (tab.6). La crescita di questa forma di possesso della superficie ha riguardato entrambe le Province autonome (+53% a Bolzano e +48% a Trento). In ambito regionale, tuttavia, i terreni in affitto in Trentino rappresentano il 40% della superficie totale affittata dimostrando che esiste ancora un ampio divario tra le due province (ISTAT, Censimento dell'agricoltura, 1990, 2000, 2010).

Tabella 6 - Aziende e SAU per titolo di possesso<sup>1</sup> dei terreni – Trentino Alto Adige

	2000	2010	2010/2000
<b>Aziende</b>			
Solo in proprietà	41.170	24.789	-39,8%
Solo in affitto	839	1.471	75,3%
Proprietà e affitto	8.917	10.358	16,2%
<b>Totale<sup>2</sup></b>	<b>51.188</b>	<b>36.693</b>	<b>-28,3%</b>
<b>Superficie (ha)</b>			
Solo in proprietà	325.351	254.036	-21,9%
Solo in affitto	12.419	25.631	106,4%
Proprietà e affitto	76.322	98.088	28,5%
<b>Totale</b>	<b>414.092</b>	<b>377.755</b>	<b>-8,8%</b>
SAU in affitto	46.390	69.898	50,7%
in % su SAU totale	11	19	-
SAU in uso gratuito	17.567	31.821	81,1%
in % su SAU in affitto	38	46	-

Fonte: ISTAT, Censimento dell'agricoltura, 1990, 2000 e 2010.

<sup>1</sup> La superficie in affitto è comprensiva dell'uso gratuito.

<sup>2</sup> Il dato complessivo comprende le aziende senza SAU.

In Trentino la domanda di superficie in affitto è stata inferiore a quella del 2012 lasciando spesso sul mercato l'offerta inevasa. Quando esiste, la domanda è costituita da operatori del settore zootecnico in cerca di terreni che consentano loro di rispettare la normativa nitrati e il carico di bestiame per superficie (UBA/ha). In Alto Adige la domanda è

discreta e legata più che altro all'arrotondamento delle superfici aziendali e ai premi importanti per il reddito finale dell'azienda. Sempre in Trentino, gli affitti in scadenza o i nuovi contratti vengono stipulati con canoni diversi, variabili in funzione delle tipologie colturali e della localizzazione degli appezzamenti. La durata dei contratti è mediamente di 5-6 anni con la tendenza a mantenere breve, in questo periodo di redditi in calo, l'impegno di spesa futuro. I vigneti e i frutteti hanno durate maggiori (10 anni) soprattutto se il conduttore si assume l'onere del reimpianto a fine ciclo. I prati, considerando che i canoni pagati sono bassi, hanno tempi di 10/15 anni.

Nelle zone dove i comuni indicano aste per l'aggiudicazione dei terreni, sono nati contenziosi sull'equità dei canoni. La contestazione degli agricoltori riguarda il passaggio da un canone equo a uno libero, che spesso viene giudicato troppo elevato. La provincia ha modificato la L.P. 23/90 nell'articolo 39 per cui l'affitto è concesso tenendo conto di svariati parametri (produzione biologica, età del conduttore, vicinanza del terreno all'azienda, ecc.) in modo che il livello del canone, che viene stabilito, non sia l'unico elemento di scelta. In Alto Adige la durata dei contratti per frutteti e vigneti in produzione è di 6 anni. In molte zone della regione - soprattutto in Trentino - l'affitto è visto come uno strumento per aumentare le dimensioni aziendali e quindi la capacità reddituale sfruttando le economie di scala. Anche sul fronte dell'offerta si colgono delle novità: i proprietari trentini sono divenuti meno diffidenti nei confronti di questa forma di possesso dei terreni. Non a caso negli ultimi 10 anni la superficie in affitto in provincia è aumentata del 48%.

## *2. Tendenze a livello territoriale*

In Trentino la diffusione dell'affitto varia in funzione delle diverse zone agricole. La Valle dell'Adige (tra le più avanzate dal punto di vista agricolo), la Valle di Sole, la Val di Non, Primiero e la bassa Valsugana presentano una percentuale inferiore alla media provinciale, mentre Vallagarina, alta Valsugana e Fassa presentano un livello d'affitto superiore. Nella maggioranza dei casi i contratti vengono stipulati sulla base dell'art. 45 della legge 203/82 (affitto in deroga). La domanda di prati da parte delle grandi aziende zootecniche è consistente a causa dell'introduzione del limite di 3 UBA/ettaro per l'indennità compensativa e di 2,5 UBA/ha per le misure agroambientali. Per queste aziende l'incremento della maglia poderale è fondamentale, poiché i loro redditi dipendono soprattutto dai premi comunitari e, quindi, dalla superficie in loro possesso. Le malghe attive con più di un pascolo a disposizione sono circa 300. Se il loro utilizzo è ad uso zootecnico il canone d'affitto medio si aggira tra i 40-50 euro per capo bovino. La provincia di Trento concede ai gestori di malga il premio di alpeggio che oscilla tra i 72 e i 90 euro/ha in funzione del tipo e della composizione della mandria. I beneficiari devono rispettare alcune condizioni come il pascolo programmato, il controllo delle infestanti e la durata dell'alpeggio non deve essere inferiore ai 70 giorni.

Il numero di contratti stipulati è in linea con quelli dello scorso anno con canoni costanti per tutte le tipologie e le zone della provincia. Le quotazioni per i frutteti di fondovalle oscillano tra i 1.500 e 2.000 euro/ha mentre per i vigneti la media oscilla tra i 2.500 e i 3.000 euro/ha. Anche i canoni per prati e seminativi sono rimasti invariati e vengono affittati a cifre comprese tra 200 e 500 euro/ha rispettivamente.

In Alto Adige ha prevalso la domanda sospinta soprattutto dalla volontà di sfruttare al meglio la dotazione di macchine già presenti in azienda. La normativa nitrati non ha avuto effetti sulla domanda di terra ne di affitto. In questa zona, infatti, il liquame in quantità eccedente alla normale concimazione, viene conferito alle numerose centrali di biogas (Val Venosta e Vipiteno) presenti nel territorio che lo convertono in metano e poi in energia. Sono presenti in provincia, sia contratti stipulati in base all'art. 45 della legge 203/82, che contratti

verbali, diffusi per tutti i tipi di colture. Gli operatori usufruiscono della consulenza da parte delle organizzazioni sindacali per la stipula. A questo riguardo, una circolare della AGEA del novembre 2011, impone il divieto di utilizzare i contratti verbali di affitto ai fini della richiesta dei sostegni comunitari. Questa decisione comporterà, soprattutto nelle aree montane dove la frammentazione fondiaria è più accentuata, dei costi per la registrazione del contratto probabilmente più elevati del beneficio derivante dai premi PAC. In futuro il pericolo sarà che molte piccole superfici montane vengano di fatto abbandonate. I canoni per frutteti e vigneti irrigui e in ottimo stato possono arrivare a 2.500 euro/ha con punte fino a 4.000 euro/ha per le varietà più richieste. Per i seminativi vengono richiesti dai 400 ai 500 euro/ha in funzione della posizione. In generale i proprietari preferiscono evitare gli affitti di lunga durata e quindi cercano spesso di rinegoziare i contratti per tempi meno lunghi oppure di riscattarli per orientarsi verso la conduzione diretta o la vendita. È necessario precisare come sia molto difficile trovare terreni in affitto di ampiezza superiore all'ettaro: la maggior parte dei contratti interessa, infatti, superfici inferiori ai 3.000 mq. Per quanto riguarda la tipologia, l'affitto dei terreni a vigneto è molto rara e quindi, di fatto, non esiste un mercato.

### *3. Tipi di contratto*

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

La sentenza d'illegittimità costituzionale riguardante gli articoli 9 e 62 della legge 203/82, non ha provocato conseguenze di rilievo data la prassi consolidata di ricorrere all'articolo 45. Tuttavia, in provincia di Trento il "vuoto legislativo" si è tradotto in canoni troppo elevati e poco rispondenti ai parametri economici legati all'azienda. A questo proposito sono nati dei contenziosi tra gli affittuari dei terreni di proprietà comunale e i comuni stessi: dopo l'asta per l'aggiudicazione del terreno e la firma del contratto d'affitto, il vincitore sollevava il problema del canone eccessivamente alto e muoveva causa al comune. Per questo motivo la provincia ha abrogato l'articolo 39 comma 3 della L.P. 23/90 dove l'aggiudicazione del bene con asta pubblica avveniva, in favore del concorrente che formulava l'offerta economicamente più vantaggiosa per l'amministrazione, senza tenere conto di altri parametri produttivi, generazionali e topografici.

Le richieste di terra in affitto sono maggiori di quelle per l'acquisto di terra. Questo non solo per rispondere alla necessità di avere aziende più dinamiche e competitive ma anche perché spesso l'affittuario si impegna a effettuare miglioramenti nell'azienda, come il cambiamento delle varietà coltivate. Tali accordi prevedono l'azzeramento del canone per i primi 4-5 anni, l'applicazione dell'equo canone per i successivi 4-5 anni e, infine, un canone libero da stabilire per la rimanente durata dell'affitto. Per il periodo 2013-2014 la commissione ha stabilito di alzare del 2,42% il livello dell'equo canone che, oltre ad essere un punto di riferimento generale, viene applicato per gli affitti dei terreni di proprietà di enti pubblici. Negli ultimi anni si è assistito anche a uno sviluppo del mercato degli affitti per i prati, soprattutto grazie all'interesse da parte delle aziende zootecniche.

In Alto Adige i contratti di comodato d'uso sono più frequenti per il taglio dei prati e l'utilizzo dei pascoli. L'art. 45 della legge 203/82 è maggiormente utilizzato per colture a più alto reddito (frutteti e vigneti).

### *4. Patti agrari e organizzazioni professionali*

Le organizzazioni di categoria sono favorevoli ai patti in deroga, ma mentre in Trentino si è arrivati alla sigla, quasi unanime, di un accordo interprofessionale, in Alto Adige tutti i contratti sono stipulati in deroga secondo un modello tipo redatto dall'organizzazione professionale degli agricoltori di lingua tedesca. L'accordo collettivo trentino in materia di contratti agrari, siglato il 03/04/1995, è in gran parte basato sulla legge 203/82 e si sviluppa in 13 articoli. La durata del contratto è “commisurata all'orientamento produttivo del fondo, alle strutture aziendali e alle effettive condizioni dell'azienda”. In sostanza la durata può andare da un minimo di 5 a un massimo di 15 anni. Recentemente è emersa l'esigenza di rivedere e rinnovare l'accordo vista la forte discrepanza con la realtà.

##### *5. Aspettative future del mercato*

In provincia di Trento la domanda di terreni in affitto è inferiore all'offerta, anche se le motivazioni degli operatori dipendono dal tipo di attività svolta. Per le colture arboree ad alto reddito (vigneti e frutteti) l'aumento di superficie è uno strumento per aumentare la capacità reddituale e contenere i costi di produzione. I seminativi e i prati sono oggetto di richiesta da parte delle aziende zootecniche per rispettare i vincoli agro-ambientali e per riscuotere l'indennità compensativa, fondamentale per un settore sempre in difficoltà. A questo proposito il PSR 2014-2020 è ricco di novità a cominciare dal fatto che le misure non saranno più classificate in assi ma in priorità. Spetterà alla Provincia decidere le misure da utilizzare per raggiungere gli obiettivi fissati in base a sei priorità. Il Trentino ha deciso che il suo PSR conterrà tutte e sei le priorità. L'evoluzione del mercato e la sempre maggiore concorrenza estera fa emergere la necessità di strutture agricole più ampie e più efficienti in grado di contenere i costi di produzione.

Nonostante la crescente diffusione dell'affitto, i canoni nell'ultimo anno non hanno subito incrementi di rilievo anche se l'equo canone è stato ritoccato in aumento del 2,4%. Per il 2014 gli operatori prevedono un mercato più movimentato nella domanda di terra sostenuta prevalentemente dai giovani agricoltori. I canoni invece, dovrebbero rimanere stabili. In Alto Adige gli operatori continuano, come negli anni scorsi, a puntare sulla qualità del prodotto e a migliorare e razionalizzare l'organizzazione commerciale. Per il 2014 si prevede un'offerta ancora troppo bassa per soddisfare la domanda di affitto e canoni in linea con quelli del 2013. Sebbene gli operatori credano ancora in questo strumento, i livelli dei canoni devono ancora scendere per raggiungere un migliore equilibrio con i redditi in calo degli ultimi anni.

## Veneto

Luigi Gambarin

### 1. Quadro generale

In Veneto la scarsa diffusione dell'affitto rispetto ad altre regioni settentrionali ha rappresentato un retaggio del passato, quando non esistevano i contratti in deroga e la libera trattativa tra le parti. Tuttavia, nell'ultimo decennio sembra si sia attivata un'inversione di tendenza. Dai dati emersi dall'ultimo Censimento, infatti, la SAU condotta in affitto e uso gratuito ha subito un incremento del +57% attestandosi a circa 332.500 ha, con una incidenza sulla SAU totale del 41% e del 7% sull'intera SAU nazionale (tab. 7). Il maggior aumento di superficie in affitto si è registrato nelle provincie di Padova e Belluno (rispettivamente +87% e +86,6%) con valori ben al di sopra dell'aumento regionale (57,2%).

Tabella 7 - Aziende e SAU per titolo di possesso<sup>1</sup> dei terreni - Veneto

	2000	2010	2010/2000
		Aziende	
Solo in proprietà	145.843	82.613	-43,4%
Solo in affitto	6.880	12.063	75,3%
Proprietà e affitto	23.949	24.599	2,7%
Totale <sup>2</sup>	176.686	119.384	-32,4%
		Superficie (ha)	
Solo in proprietà	512.135	338.091	-34,0%
Solo in affitto	72.287	150.550	108,3%
Proprietà e affitto	266.557	322.798	21,1%
Totale	850.979	811.440	-4,6%
SAU in affitto	211.444	332.537	57,3%
in % su SAU totale	25	41	-
SAU in uso gratuito	22.165	102.267	361,4%
in % su SAU in affitto	10	31	-

Fonte: ISTAT, Censimento dell'agricoltura, 1990, 2000 e 2010.

<sup>1</sup> La superficie in affitto è comprensiva dell'uso gratuito.

<sup>2</sup> Il dato complessivo comprende le aziende senza SAU.

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

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

A seguito della riforma della PAC, il mercato dei prodotti è diventato il punto di riferimento per gli agricoltori che, al diminuire degli aiuti, devono aumentare la superficie a loro disposizione tramite l'acquisto o l'affitto di nuovi terreni con l'obiettivo di mantenere un reddito adeguato. La nuova politica agricola punta a mercati liberi senza politiche di controllo dei prezzi e di contenimento dell'offerta e quindi all'aumento della produttività con maggiori possibilità di esportazione dei prodotti.

## *2. Tendenze a livello territoriale*

A Verona prevale l'equilibrio tra domanda e offerta nella zona a sud della provincia. I canoni sono stabili per tutte le tipologie colturali e anche le superfici per la fornitura di materia prima, alle centrali per la produzione di energia verde, mantengono le quotazioni di 1.000 euro/ha già in vigore lo scorso anno. I canoni per i seminativi sono stabili nella pianura Alpone-Guà e in quella del Tartaro così come quelli per la fornitura di biomasse agli impianti energetici. In quest'ultimo caso i valori sono compresi tra i 900 e i 1.300 euro/ha/anno. Nell'ultimo anno sono sorti nuovi impianti di biogas arrivando a circa 20 nell'areale di questa regione agraria.

A Vicenza i canoni hanno mostrato una tendenza alla stabilità con una domanda vivace e scambi in aumento soprattutto nella zona di Bassano (+60/70%). Nell'Altopiano di Asiago l'affitto per le malghe con pascolo è legato ai capi presenti e alla media del prezzo del latte pagato dalle cooperative nell'anno precedente. Per una malga vengono pagati circa 6.400/7.200 euro/anno per una durata di 6 anni. Il bando di gara emesso dal comune è molto importante per la determinazione del canone di affitto. Se il bando risulta aperto anche ai non residenti, i valori vengono incrementati anche di un 30÷50% rispetto a quelli destinati ai residenti. Per quanto riguarda i prati e le aree marginali i canoni non hanno subito variazioni. Più a sud, nella pianura di Vicenza i canoni sono rimasti stabili. Per i vigneti si pagano tra i 650 e i 750 euro/ha mentre per un seminativo i canoni oscillano tra i 250 e i 450 euro/ha/anno.

A Belluno la domanda è orientata all'ampliamento della superficie aziendale. La normativa nitrati non ha più effetti significativi sui canoni perché il carico bovino è già dimensionato alla superficie a disposizione. Nel 2013 i canoni sono rimasti stabili e come sempre il reddito è legato agli aiuti comunitari di circa 200 euro/ha/anno e alle misure agroambientali di 287 euro/ha/anno per aziende con bestiame.

In provincia di Treviso la domanda è sostenuta dagli zootecnici, dai contoterzisti e da aziende con impianti di biogas. I canoni per i seminativi sono rimasti stabili con valori tra i 400 e i 500 euro/ha/anno. Nella pianura di Treviso la presenza dei contoterzisti spinge i canoni fino ai 750÷800 euro/ha/anno mentre rimangono invariati a 600÷1.100, quelli per le colture orticole in un mercato non molto attivo. Le politiche per la produzione di energia verde stanno creando preoccupanti aumenti dei canoni. Per alimentare gli impianti vengono stipulati contratti di affitto a prezzi tra i 900 e i 1.000 euro/ha per un periodo di 10÷15 anni. I vigneti di pianura hanno canoni tra i 700 e i 1.700 euro/ha in funzione del vitigno mentre in collina la DOCG varia da 1.500 a 3.700 euro/ha. L'euforia per il prosecco di pianura si è tradotta in un aumento di produzione con la conseguente flessione del prezzo. L'intervento del Consorzio di Tutela è stato quello di proporre lo stoccaggio volontario che garantirebbe agli agricoltori prezzi stabili almeno nel breve-medio periodo. Le grandi aziende vitivinicole di collina affittano terreni a canoni elevati (2.000÷2.500 euro/ha) per aumentare la produzione in modo che almeno la metà del prodotto trasformato sia di provenienza aziendale per mantenere così, lo status di azienda agricola.

A Venezia prevale la domanda nella pianura del Brenta stimolata dalle richieste per la

produzione di energia verde (biomasse). I canoni dei seminativi hanno valori medi di 700-800 euro/ha (-10%). In calo i canoni dei terreni destinati alla produzione di biomasse con valori assoluti intorno ai 1.100 euro/ha (-17%). Per i vivai da frutto i valori dei canoni si mantengono intorno ai 2.000 euro/ha /anno. Anche nelle zone a nord della provincia (S. Donà di Piave, Noventa di Piave, Musile) i canoni sono stabili per tutte le colture eccetto i seminativi con valori medi di 800 euro/ha (+30%). I prezzi salgono tra gli 800 e i 1.000 euro/ha se il terreno è affittato ad un contoterzista. Nella zona litoranea (Eraclea, Jesolo, Cavallino) i terreni ad orticole vengono affittati a 1.000 euro/ha/anno. Nella zona di Portogruaro i canoni per i seminativi nelle aree migliori spuntano prezzi di 400-600 euro/ha (-10%) mentre i vigneti hanno canoni da 800 a 1.000 euro/ha. Per il prosecco i canoni arrivano a 2.000 euro/ha /anno.

A Padova prevale la domanda. I seminativi, nella parte sud-ovest della provincia, sono rimasti stabili con valori che oscillano tra i 700 e i 1.000 euro/ha. Canoni più alti (1.100÷1.200) spuntano i terreni di supporto agli impianti di biogas, presenti anche in aziende di piccole dimensioni, la cui domanda è in aumento. I vigneti nella zona dei Colli hanno canoni compresi tra i 1.500 e i 2.300 euro/ha. Le orticole sono state le uniche colture con canoni in discesa con valori compresi tra i 2.000 e 2.200 €/ha (-15%). Nella bassa padovana i vivai per due anni di contratto spuntano canoni di 1.000 euro/ha/anno.

A Rovigo prevale la domanda. I canoni medi dei seminativi sono stabili e, a seconda delle zone, variano tra i 700 e i 900 euro/ha. Le orticole a Rosolina oscillano tra i 700 e i 1.000 euro/ha con un mercato poco movimentato. È ancora presente la domanda di terra per la produzione di energia da materia prima agricola di produzione locale anche se, alcuni imprenditori, preferiscono comprare direttamente il mais ceroso a 4 €/qle. Per la realizzazione degli impianti si formano delle società miste tra la ditta che costruisce l'impianto e l'azienda agricola interessata. L'azienda agricola fornisce parte del capitale e garantisce la materia prima sufficiente per il funzionamento dell'impianto. Si stima che per ogni megawatt di potenza occorrono circa 300 ettari di superficie. Per fare fronte agli impegni gli agricoltori e i contoterzisti sono disposti a prendere in affitto la terra anche a 1.100-1.300 euro/ha.

### *3. Tipi di contratto*

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

Nel bellunese il contratto di comodato sta sparendo per piccole aziende o appezzamenti di dimensioni limitate. L'AVEPA richiede una dichiarazione sostitutiva del proprietario che il terreno è in affitto. In un contesto come quello della montagna bellunese, questa decisione ha comportato rilevanti difficoltà considerando la frammentazione fondiaria della zona per cui, spesso, i costi necessari per la registrazione del contratto risultano più elevati dei benefici derivanti dal premio. Il rischio è che molti appezzamenti montani vengano abbandonati con effetti idrogeologici negativi. Per le aziende zootecniche e per quelle medio/grandi vale solo



l'affitto in deroga. Nelle zone più disagiate è addirittura il proprietario che paga per il taglio dei prati. Nell'Altipiano di Asiago da fine 2013 il contratto dovrà avere la firma del cedente per cui si capovolge la tendenza che vedeva l'85% dei contratti in forma verbale. Dal 2014 i contratti saranno in base all'art. 45 o di comodato.

A Rovigo la durata si sta allineando con la durata dell'attuale PAC visto che quasi sicuramente in futuro gli aiuti saranno ridotti. Per i terreni destinati a biomasse la durata è di 2÷3 anni con clausole che permettono l'annualità fino a 5 anni. In provincia di Venezia i contratti hanno una durata da 1 a 2 anni quando sono relativi a contoterzisti o aziende zootecniche in cerca di ampliamenti della superficie. Stessa durata, ma per altri motivi, per i terreni orticoli. Per i vigneti invece la durata è superiore ai 10 anni in tutte le province. A Verona si arriva ai 12 anni se il reimpianto è a spese del conduttore, mentre se il vigneto è in piena produzione la scadenza avviene 5-6 anni dopo la stipula. Nelle zone vocate del trevigiano la durata media è di 5-10 anni con il vigneto in atto. Qualora l'impianto venga realizzato dall'affittuario la durata sale a 15-20 anni. Nella pianura di Treviso gli affitti hanno seguito tre modalità. La più semplice è quella del contratto annuale rinnovabile; una seconda con durata da 2 a 4 anni, prevede che il canone scenda del 30% a partire dal 2015 e infine un contratto di durata più lunga (7-15 anni) con i titoli all'affittuario. In tutti i contratti era prevista la clausola di risoluzione anticipata potendo cioè mandare la disdetta dai 60 ai 90 giorni prima della scadenza annuale. I costi della disdetta (circa 300 €) sono a carico di chi la richiede.

#### *4. Patti agrari e organizzazioni professionali*

Tutti i contratti di affitto conclusi sono in deroga. Tale tipologia trova il favore di tutti gli operatori, comprese le organizzazioni di categoria. Per quanto riguarda, invece, l'accordo collettivo diventa sempre più difficile trovare uno schema comune che possa essere applicato ovunque e per tutte le esigenze 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. Infine ha provocato molte discussioni nelle zone montane la circolare Agea del 25/11/2011 che impedisce di utilizzare i contratti verbali di affitto ai fini della richiesta per i sostegni comunitari. Questa decisione inasprirebbe ancora di più il carico burocratico e le spese nelle zone marginali con una forte frammentazione fondiaria.

#### *5. Aspettative future*

Sebbene le attese degli operatori differiscano a livello territoriale è possibile delineare alcune aspettative generali. Gli effetti della normativa ambientale sui carichi di nitrati hanno pesato meno sull'affitto di terra rispetto al passato, sia perché molti operatori avevano già provveduto all'adeguamento delle superfici sia per l'intervento della regione che ha ampliato i parametri nel caso degli avicoli. Tuttavia gli allevatori sono la categoria che più di altre è attiva nel cercare superfici libere ed è anche disposta a pagarle di più.

Le aspettative degli operatori per il 2014 sono eterogenee all'interno di un contesto generale improntato al pessimismo. Dal 2015, entrerà in vigore la nuova PAC con forti novità. Innanzitutto le spese destinate all'Italia si ridurranno del 17% per la PAC e del 18% per gli aiuti diretti. Alla fine le risorse per l'Italia saranno di 52 miliardi di euro per l'agricoltura e lo sviluppo rurale. Pertanto risulta in parte giustificato il timore che gli operatori hanno circa il ridimensionamento degli aiuti e quindi il probabile calo dei canoni di affitto. Uno degli elementi più significativi della riforma è l'agricoltore attivo. Lo scopo è di

salvaguardare chi vive e lavora di agricoltura orientando le risorse verso i veri agricoltori. In realtà la decisione di risolvere alla radice uno dei temi più delicati del mondo agricolo spetta al Ministero e alla Conferenza Stato-Regioni entro il luglio di quest'anno. Se la decisione sarà "radicale" quelli che vengono definiti "soggetti non attivi" vedrebbero diminuire il premio e sarebbero quindi maggiormente incentivati ad affittare o a vendere il terreno.

Per quanto riguarda la viticoltura la priorità degli addetti sarà quella di prevedere le richieste dei consumatori e di puntare sulla qualità del prodotto tramite la creazione di consorzi. Per i viticoltori trevigiani l'euforia per il prosecco di pianura è calata con la flessione del prezzo tuttavia attraverso lo stoccaggio volontario per il 2014 il Consorzio di tutela conta di stabilizzare il prezzo su valori più remunerativi. Dal 2014 inoltre, non sarà più possibile impiantare nuovi vitigni di prosecco ma solo rinnovarli.

Per quanto riguarda la montagna risulterebbe molto importante per la zootecnica da latte puntare sulla qualità del latte italiano con ricadute positive sulla quantità venduta e sul prezzo. Si diffonde nella regione la produzione di energia pulita da impianti di biogas, mentre si è completamente esaurita la richiesta di superfici per il fotovoltaico. La ricerca di terra per il biogas ha portato i canoni a valori insopportabili per gli agricoltori dediti alle attività agricole tradizionali, tanto che si chiede un regolamento in grado di calmierare questi canoni che possono arrivare anche a 1.200 1.300 euro/ha/anno.

## Friuli Venezia Giulia

Greta Zilli

### 1. Quadro generale

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

Tabella 8 - Aziende e SAU per titolo di possesso<sup>1</sup> dei terreni – Friuli Venezia Giulia

	2000	2010	2010/2000
Aziende			
Solo in proprietà	22.673	13.109	-42,2%
Solo in affitto	1.061	1.380	30,1%
Proprietà e affitto	9.327	7.822	-16,1%
Totale <sup>2</sup>	33.076	22.316	-32,5%
Superficie (ha)			
Solo in proprietà	104.253	70.788	-32,1%
Solo in affitto	15.915	25.548	60,5%
Proprietà e affitto	117.768	122.107	3,7%
Totale	237.937	218.443	-8,2%
SAU in affitto	73.640	88.821	20,6%
in % su SAU totale	31	41	-
SAU in uso gratuito	18.006	18.062	0,3%
in % su SAU in affitto	24	20	-

Fonte: ISTAT, Censimento dell'agricoltura, 1990, 2000 e 2010.

<sup>1</sup> La superficie in affitto è comprensiva dell'uso gratuito.

<sup>2</sup> Il dato complessivo comprende le aziende senza SAU.

Mediamente la variazione che si osserva nelle varie provincie è in linea con il dato regionale, con alcuni punti percentuali in più a Trieste (23,3%) e a Pordenone (25,6%) fa eccezione Gorizia che registra un trend negativo rispetto alle altre realtà (-2,4%). In questa

parte della regione, fortemente vocata alla viticoltura che permette di realizzare produzioni ad elevato valore aggiunto si è sviluppato un forte interesse verso l'investimento e quindi il mercato della compravendita dei terreni è stato piuttosto vivace, e la formula della concessione attraverso l'affitto è stata piuttosto limitata.

Dall'introduzione della riforma Fischler gli agricoltori hanno ormai compreso che per mantenere un reddito adeguato ed essere più competitivi sul mercato devono aumentare la superficie aziendale. Questo fatto ha avuto come conseguenza un aumento della richiesta dei terreni in affitto. L'attuale crisi finanziaria rende difficile l'acquisto di terreni agricoli stimolando al contempo il mercato degli affitti.

Nel 2012 l'adozione della Circolare AGEA 679/11 che ha imposto la registrazione dei contratti d'affitto per dimostrare il titolo di conduzione dei terreni inseriti nella domanda unica per gli aiuti della PAC, con il conseguente aumento del carico burocratico gravante sulle aziende agricole, non ha di fatto influito sulle dinamiche del mercato degli affitti.

La domanda ha prevalso nelle province di Gorizia, Trieste e a Udine in collina (San Daniele) da parte delle aziende cerealicole. Un incremento dell'offerta si registra nella pianura centrale di Udine, i piccoli produttori e proprietari tendono a cedere i terreni poiché si sentono sovraccaricati dagli impegni burocratici rispetto alle potenzialità di reddito perseguibili attraverso attività molto piccole. Nelle altre zone c'è un equilibrio tra domanda e offerta. Nei Colli Orientali invece gli scambi sono stati molto vivaci in seguito al rinnovo dei contratti di affitto. A Pordenone la domanda emerge nella regione agraria quattro, nell'area di Casarsa della Delizia e San Vito al Tagliamento per terreni la cui destinazione d'uso è l'investimento nella filiera delle agro-energie e per appezzamenti su cui sono impiantati vigneti con le varietà più richieste dal mercato. Nel resto della provincia vi è una situazione di equilibrio.

Nella montagna la situazione si è un po' movimentata con una prevalenza della domanda sostenuta da un numero interessante di concorrenti che hanno partecipato ai bandi per l'assegnazione delle malghe e per i prati a esse legati. L'offerta in generale proviene dalle piccole aziende, messe in forte difficoltà dalla riduzione degli aiuti comunitari, dal calo dei prezzi agricoli e dal contestuale aumento dei costi dei fattori di produzione. Il sostegno previsto dal PSR alle zone montane con le misure agroambientali e le indennità compensative per le zone svantaggiate influisce nella determinazione della base d'asta per l'affitto delle malghe.

Il significativo contributo fornito dalla Regione Friuli Venezia Giulia per la produzione di energie da fonti rinnovabili ha fatto nascere negli ultimi anni nuove centrali per la produzione di agroenergie (oltre ai 17.290 impianti fotovoltaici e alle 171 centrali idroelettriche ci sono 29 impianti da bioenergie e 2 mini eoliche) che interessano soprattutto le due province di Udine e Pordenone che mantengono una forte vocazione agricola e dove vi è disponibilità di combustibile. I finanziatori di queste strutture sono disposti a pagare canoni elevati pur di avere grosse quantità di prodotto che vada ad alimentare l'impianto. Tale offerta sta influenzando il mercato degli affitti, inducendo alcune grandi aziende con seminativi ad optare per questa scelta colturale.

## *2. Tendenze a livello territoriale*

La provincia di Udine presenta situazioni differenti nelle tre fasce altimetriche. In montagna il mercato riguarda per lo più l'affitto delle malghe di proprietà dei comuni dove la durata dei contratti varia tra i 4 e i 5 anni. Nel 2013 la domanda è rimasta vivace, come nell'anno precedente, prevalendo sull'offerta, con la partecipazione di più concorrenti ai bandi per l'assegnazione delle malghe. Gli affitti si aggirano tra 2.500 e 5.000 euro/ha in funzione della durata, per le malghe con stalla e agriturismo, le malghe comunali con sola stalla vengono concesse a canoni compresi tra i 50 e i 70 euro/ha ed infine i prati e i pascoli a 20 –

40 euro/ha. Nelle zone a vigneto DOC dei Colli Orientali la domanda è legata alle aziende professionali vitivinicole, mentre l'offerta è sostenuta dai piccoli produttori in difficoltà economiche. Nel complesso gli scambi nel 2013 sono stati elevati. La scadenza degli accordi del precedente settennio ha prodotto la stipula di nuovi contratti o il rinnovo di quelli scaduti. I canoni dei vigneti variano tra i 600 e i 3.200 euro/ha, mentre i seminativi oscillano tra i 250 e i 400 euro/ha, segnando una diminuzione rispetto all'anno precedente (450 euro/ha), tale variazione negativa è dovuta alle incertezze interpretative della nuova PAC 2014-2020. Nelle colline di San Daniele la forte richiesta di seminativi da parte delle aziende cerealicole fa registrare canoni compresi tra i 360 e i 700 euro/ha per i terreni irrigui e tra i 180 e i 450 euro/ha per quelli non irrigui, nel caso di cessioni non registrate da contratti i valori sono pari a meno del 50%. Nella zona di Udine e nella pianura centrale caratterizzate in massima parte da aziende di medio - piccole dimensioni c'è una prevalenza di offerta. I vigneti vengono affittati a 500-1.500 euro/ha, mentre per i seminativi i canoni variano a seconda della possibilità di irrigare le colture: il terreno irriguo è valutato 180-700 euro/ha, quello non irriguo 200-250 euro/ha, tuttavia le valutazioni per i contratti verbali in queste zone raggiungono per il seminativo irriguo un canone di 400 euro/ha. Gli stessi valori per i seminativi sono riscontrati nella pianura litoranea dove sono più diffuse le aziende di grandi dimensioni. Diversa è la quotazione dei terreni richiesti dai produttori di agro energie che sono disposti a pagare tra i 900 e 1.000 euro/ha.

A Pordenone nella regione agraria montana c'è equilibrio tra domanda e offerta e il mercato è piuttosto fermo, nella fascia collinare a nord e nella pianura parallela al Tagliamento è attiva la domanda, mentre nella pianura a ovest prevale l'offerta. Il livello dei canoni ha registrato alcune variazioni rispetto al 2011. I canoni per i seminativi asciutti oscillano intorno tra i 150 (nelle zone più svantaggiate) e i 300 euro/ha, mentre per quelli irrigui tra 350 e 600 euro/ha. I seminativi senza titoli PAC sono affittati con valori tra gli 80 e i 120 euro/ha e i seminativi per agroenergie hanno quotazioni che variano tra gli 700 e i 1.000 euro/ha, leggermente in calo rispetto al passato anche se molto richiesti. I canoni dei frutteti nelle aree di pianura variano tra i 700 e i 2.200 euro/ha. I vigneti DOC nella destra Tagliamento vengono affittati, nelle zone vocate, a 1.000-2.500 euro/ha, mentre nella zona pedemontana le quotazioni variano tra i 1.400 e i 2.500 euro/ha. Valutazioni elevate, tra gli 800 e i 2.500 euro/ha, caratterizzano anche i terreni affittati per lunghi periodi destinati all'impianto del Prosecco. L'incremento dei valori di affitto dei vigneti è collegato dall'influenza esercitata dalle valutazioni della vicino Veneto. A Rauscedo e aree limitrofe la richiesta per i vivai di barbatelle è molto alta e i canoni raggiungono i 2.000/4.000 euro/ha, vi è mercato anche per i terreni con piante madri e portainnesti con valori tra i 1.000 e 1.300 euro/ha.

Nel goriziano la domanda prevale sull'offerta. Il vigneto DOC in pianura ha canoni di 500-2.000 euro/ha, mentre nelle zone più rinomate del Collio (S. Floriano, Savogna, Dolegna e Capriva) vengono raggiunti valori ben più alti, tra 1.000 e 3.500 euro/ha. I seminativi in pianura, invece hanno prezzi di 450-71.200 euro/ha.

Si segnala, infine, nel triestino la prevalenza della domanda di terra sostenuta dalla necessità di giovani imprenditori neo-insediati di ampliare la superficie aziendale, la crisi economica incrementa questa modalità di approvvigionamento della terra in quanto limita l'esposizione finanziaria degli agricoltori. La scarsa superficie disponibile è affittata per canoni di 800-1500 euro/ha per i vigneti, 30-150 euro/ha per i prati, 200-1.200 euro/ha per gli orti e 300-1300 per gli oliveti.

### 3. *Tipi di contratto*

In tutta la regione sono siglati contratti in deroga in base all'art. 45 della legge 203/82. Il

contratto di tipo verbale ha subito una riduzione durante il 2012 in seguito alla circolare AGEA 679/11 che obbliga l'affittuario alla registrazione dei contratti ai fini dell'ottenimento dei contributi previsti dalla PAC. Il contratto verbale si registra per i seminativi irrigui e non irrigui, ma anche per i prati ed è presente in alcune aree della regione: in varie zone della provincia di Udine ma anche nel pordenonese. Per questi accordi i canoni si adeguano ai valori dei contratti in deroga o sono inferiori con quotazioni anche pari al 50% degli affitti registrati. Mediamente il costo dell'assistenza delle parti alla firma del contratto è per lo più a carico dell'affittuario (bassa pianura di Udine e San Daniele) e generalmente l'importo viene diviso al 50% con il proprietario. A Pordenone l'importo è pari a 60 euro circa, a Gorizia e a Trieste varia tra i 50 e i 75 euro. Anche a Udine gli importi per l'assistenza alla firma dei contratti varia tra i 50 e 70 euro diversificandosi da zona a zona. Nel caso di aziende di grandi dimensioni il costo dell'assistenza delle parti alla firma del contratto può raggiungere anche i 100 euro.

Il comodato d'uso è un fenomeno piuttosto diffuso in regione. Spesso veniva praticato per i prati nelle zone più difficili e marginali della montagna, ad oggi riguarda superfici che i proprietari, per diverse ragioni, non possono o non vogliono coltivare direttamente ed è comune per quelle aziende con imprenditore individuale o società che lavorano i terreni di familiari.

#### *4. Patti agrari e organizzazioni professionali*

In provincia di Udine non c'è nessun tipo di accordo collettivo ma esistono organismi interni alle stesse organizzazioni professionali che fungono da "controparte" al momento della stipula di contratti. A Gorizia e Trieste non è presente nessun accordo. A Pordenone l'accordo tra le organizzazioni professionali è in vigore dal gennaio 1997 ed è stato sottoscritto da tutte e tre le organizzazioni professionali presenti sul territorio.

#### *5. Aspettative future*

Il 2014 potrebbe prevedere un'evoluzione del settore degli affitti in funzione delle condizioni e dei criteri stabiliti nella nuova PAC 2014-2020. Inoltre le ultime due annate siccitose hanno fortemente condizionato in modo negativo le produzioni e conseguentemente i redditi, soprattutto per le aziende piccole che tenderanno quindi a dare in affitto i terreni a strutture medio grandi e più competitive sul mercato. L'aggravarsi del peso burocratico (speso metro, regole sulla taratura degli atomizzatori, pratiche varie per l'adeguamento della meccanizzazione, ecc.) sta portando alla chiusura le piccole attività con il conseguente aumento dell'offerta di terreni.

La maggioranza degli operatori intervistati presume una ripresa del mercato legata ad un incremento dell'offerta da parte di aziende non professionali e una domanda sostenuta principalmente dalle seguenti tipologie di soggetti: grandi aziende di contoterzisti che prendono in affitto i terreni delle piccole aziende le quali, a loro volta, trovano maggiore convenienza in questa formula rispetto all'esercizio dell'attività e al pagamento delle lavorazioni; aziende di grandi dimensioni che con l'aumento della superficie attraverso gli affitti migliorano le economie di scala; aziende a seminativo che in seguito agli aumenti dei prezzi di soia e mais puntano ad incrementare le entrate; i finanziatori (spesso imprenditori agricoli) delle centrali a biomassa, disponibili a pagare canoni di affitto elevati pur di disporre di grosse quantità di prodotto agricolo che vada ad alimentare l'impianto; aziende viticole che cercano terreni in affitto per lungo periodo per potervi effettuare impianti in funzione della riapertura della ristrutturazione dei vigneti in regione (D.P.R. 356 del 2009).

Nelle zone più marginali della regione ci si attende una stagnazione del mercato

(Valcellina, Alta Slavia) anche se in Carnia le malghe più accessibili con buona visibilità dove si pratica attività agrituristica saranno sempre più in concorrenza tra loro per ottenere i prati circostanti. L'incremento dell'offerta ha già mostrato alcune ripercussioni sulle valutazioni dei terreni soprattutto per i seminativi in provincia di Udine e nel pordenonese.

## Liguria

Alberto Sturla

### 1. Quadro generale

I dati del 6° Censimento generale dell'agricoltura mettono in luce come la superficie in affitto comprensiva degli usi gratuiti sia notevolmente aumentata in Liguria, passando in dieci anni da circa 13.600 ha a quasi 19.400 ha (+42,7%), e arrivando a costituire quasi la metà della SAU regionale (44%) (tab. 9). La maggior parte della superficie in affitto si trova nel Ponente Ligure (il 58%), si tratta di una conseguenza della grande tradizione ortofloricola: l'affitto rappresenta un mezzo idoneo per coniugare la necessità di assecondare le strategie aziendali mediante l'acquisizione di capitale fondiario con il valore proibitivo raggiunto da certe tipologie di terreno.

Tabella 9 - Aziende e SAU per titolo di possesso<sup>1</sup> dei terreni – Liguria

	2000	2010	2010/2000
Aziende			
Solo in proprietà	31.225	13.242	-57,6%
Solo in affitto	2.819	2.591	-8,1%
Proprietà e affitto	2.931	4.361	48,8%
Totale <sup>2</sup>	36.987	20.208	-45,4%
Superficie (ha)			
Solo in proprietà	47.037	18.770	-60,1%
Solo in affitto	6.973	6.974	0,0%
Proprietà e affitto	9.771	18.040	84,6%
Totale	63.781	43.784	-31,4%
SAU in affitto	13.639	19.377	42,1%
in % su SAU totale	21	44	-
SAU in uso gratuito	5.544	7.070	27,5%
in % su SAU in affitto	41	36	-

Fonte: ISTAT, Censimento dell'agricoltura, 1990, 2000 e 2010.

<sup>1</sup> La superficie in affitto è comprensiva dell'uso gratuito.

<sup>2</sup> Il dato complessivo comprende le aziende senza SAU.

Nel corso del 2013 il rapporto domanda e offerta è stato caratterizzato da un sostanziale equilibrio, anche se alcuni dei fattori che condizionano il mercato fondiario influenzano anche le dinamiche domanda/offerta dell'affitto. In particolare, si ha una prevalenza della domanda rispetto all'offerta causata dalla necessità di ampliare le superfici aziendali al fine di poter accedere ai contributi del PSR. In particolare, si nota come l'affitto abbia sostituito l'acquisto del terreno. A livello regionale, infatti, si ha che il numero di compravendite motivate dallo



sviluppo rurale sia notevolmente calate, mentre le richieste di affitto sono aumentate al punto da riportare all'equilibrio il rapporto domanda/offerta, che fino al 2012 pendeva a favore della seconda. I contratti stipulati riguardano soprattutto terreni acquisiti da parte dei beneficiari della misura sull'insediamento giovani agricoltori. Inoltre, si hanno casi di agricoltori che ricorrono all'affitto dei terreni necessari a supportare i requisiti minimi previsti per accedere ai contributi per gli investimenti produttivi previsti dal PSR.

Molto spesso si tratta di contratti sottoscritti nell'ambito della famiglia contadina, bisogna tuttavia rilevare che, nella quasi totalità dei casi, non sono mere formalità messe in atto per poter accedere ai contributi del PSR, ma atti che comportano il ricambio generazionale alla guida dell'azienda. Occorre notare che l'introduzione dell'IMU per i terreni agricoli ha penalizzato questo tipo di operazione, soprattutto nei casi in cui siano coinvolte le colture floricole, in quanto l'onere a carico del proprietario non coltivatore rischia di essere insostenibile, soprattutto se il terreno è situato in zona urbana.

I canoni di affitto si mantengono estremamente elevati per le colture di pregio nelle aree più vocate (floricoltura a Sanremo e nella Piana di Albenga), mentre per le colture "minori" della costa e dell'entroterra (colture arboree non certificate, seminativi irrigui ed asciutti), i canoni si mantengono relativamente bassi anche per via della concorrenza esercitata da forme di cessione alternative quali il comodato d'uso gratuito. Per l'oliveto DOP, si riscontrano canoni più elevati laddove esistono iniziative di valorizzazione e recupero consolidate, come le zone di Arnasco e del Golfo del Tigullio.

Nel corso del 2013 si è poi registrato un aumento dei casi di comodato gratuito, che tipicamente interessa agricoltori professionali nelle aree appenniniche, mentre nelle aree agricole peri-urbane della costa interessa scambi di terreni tra agricoltori non professionali. Merita di notare che questo tipo di transazioni sono aumentate con l'avvicinarsi dell'emanazione della legge 4/2014, che ha fatto temere ai poco informati azioni di esproprio o multe per i titolari di terreni incolti.

## *2. Tendenze a livello territoriale*

I terreni dedicati alla viticoltura ed olivicoltura sono particolarmente oggetto di scambio. In particolare i contratti in zona litoranea interessano in via quasi esclusiva quest'ultima coltura. Nel ponente ligure è aumentato il volume degli scambi di terreni ortivi ed ortofloricoli che si era assai contratto nel corso del 2012, per via dell'aggravarsi della crisi economica. Il motore di queste transazioni rimane il PSR, in particolare la misura sull'insediamento dei giovani agricoltori e le misure sugli investimenti, che richiedono ai beneficiari il rispetto di un rapporto ULA/ha minimo.

Nelle zone più vocate all'allevamento, in particolare modo nel savonese e nell'entroterra spezzino, si sono avuti contratti con oggetto pascoli e prati-pascoli. Si tratta di contratti stipulati da imprenditori che necessitano di incrementare le superfici aziendali per i motivi più disparati: realizzazione di un'attività agrituristica, riduzione del carico animale, necessità di raggiungere la superficie necessaria per accedere al pagamento unico etc. I meccanismi di assegnazione dei titoli per la PAC 2014 -2020 avevano fatto paventare una massiccia estinzione dei contratti di affitto a fine 2013. Questa eventualità non si è verificata in Liguria probabilmente per via dell'esiguità delle superfici coinvolte e perché sono assai rari, in Regione, casi di affitto di intere aziende, unico caso in cui, al fine dell'assegnazione dei titoli, conviene non stipulare contratti di affitto per il 2014

Nell'entroterra si segnala anche un certo ricorso al comodato d'uso gratuito, basato su accordi informali con locatori che non praticano più l'agricoltura ma che si vogliono garantire una corretta gestione del bene concedendone l'uso in cambio di miglioramenti fondiari (recinzioni, regimazione delle acque, ecc.). E' un fenomeno diffusissimo lungo tutto l'arco

appenninico. Ultimamente il comodato si è esteso alle aree litoranee, anche in zone periurbane. In quest'ultimo caso sono coinvolti agricoltori non professionali; i terreni oggetto di scambio sono per lo più dedicati all'olivicoltura, ma sono molto frequenti scambi di piccole porzioni di terreno da adibirsi ad orto familiare. In tema di comodato d'uso, si segnala che nel 2013 la Regione Liguria ha emesso un bando per la gestione, per un periodo di 12 anni, di oltre 2.700 ettari di foreste demaniali. Si tratta di soprassuoli e per lo più collocati nell'Appennino occidentale.

### *3. Tipi di contratto*

La maggior parte dei contratti sono in deroga all'articolo 45 della legge 203/82. Tra le altre forme di cessione, la più diffusa è sicuramente quella del comodato gratuito. Questo interessa soprattutto i seminativi asciutti ed i prati e parati pascoli dell'entroterra, nonché gli oliveti in zona litoranea. Si hanno ancora affitti figurativi e i contratti di comodato (gratuito) tra padri e figli, affinché questi ultimi possano ottenere i contributi spettanti ai giovani agricoltori. Bisogna comunque rilevare che, negli ultimi anni, tale pratica è divenuta sempre meno frequente.

### *4. Patti agrari e organizzazioni professionali*

Nelle quattro province liguri non sono presenti accordi collettivi tra le organizzazioni professionali agricole, che sono però chiamate dalla legge alla sottoscrizione dell'efficacia dei contratti. Si riscontra una notevole disparità di costi per l'assistenza delle parti a seconda che i soggetti interessati siano iscritti o meno alle organizzazioni professionali. In provincia di Genova - per citare il caso più eclatante - possono raddoppiare.

### *5. Aspettative future del mercato*

La nuova legge regionale 4/2014 (norme per il rilancio dell'agricoltura e della selvicoltura, per la salvaguardia del territorio rurale ed istituzione della banca regionale della terra), può avere effetti diretti sul mercato degli affitti, sia in termini di variazione dei canoni che in termini di numero di transazioni.

Le politiche di sviluppo rurale, come si è visto, sono l'unico motore del mercato degli affitti, elemento, questo, che alimenta l'attesa per il nuovo PSR (2014 -2020).

In linea generale, comunque, i terreni più richiesti saranno quelli della collina litoranea, destinati alle colture arboree e, in misura minore, all'ortofloricoltura.

## Emilia Romagna

Francesco Marseglia

### 1. Quadro generale

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

Tabella 10 - Aziende e SAU per titolo di possesso<sup>1</sup> dei terreni – Emilia Romagna

	2000	2010	2010/2000
Aziende			
Solo in proprietà	80.009	47.960	-40,1%
Solo in affitto	7.653	7.792	1,8%
Proprietà e affitto	18.236	17.688	-3,0%
Totale <sup>2</sup>	106.102	73.466	-30,8%
Superficie (ha)			
Solo in proprietà	546.554	391.122	-28,4%
Solo in affitto	138.286	157.505	13,9%
Proprietà e affitto	444.440	515.587	16,0%
Totale	1.129.280	1.064.214	-5,8%
SAU in affitto	355.555	440.733	24,0%
in % su SAU totale	31	41	-
SAU in uso gratuito	21.964	21.235	-3,3%
in % su SAU in affitto	6	5	-

Fonte: ISTAT, Censimento dell'agricoltura, 1990, 2000 e 2010.

<sup>1</sup> La superficie in affitto è comprensiva dell'uso gratuito.

<sup>2</sup> Il dato complessivo comprende le aziende senza SAU.

Nel 2013 il mercato degli affitti in Emilia-Romagna presenta una lieve ripresa rispetto al 2012, con un contenuto aumento nel numero di contratti e delle superfici in affitto, soprattutto a causa dell'incertezza del mercato fondiario e dell'attesa delle riforme agricole comunitarie, che hanno spostato i trasferimenti di terreno agricolo dalle compravendite agli

affitti. Le tipologie contrattuali più diffuse sono costituite dai contratti in deroga di breve periodo (anche per le colture permanenti) e stagionali per le colture ortive e industriali (pomodoro, ortaggi). L'andamento dei valori medi risulta diversificato a seconda delle tipologie colturali in un contesto che vede una generale prevalenza della domanda rispetto all'offerta in pianura e un mercato praticamente assente nelle aree montane e marginali.

L'andamento altalenante dei prezzi dei prodotti agricoli (frutta e cereali in particolare) e la crescita dei costi di produzione ha portato ad una generale stazionarietà dei canoni. Per contro, nelle aree in cui l'interesse per i terreni è legato all'installazione di impianti per le energie rinnovabili (biomassa, fotovoltaico, etc...) i canoni sono in aumento, anche con effetti destabilizzanti sul mercato tradizionale.

L'offerta è alimentata soprattutto dalla piccola proprietà fondiaria, in difficoltà nell'affrontare sia il difficile momento economico sia la contestuale riduzione degli aiuti comunitari per le aziende di minor dimensione. Risulta sempre sostenuta la domanda di terreni da parte di imprenditori agricoli e contoterzisti detentori di titoli PAC ma non delle superfici da associare ai medesimi, e di allevatori che devono ottemperare alle disposizioni della direttiva nitrati.

Il canone medio dei seminativi si colloca stabilmente sopra i 400 euro/ha in pianura, mentre è maggiore per le superfici a pomodoro (fino a 1.200 euro/ha nel ferrarese). I canoni sono in aumento per le colture industriali e orticole, che in alcuni casi superano la soglia dei 1.000 euro/ha. Sostanzialmente stazionari ma con una tendenza al ribasso i canoni dei vigneti che, per quelli adatti alla raccolta meccanizzata, superano agevolmente i 1.000 euro/ha. In generale le tipologie di terreno più richieste sono quelle destinate alle colture orticole e i seminativi.

## *2. Tendenze a livello territoriale*

Il rapporto tra domanda e offerta è poco omogeneo a livello regionale e altimetrico. Nella maggior parte delle province la domanda ha in genere prevalso rispetto all'offerta, ma nelle zone montane l'offerta è preponderante. La richiesta di terreni in affitto è particolarmente alta nella parte occidentale della regione, dove è più diffusa l'attività zootecnica e la necessità di terreni ai fini di spandimento liquami (direttiva nitrati). Infatti, nelle province da Parma a Modena il buon andamento di mercato del Parmigiano Reggiano ha vivacizzato il mercato dei terreni destinati allo smaltimento dei reflui zootecnici. A Bologna la domanda ha superato l'offerta nelle sole zone di pianura, mentre in collina il mercato è in equilibrio, nonostante l'elevato costo dei terreni (in particolare i vigneti). La domanda di seminativi continua ad essere elevata nelle zone pianeggianti di Ferrara e Ravenna, nonostante l'andamento altalenante del prezzo dei cereali, e nelle zone collinari di Piacenza e Ravenna, in cui la richiesta di terreni è in ripresa anche grazie alle opportunità di aiuto previste dalle misure agroambientali del PSR. Nella collina ravennate resta forte la domanda per terreni da destinare alla coltivazione dell'actinidia, con canoni che arrivano anche a 800 euro/ha, nonostante il perdurare di una malattia specifica di questa coltura, la "batteriosi del kiwi", che si sta pericolosamente espandendo e contro la quale non sono stati ancora trovati rimedi efficaci. In picchiata le richieste di affitto per i castagneti da frutto, la cui produttività è compromessa dalla presenza della "vespa cinese".

Da segnalare infine inoltre il generalizzato interesse per la produzione di energia da fonti rinnovabili che aumenta la domanda di terreni in affitto per l'installazione di impianti a biomassa; il fenomeno è riscontrabile soprattutto nelle province di Piacenza, Reggio Emilia (affitti di lunga durata, almeno decennali) e nella pianura di Ferrara e Bologna dove sono ubicati ex zuccherifici riconvertiti a impianti a biogas o bioetanolo.

### *3. Tipi di contratto*

Anche nel 2013 la maggioranza dei contratti è stata stipulata in deroga (art. 45 della legge 203/82), specialmente per quanto riguarda seminativi e, in misura minore, frutteti. Le altre forme di cessione sono sempre meno diffuse: in genere gli accordi verbali riguardano i pascoli montani (anche con pagamento del canone in natura), mentre i contratti stagionali e/o di compartecipazione interessano le orticole e il pomodoro.

### *4. Patti agrari e organizzazioni professionali*

Le Organizzazioni professionali agricole forniscono assistenza agli agricoltori nella redazione e stipula dei contratti d'affitto. Esse si mostrano favorevoli verso gli accordi collettivi, ritenuti una soluzione efficace per regolamentare il mercato e per contrastare forme poco trasparenti di affittanza. Tali accordi risultano presenti nelle province di Forlì, Ferrara e Parma. Nelle altre province le organizzazioni forniscono comunque assistenza agli associati. I costi relativi all'assistenza delle parti nella firma del contratto sono in genere abbastanza contenuti e variano in funzione del tipo e dimensione del terreno, della durata dell'accordo, della presenza o meno di titoli PAC. Si passa da una media di 30-35 euro per affittuario e proprietario nelle province di Reggio Emilia e Modena ai 50-70 euro nelle province di Ferrara e Ravenna.

### *5. Aspettative future di mercato*

Il mercato degli affitti, oltre che da fattori di mercato interni al settore agricolo (prezzo dei prodotti agricoli) e da aspetti legati alla congiuntura economica complessiva, è notoriamente influenzato anche dalla PAC, e attualmente gli operatori sono in attesa di conoscere gli orientamenti e gli effetti della futura PAC 2014-2020 sul valore dei titoli e sulla loro assegnazione prima di procedere a decisioni soprattutto se inerenti a investimenti di lunga durata.

Il mercato è previsto stabile o in leggero aumento nel volume di contratti di affitto stipulati, soprattutto a causa della stagnazione del mercato delle compravendite e la bassa disponibilità economica, che spinge le grandi aziende - nella necessità di ammortizzare i costi fissi - a domandare i terreni in locazione piuttosto che orientarsi verso l'acquisto, specie nelle zone dove maggiore è l'impatto della direttiva nitrati. In generale le prospettive future non sono negative visto che la tassazione del patrimonio agricolo potrà anche in futuro mantenere rigido il mercato delle compravendite e che il perdurare della difficile situazione finanziaria non permetterà a molte aziende l'acquisto, spingendole verso le locazioni ma a condizione che l'offerta di terreni non cresca significativamente. Sono, infatti, sempre più frequenti i casi di proprietari di piccoli fondi che cessano l'attività o di loro eredi, che non avendo intenzione di dare continuità all'attività, piuttosto che vendere decidono di concedere in affitto le loro superfici, considerato anche il contesto economico generale e la mancanza di opportunità sicure di investimento, alternative alla terra. Ma in questo caso molto dipende da come evolverà l'applicazione dell'IMU al settore agricolo.

## Toscana

Jacopo De Santis

### 1. Quadro generale

Nel decennio 2000-2010, secondo i dati del 6° Censimento, in Toscana la SAU condotta in affitto, comprensiva degli usi gratuiti, è aumentata del 46%, passando da circa 186.700 a quasi 273.000 ettari (36% della SAU regionale). Anche le aziende con terreni condotti interamente in affitto e comodato aumentano (+44%), nonostante il dimezzamento di quelle con terreni solo in proprietà (tab. 11). Nel 2013 il mercato degli affitti in Toscana si presenta invariato rispetto al 2012. Il numero di contratti rimane costante, nei valori dei canoni e delle superfici in affitto, soprattutto a causa del perdurare dell'incertezza del mercato fondiario e dell'attesa delle riforme agricole comunitarie, che hanno spostato i trasferimenti di terreno agricolo dalle compravendite agli affitti. Le tipologie contrattuali più diffuse sono costituite dai contratti in deroga di breve periodo (anche per i seminativi) e stagionali per le colture ortive e industriali (pomodoro, ortaggi, tabacco, ecc.) L'andamento dei valori medi risulta diversificato a seconda delle tipologie colturali e della zona: tutte le province in generale presentano valori costanti rispetto al 2012.

Tabella 11 - Aziende e SAU per titolo di possesso<sup>1</sup> dei terreni - Toscana

	2000	2010	2010/2000
Aziende			
Solo in proprietà	105.132	52.527	-50,0%
Solo in affitto	6.252	9.022	44,3%
Proprietà e affitto	9.786	11.079	13,2%
Totale <sup>2</sup>	121.177	72.628	-40,1%
Superficie (ha)			
Solo in proprietà	553.834	364.291	-34,2%
Solo in affitto	89.852	165.676	84,4%
Proprietà e affitto	211.915	224.377	5,9%
Totale	855.601	754.345	-11,8%
SAU in affitto	186.689	272.978	46,2%
in % su SAU totale	22	36	-
SAU in uso gratuito	32.378	97.523	201,2%
in % su SAU in affitto	17	36	-

Fonte: ISTAT, Censimento dell'agricoltura, 1990, 2000 e 2010.

<sup>1</sup> La superficie in affitto è comprensiva dell'uso gratuito.

<sup>2</sup> Il dato complessivo comprende le aziende senza SAU.

Non si rilevano politiche agricole significative a livello locale e anche il PSR,

contrariamente alle aspettative, non ha portato nessun vantaggio nel mercato degli affitti. Lo strascico che ha lasciato dal 2012 l'introduzione delle imposte sul patrimonio fondiario (IMU) ha irrigidito, come per il mercato degli acquisti di terreno, la trattativa. In alternativa all'affitto, i terreni agricoli seminativi coltivati a foraggio, vengono sempre più lasciati in godimento a terzi con forme alternative di raccolta delle erbe "in piedi" rinnovati annualmente.

## *2. Tendenze a livello territoriale*

Nella provincia di Massa Carrara si riscontra una prevalenza di domanda e contratti in aumento, di cui una buona parte (circa il 40%) sono subentri tra familiari per ricambio generazionale, gli altri sono stipulati da persone in cerca di occupazione che ripiegano nel settore agricolo avendo già in partenza una piccola proprietà familiare e altri, ancora, sono stipulati da agricoltori per ampliare la loro attività produttiva specialmente nelle zone a seminativi. I valori dei canoni nel complesso della provincia sono rimasti invariati; continua la tendenza a ricercare terreni in affitto in alternativa alla compravendita a causa dei notevoli prezzi fondiari ed alla scarsa disponibilità economica e finanziaria, oltre che all'incertezza che ha portato l'attesa della riforma PAC nelle compravendite.

A Lucca si rilevano pochi casi e quasi tutti per rinnovo dei contratti in scadenza, con scarsa domanda e pochissima offerta e con prezzi invariati rispetto al 2012. C'è poco interesse ad ampliare le aziende e i canoni dei seminativi sono stabili a causa della diminuzione dei prezzi dei cereali. Il mercato degli affitti di Pistoia prosegue con scarsa domanda e offerta e con pochi movimenti, costituiti soprattutto da rinnovi di contratti in scadenza. I valori risultano stazionari rispetto al 2012 sul totale della provincia. Risultano in diminuzione i contratti per la costituzione di nuove aziende da parte di giovani agricoltori che intraprendono l'attività agricola.

In provincia di Pisa il numero dei contratti e il valore dei canoni rimangono invariati. Prevalgono gli affitti con ditte contoterziste, con una leggera ripresa del volume sia dei contratti annuali che in deroga di breve durata (2-3 anni) e con prezzi dei canoni in lieve diminuzione, dovuti al perdurare della situazione agricola negativa. L'affitto è individuato dai soggetti agricoli come una soluzione transitoria in attesa della riforma PAC e in attesa della ripresa del mercato fondiario.

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

Nella provincia di Firenze il mercato è caratterizzato da stabilità per numero di contratti stipulati e valore dei canoni, con una debole prevalenza della domanda. Questo è causa della difficoltà dell'acquisto, che spinge a cercare nel mercato degli affitti la soluzione alla necessità di ampliamento della maglia fondiaria, soprattutto da parte delle grandi aziende. A partire dalla fine dell'anno 2011 si rileva una nuova forma contrattuale per i vigneti che sta sostituendo in parte i contratti in deroga: si stipula un contratto con una durata di almeno 20 anni e con l'obbligo da parte dell'affittuario di reimpiantare nuovi vigneti in sostituzione di quelli vecchi ceduti in affitto. Con questo tipo di contratto il proprietario ha il vantaggio di non fare investimenti, mentre l'affittuario ha la certezza di un buon impianto produttivo per una lunga durata, potendo sfruttare anche misure di finanziamento "conto investimento" quale l'OCM ristrutturazione e riconversione vigneti. In provincia di Firenze, infatti, ci sono già una ventina di casi realizzati anche nei primi mesi del 2012. Sono interessati a questo tipo di contratto i proprietari che hanno piccole superfici a vigneto (3-4 ha) e affittuari che sono già

aziende strutturate che vogliono ampliare la loro produzione senza fare importanti investimenti nell'acquisto di vigneti. Le piccole aziende riducendo le superfici coltivate, perché cedute in affitto, riescono in questo modo a ridurre i costi di gestione e dall'altro lato, le grandi aziende ottemperano all'esigenza di ammortizzare i fattori della produzione. Prosegue la stipula di nuovi contratti in deroga per i vigneti, con un canone legato ogni anno all'andamento del prezzo del vino rilevato dalla Borsa merci della Camera di Commercio di Firenze.

Nella provincia di Prato si continua a rilevare pochissima domanda e offerta con sostanziale equilibrio contratti in diminuzione. I canoni restano invariati rispetto al 2012; risulta diffusa la presenza di contoterzisti con contratti annuali.

Nella provincia di Arezzo vi è in generale poca domanda e offerta, con prezzi mediamente invariati. La diffusa presenza di contoterzismo (Valdichiana) alimenta la domanda di seminativi, con un pressoché stazionario valore degli affitti. Nelle altre zone a seminativo, stante la difficoltà economica, si conferma la tendenza del 2012 alla concessione di contratti annuali e con prezzi molto bassi senza titoli PAC. La prevalenza di domanda avviene da parte di grandi aziende per l'esigenza di ammortizzare i costi fissi.

A Siena i prezzi dei canoni sono pressoché invariati a livello provinciale. Il numero dei contratti è in leggera ripresa (in alternativa agli acquisti di terreni), ma i rinnovi sono effettuati in deroga con breve scadenza (2-3 anni). I vigneti, anche in zone pregiate, sono meno ricercati e presentano prevalenza di offerta con una diminuzione nei valori dei canoni di affitto, anche nel Chianti Classico; gli oliveti sono quasi inesistenti sul mercato degli affitti, mentre sono molto diffusi altri tipi di contratti, quali la compartecipazione, con solo scambio di olio.

Nella provincia di Grosseto i contratti sono in aumento, tuttavia con poca domanda e offerta, anche da parte di contoterzisti. A livello provinciale i prezzi dei canoni rimane invariato; gli affitti costituiscono un'alternativa agli acquisti fondiari data la minore disponibilità di risorse finanziarie di chi domanda. Il calo dei prezzi agricoli ha fatto rallentare molto la diffusione dell'affitto anche da parte di contoterzisti specialmente nei seminativi, con prezzi dei canoni stazionari. Vi è una scarsissima diffusione anche nel settore viticolo e olivicolo con stazionari; mentre nel settore vinicolo le grandi aziende sono alla ricerca di vigneti per ammortizzare i costi fissi, nel campo olivicolo il mercato degli affitti è praticamente fermo e anche negli allevamenti ovini con utilizzazione di pascoli si riscontra un modesto calo.

### *3. Tipi di contratto*

Le tipologie contrattuali più diffuse sono i contratti in deroga (art. 45 legge 203/82) di durata media di 1-2 anni. Questa tipologia contrattuale è presente pressoché in tutte le province, con l'assistenza, istituita per legge, delle Organizzazioni Professionali. Diffusi anche i contratti di contoterzismo (per i seminativi nelle zone di piano ed estensive), e stagionali (pomodoro, tabacco e ortaggi), mentre hanno minor diffusione i contratti di compartecipazione (specialmente per la raccolta delle olive). Si riscontra anche una diffusione degli affitti di vigneti con la nuova forma contrattuale descritta nella provincia di Firenze (durata ventennale e obbligo di reimpianto da parte dell'affittuario).

### *4. Patti agrari e organizzazioni professionali*

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



### *5. Aspettative future del mercato*

Per il 2014 si prevede che, con l'uscita della nuova programmazione del PSR e degli incentivi economici ad essa legati il mercato degli affitti possa avere un leggero aumento nel volume di contratti di affitto stipulati. Questo anche perché il perdurare della bassa disponibilità economica generale si suppone che non possa risolvere la rigidità del mercato delle compravendite. Le grandi aziende - nella necessità di ammortizzare i costi fissi - sono spinte a domandare i terreni in locazione piuttosto che per l'acquisto. Continua la prospettiva di stipula per la tipologia di contratto ventennale per i vigneti e dalla tendenza a dare in affitto, a causa delle difficoltà di gestione dei proprietari, intere aziende a seminativo di ampie dimensioni. Solo in caso di rapida emanazione delle nuove norme comunitarie in materia degli aiuti diretti al reddito (il così detto primo pilastro della PAC) si attende che gli affitti possano avere una diminuzione in quantità ed un aumento in valore. Si attende inoltre l'assestamento della tassazione sui beni fondiari introdotta per la prima volta in campo agricolo nel 2012 per capire che ripercussioni possano avere sul mercato degli affitti.

## Umbria

David Fongoli

### 1. Quadro generale

Come si evince dai dati definitivi del 6° Censimento in agricoltura, in Umbria, le aziende agricole e zootecniche sono pari a 36.244, di cui 26.317 (72,6%) nella provincia di Perugia e 9.927 (27,4%) nella provincia di Terni. Rispetto al 2000 il numero delle aziende agricole cala del 30% circa, ma in misura minore rispetto alla media rilevata in Italia (-32,4%). Anche la SAT e la SAU rilevate in Umbria risultano in calo rispetto ai dati del censimento del 2000 (tab. 12). La prima diminuisce del 14% passando da 627.155 ettari a 536.676 ettari, mentre la SAU cala del 12% passando da 366.393 ettari a 326.877 ettari. In linea con le tendenze osservate a livello nazionale, il 75% delle aziende umbre utilizza solo terreni in possesso dell'azienda stessa, mentre nel 7% dei casi l'attività agricola viene svolta su terreni solo in affitto. L'uso gratuito riguarda solo 335 aziende pari a meno dell'1%.

Tabella 12 - Aziende e SAU per titolo di possesso<sup>1</sup> dei terreni - Umbria

	2000	2010	2010/2000
Aziende			
Solo in proprietà	44.493	27.248	-38,8%
Solo in affitto	1.895	2.931	54,7%
Proprietà e affitto	5.302	6.041	13,9%
Totale <sup>2</sup>	51.696	36.244	-29,9%
Superficie (ha)			
Solo in proprietà	242.448	159.963	-34,0%
Solo in affitto	32.242	55.528	72,2%
Proprietà e affitto	91.703	111.386	21,5%
Totale	366.393	326.877	-10,8%
SAU in affitto	77.855	117.031	50,3%
in % su SAU totale	21	36	-
SAU in uso gratuito	10.447	6.341	-39,3%
in % su SAU in affitto	13	5	-

Fonte: ISTAT, Censimento dell'agricoltura, 1990, 2000 e 2010.

<sup>1</sup> La superficie in affitto è comprensiva dell'uso gratuito.

<sup>2</sup> Il dato complessivo comprende le aziende senza SAU.

In un contesto evolutivo di questo tipo, il mercato degli affitti ha evidentemente subito una influenza diretta. Le motivazioni sono da ricercare nella dinamica dei cambiamenti che ha interessato il mondo agricolo e rurale. Il mancato ricambio generazionale rappresenta una delle principali cause di interruzione delle attività agricole da parte dei proprietari terrieri, che

hanno così destinato i propri capitali alla locazione e al contoterzismo agricolo. Altra concausa, di più recente origine, è legata alla crisi economica che negli ultimi anni ha investito l'intero settore primario. In linea con i dati del Censimento, la significativa riduzione del numero di aziende ha indotto la lievitazione dell'offerta di terreni in affitto. D'altro canto, l'alto livello delle quotazioni immobiliari, la limitata liquidità delle imprese e la difficoltà dell'accesso al credito, sono tra le motivazioni per le quali le imprese agricole si sono spostate verso l'affitto dei fondi rustici, incrementando anche la domanda di terreni.

Infine va segnalato l'effetto che la revisione della PAC ed in particolare, il nuovo sistema di assegnazione dei titoli del Regime di pagamento unico, ha influenzato il mercato degli affitti anche per tutto il 2013. La revisione della PAC, manifestatosi con un duplice effetto, ha delineato due possibili scenari. Il primo è quello del proprietario che non avrà diritto di accesso all'assegnazione dei titoli, non avendo presentato domanda unica di pagamento nel 2011. Questa categoria è quella che meglio ha rappresentato, e rappresenterà per i prossimi mesi del 2013-2014, la principale fonte di terra in affitto. Il secondo è quello dei proprietari aventi diritto di accesso all'assegnazione di nuovi titoli. Quest'ultimi, al fine di acquisire quanti più titoli possibili, hanno intrapreso un importante recupero delle disponibilità di terreni. A rafforzare la domanda di terreni, si sono aggiunti contoterzisti ed conduttori affittuari, oltre ai proprietari aventi diritto, che per le medesime ragioni sopraesposte, sono alla ricerca frenetica di terra da affittare entro maggio 2014.

## 2. Tendenze a livello territoriale

Il mercato degli affitti si distingue dal fenomeno di immobilismo immobiliare che ha caratterizzato nel 2013 il mercato fondiario umbro. Infatti, il buon livello di offerta e domanda riscontrato nelle due provincie umbre è frutto delle difficoltà che gli attori del mercato stanno affrontando a causa della crisi economica e dell'abbassamento dei prezzi dei prodotti agricoli, da un lato, e dall'altro, a causa dell'inerzia che vige rispetto ad investimenti immobiliari in periodi di incertezza come quelli che sta vivendo il settore negli ultimi anni. Da un'analisi territoriale, l'andamento del mercato degli affitti è uniforme e costante rispetto alle precedenti annualità. Il livello dei prezzi, non subisce significative variazioni essendo per la maggior parte rinnovi contrattuali alle medesime condizioni. A livello territoriale, si conferma l'effetto della revisione della PAC, con un bilanciamento tra l'offerta e la domanda di terreni in affitto.

Infine continua il trend del ricorso all'affitto di terreni per la produzione agroenergetica. Tra i principali richiedenti si annoverano imprese agricole che intendono differenziare l'attività aziendale con colture *no-food* ed impianti di biomassa. Per quanto concerne la durata, si rileva la tendenza alla stipula di contratti a breve termine, in genere corrispondenti alla durata degli impegni assunti in sede di domanda di aiuto delle misure pluriennali del PSR (indennità compensative, pagamenti agroambientali, e cc.). Fanno eccezione quei terreni che vengono destinati ad utilizzazioni *no food*, per le quali sono richieste durate contrattuali maggiori a 10 anni.

Relativamente al livello dei canoni, sebbene concorrano fattori quali l'inflazione e l'introduzione dell'imposte sugli immobili, non sono stati registrati aumenti, i canoni, infatti, sono rimasti stabili su livelli elevati per le colture da reddito. Si riportano a titolo esplicativo i canoni di alcuni fondi/colture più comuni in Umbria: 1.000-1.800 euro/ha per il tabacco, 500-900 euro/ha per i seminativi irrigui, 400/600 euro/ha per oliveti e vigneti. 200-400 euro/ha per i seminativi non irrigui; 100-150 euro/ha per i prati e pascoli.

## 3. Tipi di contratto

I patti in deroga sono la forma contrattuale più diffusa da molti anni a questa parte,

anche grazie a una giurisprudenza consolidata.

#### *4. Patti agrari e organizzazioni professionali*

La stipula dei contratti in deroga è ampiamente diffusa presso le organizzazioni di categoria, tra le quali esiste uniformità di trattamento nell'assistenza agli associati a titolo gratuito o costi contenuti.

#### *5. Aspettative future del mercato*

La diminuzione dei prezzi dei prodotti agricoli e la crescita dei costi di produzione hanno determinato una riduzione della redditività del comparto. La conseguente minore disponibilità di liquidità da parte degli imprenditori agricoli, nell'ultimo periodo ha influenzato la dinamicità di ogni mercato, e potrebbe in futuro aggravarsi, se non compaiono segni di ripresa economica. Il mercato degli affitti, malgrado tale situazione, potrebbe mantenersi su buoni livelli di scambio, sia nelle zone vocate (seminativi irrigui, vigneti n zona DOC), che in zone marginali (prati e pascoli).

La forte influenza dei premi PAC nella determinazione dei canoni rende difficoltoso fare previsioni sull'andamento futuro del mercato, tuttavia i testimoni prevedono un aumento costante sia della domanda, che l'offerta in vista del maggio 2014, data cruciale per l'assegnazione dei nuovi titoli del Regime del pagamento unico.

## Marche

Andrea Arzeni e Antonella Bodini

### 1. Quadro generale

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

Tabella 13 - Aziende e SAU per titolo di possesso<sup>1</sup> dei terreni - Marche

	2000	2010	2010/2000
Aziende			
Solo in proprietà	50.449	31.642	-37,3%
Solo in affitto	2.973	4.818	62,1%
Proprietà e affitto	7.254	8.370	15,4%
Totale <sup>2</sup>	60.707	44.866	-26,1%
Superficie (ha)			
Solo in proprietà	286.298	193.375	-32,5%
Solo in affitto	47.823	99.240	107,5%
Proprietà e affitto	158.338	179.213	13,2%
Totale	492.459	471.828	-4,2%
SAU in affitto	127.562	199.242	56,2%
in % su SAU totale	26	42	-
SAU in uso gratuito	12.151	44.147	263,3%
in % su SAU in affitto	10	22	-

Fonte: ISTAT, Censimento dell'agricoltura, 1990, 2000 e 2010.

<sup>1</sup> La superficie in affitto è comprensiva dell'uso gratuito.

<sup>2</sup> Il dato complessivo comprende le aziende senza SAU.

Dall'indagine risulta che l'andamento del mercato degli affitti è uniforme in tutto il territorio regionale con canoni sostanzialmente stabili sui livelli del 2012. Le condizioni che hanno caratterizzato il mercato degli affitti negli anni passati, hanno influenzato il mercato anche nel corso del 2013. In linea generale i canoni risultano stabilizzati caratterizzando una certa uniformità dei valori in tutta la regione in quanto tendono ad allinearsi all'aiuto comunitario medio ettaro, e quindi per i terreni senza titoli PAC i canoni si abbassano mediamente di 150-200 euro (seminativi in asciutto). Neanche l'introduzione dell'IMU ha

condizionato i canoni. Infatti, mentre nel 2012 l'imposta aveva avuto un effetto dirompente, nel 2013 l'incertezza dell'imposta non ha permesso di adeguare i canoni.

Tendenzialmente la richiesta di terreni in affitto è superiore all'offerta ma l'interesse è sceso da parte di alcune categorie di operatori, come ad esempio i contoterzisti, per l'aumento dei costi dei carburanti. Pur in diminuzione, risultano ancora presenti agricoltori che posseggono titoli PAC, ma non la superficie da associare ai medesimi e pertanto stipulano contratti di affitto per superfici marginali con valori del canone molto basso. Questo fenomeno ha riguardato anche alcuni investitori extragricoli ed a volte extraregionali che hanno preso in affitto terreni destinati a pascolo al solo fine di utilizzarne i titoli. Il processo di regolarizzazione di accordi verbali o atipici è pressoché completo e la forma dei contratti in deroga è prevalente. Sono soprattutto gli agricoltori con titoli a richiedere terreni in affitto al fine di aumentare la superficie della propria azienda senza ricorrere all'acquisto, che comporterebbe un impegno finanziario eccessivo.

## *2. Tendenze a livello territoriale*

Il mercato degli affitti risente in tutte le province delle condizioni generali sopra esposte. In particolare le condizioni che hanno determinato il livellamento e il mantenimento dei canoni d'affitto sono essenzialmente ravvisabili nella stabilità dei contributi PAC sino al 2013, e nella bassa redditività delle colture agricole ed in particolare dei cereali, indirizzo produttivo prevalente nella regione. I canoni per le colture tipiche o di pregio come vigneti, oliveti, frutteti e orticole non hanno subito particolari variazioni, ma è pressoché assente il ricorso all'affitto per queste tipologie. In tutte le province si osserva la tendenza a realizzare contratti regolari a breve scadenza o corrispondenti alla durata degli impegni di adesione alle misure comunitarie (es. agroambiente), prevalentemente attraverso le possibilità sancite dai patti in deroga. Spesso, infatti, i contratti hanno avuto come limite temporale il 2013, anno di termine dell'attuale programmazione comunitaria. Complessivamente gli agricoltori che hanno rinnovato i contratti d'affitto lo hanno fatto scegliendo due direzioni contrapposte: rinnovi fino al 2020 nel caso in cui non ci sia preoccupazione rispetto al regime d'aiuti futuro, oppure rinnovo per uno-due anni da parte di proprietari che intendono valutare la variazione dei titoli in base alla nuova PAC e quindi stabilire un canone aggiornato alle nuove disposizioni dopo il 2014.

Nel Maceratese a partire dai mesi estivi del 2013 si è verificata una vera e propria corsa all'affitto dei terreni (anche da fuori provincia) per conservare i titoli in eccesso. Nel Pesarese si evidenzia una situazione anomala sui canoni d'affitto che arrivano a quotazioni di 500 euro/ha per i seminativi collinari in asciutto. Sul territorio sono presenti due grosse realtà aziendali produttrici di foraggio che riescono a pagare canoni al di sopra della media locale. Nella zona detengono sostanzialmente il monopolio nel mercato degli affitti di terreni che ricercano per la produzione industriale di erba medica e altri cereali verdi per la produzione di foraggi e biogas. A parte la particolarità evidenziata della provincia di Pesaro-Urbino, complessivamente i canoni si sono attestati da un minimo di 150 euro/ha dei seminativi asciutti nell'alta collina ad un massimo di 850 euro/ha delle colline irrigue litoranee nel maceratese perlopiù coltivate con orticole. Valori superiori – attorno a 1.000 euro/ha - si riscontrano per i canoni d'affitto di terreni vitati ( DOC di Matelica e Jesi), sebbene i vigneti tal quale rappresentino terreni affitti sporadicamente o solo nell'ambito di un affitto aziendale.

## *3 Tipi di contratto*

I patti in deroga sono largamente diffusi in tutte le province quali forme di contratto più duraturo e comunque legate a una giurisdizione consolidata. I contratti per periodi di 15 anni

sono stipulati per la maggior parte tra familiari, genitori e figli, oppure per l'utilizzo dei terreni per impianti fotovoltaici; comunque sono casi veramente sporadici. Sono invece numerosi gli atti tra familiari a canoni simbolici realizzati unicamente allo scopo di gestire la proprietà in maniera più snella. Altre forme di cessione, compresi gli accordi verbali, sono quasi inesistenti a causa dell'introduzione dei titoli PAC.

Nel caso dei contratti di contoterzismo il conduttore si occupa anche della vendita del prodotto o lo acquisisce direttamente contrattando caso per caso le anticipazioni colturali e le relative spese. Si evidenzia che i contoterzisti risultano disposti ad affittare solo se i terreni sono facilmente raggiungibili e lavorabili altrimenti rinunciano in quanto la convenienza economica è limitata. La compartecipazione è una forma di cessione adottata soprattutto per le colture frutticole e orticole nonché per vite e olivo, con la divisione di spese e ricavi al 50% fra concedente e concessionario.

Con riferimento alle superfici boschive si rileva l'assenza di contratti di affitto. Esistono tuttavia accordi in cui il proprietario cede in gestione il bosco per l'utilizzo del legname e il reddito viene suddiviso a metà tra le parti.

#### *4 Patti agrari e organizzazioni professionali*

In alcune province è presente un accordo collettivo fra le organizzazioni professionali, ma è inutilizzato. La liberalizzazione dei canoni legata ai patti in deroga ha creato l'esigenza di assistenza da parte delle organizzazioni sindacali durante le fasi precedenti la stipula per maggior tutela delle parti. I contratti stipulati nel 2013 hanno in genere goduto della supervisione dei rappresentanti di due organizzazioni sindacali alle quali i due contraenti facevano parte. Rimane sostanzialmente invariato il costo dell'assistenza, che oscilla attorno tra i 50 e 70 euro. I costi di registrazione sono a valere per l'intera durata del contratto e sono generalmente sostenuti in egual misura dai contraenti. Fanno eccezione i casi in cui l'affittuario si accolla l'intera spesa di registrazione del contratto per evitare un eventuale rialzo del canone, oppure nel caso in cui si avvalga della possibilità di registrare in un unico contratto l'affitto di terreni da più proprietari (soltanto nel caso in cui il contratto venga stipulato entro il 28 febbraio).

#### *5 Aspettative future del mercato*

I testimoni privilegiati prevedono il mantenimento delle attuali condizioni del mercato anche per l'immediato futuro. L'obbligo di registrazione dei contratti di affitto, i controlli relativi alle concessioni dei carburanti agevolati (UMA), nonché alla già citata necessità di regolarizzazione di forme anomale per accedere alla riscossione dei contributi PAC e di quelli previsti dal PSR, hanno fatto emergere una consistente quota di cessioni non ufficializzate. Tra gli intervistati è diffusa la convinzione che il numero dei contratti e il livello dei canoni rimarranno costanti. Questi ultimi, comunque, potrebbero subire piccole variazioni in funzione delle varie colture.

L'affitto resterà un mezzo, soprattutto per i giovani agricoltori, utile per avere a disposizione nuove superfici senza dover effettuare investimenti onerosi e difficoltosi per il problematico accesso al credito e il lento ritorno economico. La concessione dei terreni in affitto è però anche una modalità per gli agricoltori anziani per prolungare il periodo lavorativo diminuendo progressivamente l'attività aziendale fino alla definitiva cessione. La perdurante crisi economica e le novità introdotte nella fiscalità generale potrebbero però portare a rapidi ripensamenti.

L'incertezza che interessa l'applicazione della nuova PAC e i riflessi che la stessa potrà avere sul valore definitivo dei titoli e sulla loro assegnazione continuerà ad avere conseguenze

significative sul mercato degli affitti. I testimoni intervistati prospettano la stabilità dei canoni se le quote dovessero rimanere sui valori di 280-300 euro/ha, mentre se i contributi dovessero diminuire, allora i nuovi canoni saranno commisurati al valore dei titoli posseduti dai coltivatori che intendono prendere in affitto il fondo.



## Lazio

Franco Monti

### 1. Quadro generale

Dai dati del Censimento 2010 emerge che la SAU regionale condotta in affitto e uso gratuito è praticamente raddoppiata nell'ultimo decennio attestandosi a circa 210.200 ettari (tab. 14). Questa tendenza può essere in parte spiegata come conseguenza del generale immobilismo del mercato delle compravendite e del risultato della ricerca di terreni dove appoggiare i titoli per i contributi comunitari da parte di imprenditori agricoli che cercano di utilizzare le opportunità della PAC.

Tabella 14 - Aziende e SAU per titolo di possesso<sup>1</sup> dei terreni - Lazio

	2000	2010	2010/2000
		Aziende	
Solo in proprietà	173.999	78.287	-55,0%
Solo in affitto	5.135	7.267	41,5%
Proprietà e affitto	10.267	12.573	22,5%
Totale <sup>2</sup>	189.505	98.216	-48,2%
		Superficie (ha)	
Solo in proprietà	565.247	354.258	-37,3%
Solo in affitto	42.074	95.310	126,5%
Proprietà e affitto	113.426	189.034	66,7%
Totale	720.748	638.602	-11,4%
SAU in affitto	105.326	210.211	99,6%
in % su SAU totale	15	33	-
SAU in uso gratuito	22.560	35.596	57,8%
in % su SAU in affitto	21	17	-

Fonte: ISTAT, Censimento dell'agricoltura, 1990, 2000 e 2010.

<sup>1</sup> La superficie in affitto è comprensiva dell'uso gratuito.

<sup>2</sup> Il dato complessivo comprende le aziende senza SAU.

Nel 2013 le caratteristiche del mercato dell'affitto sono rimaste le stesse degli anni precedenti. La prevalenza di domanda che caratterizza da molto tempo il mercato non ha contribuito ad aumentare la disponibilità dei proprietari ad affittare i propri terreni. I proprietari, infatti, preferiscono “temporeggiare” mediante la stipula di contratti atipici o a breve termine in attesa di una stabilizzazione dello scenario politico-economico che si dovrà creare con la nuova assegnazione dei titoli a partire dal 2015. La necessità di produrre contratti di possesso dei terreni validi per beneficiare dei contributi comunitari e/o di finanziamento ha indotto molti affittuari a regolarizzare i contratti verbali e atipici. La

normativa AGEA che impone la regolarizzazione, ai fini della domanda unica, di contratti verbali e/o le situazioni di promiscuità fra proprietari, sta continuando a creare alcuni disagi fra gli operatori, ma ha comunque portato a affre emergere molte situazioni poco chiare anche se i canoni registrati difficilmente corrispondono a quelli reali. Anche per l'anno in corso si è assistito alla stipula di contratti con scadenze minime funzionali esclusivamente per beneficiare di fondi comunitari legati al PSR.

L'importanza dei contoterzisti nel mercato degli affitti è molto significativa a causa di una domanda sostenuta e porta a un innalzamento generale dei canoni. Molto spesso i contoterzisti siglano accordi atipici o di compartecipazione annuale molto variabili in base all'andamento della politica agricola comunitaria. Infatti, il disaccoppiamento ha generato per molti agricoltori la necessità di ricercare nuovi terreni sui cui collocare i propri diritti, sviluppando una vera e propria corsa all'affitto, soprattutto per quei terreni posti in zone marginali e con canoni d'affitto ridotti. Analogamente a quanto rilevato nel mercato fondiario, la volatilità dei prezzi delle materie prime di origine agricola ha movimentato la domanda e l'offerta di terreni in affitto che erano ferme da tempo. Le ipotizzate nuove redditività che potranno scaturire da determinate coltivazioni saranno oggetto di attenta verifica nei prossimi anni.

## *2. Tendenze a livello territoriale*

In tutte le province si riscontra la tendenza a stipulare contratti a breve scadenza, sia attraverso le opzioni consentite dai patti in deroga sia attraverso forme di compartecipazione o simili. I proprietari, infatti, preferiscono non vincolare i propri terreni per troppo tempo per non precludersi le possibilità di vendita. Tutto ciò determina un aumento dei canoni richiesti e induce gli affittuari a utilizzare i terreni in maniera speculativa, senza investimenti di tipo fondiario a lungo termine, ma con attività volta esclusivamente a massimizzare i guadagni nel breve periodo.

Nelle province in cui prevale l'attività zootecnica sono frequenti i contratti relativi agli erbai stagionali e ai pascoli, mentre nelle zone a seminativo sono predominanti i rapporti con i contoterzisti. In questa provincia si conferma inoltre l'anomalia legata agli affittuari dei pascoli e prati pascoli sia stagionali che annuali per allevamento ovino, che, per esigenze di vicinanza al mercato della capitale o per cercare di imporsi su determinate aree a scapito di concorrenti, sono disposti a pagare canoni molto elevati, distorcendo il resto delle contrattazioni. Tali canoni risultano influenzati notevolmente dalle oscillazioni del prezzo del latte che ne determinano continui aggiornamenti. Nella provincia di Rieti è particolarmente diffuso l'affitto degli oliveti da parte di proprietari che mantengono però il diritto al riconoscimento del titolo maturato sul terreno.

In provincia di Frosinone (Valle del Sacco) i canoni d'affitto dei seminativi irrigui hanno confermato valori intorno ai 500 euro/ha. Tale aumento può essere riconducibile all'iniziativa della regione Lazio finalizzata alla creazione di un polo energetico per la produzione di biodiesel (coltivazione di girasole). In tutte le province è stato osservato il fenomeno dell'affitto di terreni investiti a colture arboree, in particolar modo vigneti e oliveti, con cessione dell'intera conduzione già in essere, con canoni che vanno da 600 a 1.200 - 1.500 euro/ha, a seconda della produttività delle colture e della zona. Questo fenomeno è legato principalmente alle aziende di piccole dimensioni in cui i proprietari non riescono a impostare una gestione razionale. La domanda è formata principalmente da contoterzisti e da aziende limitrofe ai terreni oggetto d'affitto che cercano di ottimizzare la conduzione e ammortizzare gli investimenti. I terreni più vocati all'orticoltura sono affittati a canoni più alti rispetto alle altre tipologie di terreno, ma la domanda è concentrata nelle zone situate nelle vicinanze dei centri di trasformazione. Il settore orticolo è influenzato anche dalla necessità di sottoporre a

rigide rotazioni i terreni. Il fenomeno segnalato negli anni precedenti, relativo alla richiesta di terreni in affitto per la realizzazione dei campi fotovoltaici hanno creato, nonostante le continue incertezze legate alla emanazione di decreti legge relativi al settore delle energie alternative, un mercato parallelo degli affitti dei terreni. oggi vi è una forte limitazione alla realizzazione di impianti su terreni agricoli e il fenomeno si sta ridimensionando non potendosi più stipulare contratti con le vecchie condizioni.

### *3. Tipi di contratto*

I patti in deroga sono la forma contrattuale più diffusa in tutte le province. Le altre forme di cessione, compresi gli accordi verbali, sono presenti un po' ovunque con modalità e percentuali di ripartizione di prodotti e spese varie a seconda delle colture interessate e dei soggetti coinvolti. Nel caso del contoterzismo, ad esempio, il conduttore si occupa anche della vendita del prodotto (quando non lo acquisisce direttamente) contrattando caso per caso le anticipazioni colturali e le relative spese. Negli ultimi tempi gli operatori sono ricorsi spesso alla ridefinizione di clausole contrattuali relativamente al mantenimento della titolarità dei diritti da parte del proprietario.

La richiesta di terreni per l'installazione di impianti fotovoltaici ed eolici aveva determinato la stipula di contratti atipici (cessione del diritto di superficie), sollevando dubbi, come precedentemente accennato per quanto riguarda il loro inquadramento nelle norme che regolamentano il settore degli affitti agricoli. Numerosi sono i contratti di affitto che avvengono fra familiari a canoni simbolici stipulati unicamente allo scopo di gestire la proprietà in maniera più agile, per poter richiedere i contributi comunitari destinati ai giovani o per ottenere facilitazioni creditizie.

### *4. Patti agrari e organizzazioni professionali*

Le commissioni provinciali che stabiliscono i canoni d'affitto e i coefficienti di aggiornamento in accordo con le rappresentanze del mondo agricolo non si riuniscono con regolarità e in alcuni casi, come nella provincia di Roma, sono ferme al 1990, non costituiscono quindi un punto di riferimento valido per le contrattazioni. La liberalizzazione dei canoni legata ai patti in deroga ha creato l'esigenza d'assistenza da parte delle organizzazioni sindacali durante le fasi precedenti la stipula, al fine di garantire una per maggior tutela dei contraenti.

### *5. Aspettative future del mercato*

I testimoni considerano l'attuale livello dei canoni troppo elevato rispetto all'effettiva redditività dei terreni. Tra i proprietari è ancora diffuso il timore di affittare i terreni per periodi prolungati, pertanto preferiscono cedere i terreni con contratti stagionali turbando il mercato a causa della continua oscillazione dei canoni. Il nuovo regime dei titoli potrebbe portare a una crescita della domanda di terreni in affitto, in particolare da parte degli agricoltori che hanno bisogno di aumentare le dimensioni della propria azienda per poter usufruire appieno dei titoli PAC loro assegnati.

## Abruzzo

Stefano Palumbo

### 1. Quadro generale

In base ai dati censuari pubblicati dall'ISTAT nel 2010 le aziende agricole in Abruzzo ammontano a poco più di 66.800, con un calo complessivo rispetto al 2000 pari a -13%. Considerando il titolo di possesso, circa il 74% sono aziende interamente di proprietà, rispetto al 2000 tale tipologia ha subito una diminuzione del -23% a favore di altre forme di possesso. Le aziende condotte con terreni interamente in affitto e uso gratuito sono aumentate del +73% a dimostrazione che le piccole realtà vengono spesso assorbite da aziende più grandi, mentre quelle "miste" di proprietà e affitto hanno evidenziato un incremento del +30%. In termini di SAU, a differenza di altre regioni i dati Istat evidenziano un aumento a livello regionale dell'5% rispetto al 2000. La tipologia di possesso che ha registrato un incremento maggiore è stato l'affitto (+137%) mentre la SAU esclusivamente in proprietà ha subito un calo di oltre il 25% (tab. 15).

Tabella 15 - Aziende e SAU per titolo di possesso<sup>1</sup> dei terreni - Abruzzo

	2000	2010	2010/2000
Aziende			
Solo in proprietà	64.257	49.644	-22,7%
Solo in affitto	2.669	4.615	72,9%
Proprietà e affitto	9.661	12.567	30,1%
Totale <sup>2</sup>	76.629	66.837	-12,8%
Superficie (ha)			
Solo in proprietà	324.599	240.694	-25,8%
Solo in affitto	18.531	52.064	181,0%
Proprietà e affitto	87.901	160.871	83,0%
Totale	431.031	453.629	5,2%
SAU in affitto	68.725	162.932	137,1%
in % su SAU totale	16	36	-
SAU in uso gratuito	22.324	47.033	110,7%
in % su SAU in affitto	32	29	-

Fonte: ISTAT, Censimento dell'agricoltura, 1990, 2000 e 2010.

<sup>1</sup> La superficie in affitto è comprensiva dell'uso gratuito.

<sup>2</sup> Il dato complessivo comprende le aziende senza SAU.

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

economica generale ed in particolare del settore primario ha inciso notevolmente sul mercato degli affitti; nel 2013 si è assistito ad una ulteriore flessione rispetto all'anno precedente. La tipologia contrattuale più diffusa è quella dei patti in deroga che, a differenza dei contratti di comodato, non generano problemi d'ammissibilità per le domande di riscossione dei contributi PAC o dei finanziamenti previsti dalle misure del PSR. I contratti non in deroga per la gestione di superfici arboree (olivo, vite e frutteti) si mantengono, per numerosità, sui livelli raggiunti l'anno precedente.

Il livello dei canoni è diminuito per la maggior parte delle tipologie colturali. Il mercato degli affitti ha evidenziato un aumento dell'offerta su tutto il territorio ed in particolare nell'aquilano dove persiste il fenomeno dell'abbandono dell'attività agricola. I canoni minimi hanno registrato decrementi soprattutto nell'entroterra e nelle zone meno vocate. Il livello dei canoni è diminuito a causa dell'esigenza, da parte degli imprenditori agricoli in procinto di abbandonare l'attività, di affittare i terreni anche a cifre più basse di quelle di mercato, oltre al verificarsi della fuoriuscita dal settore agricolo di molti operatori. I canoni più alti, seppur in netta diminuzione, continuano a registrarsi per le colture frutticole e viticole delle regioni costiere del chietino e del pescarese e per i seminativi irrigui nel Fucino (comprese le orticole). Nelle province costiere il mercato riguardante la locazione di superfici da destinare a impianti fotovoltaici non risulta vivace come in passato. Ad ogni modo, in questo caso il valore dei canoni (anche superiori ai 2.000 euro/ha) si slega dalla reale produttività dei terreni. Il leggero calo dell'investimento nel fotovoltaico, fermo restando la convenienza nei costi d'impianto rispetto al passato, è imputabile al minor margine per kWh/h che ad oggi l'Autorità di Gestione riconosce al produttore rispetto al passato<sup>6</sup>.

## *2. Tendenze a livello territoriale*

In provincia de L'Aquila l'offerta di terreni in affitto è maggiore rispetto alla domanda, fenomeno riconducibile alle conseguenze del terremoto ed alla difficile situazione economico-finanziaria del comparto. Le tipologie con maggior offerta sono i pascoli (in particolare quelli in quota) ed i seminativi irrigui e non. Nell'Altipiano del Fucino si sono registrate le quotazioni minime e massime più alte nelle ortofloricole anche se i canoni sono scesi sensibilmente rispetto al biennio precedente (-25-30%) a causa della forte offerta che ha interessato la zona. Anche in questa area, punto di forza dell'economia agricola abruzzese, molte aziende si trovano in difficoltà con i costi di gestione; le realtà più piccole spesso sono costrette ad abbandonare l'attività e cedere i terreni in affitto (o venderli). I terreni disponibili sono generalmente di medio-piccole estensioni (porzioni di SAU aziendale) ma non manca l'offerta di aziende orticole nel complesso. Anche le quotazioni dei seminativi hanno registrato variazioni negative dovute alla difficoltà di affittare (-30% circa). Le arboree mantengono grossomodo i canoni del biennio precedente. Nella Valle Peligna, territorio a vocazione viticola, il livello dei canoni è rimasto pressoché invariato rispetto al 2012; l'offerta ha prevalso sulla domanda, soprattutto per le difficoltà economiche degli agricoltori.

Nella provincia di Chieti il livello dei canoni è sceso soprattutto per le arboree; le variazioni minime hanno superato il 20%, le variazioni massime sono in media intorno al 10%. Anche a livello numerico la stipula dei contratti conferma una stagnazione che si trascina da almeno due-tre anni in particolare per le aree più interne e meno servite dalle vie di comunicazione. In prossimità della costa si è registrato un mercato stagnante ma il livello dei canoni è comunque inferiore agli anni precedenti.

In provincia di Teramo il numero dei contratti di locazione è rimasto pressoché invariato rispetto al biennio precedente. Nelle zone interne il mercato delle locazioni è fermo

---

<sup>6</sup> Fonte: [www.incentivifotovoltaico.name](http://www.incentivifotovoltaico.name)

e di conseguenza le quotazioni dei canoni risultano inferiori agli anni passati. Continua, seppur in modo blando la stipula di contratti per seminativi da destinare a colture oleaginose da industria.

Anche nel 2012 in provincia di Pescara i contratti hanno interessato in prevalenza i seminativi (irrigui e non) e gli oliveti soprattutto nelle colline di Penne e nelle colline litoranee di Pescara. Variazioni negative nell'ordine del 30% si sono verificate nei canoni minimi delle orticole e negli oliveti (-16%). Nelle zone più interne il mercato degli affitti ha riguardato prevalentemente seminativi ma per superfici di ridotte dimensioni. In prossimità della costa le locazioni si sono mantenute sugli standard del 2010 e 2011.

### *3. Tipi di contratto*

Anche nel 2013 la maggioranza dei contratti è stata stipulata in deroga (legge 203/82) sebbene gli accordi verbali rappresentino ancora la regola nel caso della conduzione stagionale di seminativi e pascoli nelle aree più marginali. In queste aree i canoni vengono spesso corrisposti in natura che sono comuni anche nelle piccole imprese delle province di Teramo e Pescara per oliveti e seminativi.

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

### *4. Patti agrari e organizzazioni professionali*

Nel 2013 non sono stati ratificati accordi collettivi operativi tra le maggiori organizzazioni professionali (CIA, Coldiretti, Unione Agricoltori e COPAGRI).

### *5. Aspettative future del mercato*

La fuoriuscita da parte di piccoli imprenditori dal settore e la stagnazione economica generale caratterizzerà una stagnazione anche nelle locazioni future. La novità delle produzioni energetiche e l'apparire sulla scena di società specializzate nella produzione di energia solare continuano a rappresentare, seppur in modo molto più leggero rispetto al passato, elementi che sicuramente condizioneranno il numero degli atti e il livello dei canoni.

Nelle zone costiere, così come nella fascia collinare, potrebbe verificarsi un leggero aumento della domanda proveniente da piccoli e giovani imprenditori che decidono di rilevare ed ampliare l'azienda di famiglia, attuando miglioramenti volti a favorire il turismo (agriturismo), considerata come unico sbocco lavorativo in questo periodo di crisi generale.



regionale). Per contro, la situazione del mercato degli affitti si conferma tendenzialmente stazionaria, sia nel numero che nei corrispettivi in denaro versati dagli agricoltori ai proprietari per l'intera zona alto-collinare e montana interna.

In generale, pur con numeri non molto discosti dal passato, è possibile interpretare il pur contenuto aumento (stima: +3/8% all'anno) dei contratti di affitto operativi sul territorio regionale per effetto dell'azione congiunta di diverse circostanze di contesto. Tra queste si ricorda l'obbligo imposto dall'AGEA agli imprenditori agricoli di presentare solo contratti di affitto bilaterali in sede di rinnovi dei pregressi contratti unilaterali, molti dei quali in scadenza proprio nel 2013. Anche l'operatività della Misura 1.2.1. del PSR Molise 2007-2013, ha influenzato l'andamento dell'affitto in quanto ha subordinato l'accesso ai possibili benefici di bando solo con titolo legittimo di conduzione dei terreni agricoli, la qual cosa ha obbligato gli aspiranti beneficiari a ricondurre a contratti bilaterali pluriennali registrati i titoli pregressi di conduzione in affitto.

Si segnala la contrazione delle richieste dei proprietari e dei detentori della base fondiaria, anche e soprattutto nelle zone ad agricoltura intensiva e mercantile (quelle maggiormente interessate dalla crisi economica del tessuto socio-economico regionale), che ha favorito l'incontro della domanda e dell'offerta a canoni anche inferiori fino al 20/25 % nei valori massimi. Mentre si conferma l'incapacità di influenzare i canoni contrattati *in loco* fra le parti dall'eventuale *plusvalore* imputabile alla presenza di titoli AGEA, a fronte dell'evidente circostanza che i terreni agricoli interessati ai rinnovi sono già censiti in banca dati e serviti da anni di titoli di pagamento specifici.

Dal punto di vista delle azioni di politica agricola regionale, va preso atto della sostanziale assenza di importanti iniziative a regia pubblica che, nel corso dell'anno indagato, abbiano avuto una qualche apprezzabile incidenza sul mercato regionale degli affitti.

## 2. Tendenze a livello territoriale e tipologie di contratti.

Come accennato al punto precedente, l'elemento di novità principale può essere rinvenuto nella significativa contrazione dei canoni medi di affitto con cui è stata scambiata la terra fra le parti nel corso dell'anno.

In provincia di Isernia, si è ulteriormente consolidato il già vigente trend di riconduzione alla forma bilaterale dei contratti unilaterali in scadenza, quale *conditio sine qua non* per fruire dell'erogazione dei premi da parte dell'AGEA. Nei fatti, anche nel caso dei fondi rustici della stessa zona alto-collinare e montana, si sono segnalati i primi evidenti segnali di riconduzione dei contratti alla formula bilaterale registrata richiesta dall'AGEA, ancorché a canoni molto contenuti, in relazione all'effettiva modesta capacità produttiva dei terreni stessi, in prevalenza prati e prati-pascoli montani. D'altro canto, la riconduzione alla formula di affitto bilaterale con canone in libera contrattazione fra le parti viene "automaticamente" applicata per tutti i contratti dell'area basso-collinare e valliva, tipicamente in presenza di tipologie colturali intensive e mercantili. Si conferma anche una certa attenzione dei conduttori verso i contratti bilaterali in comodato gratuito nei rinnovi di contratti unilaterali in scadenza fra membri e/o affini dello stesso nucleo familiare. Rispetto all'anno precedente, le principali variazioni degli importi dei canoni hanno interessato la regione agraria delle Colline del Volturno, l'area di maggiore vocazione agronomica provinciale, dove le flessioni sono risultate sicuramente apprezzabili: fino a -15 % per i seminativi irrigui/legnose agrarie; fino a -20 % per i seminativi irrigui per le colture orticole e industriali.

Nel caso dell'area montana e collinare, costituita dall'Alto Volturno e dalla Montagna dell'Alto Trigno e del Sannio Settentrionale, le flessioni dei canoni sono state occasionali e più contenute (non oltre -5/10 %), ma sono, comunque, un chiaro segnale dell'espansione a



macchia d'olio della crisi accusata dall'agricoltura locale. La zona montana dell'Alto Molise si conferma come tendenzialmente immune alla flessione dei canoni di affitto in conseguenza della forte rappresentatività di terreni di medio-bassa portanza agronomica, già impegnati con accordi verbali o con canoni simbolici, benché sia stata recepita, anche in questo caso, una qualche minima limatura in basso dei canoni massimi.

La tendenza rilevata per la provincia di Campobasso si è connotata molto simile a quanto commentato per la provincia di Isernia. Anche in questo caso, è ulteriormente cresciuta la quota complessiva di contratti bilaterali liberamente concordati fra le parti a tutti i livelli del territorio provinciale, ancorché con forti differenze nei valori dei canoni trascritti in contratto: importi modesti o simbolici per la zona montana interna; importi (prevalentemente decrescenti) e commisurati alla produttività dei terreni per la zona valliva, sub-valliva e costiera. Nelle aree fertili ed irrigue della Collina Litoranea è risultata evidente la contrazione degli importi dei canoni liberi concordati fra le parti: fino a -10/12% per i canoni di punta dei seminativi irrigui per orticole e industriali e per i canoni massimi e minimi dei vigneti DOC e tavola; -4/5% per canoni massimi e minimi delle altre legnose agrarie; stessa sorte hanno seguito anche i canoni massimi nei contratti stagionali relativi alle colture mercantili di piena aria con flessioni fino al -10%.

Nell'altro polo agricolo intensivo che fa capo all'agro frentano ed al Medio Biferno è proseguito il *trend* ribassista dei canoni relativi ai rinnovi in deroga per le colture intensive e mercantili (fino a -10/15% sui valori massimi; fino a -5/10% sui valori minimi); non dissimile la situazione dei contratti stagionali per orticole/industriali, che hanno scontato una flessione media del 8-12% sui valori massimi; tutto conferma il raggiungimento della fase acuta della crisi. L'area sub-costiera del campobassano che fa capo alle Colline del Molise Nord-Orientale e Sud-Orientale ha accusato le conseguenze "puntuali" di eccesso di offerta potenziale per le colture a maggiore rischio di mercato, con passaggi di mano nella conduzione della terra in presenza di contrazioni dei canoni massimi per ortofloricole, legnose agrarie ed industriali di almeno il -6/9%; per contro, è prevalsa la sostanziale stabilità per i canoni collegati alle principali colture estensive (cereali; foraggi) e tradizionali (oliveti; vigneti comuni).

La regione agraria di ubicazione del capoluogo regionale (Montagna di Campobasso) ha ulteriormente appesantito le flessioni dei canoni liberi associati alle colture a maggiore rischio di impresa (ortofrutticole; industriali) già rilevate per l'anno precedente, scontando ancora riduzioni dei canoni nei rinnovi fino al -10/15%, quali evidenti indicatori di crescenti difficoltà strutturali dell'area. Stessa sorte è toccata all'agro agricolo che da Bojano e Campochiaro conduce fino a Riccia e Oratino (Matese Settentrionale), dove si è accentuato rispetto all'anno precedente il tasso di sofferenza a chiudere i contratti, univocamente a canoni decrescenti, e - soprattutto nei valori massimi - con flessioni fino al -15/20% (seminativi irrigui per colture industriali di piena aria); in ogni caso, quota preponderante dei contratti liberi in rinnovo hanno risentito di variazioni diminutive, nel migliore dei casi con flessioni del -5/8%. Sostanzialmente stabile, sia in termini di rapporto domanda/offerta che di canoni tendenziali concordati fra gli operatori di mercato, si è presentata la situazione della regione agraria montana del medio Trigno e Biferno.

### 3. Tipi di contratto

Non sono state rilevate novità apprezzabili rispetto al passato sul territorio molisano in termini di prevalente natura dei contratti d'uso della terra: radicata persistenza degli accordi verbali d'affitto e delle denunce unilaterali di conduzione (almeno fino a scadenza contrattuale) nell'area montana ed alto collinare dell'intero territorio regionale, normalmente in condominio con coltivazioni estensive ad uso zootecnico (pascoli; prati naturali pascolabili

o sfalciabili; seminativi asciutti e marginali); crescente accelerazione dei contratti di tipo stagionale e (soprattutto) di quelli in deroga negli ambiti regionali agricoli con classe imprenditoriale maggiormente proiettata al mercato ed alla testa di aziende (nonostante la forte crisi di sistema) organizzate per operare in regime di concorrenza e di filiera, che conducono ordinamenti colturali mercantili incentrati su orticole; industriali, foraggiere irrigue di pianura e legnose agrarie di pregio (olivo, vite, fruttiferi).

#### 4. Patti agrari e organizzazioni professionali

Come da prassi pluriennale consolidata, la quota ampiamente maggioritaria dei rinnovi contrattuali bilaterali in deroga è transitato attraverso le numerose OO.PP.AA. e CAA. operanti sulla piazza, in quanto – in tempi di crisi – rappresentano la formula meno onerosa e più sicura dal punto di vista dell'applicazione delle regole di accesso ai premi AGEA e, più in generale, delle più aggiornate normative amministrative e fiscali introdotte per il settore agricolo. Peraltro, il neo-radicalamento sui due capoluoghi di provincia di nuovi CAA ha ulteriormente favorito la concorrenza fra gli offerenti del medesimo servizio alle aziende agricole, a tutto vantaggio dei minori costi di assistenza richiedibili agli utenti. Viceversa e per le circostanze opposte, di fatto trascurabile è stato il “*quantum*” dei rinnovi di contratto transitati per gli studi professionali e notarili.

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

#### 5. Aspettative future del mercato

L'opinione diffusa dei referenti intervistati è incentrata sulla prosecuzione delle tendenze in atto e come sopra riferite per il mercato degli affitti molisano, salvo - allo stato improbabili - elementi di forte novità in positivo dell'intero tessuto economico locale.

## Campania

Rossana Spatuzzi

### 1. Quadro generale

In Campania la superficie in affitto si estende su 200.070 pari al 36% della SAU regionale. Tale superficie, riferita al 6° Censimento generale dell'agricoltura dell'ISTAT relativo al 2010, include quella concessa in uso gratuito. Per quest'ultima tipologia di possesso, per la quale non è previsto alcun canone, sono stati rilevati poco più di 41.600 ettari. Nel complesso la SAU condotta in affitto compreso l'uso gratuito rispetto al 2000 è quasi raddoppiata passando da 104.001 ettari a 200.070 ettari con un incremento del 92,4%. Tale fenomeno, diffuso in maniera piuttosto generalizzata nelle aree centro meridionali, deriva dalla consistente diminuzione del numero di aziende avvenuta nell'ultimo decennio. In particolare in Campania dal 2000 al 2010 il numero di aziende si è ridotto di oltre 98.000 unità (-41,6%) (tab. 17).

Tabella 17 - Aziende e SAU per titolo di possesso<sup>1</sup> dei terreni - Campania

	2000	2010	2010/2000
	Aziende		
Solo in proprietà	195.946	97.648	-50,2%
Solo in affitto	15.305	14.534	-5,0%
Proprietà e affitto	23.026	24.631	7,0%
Totale <sup>2</sup>	234.335	136.872	-41,6%
	Superficie (ha)		
Solo in proprietà	412.402	269.705	-34,6%
Solo in affitto	37.429	79.767	113,1%
Proprietà e affitto	136.167	200.060	46,9%
Totale	585.997	549.532	-6,2%
SAU in affitto	104.001	200.070	92,4%
in % su SAU totale	18	36	-
SAU in uso gratuito	31.103	41.622	33,8%
in % su SAU in affitto	30	21	-

Fonte: ISTAT, Censimento dell'agricoltura, 1990, 2000 e 2010.

<sup>1</sup> La superficie in affitto è comprensiva dell'uso gratuito.

<sup>2</sup> Il dato complessivo comprende le aziende senza SAU.

Nel 2013 la domanda di terreni in affitto è stata sostenuta, soprattutto a seguito dell'applicazione della riforma della PAC e il rispetto degli obblighi ambientali. Continua anche la tendenza alla regolarizzazione dei contratti d'affitto stagionali e/o verbali in pluriennali e scritti. La crescente regolarizzazione dei rapporti è dovuta al fatto che per

accedere ai finanziamenti previsti nell'ambito del PSR 2007-2013 è necessario dimostrare il possesso dei terreni. Si registra, invece, una riduzione del numero dei patti in deroga nelle zone ad agricoltura intensiva e ad alto carico demografico, dove si cerca di destinare i terreni ad usi più redditizi.

## *2. Tendenze a livello territoriale*

Nella provincia di Caserta nella maggior parte dei casi prevale l'offerta di terreni in affitto ad eccezione dei nocciolieti e delle aree marginali dove una maggiore superficie consente il rispetto dei requisiti agroambientali. Nelle aree a pascolo e/o comunque destinate all'allevamento, infatti, le misure agroambientali del PSR hanno favorito il processo di regolarizzazione dei canoni. Inoltre è ridotto il divario tra i canoni per i terreni situati nelle zone ad agricoltura intensiva e quelli delle zone marginali. La riconversione degli allevamenti bovini in bufalini ha sensibilmente aumentato la richiesta di seminativi irrigui e asciutti in affitto. In calo la richiesta dei castagneti a causa dei problemi fitosanitari. Il numero di contratti e il livello dei canoni sono in flessione per le colture orticole e i frutteti, tale fenomeno è da imputarsi ai gravi problemi di inquinamento della provincia (diossina, brucellosi, rifiuti). Si rileva una scarsa vivacità anche nelle aree dove prevale una dimensione aziendale piccola.

A Benevento i canoni sono, in media, più accessibili che nel casertano, sebbene con differenze da zona a zona. Nel complesso si riscontra una generalizzata prevalenza dell'offerta, con qualche eccezione per determinate colture. I canoni sono piuttosto elevati per i vigneti DOC, per i quali si registra anche un mercato degli affitti più vivace, attribuibile alla possibilità di usufruire dei contributi comunitari. Un certo interesse si registra per il prato pascolo nella zona del Fortore. A Napoli il mercato continua ad essere fortemente influenzato dalle suscettività d'uso extragricole tipiche delle aree fortemente urbanizzate (edilizia, parcheggi e centri sportivi) che inducono i proprietari a non rinnovare i contratti in scadenza. Anche in questa provincia incide negativamente la questione dei rifiuti.

Ad Avellino si riscontra la prevalenza dell'offerta nelle aree più marginali della provincia caratterizzate da un'agricoltura estensiva di tipo cerealicolo-zootecnica. Nonostante ciò si riscontra un certo interesse per i seminativi a causa delle esigenze di spandimento dei reflui zootecnici. Sono in aumento i canoni per i terreni destinati alla frutta in guscio in particolare per i nocciolieti. Nelle aree pianeggianti e litoranee del Salernitano è in aumento la domanda per i seminativi irrigui e per i terreni interessati dall'ortofloricoltura (soprattutto se protetta) grazie alla presenza ormai consolidata sul territorio di grandi organizzazioni dei produttori caratterizzate da elevati volumi di produzione e di commercializzazione. Nelle aree più svantaggiate della provincia si registra una leggera prevalenza dell'offerta.

## *3. Tipi di contratto*

Una delle tipologie contrattuali maggiormente diffuse in Campania è quella dei contratti in deroga (art. 45 della legge 203/82), che vengono utilizzati sia nelle aree ad agricoltura intensiva (Piana del Volturno e Piana del Sele) che nelle aree di media e bassa collina (Caserta, Avellino, Benevento e Salerno). A conferma di un sistema agricolo eterogeneo sono state rilevate, con maggiore frequenza rispetto al passato, tipologie contrattuali quali il semplice accordo tra le parti "50/50" (pur non previsto dalla legge 203/82) e i contratti verbali, diffusi nelle aree di montagna dove il bassissimo profitto non consente di stipulare contratti regolari. Gli accordi stagionali e quelli con i contoterzisti sono diffusi nelle aree più produttive del casertano e del salernitano.

#### *4. Patti agrari e organizzazioni professionali*

I contratti in deroga con l'assistenza delle organizzazioni professionali di durata triennale o comunque limitata nel tempo restano i preferiti, specie da parte dei proprietari. Non esiste uno specifico accordo tra le organizzazioni di categoria. Spesso si inseriscono nella trattativa anche studi legali, notarili e commerciali, anche se con costi maggiori di quelli praticati dalle organizzazioni professionali, le quali richiedono solamente il pagamento della quota associativa.

#### *5. Aspettative future del mercato*

Anche il mercato degli affitti risentirà, come quello fondiario, dell'incertezza in cui si trovano a operare gli agricoltori campani. Le problematiche sono legate soprattutto alla crisi economica in cui versa il Paese, anche se non mancano fattori prettamente locali, come ad esempio l'emergenza rifiuti. Nonostante i problemi del settore e le aspettative sul perdurare della crisi, gli intervistati prevedono un mercato degli affitti stazionario anche grazie al Piano di Sviluppo Rurale 2007-2013. Il PSR dovrebbe aumentare la regolarizzazione dei contratti d'affitto e prolungare la loro durata. Una certa spinta è stata registrata grazie ai pagamenti agroambientali previsti dal PSR, che in Campania hanno riscosso una discreta adesione. In definitiva gli intervistati, scoraggiati dall'andamento economico, prevedono nell'immediato futuro una situazione di stagnazione del mercato.

## Puglia

Donato Carone

### 1. Quadro generale

In Puglia l'affitto storicamente ha presentato una diffusione piuttosto contenuta rispetto ad altre regioni italiane. Tuttavia, nel 2010 il Censimento dell'agricoltura condotto dall'ISTAT ha messo in luce un sostanziale incremento della SAU regionale condotta in affitto (+126%), rispetto al Censimento 2000, e che ammonterebbe a circa 337.500 ettari. Questa superficie, che comprende anche quella concessa in uso gratuito, rappresenta circa il 26% della SAU regionale, un'incidenza comunque inferiore alla media nazionale (38%) (tab. 18).

Tabella 18 - Aziende e SAU per titolo di possesso<sup>1</sup> dei terreni - Puglia

	2000	2010	2010/2000
Aziende			
Solo in proprietà	314.171	221.018	-29,7%
Solo in affitto	6.776	18.198	168,6%
Proprietà e affitto	15.720	32.457	106,5%
Totale <sup>2</sup>	336.694	271.754	-19,3%
Superficie (ha)			
Solo in proprietà	992.035	770.269	-22,4%
Solo in affitto	59.276	169.747	186,4%
Proprietà e affitto	196.266	345.274	75,9%
Totale	1.247.577	1.285.290	3,0%
SAU in affitto	149.168	337.489	126,2%
in % su SAU totale	12	26	-
SAU in uso gratuito	56.544	138.480	144,9%
in % su SAU in affitto	38	41	-

Fonte: ISTAT, Censimento dell'agricoltura, 1990, 2000 e 2010.

<sup>1</sup> La superficie in affitto è comprensiva dell'uso gratuito.

<sup>2</sup> Il dato complessivo comprende le aziende senza SAU.

Il mercato pugliese ha mostrato, nel corso del 2013, una contrazione apprezzabile del ricorso all'affitto. La causa principale è da ricondurre al processo di riforma della PAC. Molti proprietari non rinnovano i contratti in scadenza per timore di non vedersi assegnare i relativi titoli della nuova PAC. In effetti questa preoccupazione in molti casi è del tutto infondata (affitti di terra senza titoli, affitti stagionali e parziali dell'azienda) ma la disinformazione ha determinato comunque un atteggiamento di tendenziale chiusura verso il mercato dell'affitto. Il fenomeno ha interessato soprattutto il rinnovo dei contratti pluriennali, mentre nel caso

degli affitti stagionali per la coltivazione di ortaggi si è tradotto generalmente solo in un incremento dei canoni. Comunque anche per questa che rappresenta la tipologia prevalente di contratti in Puglia gli effetti negativi di una minore offerta e l'incremento dei canoni sono stati attenuati da un maggiore ricorso all'utilizzo di terreni di proprietà. Si evidenzia, infatti, che per la coltivazione degli ortaggi (pomodoro da industria in particolare) molte aziende si rivolgono all'affitto per attuare rotazioni con i propri fondi tese ad evitare problemimi fitosanitari che altrimenti tendono a presentarsi.

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

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

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

## *2. Tendenze a livello territoriale*

Le province in cui il mercato degli affitti è più attivo sono quelle di Foggia e Bari. Nella prima sono diffusi gli accordi stagionali per terreni destinati alla coltivazione di ortaggi in irriguo. In questo caso il ricorso all'affitto temporaneo risponde alla necessità di ruotare la coltivazione su nuovi terreni privi di problemi fitosanitari e di stanchezza agronomica su cui realizzare la coltivazione, soprattutto del pomodoro.

Nel corso del 2013 i contratti di fitto stagionale hanno avuto un decremento per le ragioni descritte in premessa e per una riduzione della superficie investita a pomodoro. L'incremento dei canoni determinato dalla minore offerta è stato generalmente contenuto nella misura del +10%. Per quanto riguarda le altre realtà produttive il ricorso all'affitto regolare, non ha ricevuto ulteriori impulsi alla sua diffusione in previsione delle assegnazioni dei nuovi titoli PAC per il periodo 2014-2020. Nell'attesa i proprietari preferiscono tenere incolti i terreni nelle aree più marginali oppure affidarne a terzi (contoterzisti, giovani agricoltori con parco macchine sovradimensionato) in maniera informale la coltivazione. Nel barese il ricorso all'affitto è generalmente stabile e continua ad interessare anche le colture permanenti. Una flessione dei contratti stagionali per la coltivazione degli ortaggi si è avuta nell'area costiera. Il fenomeno è stato conseguente a difficoltà commerciali crescenti incontrate in questo comparto e si è tradotto in una riduzione del -20% dei canoni di affitto.

Nell'area interna vengono affittate anche aziende a indirizzo zootecnico dotate di fabbricati, per le quali si continua a registrare una riduzione dei canoni e alcuni contratti in scadenza non trovano domanda per essere rinnovati. In incremento l'affitto stagionale

informale per la coltivazione di foraggiere o leguminose da parte di aziende che sempre più diffusamente hanno aderito all'avvicendamento biennale (art. 68). Nella provincia di Taranto le superfici affittate si sono mantenute sostanzialmente stabili. Si sono affittati principalmente superfici destinate a orticole in irriguo nella fascia costiera centro-occidentale, mentre nelle Murge, inizia a farsi sentire la riduzione di domanda di seminativi da parte delle aziende zootecniche sempre più in crisi. Anche nel brindisino il mercato che interessa soprattutto le orticole irrigue (anguria e pomodoro) è stato meno attivo per una contemporanea riduzione della domanda e dell'offerta. In questo caso i canoni sono rimasti sostanzialmente invariati per i terreni destinati agli ortaggi ed hanno subito incrementi apprezzabili (+10/+15%) per i seminativi asciutti e per i pochi casi di affitto di vigneti da vino. In provincia di Lecce l'affitto, molto poco comune, riguarda le ortive e le coltivazioni cerealicole ma sono in sviluppo anche i contratti di fitto per olivo e uva da vino. Questo fenomeno è favorito dalle difficoltà da parte di molti operatori nel seguire direttamente la conduzione e si presenta come una soluzione temporanea, in attesa di condizioni di mercato più favorevoli, prima di alienare definitivamente il terreno.

### *3. Tipi di contratto*

La tipologia contrattuale più diffusa è l'affitto stagionale (registrato e non) e i contratti pluriennali, normalmente in deroga, vengono stipulati essenzialmente nel caso di affitto di intere aziende.

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

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

### *4. Patti agrari e organizzazioni professionali*

Le organizzazioni professionali curano l'assistenza alle parti nel corso della stipula dei contratti in deroga. Questo servizio ha generalmente un costo abbastanza contenuto (per la Coldiretti è pari al tesseramento) e in talune circostanze aumenta in maniera proporzionale all'entità del contratto. A livello locale non esistono accordi collettivi tra le organizzazioni professionali, nonostante la presenza di accordi a livello nazionale.

### *5. Aspettative future del mercato*

Nel 2014 è prevedibile un'ulteriore riduzione dell'offerta di terreni in affitto per le ragioni legate alla riforma della PAC ed in attesa dell'assegnazione dei nuovi titoli. E' anche vero che tale tendenza, come per il 2013, non avrà significative ripercussioni sui canoni di affitto per una contemporanea riduzione della domanda. Soprattutto le colture orticole nei primi mesi del 2014 stanno incontrando grossi problemi commerciali riducendo la richiesta di terreni in locazione. Nell'attesa del superamento delle problematiche contingenti si stipulano soprattutto contratti di breve durata o informali.



## Basilicata

*Carmela De Vivo*

### 1. Quadro generale

I dati provvisori del 6° Censimento Generale dell'Agricoltura 2010 rilevano, nel decennio 2000/2010, un aumento delle aziende con superficie solo o in parte in affitto di circa 1.064 unità, a fronte di una riduzione complessiva di oltre 26.000 aziende agricole. Di queste, 852 aziende hanno solo superficie in affitto (il 65,7% in più rispetto al 2000), mentre le restanti conducono parte della superficie in affitto e parte in proprietà o uso gratuito. Quest'ultima forma di conduzione è sicuramente da prendere in considerazione, sia perché riguarda il 5% delle aziende lucane, incidenza quasi raddoppiata nell'ultimo decennio, sia perché risulta in crescita di circa il 30% rispetto al censimento del 2000 (tab.19).

Tabella 19 - Aziende e SAU per titolo di possesso<sup>1</sup> dei terreni - Basilicata

	2000	2010	2010/2000
Aziende			
Solo in proprietà	65.373	37.683	-42,4%
Solo in affitto	3.270	4.813	47,2%
Proprietà e affitto	7.280	9.247	27,0%
Totale <sup>2</sup>	75.929	51.756	-31,8%
Superficie (ha)			
Solo in proprietà	386.702	275.858	-28,7%
Solo in affitto	29.883	62.906	110,5%
Proprietà e affitto	120.931	180.363	49,1%
Totale	537.516	519.127	-3,4%
SAU in affitto	83.821	156.374	86,6%
in % su SAU totale	16	30	-
SAU in uso gratuito	27.328	48.226	76,5%
in % su SAU in affitto	33	31	-

Fonte: ISTAT, Censimento dell'agricoltura, 1990, 2000 e 2010.

<sup>1</sup> La superficie in affitto è comprensiva dell'uso gratuito.

<sup>2</sup> Il dato complessivo comprende le aziende senza SAU.

Nel decennio 2000/2010 è aumentata anche dell'80% circa la percentuale di SAU in affitto, a fronte di una riduzione totale della SAU del 12%. Il disaccoppiamento degli aiuti PAC a seguito della riforma Fischler e il conseguente obbligo di fissare gli aiuti alla superficie ha sicuramente incrementato questo titolo di possesso. E' opportuno evidenziare che anche la SAU in uso gratuito fa registrare, nel periodo considerato, un incremento del 66%. Questo dato è in parte ascrivibile all'insediamento di giovani agricoltori, incentivato dai

programmi di sviluppo comunitari, la cui dotazione strutturale è spesso ceduta a titolo gratuito dai genitori o altri familiari. La forma di conduzione rimane sostanzialmente stabile: la quasi totalità delle aziende (il 97% circa) è condotta dal coltivatore.

Nel 2013, come già accaduto nell'anno precedente, domanda e offerta di terreni in affitto si sono mantenute sostanzialmente in equilibrio. Tale equilibrio deriva dal fatto che la diminuzione delle superficie in affitto impiegate dalla coltura di cereali è stata compensata dall'aumento delle superficie irrigabili utilizzate per la coltivazione di ortaggi e/o foraggiere. Risultano stabili l'andamento delle superfici in affitto delle altre colture.

## *2. Tendenze a livello territoriale*

Il mercato degli affitti è stato piuttosto movimentato a causa della possibilità, da parte degli agricoltori lucani, di accedere ai titoli della riserva nazionale. Infatti, per poter acquisire i diritti, è necessario dimostrare il possesso (tramite proprietà o affitto) di una sufficiente superficie. Questa situazione ha un duplice effetto sul mercato. Da una parte alcuni proprietari hanno disdetto i contratti in essere per tornare alla conduzione in prima persona del fondo, mentre dall'altra parte è aumentata la stipula di contratti regolari. Il mercato è stato piuttosto dinamico anche perché alcuni agricoltori (soprattutto allevatori) hanno ricercato terreni per poter esercitare tutti i diritti PAC in loro possesso.

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

Nel 2013 il mercato non ha subito delle variazioni apprezzabili dei canoni di fitto, anche a causa dell'aumento dei costi di produzione e delle condizioni climatiche avverse che, di fatto, hanno ridotto il margine lordo delle colture, anche ortofrutticole. L'andamento della domanda e dell'offerta nelle aree di pianura risente infatti molto dell'andamento del mercato dei prodotti finali. Nelle aree del Metaponto, destinate alla coltura delle ortive, gli elevati canoni e gli alti costi di produzione generano malcontento tra gli operatori e indeboliscono la struttura produttiva. L'andamento sfavorevole del settore ortofrutticolo ha determinato una contrazione del mercato degli affitti. Tuttavia, è in aumento la richiesta di terreni non coltivati a fragola negli anni precedenti (e quindi privi di residui di pesticidi come il bromuro di metile) da destinare alla coltivazione biologica. I canoni per questi terreni sono in media di 1.200-1.800 euro/ha, superiori alla media anche perché l'offerta risulta molto bassa.

Nella provincia di Matera sta aumentando, anche se lentamente, la fiducia nella norma che regola i contratti in deroga, sebbene gli accordi verbali di durata inferiore l'anno si confermino per diffusione, poiché permettono di eludere alcuni vincoli posti dalla normativa vigente. In provincia di Potenza i contratti in deroga sono diffusi, anche se nelle zone interne di montagna dove si praticano colture estensive esistono alcuni contratti di mezzadria per lo più basati su accordi verbali. Nelle zone ortofrutticole (Alto Agri, Colline del Medio Sinni, Colline dell'Alto Bradano, Colline di Venosa) sono comuni sia i contratti in deroga che gli accordi verbali, in entrambi i casi di durata semestrale o annuale. Nelle zone di montagna sono frequenti i contratti verbali inferiori all'anno per l'utilizzo dei pascoli, per non incappare in lungaggini legislative.

## *3. Tipi di contratto*

I contratti verbali sono i più diffusi, anche se le organizzazioni professionali stanno

promuovendo la regolarizzazione dei rapporti. Sono ancora in vigore contratti di tipo mezzadrile e di compartecipazione specialmente per la coltivazione del frumento duro e per la raccolta delle olive. È in aumento la diffusione dei patti in deroga e degli affitti stagionali, particolarmente nelle aree del Vulture e del Metaponto, spesso vincolati a un singolo ciclo colturale. Tali forme contrattuali garantiscono il proprietario sia dal punto di vista economico, vista l'entità dei canoni, che del rispetto delle scadenze contrattuali.

#### *4. Patti agrari e organizzazioni professionali*

Anche nel 2013 è continuata l'azione di promozione, da parte di tutte le organizzazioni professionali agricole, dei contratti in deroga, che si stanno sempre più affermando tra gli agricoltori lucani. I canoni d'affitto concordati nei diversi casi sono condizionati da situazioni contingenti, quali la durata del contratto di locazione, la volontà del proprietario di rientrare in possesso del fondo e così via, motivo per cui non sono generalizzabili, neanche per regione agraria.

#### *5. Aspettative future del mercato*

La critica situazione economica in cui versa il settore agricolo e il perdurare della crisi economica fanno prevedere un andamento negativo del mercato degli affitti. Tuttavia, in alcune aree sono attesi incrementi degli affitti stagionali; come nel caso dell'Alto Bradano, territorio in cui, grazie alla costruzione della nuova diga di Acerenza, anno dopo anno si rinnova l'aspettativa della possibilità di irrigare nuove ampie superfici. Anche nel 2013 tale aspettativa è andata delusa.

I contratti di affitto per i vigneti continueranno a mantenere una buona diffusione soprattutto nell'area del Vulture grazie anche al riconoscimento, nel 2011, della DOCG dell'Aglianico del Vulture. Va rilevato che, anche a causa dell'incremento dei costi dei mezzi tecnici e della difficoltà di collocare il vino sul mercato ad un prezzo remunerativo, si sta diffondendo la pratica dell'affitto del vigneto per l'annata agraria: a fronte di un canone stabilito, l'affittuario si fa carico delle cure colturali del vigneto e fa propria la raccolta dell'uva. Nel lungo periodo, la diffusione dell'affitto dipenderà dall'evoluzione della normativa comunitaria e nazionale riguardante la tutela delle parti.

## Calabria

*Franco Gaudio*

### 1. Quadro generale

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

Tabella 20 - Aziende e SAU per titolo di possesso<sup>1</sup> dei terreni - Calabria

	2000	2010	2010/2000
Aziende			
Solo in proprietà	161.064	116.651	-27,6%
Solo in affitto	6.642	9.938	49,6%
Proprietà e affitto	6.572	11.037	67,9%
Totale <sup>2</sup>	174.391	137.790	-21,0%
Superficie (ha)			
Solo in proprietà	461.545	353.508	-23,4%
Solo in affitto	31.270	71.156	127,5%
Proprietà e affitto	61.979	124.590	101,0%
Totale	554.794	549.254	-1,0%
SAU in affitto	61.932	145.180	134,4%
in % su SAU totale	11	26	-
SAU in uso gratuito	23.733	47.488	100,1%
in % su SAU in affitto	38	33	-

Fonte: ISTAT, Censimento dell'agricoltura, 1990, 2000 e 2010.

<sup>1</sup> La superficie in affitto è comprensiva dell'uso gratuito.

<sup>2</sup> Il dato complessivo comprende le aziende senza SAU.

Il mercato degli affitti vive una fase di forte stallo, anche a causa della fortissima diffusione degli accordi verbali stagionali e della diffidenza degli operatori nei confronti degli accordi regolari. Questa tendenza, comunque si va normalizzando a causa della richiesta da parte della UE di contratti formali per accedere ai pagamenti diretti. Fino all'anno scorso l'affittuario poteva autocertificare l'affitto.

## *2. Tendenze a livello territoriale*

Gli accordi verbali stagionali sono molto diffusi per i pascoli in montagna e per gli oliveti in collina. La domanda per i pascoli è molto forte nell'entroterra crotonese, dove sono presenti molti allevamenti allo stato brado del suino nero calabrese. La domanda di pascoli è presente anche sull'altopiano silano dove gli allevatori portano i loro allevamenti per la transumanza estiva.

In linea generale, si può affermare che l'introduzione del premio unico abbia generato una certa spinta alla regolarizzazione dei rapporti, anche se ha causato un aumento dei canoni medi che tendono a incorporare il contributo comunitario. La PAC ha anche l'effetto di aumentare la diffusione degli accordi verbali tra i proprietari di terreni senza titoli e i possessori di titoli senza terreni, che si mettono d'accordo per dividersi il premio. La certificazione del possesso del terreno in Calabria, infatti, può avvenire anche dietro autocertificazione. Tuttavia, in linea generale, si può affermare che l'introduzione del premio unico abbia generato una certa spinta alla regolarizzazione dei rapporti.

In provincia di Crotone (nei Comuni di Cutro, Rocca di Neto, Isola Capo Rizzuto e Strongoli) la coltivazione di finocchio avviene tramite forme atipiche d'affitto. La commercializzazione del prodotto è in mano a commercianti/mediatori campani che si accordano con i produttori calabresi in due maniere. La prima (80% della produzione) prevede un accordo prima della semina con il quale i commercianti si impegnano a ritirare tutto il prodotto a un prezzo stabilito per "tombolata" (pari a 0,33 ettari) che quasi mai viene rispettato, ma che subisce delle variazioni in funzione del mercato. I contraenti si impegnano anche a fornire agli agricoltori il seme. L'altra modalità (20% della produzione) prevede la vendita sul campo ai commercianti che arrivano in zona nell'imminenza della raccolta e che stabiliscono il prezzo. In entrambi i casi, gli acquirenti forniscono squadre di operai per la raccolta reclutati sul posto (caporalato).

In tutta la regione è in aumento il ricorso al contoterzismo per la gestione dei terreni.

## *3. Tipi di contratto*

L'affitto informale di tipo stagionale è la tipologia contrattuale prevalente. Esso viene praticato per i pascoli in montagna e per gli oliveti in collina. In questi casi il canone può variare tra 50 e 1.000 euro/ha a seconda delle colture. Sono frequenti anche i pagamenti in natura sia per i pascoli (3-6 Kg di formaggio a ettaro) che per gli oliveti (divisione del prodotto raccolto). Nella zona ionica della provincia di Cosenza sono frequenti anche i contratti di soccida.

## *4. Patti agrari e organizzazioni professionali*

I pochi contratti in deroga che vengono stipulati sono frutto delle nuove politiche agricole comunitarie che impongono regole più rigide per dimostrare il possesso dei terreni e dei titoli. Le organizzazioni professionali offrono assistenza nella stipula dei contratti dietro un compenso di 100-150 euro, sia per l'affittuario che per il proprietario, oppure in cambio dell'acquisto della tessera associativa.

## *5. Aspettative future del mercato*

Secondo i testimoni privilegiati, il futuro del mercato degli affitti dipenderà da come si

interverrà a livello legislativo locale. È opinione diffusa che la Regione debba fornire un sostegno a coloro che pensano di ampliare la loro azienda tramite l'affitto, più economico ed elastico rispetto all'acquisto. Questo può essere possibile attraverso una politica creditizia e di sgravi fiscali.

La CIA ha continuato a segnalare l'importante proposta dell'AGIA relativa alla costituzione della cosiddetta "borsa degli affitti", iniziativa condivisa anche dal Ministero per le politiche agricole e forestali. La Borsa potrebbe favorire l'incontro tra domanda e offerta superando così gli ostacoli che sinora hanno impedito un buon funzionamento del mercato degli affitti, fondamentale anche per incoraggiare l'imprenditorialità giovanile.

Tutti i testimoni continuano a concordare che la richiesta di terreni aumenterà con l'avvio della nuova programmazione dello sviluppo rurale 2014-2020 e che l'affitto si formalizzerà e sarà più dinamico con la nuova riforma della PAC. E' opinione diffusa che la nuova PAC influenzerà il mercato dell'affitto almeno per due ordini di motivo. Il primo è relativo alla richiesta del proprietario dei terreni dati in fitto, di ritornarne in possesso dato che potrà aumentare la superficie beneficiaria dei premi oltre a quella già oggetto dei titoli. Il secondo ordine di motivo riguarda il *greening* che molte aziende con coltivazioni arboree specializzate, stante ad oggi la nuova proposta, hanno necessità di ricorrere all'acquisto o all'affitto di terra dove poter realizzare le rotazioni richieste. Questa possibilità è valida per l'area di Gioia Tauro (Olivicoltura specializzata), ma anche per tante altre aree e riguarda le medio-grandi aziende. Nell'anno passato l'affitto è stato poco utilizzato anche a causa della nuova riforma della PAC che ancora non ha chiarito l'applicazione e cioè se parte dal 2013 o dal 2014. Molti chiedono al MIPAAF di dare risposte certe sull'applicazione della riforma atteso che molte decisioni sono state demandate agli stati membri.

## Sicilia

Ida Agosta e Teresa Cirivello

### 1. Quadro generale

In Sicilia nell'ultimo decennio, secondo i dati del 6° Censimento dell'agricoltura, si è avuto un vero e proprio exploit del ricorso all'affitto da parte delle aziende agricole. In particolare, la SAU ufficialmente concessa in locazione, comprensiva degli usi gratuiti, è cresciuta di quasi 306.000 ettari (+178%), rappresentando circa il 28% dell'intera SAU regionale, mentre le aziende condotte con sole superfici in affitto e uso gratuito sono aumentate del 193%. A livello provinciale, un aumento del ricorso all'affitto superiore alla media si segnala nel catanese, con un +324,9% rispetto al 2000, e in provincia di Siracusa, con un +258,7%. Seguono Caltanissetta e Agrigento con incrementi del 228,8% e del 209,1%, rispettivamente (tab. 21).

Tabella 21 - Aziende e SAU per titolo di possesso<sup>1</sup> dei terreni - Sicilia

	2000	2010	2010/2000
<b>Aziende</b>			
Solo in proprietà	327.777	175.661	-46,4%
Solo in affitto	6.384	18.682	192,6%
Proprietà e affitto	14.425	24.987	73,2%
<b>Totale<sup>2</sup></b>	<b>349.036</b>	<b>219.677</b>	<b>-37,1%</b>
<b>Superficie (ha)</b>			
Solo in proprietà	1.014.993	731.164	-28,0%
Solo in affitto	68.425	242.108	253,8%
Proprietà e affitto	196.289	414.249	111,0%
<b>Totale</b>	<b>1.279.707</b>	<b>1.387.521</b>	<b>8,4%</b>
SAU in affitto	171.272	476.982	178,5%
in % su SAU totale	13	34	-
SAU in uso gratuito	56.677	134.151	136,7%
in % su SAU in affitto	33	28	-

Fonte: ISTAT, Censimento dell'agricoltura, 1990, 2000 e 2010.

<sup>1</sup> La superficie in affitto è comprensiva dell'uso gratuito.

<sup>2</sup> Il dato complessivo comprende le aziende senza SAU.

Nel 2010 l'incidenza delle aziende siciliane che utilizzano terreni in affitto ha superato il 10%, contro il 2% del 2000. Questo è dovuto in parte all'emersione di accordi irregolari e

alla corretta applicazione di contratti in deroga regolamentati dalla legge 203/82, che in base all'art. 45 consente la stipula di contratti di affitto con canoni e durata flessibili. Non sono pochi i casi in cui esiste la necessità di dimostrare il possesso di determinate superfici per poter accedere agli aiuti e/o incentivi pubblici, siano questi legati ai titoli PAC o a misure del PSR. La minore redditività dei terreni agricoli, dovuta alla riduzione dei prezzi dei prodotti e all'incremento dei costi dei mezzi tecnici, e le difficoltà di accesso al credito inducono gli agricoltori a preferire forme di investimento meno rigide e impegnative e, quindi, a privilegiare la locazione piuttosto che l'acquisto dei terreni.

Persiste, comunque, l'atteggiamento di diffidenza dei proprietari di fondi rustici nei confronti della legislazione italiana in materia di contratti agrari, che ha portato alla quasi totale scomparsa della stipula di contratti di lunga durata. I proprietari considerano la normativa sbilanciata a favore degli affittuari e non si sentono tutelati per quanto riguarda le eventuali insolvenze, il rispetto della durata del contratto e della destinazione d'uso del fondo.

## *2. Tendenze a livello territoriale e tipi di contratto*

Il mercato degli affitti nel 2013 ha presentato lievi differenze rispetto all'anno precedente. Continua ad aumentare l'offerta di terreni marginali, di seminativi in asciutto e, in alcune aree, di terreni a destinazione frutticola. Nell'area del catanese e in alcune aree del palermitano, a causa del perdurare della crisi del comparto agrumicolo, si è assistito all'aumento dell'offerta di agrumeti in affitto, rimasta spesso senza riscontro. In alcune aree delle Madonie (provincia di Palermo) si è registrato un interesse crescente nei confronti dei frassineti da destinare alla produzione della manna cannolo. Si mantiene su buoni livelli la richiesta di piccoli appezzamenti di terreni per le imprese vivaistiche e orticole, in particolare nelle aree costiere sud-orientali dell'isola. Per quanto concerne la domanda di fondi irrigui, sebbene in misura più contenuta rispetto agli anni precedenti, è continuato l'interesse per i terreni destinati alle coltivazioni di pregio. Nel ragusano la domanda per terreni da utilizzare per colture ortive, come carote e patate, nonostante la crisi dei prezzi che ha investito tali prodotti, si mantiene su livelli accettabili.

Ancora relativamente diffusi sono gli affitti di seminativi utilizzati per un'annata agraria o, più spesso, per una frazione di essa. Persiste ancora l'usanza di non redigere alcun contratto, ma di limitarsi ad accordi verbali sul periodo di permanenza nel fondo e sul canone da corrispondere. Canoni consistenti vengono corrisposti per piccoli e piccolissimi appezzamenti irrigui nella parte sud-orientale dell'Isola, dove sono praticate colture di alto reddito. La richiesta di detti appezzamenti è tuttora notevole, mentre molto limitata ne è la disponibilità, per cui si arrivano a pagare cifre che toccano punte di 1.500 euro/ha (es. carciofeti di Ramacca, provincia di Catania). Gli accordi sono molto vari e non di rado prevedono le spese per il sollevamento dell'acqua a carico dell'affittuario. Canoni consistenti vengono corrisposti nella zona sud-litoranea dell'isola (Licata, provincia di Agrigento) per l'affitto di appezzamenti destinati alle colture protette, arrivando a pagare fino a 1.000 euro per 1.000 mq.

Nelle zone di montagna e alta collina sono frequenti gli affitti di terreni a pascolo e/o seminativo con l'obiettivo di aumentare la superficie aziendale, non di rado accoppiata ai titoli PAC e/o agli incentivi pubblici (es. misure agro ambientali del PSR). Nelle zone interne, dove ancora sono presenti gli allevamenti zootecnici bradi o semibradi, vengono concessi, in affitto stagionale, pascoli naturali o riposi pascolativi a un canone che si aggira tra i 100 e i 200 euro/ha. In alcune aree dell'entroterra perdura l'usanza di concedere, previo pagamento di circa 60-120 euro/ha, il pascolamento delle stoppie di grano duro. Altre concessioni riguardano il pascolamento di appezzamenti già seminati a leguminose dall'imprenditore, al quale viene corrisposto un canone, compreso tra 250 e 400 euro/ha a seconda della zona e



dell'essenza utilizzata, per lo più vecchia e sulla. Va segnalata, in alcune aree dell'isola, la sopravvivenza di forme di affitto con pagamento del canone in natura. Si tratta di accordi, quasi sempre verbali, che prevedono la coltivazione e la raccolta a carico dell'affittuario dietro corresponsione di parte della produzione. In particolare, tali forme riguardano gli oliveti delle aree interne, e il frassino da manna delle Madonie (Castelbuono, PA). Il proprietario mette a disposizione l'arboreto e l'affittuario la manodopera e i mezzi tecnici, corrispondendo al concedente, nel primo caso, il 40-50% dell'olio e, nel secondo, il 10% della manna prodotti.

### *3. Tipi di contratto*

Rispetto agli anni precedenti sono ulteriormente aumentate le stipule di accordi in deroga presso le associazioni sindacali. Per lo più si è trattato della concessione di terreni pascolativi e, nella Sicilia orientale, di seminativi irrigui in monocoltura (ortaggi) per un periodo di tempo limitato ad una stagione o frazione di essa (sei mesi).

In qualche caso sono stati stipulati contratti di affitto formali tra componenti della stessa famiglia, allo scopo di mantenere separate proprietà e impresa e di permettere al conduttore di usufruire dei benefici legali, fiscali ed eventualmente finanziari previsti a favore degli affittuari. Ad esempio, per l'insediamento dei giovani agricoltori, per ottemperare a quanto previsto dalla normativa comunitaria e nazionale in merito, si ricorre spesso a concessioni sotto forma di comodato gratuito.

Si segnalano, inoltre, casi in cui i proprietari di seminativi delle zone interne, limitandosi a riscuotere il premio unico, stringono degli accordi con contoterzisti, ai quali concedono l'uso del terreno, con il vincolo del rispetto della condizionalità. Nella Sicilia occidentale è tuttora presente, anche se notevolmente meno diffusa rispetto al passato, la cessione in affitto di seminativi coltivati a grano duro dopo la mietitura. Gli affittuari coltivatori diretti utilizzano gli appezzamenti per la coltivazione stagionale di ortaggi da pieno campo con mezzi propri e corrispondono al concedente un canone, compreso tra 250 e 450 euro/ha, rimasto invariato rispetto al 2012.

### *4. Patti agrari e organizzazioni professionali*

Continua a crescere, sia da parte delle organizzazioni professionali che dei proprietari dei fondi, l'interesse nei confronti della stipula di contratti in deroga. I proprietari, che mostrano ancora una certa diffidenza nei confronti della legge 203/82, si sentono tutelati dalla presenza delle organizzazioni professionali. Il costo medio dell'assistenza per gli affittuari varia da 50 a 180 euro, con punte di oltre 200 euro.

### *5. Aspettative per il futuro*

L'atteggiamento positivo dei proprietari terrieri nei confronti delle garanzie offerte dalle organizzazioni di categoria in materia di locazione ha permesso l'emersione di parte degli accordi fuori norma, aprendo la strada alla stipula di contratti di affitto regolari, seppur limitati nel tempo. Sembra che gli interventi in applicazione alle politiche comunitarie, nazionali e regionali in tema di agricoltura abbiano giocato un ruolo fondamentale nello stimolare la domanda di fondi in locazione. Il dover dimostrare il possesso di una base aziendale sufficiente alla rivendicazione dei diritti PAC, nonché al mantenimento di un certo carico di bestiame da parte di aziende zootecniche, ovvero all'adesione a specifiche misure del PSR, ha indotto i conduttori a ricorrere all'affitto di appezzamenti di terreno più o meno estesi.

Le aspettative per il futuro degli agricoltori siciliani non sono certo rosee. Tra gli operatori del settore primario aleggia un senso di forte incertezza e di diffusa preoccupazione, che investe quasi tutti i comparti e le diverse realtà territoriali della regione. L'attenzione degli imprenditori agricoli è focalizzata sulle opportunità offerte dal PSR e dalla normativa regionale, non tralasciando di osservare l'andamento dei mercati, sperando di cogliere qualche segnale positivo. La consapevolezza di dover, comunque, sfruttare adeguate economie di scala fa crescere la domanda di terreni, soprattutto di quelli più fertili e strutturalmente competitivi. Inoltre, le difficoltà economiche e di accesso al credito inducono gli agricoltori ad ampliare la base produttiva dell'azienda optando per forme di investimento flessibili, quali affitti di durata limitata.

A ciò si aggiunge quanto previsto nei nuovi regolamenti relativi alla riforma della PAC 2014/2020. Secondo le nuove disposizioni, infatti, i titoli saranno assegnati sulla base del possesso dei terreni al momento della presentazione della Domanda Unica. Di conseguenza, si avrà, probabilmente, una rivitalizzazione del mercato degli affitti per il prossimo biennio 2014-2015, anni decisivi per l'assegnazione dei nuovi titoli. In particolare, l'ammontare dei pagamenti diretti per ciascun agricoltore dipenderà sia dalla situazione in cui si è trovato nel 2013, sia dalle scelte che effettuerà negli anni 2014 e 2015. In questi anni, pertanto, in virtù del fatto che il suddetto biennio sarà condizionante per la nuova PAC, il mercato degli affitti potrebbe risultare più statico, mentre dal 2016 si dovrebbe rientrare nella normalità.

## Sardegna

Federica Floris

### 1. Quadro generale

La Sardegna presenta una maggiore diffusione dell'affitto rispetto alle altre regioni del meridione. Secondo il 6° Censimento dell'agricoltura condotto dall'ISTAT nel 2010 la superficie in locazione ammonta a poco oltre 466.000 ettari, interessando il 40% della SAU regionale. Questa superficie è comprensiva anche dei terreni concessi in uso gratuito (circa 98.000 ettari) e ha mostrato una crescita di circa l'83% rispetto al 2000. Da un'analisi eseguita a livello provinciale si evidenzia che Sassari è la Provincia con più ettari in affitto, circa 96.000, di cui quasi 25.000 in uso gratuito, distribuiti sul 40% della SAU. Segue la Provincia di Cagliari con 95.000 ettari circa, distribuiti sul 47% circa della SAU e subito seguita da Nuoro con 92.000 ettari di cui 13.000 circa in uso gratuito. Carbonia-Iglesias è la Provincia con meno superficie in affitto, circa 22.000 ettari, distribuiti sul 36% della SAU. Rispetto al censimento del 2000, Cagliari è tra le vecchie Province, quella con il maggior incremento di superficie concessa in affitto (+106,9%) (tab.22).

Tabella 22 - Aziende e SAU per titolo di possesso<sup>1</sup> dei terreni - Sardegna

	2000	2010	2010/2000
Aziende			
Solo in proprietà	89.553	41.705	-53,4%
Solo in affitto	4.907	6.573	34,0%
Proprietà e affitto	12.466	12.214	-2,0%
<b>Totale<sup>2</sup></b>	<b>107.442</b>	<b>60.812</b>	<b>-43,4%</b>
Superficie (ha)			
Solo in proprietà	576.724	471.138	-18,3%
Solo in affitto	92.023	200.290	117,7%
Proprietà e affitto	351.207	482.263	37,3%
<b>Totale</b>	<b>1.019.955</b>	<b>1.153.691</b>	<b>13,1%</b>
SAU in affitto	255.009	466.116	82,8%
in % su SAU totale	25	40	-
SAU in uso gratuito	41.634	98.068	135,5%
in % su SAU in affitto	16	21	-

Fonte: ISTAT, Censimento dell'agricoltura, 1990, 2000 e 2010.

<sup>1</sup> La superficie in affitto è comprensiva dell'uso gratuito.

<sup>2</sup> Il dato complessivo comprende le aziende senza SAU.

Nel 2013 il mercato degli affitti si è caratterizzato per la quasi assenza di transazioni effettuate rispetto all'anno precedente. Dall'indagine eseguita emerge un sostanziale equilibrio tra domanda e offerta in quasi tutto il territorio regionale. Questo andamento scaturisce in particolar modo da un' elevata offerta, alla quale corrisponde una continua ricerca di terreni, soprattutto per l'accesso ai contributi comunitari. Le avversità atmosferiche hanno indotto gli agricoltori a ridurre le superfici coltivate.

In merito a ciò ci si riferisce all'evento eccezionale accaduto il diciotto novembre che ha determinato ingenti danni alle infrastrutture, ai comparti produttivi ed alle coltivazioni, senza considerare i gravi fatti di cronaca e i numerosi disagi alle persone sfollate, alle numerose abitazioni e attività commerciali allagate. La ridotta capacità di infiltrazione dei suoli, stante le abbondanti piogge con alte intensità orarie, ha provocato effetti erosivi nelle aree in pendio, ristagno idrico e allagamento nelle aree pianeggianti. Ulteriori danni diretti ed indiretti si sono riscontrati per la perdita delle scorte alimentari future quali erbai autunno-vernini appena seminati o di prossima semina. Non sono rimaste indenni le aziende di altri comparti produttivi; nelle aree colpite sono andate distrutte intere coltivazioni di carciofo e altre ortive in pieno campo, sia per l'impeto dell'evento che per le condizioni di asfissia prolungata dei terreni. In particolare le zone più colpite sono state la provincia di Olbia, Orosei e zone limitrofe, il Medio Campidano tra Sanluri, Villacidro, Uras e Terralba.

L'evento eccezionale, seppur accaduto alla fine dell'anno, ha determinato nell'immediato il blocco totale delle contrattazioni, soprattutto nelle aree maggiormente colpite. Nel resto dell'Isola si è innescata una fiammella di solidarietà tra il popolo sardo che si è progressivamente estesa. Una rete partecipa nel provvedere non solo ai viveri e beni di prima necessità; tantissime le aziende agricole che hanno offerto il proprio aiuto e donato parte del loro capitale aziendale al fine di reintegrare capi di bestiame morti annegati e scorte alimentari andate distrutte.

A tutto ciò si aggiunge la crisi economica che il settore sta attraversando. La scarsa liquidità delle aziende agricole ha ridotto la richiesta di terreni in affitto e per diminuire i costi di produzione l'agricoltore, a seconda dei casi, preferisce coltivare una superficie minore rispetto al passato, eliminando o riducendo alcune operazioni colturali come la concimazione in pre-semina, rimandando il tutto alla concimazione di copertura.

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

La possibilità di accedere alla riserva nazionale, destinata ad assegnare titoli agli agricoltori che hanno iniziato l'attività agricola dopo il 2002 o che si trovano in "situazioni particolari", ha incrementato il numero dei contratti registrati. Infatti, tra i requisiti richiesti per poter usufruire di tale diritto, vi è l'obbligo di essere proprietario di terreni o di averli in affitto. Con l'attribuzione dei titoli storici, molti imprenditori si sono trovati nella condizione di detenere un surplus di "diritti" rispetto alla disponibilità di superficie agricola e questo li ha portati a ricercare terreni per la copertura di tutti i titoli a disposizione. Le contrattazioni hanno interessato principalmente i seminativi irrigui e asciutti, i pascoli e i prati permanenti e,

in misura minore, terreni investiti a frutteti, agrumeti e oliveti, soprattutto in quelle zone di vocazione comprovata. La contrattazione dei seminativi asciutti e pascoli avviene soprattutto da parte di aziende zootecniche che cercano di contrastare il rincaro dei mangimi. Una leggera prevalenza di offerta si riscontra nelle aree a indirizzo agro-pastorale mentre sul restante territorio prevale un sostanziale equilibrio.

È importante sottolineare che la chiusura nel 2006 dello zuccherificio di Villasor (CA), unico stabilimento in Sardegna per la trasformazione della barbabietola da zucchero, ha decretato la fine delle richieste di terreni da destinare a tale coltura. Ad oggi non si è ancora creata una vera e propria filiera delle colture agro-energetiche, nonostante la regione abbia siglato l'accordo per la riconversione del ex-zuccherificio. Nell'ultimo biennio si è riscontrata, da parte di grossi privati e/o società multinazionali, la richiesta di seminativi preferibilmente irrigui, da adibire alla costruzione di serre sulle quali montare pannelli fotovoltaici per la produzione di energia alternativa. Le diverse forme contrattuali vanno dall'affitto vero e proprio del suolo al diritto di superficie, quest'ultimo preferito al primo, per un periodo massimo di anni venti. I corrispettivi sono al di fuori di ogni logica di mercato inerente l'attività agricola raggiungendo punte di 3.500–4.000 euro/ha per quei terreni siti in zone pianeggianti e completamente privi di strutture e/o ingombri tali da ostacolare l'irradiazione.

Una delle tante problematiche che frena il mercato degli affitti, è il confronto tra grande distribuzione organizzata (GDO) e imprenditori agricoli. La GDO di fatto realizza prezzi di vendita al dettaglio spesso poco remunerativi per i produttori. Questo aspetto crea, tra gli imprenditori, un clima di incertezza e di staticità, soprattutto per affitti a breve termine e per quelle colture prettamente stagionali.

Significativo, anche se poco attinente al mercato degli affitti, è stato il fenomeno delle quote latte acquistate o affittate dalle zone svantaggiate, dove notoriamente non vi è produzione, per poterle utilizzare nelle zone non svantaggiate. Questa opportunità ha sicuramente aperto nuovi mercati per le imprese zootecniche, dando la possibilità agli allevatori di potenziare e aumentare la propria produttività e di normalizzare la produzione. Non deve essere infatti dimenticato che molte aziende da anni producono troppo latte e, di conseguenza, sono costrette a pagare ingenti multe comunitarie.

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

## *2. Tendenze a livello territoriale*

Quasi tutto il territorio regionale si è caratterizzato da un equilibrio tra domanda e offerta. Nella provincia di Sassari si è osservata invece una leggera prevalenza di quest'ultima, mentre nella provincia di Carbonia-Iglesias si è percepita una prevalenza della domanda. In passato la necessità di regolarizzare i contratti, conseguente alla Riforma della PAC, ha determinato un aumento dei canoni d'affitto. Nell'arco del 2013, tra le poche contrattazioni che si sono verificate, si sono riscontrati sia incrementi che decrementi dei canoni, soprattutto per i terreni destinati alle colture stagionali. Nella maggior parte dell'isola, si è riscontrata stabilità nei canoni d'affitto per quasi tutte le tipologie di terreni. Le variazioni, la maggior parte positive, si sono verificate soprattutto per i valori minimi e massimi dei seminativi irrigui e asciutti della pianura del Campidano e del Medio Campidano e seminativi asciutti del nuorese, per i seminativi asciutti e pascoli dell'iglesiente e per orti e risaie nell'oristanese (Arborea e Terralba). Si sottolinea che le zone a prevalente economia pastorale sono quelle dove l'affittanza risulta più comune.

L'apertura del terzo bando della misura 112, inerente l'insediamento di giovani agricoltori e facente parte del Piano di sviluppo rurale, ha generato un'ampia movimentazione

dei soggetti affittuari, vista anche la difficoltà di accesso al credito per l'acquisto di terreni, in quanto l'accesso al bando prevede il possesso del terreno perlomeno in affitto. Nel complesso però il numero dei contratti registrati e l'entità dei terreni affittati non è variato poiché spesso è avvenuto un passaggio tra padre e figlio. Ciò che potrebbe essere variato, è la durata del contratto, in quanto il bando prevede il possesso del terreno per un periodo minimo di cinque anni.

### *3. Tipi di contratto*

La riforma della PAC ha favorito la regolarizzazione dei contratti d'affitto. Si è registrato un aumento dei contratti stipulati in deroga all'art. 45 della legge 203/82 e una diminuzione dei contratti verbali. Questi ultimi sono ancora presenti per lo più nelle province di Nuoro, dell'Ogliastra e nelle zone interne del sassarese. Sono sempre meno i contratti di breve durata (1-2 anni) sostituiti da altri di durata maggiore (5 anni). Da sottolineare che per accedere ai finanziamenti relativi agli investimenti e adeguamenti aziendali previsti da POR e PSR è prevista una durata minima di dodici anni del contratto di affitto. Il canone risulta prevalentemente corrisposto in denaro anche se tuttora sono diffusi, soprattutto nel caso di affitti di pascoli, canoni corrisposti parte in denaro e parte sotto forma di prodotti aziendali.

Nelle zone irrigue sono comuni gli affitti di orti per il tempo strettamente necessario alla realizzazione del ciclo produttivo di una o due colture; così come nell'oristanese vengono affittate le risaie per la durata del ciclo colturale. Inoltre non sono trascurabili i contratti di affitto di pascolo temporaneo, specie su terreni lasciati liberi dai vecchi conduttori. Tale soluzione permette agli imprenditori agricoli di ampliare la base fondiaria a costi sostenibili; operando in tal senso si ha la possibilità di salvaguardare le proprie risorse foraggere garantendo, nel contempo, un adeguato approvvigionamento di materie prime aziendali (granelle e fieno).

### *4. Patti agrari e organizzazioni professionali*

Non esiste un accordo tra le organizzazioni professionali, le quali, tuttavia, manifestano un generale e diffuso apprezzamento verso la stipula dei contratti in deroga previsti dall'art. 45 della legge 203/82. Le organizzazioni non solo risultano impegnate nell'assistenza all'atto della stipula dei contratti, ma sono attive sostenitrici dei patti in deroga. Il 14 aprile 1997 è stato stipulato l'accordo collettivo (Coldiretti, CIA, Confagricoltori) previsto dall'art. 45 della legge 203/82. I costi relativi all'assistenza delle parti alla firma del contratto si suddividono equamente tra proprietario e affittuario e variano tra i 25 e i 60 euro.

### *5. Aspettative future del mercato*

Non si prevede una sostanziale evoluzione del mercato degli affitti. I testimoni ritengono che si assisterà ad una riduzione dell'entità delle contrattazioni. Pertanto l'ipotizzato incremento della domanda di terreni con titoli, con conseguente aumento dei canoni, è pressoché improbabile che avvenga; anzi, in molti sostengono che la situazione non muterà sino al 2013 ed in alcuni casi si potrà assistere ad una prevalenza di offerta. Secondo quanto riferito dai testimoni privilegiati, il clima di incertezza e di attesa concernente la nuova programmazione PAC 2014/2020, non stimola nuove contrattazioni, anzi tenderebbe ad una ulteriore riduzione. Le aspettative positive sono strettamente legate al nuovo Piano di Sviluppo Rurale, che dovrebbe rivelarsi strumento alla base del rilancio del settore, ma che sino ad ora non ha prodotto i frutti sperati. Il Programma contiene diverse misure e opportunità utili alle aziende agricole sarde per rilanciarsi all'interno di logiche di mercato. In

particolare la misura 112 del PSR dovrebbe incentivare la domanda di terreni in affitto da parte di giovani che intendono insediarsi in agricoltura per la prima volta.

La speranza degli addetti ai lavori è quella di una ripresa attiva del mercato, legata ad un'equa remunerazione dei prodotti agricoli. L'andamento dei canoni d'affitto potrebbe essere influenzato dall'eventuale realizzazione di una concreta filiera relativa alla produzione di energia alternativa.

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

Sotto quest'ottica si potrebbe verificare un incremento della domanda per terreni da destinare, non solo alla coltivazione di biomasse, ma anche alla realizzazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, a tal proposito la regione Sardegna ha istituito un fondo di garanzia per le imprese agricole che scelgono di investire in questo settore, in quanto l'amministrazione regionale ritiene che la ricerca e gli investimenti nelle energie rinnovabili, siano tra i maggiori motori di sviluppo dell'isola.<sup>7</sup> Sono tanti gli addetti ai lavori, tra agricoltori, allevatori e associazioni di categoria, che chiedono a gran voce misure e azioni che sviluppino ricerca e innovazione, ricambio generazionale e aggregazione fondiaria, efficienza dei mercati, sostegno a competitività e costi di produzione ed una semplificazione amministrativa.

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

## Bibliografia

- Longhitano D. (2014) *Affitti sempre più brevi e proprietari disorientati*, Terra e Vita n. 47.
- Povellato A. (1997), *Il mercato fondiario in Italia*, INEA, Roma 1997
- Povellato A. (2014) *Mercato degli affitti in attesa della pac*, L'Informatore Agrario n. 44.
- Povellato A., Bortolozzo D., Longhitano D. (2014) *Cap. VIII - Il mercato fondiario*, in “Annuario dell’agricoltura italiana”, vol. LXVII, INEA.