



INDAGINE SUL MERCATO DEGLI AFFITTI IN ITALIA Rapporto regionale, 2015

a cura di Andrea Povellato, Davide Longhitano



Indagine sul mercato degli affitti in Italia Rapporto regionale 2015

a cura di
Andrea Povellato, Davide Longhitano

Dicembre 2016

Indice

| | |
|--|----|
| Introduzione | 1 |
| <i>L'indagine sul mercato degli affitti</i> | 1 |
| <i>Una sintesi dell'andamento del mercato degli affitti nel 2015</i> | 1 |
| <i>Appendice statistica</i> | 3 |
| Piemonte | 4 |
| Valle d'Aosta | 7 |
| Lombardia | 11 |
| Trentino Alto Adige | 15 |
| Veneto | 18 |
| Friuli Venezia Giulia | 22 |
| Liguria | 26 |
| Emilia Romagna | 29 |
| Toscana | 33 |
| Umbria | 37 |
| Marche | 41 |
| Lazio | 45 |
| Abruzzo | 49 |
| Molise | 52 |
| Campania | 56 |
| Puglia | 59 |
| Basilicata | 62 |
| Calabria | 66 |
| Sicilia | 69 |
| Sardegna | 73 |
| Bibliografia | 78 |

Introduzione

L'indagine sul mercato degli affitti

Il CREA cura l'indagine sul mercato fondiario e degli affitti i cui risultati vengono pubblicati in un apposito capitolo dell'Annuario dell'agricoltura italiana. Dal 1947, il capitolo dedicato al mercato fondiario costituisce una delle più importanti fonti statistiche, se non l'unica in ambito nazionale, in questa materia (Povellato, Bortolozzo, Longhiano, 2017). Da quasi vent'anni i risultati dell'indagine sono ripresi annualmente in forma estesa dalle principali testate agricole italiane.

L'Indagine è curata a livello regionale dalle Postazioni regionali del CREA - Centro di ricerca Politiche e Bioeconomia (CREA-PB). I referenti regionali dell'indagine analizzano l'evoluzione in atto nel mercato degli affitti nella regione di propria competenza¹. Le fonti d'informazione possono essere diverse da regione a regione secondo la disponibilità dei dati. La base informativa più importante è costituita dalle interviste con "testimoni privilegiati", che generalmente comprendono mediatori, liberi professionisti, tecnici delle organizzazioni professionali e di enti pubblici. I referenti regionali aggiornano ogni anno una relazione che prende in esame le caratteristiche regionali del mercato degli affitti sulla base delle risultanze delle interviste e delle elaborazioni dei dati ISTAT relativi alle forme di possesso delle aziende agricole. A partire dall'Indagine 2008 si è deciso di pubblicare le relazioni regionali nel presente Rapporto regionale. Le analisi sull'andamento del mercato sono disponibili sul sito Internet del CREA-PB alla pagina dedicata all'Indagine sul mercato fondiario (<http://antares.crea.gov.it:8080/mercato-fondiario>).

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

Una sintesi dell'andamento del mercato degli affitti nel 2015

Il perdurare della crisi di liquidità nel 2015 ha consolidato il ruolo dell'affitto come principale strumento di ampliamento delle dimensioni aziendali, in particolare nelle regioni settentrionali dove il mercato degli affitti ha registrato un'accentuata dinamica con domanda in crescita e superiore all'offerta, soprattutto per terreni dedicati a colture di pregio. Cala invece, rispetto al passato, l'interesse per i terreni da destinare a colture energetiche con canoni tendenzialmente al ribasso. Nelle regioni centrali gli operatori segnalano un mercato in leggera ripresa molto probabilmente per effetto dell'attivazione delle nuove misure dei Programmi di Sviluppo Rurale (PSR), in particolare per quelle relative al pacchetto giovani. Anche in queste regioni si segnala un tendenziale calo dell'interesse a investire nel comparto bioenergetico, mentre sono sempre più diffusi i contratti di coltivazione tra imprese che gestiscono impianti energetici e agricoltori per la fornitura della biomassa. Condizione, quest'ultima, che ha in parte affievolito il ruolo dei contoterzisti come principali attori della domanda di terreni a destinazione agroenergetica. Situazione in ripresa anche nel Mezzogiorno, sebbene l'offerta tenda sempre a prevalere sulla domanda. Anche in questi casi l'incremento di terreni da condurre in affitto è legato soprattutto a giovani imprenditori che

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

usufruiscono degli aiuti previsti nei PSR. Per le stesse ragioni sono sempre più diffusi i contratti regolarizzati e stipulati secondo i patti in deroga.

La più recente Indagine sulla struttura delle aziende agricole dell'ISTAT ha evidenziato un ulteriore aumento delle superfici in affitto tra il 2010 e il 2013 (+7%), che si attestano a 5,9 milioni di ettari (il 42% della SAU totale), di cui circa 1 milione di ettari in uso gratuito. Gli incrementi sono stati uniformi in tutte le circoscrizioni, sebbene in termini percentuali questi siano stati più evidenti nelle regioni del Mezzogiorno (+8%), seguite da quelle settentrionali (+7%) e centrali (+5%). Tuttavia la quota complessiva di SAU condotta in affitto rimane concentrata maggiormente nel Nord Italia. Considerando la distribuzione per zona altimetrica, le aree collinari hanno evidenziato i maggiori incrementi di SAU condotta in affitto (+11%) seguite da quelle pianeggianti (+6%) e montane (+2%).

Per quanto riguarda il futuro, le attese sono soprattutto legate all'attivazione delle varie misure dei PSR che ormai tutte le Regioni hanno in programma a partire dal 2016. In particolare gli operatori si attendono un generale incremento della domanda da parte di giovani imprenditori che beneficiano delle misure previste dal pacchetto giovani, oltre che dai beneficiari dei pagamenti agro-climatico-ambientali. D'altro canto a livello strutturale si attende un ulteriore ridimensionamento delle piccole aziende per via della continua fuoriuscita dal settore di conduttori marginali con un conseguente aumento dell'offerta soprattutto nelle aree più interne. L'andamento dei canoni è invece legato ai prezzi dei prodotti agricoli. Da segnalare l'attivismo di molte Regioni che hanno approvato la creazione di apposite "banche della terra", al fine di mettere sul mercato degli affitti soprattutto terreni incolti o non utilizzati. Si tratta di iniziative lodevoli ma tuttora frenate da alcune difficoltà organizzative nell'applicazione delle nuove norme.

Appendice statistica

Tabella 1 - Aziende e SAU per titolo di possesso¹ dei terreni - Italia

| | 2000 | 2010 | 2013 | 2013/2010 | 2013/2000 |
|--|-------------------|---------------------------------|-------------------|-----------|-----------|
| | | Aziende ² | | | |
| Solo in proprietà | 2.057.667 | 1.187.667 | 1.030.932 | -13,2 | -49,9 |
| Solo in affitto | 93.574 | 144.209 | 137.544 | -4,6 | 47,0 |
| Proprietà e affitto | 242.856 | 287.352 | 298.604 | 3,9 | 23,0 |
| Totale ¹ | 2.396.274 | 1.620.884 | 1.471.185 | -9,2 | -38,6 |
| | | Superficie (ha) | | | |
| Solo in proprietà | 8.288.288 | 5.828.534 | 5.064.224 | -13,1 | -38,9 |
| Solo in affitto | 1.025.942 | 2.011.493 | 1.908.174 | -5,1 | 86,0 |
| Proprietà e affitto | 3.867.629 | 5.016.021 | 5.453.599 | 8,7 | 41,0 |
| Totale | 13.181.859 | 12.856.048 | 12.425.997 | -3,3 | -5,7 |
| | | Superficie media aziendale (ha) | | | |
| Solo in proprietà | 4,0 | 4,9 | 4,9 | 0,1 | 22,0 |
| Solo in affitto | 11,0 | 13,9 | 13,9 | -0,5 | 26,5 |
| Proprietà e affitto | 15,9 | 17,5 | 18,3 | 4,6 | 14,7 |
| Totale | 5,5 | 7,9 | 8,4 | 6,5 | 53,5 |
| SAU in affitto in % su SAU totale | 3.057.960 23,2 | 4.900.321 38,1 | 5.236.236 42,1 | 6,9 | 71,2 |
| SAU in uso gratuito in % su SAU in affitto | 506.357 16,6 | 1.062.390 21,7 | 1.014.462 19,4 | -4,5 | 100,3 |

Fonte: ISTAT, Censimento dell'agricoltura, 2000 e 2010 e Indagine Strutture 2013.

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

² Il dato complessivo comprende le aziende senza SAU.

Tabella 2 - Evoluzione della superficie totale in affitto per circoscrizione geografica e zona altimetrica (2013)

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

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

Piemonte

Ilaria Borri

1. Quadro generale

I dati dell'indagine sulla struttura e produzioni delle aziende agricole (2013) evidenziano, in confronto all'ultimo Censimento dell'agricoltura (2010), un aumento del 6% della SAU piemontese condotta in affitto che passa da poco più di 553.000 a oltre 588.000 ettari (tab. 3). Inoltre è confermato l'ormai cronico e consueto calo del numero di aziende (-12%), la SAU disponibile si concentra dunque su un numero di aziende inferiore.

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

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

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

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

² Il dato complessivo comprende le aziende senza SAU.

In linea generale il mercato degli affitti, pressoché in fotocopia rispetto al mercato fondiario, è stato movimentato forse più dalla mancanza di liquidità che impedisce grossi investimenti e incentiva impegni economici decisamente minori. I canoni sono rimasti pressoché invariati rispetto all'anno precedente, sebbene i proprietari abbiano interesse ad alzare gli affitti per rientrare dalle spese sostenute per il pagamento dell'IMU. Gli affittuari, ovviamente, non intendono pagare di tasca propria l'aumento della pressione fiscale sulla proprietà terriera anche relativamente ai bassi prezzi spuntati dai prodotti agricoli

2. Tendenze a livello territoriale

Come di consueto la domanda è stata pressoché inesistente nelle aree montane e in quelle marginali pure a fronte di un'offerta assai elevata. Si è parlato poco anche delle superfici pascolive d'alpe, per le quali esiste comunque una certa richiesta da parte dei conduttori degli allevamenti bovini e ovini (i cosiddetti "margari") che monticano il bestiame durante la stagione estiva malgrado negli ultimi anni si sia anche assistito a casi di vere e proprie frodi come il caso di pascoli comunali assegnati ad aziende di pianura che in realtà difficilmente portano i capi in quota con tutte le conseguenze negative sia in termini di distorsioni di mercato (offerte spropositate pur di accaparrarsi i terreni), sia a livello ambientale (non operando più alcuna cura e manutenzione del territorio montano).

Nelle aree dedite alla coltivazione delle nocciole (come albese e monregalese) gli affitti sono saliti grazie all'aumento del prezzo delle nocciole stesse. Questo fatto ha anche rinnovato e incentivato l'interesse di giovani agricoltori a rimanere (o entrare) nel mondo agricolo anche a fronte di una scarsissima offerta lavorativa in altri ambiti. I seminativi irrigui compresi nella pianura tra Carmagnola e Carignano hanno canoni d'affitto compresi tra i 500 e gli 800 euro/ha, mentre la forbice si amplia per i terreni a seminativo irriguo nella pianura tra Fossano e Cuneo: tra i 500 e i 1.200 euro l'ettaro. 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, sebbene proprio a fronte dell'aumento della pressione fiscale ci sia stato un aumento della richiesta economica dei proprietari per ammortizzare il maggiore esborso. La crisi economica e il clima di forte incertezza sugli sviluppi futuri del panorama politico-agrario hanno aumentato il numero dei contratti d'affitto, poiché la minore liquidità a disposizione degli imprenditori limita il ricorso al mercato delle compravendite e poiché la dubbia evoluzione del mercato agricolo non incentiva ad investimenti di lunga durata.

Nell'astigiano la produzione di Moscato (Canelli e comuni limitrofi) ha subito una battuta d'arresto ma i canoni rimangono compresi tra i 2.000 e i 3.000 euro, mentre nessuno dei testimoni privilegiati riferisce più alcunché relativamente ai terreni destinabili a energie rinnovabili in quanto pare che non riscuotano più grandi interesse.

Nelle zone risicole (basso novarese e vercellese) i canoni dei seminativi irrigui adatti a risaia nella pianura vercellese si confermano compresi tra i 450 e i 750 euro/ha, leggermente più bassi quelli nella pianura a sud di Novara (350-600 euro/ha) e nella pianura di Casale Monferrato (provincia di Alessandria, 350-550 euro/ha), nel 2015 infatti il mercato del riso in ribasso e le incertezze legate alla PAC hanno moderato i precedenti tentativi di rialzo dei canoni. Sembra inoltre che per assistere a qualche variazione degna di nota si debba attendere un assestamento che, secondo i testimoni privilegiati, si avrà solo a partire dal 2016.

3. Tipi di contratto

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

4. Patti agrari e organizzazioni professionali

Le Organizzazioni professionali agricole forniscono assistenza agli agricoltori nella

stipula dei contratti d'affitto, la stragrande maggioranza dei contratti agrari è stipulata secondo i patti in deroga, in quanto la legge 203/1982 prevede limiti molto stringenti alla libertà contrattuale delle parti, in particolare con riferimento alla durata del rapporto contrattuale, al calcolo del canone di affitto, nonché gli oneri in merito ai miglioramenti al fondo in ottemperanza alla legge 203/82.

E' necessario recarsi presso un'associazione di categoria, poiché l'assistenza della stessa sarà indispensabile anche per la validità del patto stesso. La consulenza dell'organizzazione, infatti, si deve concretare in un'attività di indirizzo e di cooperazione protettiva da parte sindacale, onde evitare prevaricazioni di un contraente sull'altro e deve permeare tutta la trattativa, non essendo sufficiente che le associazioni appongano una sorta di "visto" successivamente su trattative interamente condotte dalle parti nel disinteresse delle associazioni. Il contratto secondo la disciplina dei "patti in deroga" deve essere stipulato per iscritto e richiede la firma, oltre che delle parti, anche dei rappresentanti sindacali. Non è possibile, pertanto, stipulare un "patto in deroga" valido ed efficace, senza la presenza delle associazioni di categoria di entrambi i contraenti.

5. Aspettative future del mercato

I testimoni privilegiati prevedono un 2016 sicuramente non all'insegna dell'ottimismo. 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. Tuttavia, potrebbe presentarsi la situazione opposta nelle zone che possono vantarsi delle produzioni che al momento suscitano maggior interesse (ad esempio le nocciole), zone però limitate contando che generalmente il canone di affitto 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 (ad esclusione delle grandi aziende che possono gestire grandi capitali). Continua inoltre a perdurare una situazione di incertezza legata a quella che sarà l'evoluzione della futura PAC.

Valle d'Aosta

Stefano Trione

1. Quadro generale

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

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

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

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

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

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

² Il dato complessivo comprende le aziende senza SAU.

Le informazioni desunte dagli archivi amministrativi regionali confermano ovviamente quanto detto poc'anzi: 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 linea generale, il mercato delle affittanze dei fondi rustici in Valle d'Aosta è fortemente condizionato, al pari del mercato dei terreni, dalla commistione dell'attività agricola con le attività produttive non agricole che rende i canoni estremamente variabili anche per terreni aventi caratteristiche simili.

Inoltre, una notevole influenza sui canoni di locazione dei fondi è esercitata dalle provvidenze erogate a diverso titolo agli agricoltori, sia sulla base delle politiche agricole e di sviluppo rurale, sia attraverso specifiche norme regionali (aiuti di Stato) per quanto le risorse a valere sul Bilancio regionale siano andate incontro, negli anni più recenti, a una sostanziale riduzione in conseguenza del calo dei trasferimenti statali intervenuto per effetto della crisi economica.

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'allocazione 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 2015 la domanda di terreni in affitto è stata come sempre sostenuta. 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*² e d'alpeggio. Lo stesso vale per le coltivazioni permanenti: a detta dei testimoni privilegiati intervistati nel corso dell'indagine nel caso del vigneto il canone oscilla tra 600 e 1.200 euro per ettaro, mentre per il frutteto (in massima parte, melo) esso varia tra 300 e 600 euro per ettaro.

Per le foraggere i valori più elevati dei canoni di affitto riguardano i prati irrigui di fondovalle (intorno ai 400 euro per ettaro); si tratta di valori che sono senz'altro validi per le aree a più elevata pressione fondiaria individuate, a titolo di esempio, nella zona a est di Aosta, vale a dire nel territorio dei Comuni di Pollein, Quart, Brissogne, ecc., e nella bassa Valle (Comuni di Verrès e Pont-Saint-Martin). Nelle aree dove la pressione fondiaria è più contenuta i canoni di locazione dei prati stabili si stimano essere mediamente assai più bassi, pari all'incirca ai due terzi del valore sopra indicato.

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 differenziato anche in considerazione dello stato dei fabbricati e dell'accessibilità ai tramuti (vedi la possibilità di vendita diretta dei prodotti caseari ai turisti). Sebbene gli alpeggi vengano in genere affittati "a corpo", per le superfici migliori – vale a dire, quelle situate nelle

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

immediate vicinanze dei fabbricati, che è possibile fertirrigare senza particolari difficoltà – si stima che il canone corrisposto possa aggirarsi intorno a 250 euro per ettaro, ma nel caso di alpeggio dotato di casera costruita nel rispetto della vigente normativa sanitaria il canone può raggiungere anche livelli più elevati, poiché la possibilità di trasformare in quota il latte prodotto durante la stagione estiva consente di spuntare prezzi più remunerativi per le tradizionali produzioni casearie (Fontina e Fromadzo DOP, Toma di Gressoney, ecc.).

L'elevata domanda di superfici foraggere è dovuta alla crescente esigenza delle aziende agro-zootecniche di comprovare la conduzione delle medesime al fine di documentare il rispetto dei limiti di carico di bestiame fissati dalla normativa 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 occupano una superficie pari a circa 5.300 ettari, corrispondenti ad oltre il 12% della SAU foraggera in quota.

L'affidamento in affitto degli alpeggi di proprietà comunale avviene attraverso pubbliche aste³ 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.

Sovente accade che i pascoli di proprietà comunale (per la precisione, si tratta di 107 strutture di alpeggio ubicate in 38 Comuni della Valle d'Aosta) vengano assegnati ad aziende non valdostane che si aggiudicano le malghe di proprietà pubblica pagando canoni oltremodo elevati (fino a cinque volte l'affitto pagato in precedenza) con effetti distorsivi sul locale mercato delle affittanze rustiche. Questa problematica, come noto, non è nuova ed è particolarmente sentita in tutte le regioni alpine (e non solo). Si tratta del fatto che a concorrere alle aste pubbliche sono spesso aziende con diritti a contributi maturati in pianura sui seminativi che “trasportano” la superficie soggetta a contributo nelle ampie praterie di alpeggio. Ovviamente, per tali aziende risulta conveniente – a parità di contributo percepito – tralasciare i seminativi e coltivare invece i pascoli d'alpe, monticandovi esclusivamente bestiame giovane e improduttivo; forti dei trasferimenti loro assegnati, esse possono pagare canoni elevati, mentre gli allevatori locali non sono in grado di offrire importi di affitto fuori mercato e, pertanto, antieconomici.

Per contenere i succitati effetti distorsivi sul mercato degli affitti dei pascoli e delle strutture d'alpeggio nel 2014 il Consorzio degli Enti locali della Valle d'Aosta (CELVA) ha istituito un gruppo di lavoro incaricato di predisporre dei modelli tipo di atti amministrativi utili all'individuazione dei soggetti affittuari degli alpeggi di proprietà comunale. Il gruppo di lavoro ha lavorato in stretta sinergia e collaborazione con l'Assessorato Agricoltura della R.A.V.A. e con il Settore Agronomia dell'*Institut Agricole Régional* (IAR) di Aosta, al fine di fornire dei documenti quanto più possibile condivisi. I modelli tipo sono stati, inoltre, sottoposti all'attenzione della Federazione Coldiretti Valle d'Aosta e all'*Association Régionale Eleveurs Valdôtains* (AREV) che ne hanno condiviso i contenuti.

Nel marzo del 2015 si è giunti all'approvazione di uno specifico regolamento, vincolante per le Amministrazioni comunali e per gli affittuari di alpeggi pubblici, in base al quale agli allevatori affidatari incorre l'obbligo di portare in alpeggio vacche di razza Valdostana (Pezzata Rossa, Pezzata Nera e Castana) il cui latte venga destinato alla produzione di Fontina DOP, Fromadzo DOP e formaggi riconosciuti come prodotti agroalimentari tradizionali (PAT) della Valle d'Aosta.

³ Nel 2015 si è avuto notizia, per esempio, della pubblicazione del bando per la locazione (nel sessennio 2015-2020) ad uso pascolo destinato a ovi-caprini dell'alpeggio di Arbolle di proprietà del Comune di Charvensod e del bando per la locazione (nel sessennio 2015-2020) degli alpeggi denominati Bruson, Chaleby-Pleoules e Champanement di proprietà del Comune di Quart.

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 registrati⁴. Stante l'elevatissima parcellizzazione fondiaria, si segnalano casi in cui il terreno non è visto come un bene da cui ricavare reddito e il canone richiesto è irrisorio, giacché l'interesse della proprietà nello stipulare un contratto di locazione consiste nel tutelarsi da una eventuale prelazione, garantendosi che il terreno venga coltivato senza generare spese (ad esempio, per l'irrigazione). Generalmente, in questi casi, il pagamento del canone di affitto avviene "in natura", vale a dire, in Fontina e il prezzo dipende, appunto, dal valore attribuito alla Fontina DOP. Invece, quando ai fini della determinazione del canone sono prodotte valutazioni di tipo economico, è opinione dei testimoni privilegiati che l'affitto venga determinato in misura almeno pari al 10-15% della produzione vendibile realizzabile sulla superficie affittata. Permangono specifici usi in relazione alle modalità di determinazione e di pagamento del canone (superfici 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 superficie⁵, 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).

4. Aspettative future del mercato

Si presume che nel corso del 2016 i canoni d'affitto si manterranno invariati. Gli operatori intervistati nel corso dell'indagine ipotizzano che negli anni a venire possa aversi una contrazione dei canoni di affitto per le superficie prative di fondovalle, così come per il frutteto e il vigneto, a ragione del fatto che ci si attende una riduzione del sostegno legato agli interventi del PSR 2014-2020, non compensata dalle erogazioni connesse al I Pilastro della PAC date le ridotte superfici a disposizione delle aziende agricole a fondovalle.

Meno evidente potrebbe risultare la riduzione del sostegno accordato ai pascoli d'alpeggio, cosicché per questa tipologia colturale si ritiene che, almeno nel breve periodo, i canoni di affitto possano rimanere invariati.

⁴ 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.

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

Lombardia

Rita Iacono e Novella Rossi

1. Quadro generale

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

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

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

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

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

² Il dato complessivo comprende le aziende senza SAU.

Il 2015 prosegue con le incertezze degli anni precedenti, ma in genere i valori degli affitti in regione risultano in aumento, in un mercato vivace, tranne in alcuni casi. Sono venute meno le attese per le produzioni energetiche da fonti rinnovabili ora soggette anche a nuove modalità più gravose di imposizione fiscale, questa condizione interessava aree a maggior vocazione zootecnica, un settore in crisi, già costretto a subire un forte

ridimensionamento degli aiuti della nuova Politica agricola, e che sta affrontando anche questa nuova emergenza.

Per questo motivo, specie in provincia di Lodi, ma anche a Cremona, Brescia, Mantova e Pavia, dove sono numerosi gli impianti di biogas, si osservano situazioni di riduzione dei canoni dei suoli affittati. I canoni d'affitto aumentano, invece, soprattutto in occasione dei rinnovi contrattuali, in presenza di colture di pregio o in alcune aree dove gli allevatori vogliono mantenere in ogni caso e per motivi gestionali una dimensione significativa, specie negli ordinamenti a zootecnia da latte. L'aumento di canoni è, anche per il 2015, sostenuto dove sono presenti i patrimoni degli Enti.

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

2. Tendenze a livello territoriale

In tutte le zone di pianura la domanda di 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 insediamenti energetici (da biomasse) si registra invece una sola diffusa riduzione dei canoni.

Nella provincia di Bergamo, si registra una prevalenza di domanda e si stima un leggero aumento, generalizzato, nell'ordine di pochi punti percentuali. Si sono mantenuti elevati i canoni per gli appezzamenti a orticoltura, ma anche i canoni degli alpeggi fanno registrare valori più elevati rispetto agli anni recenti, anche per effetto delle politiche di sostegno. Tra le politiche comunitarie che hanno influito sul mercato degli affitti, gli intervistati attribuiscono un'importante rilevanza ai pagamenti del primo pilastro. Non si segnalano accordi collettivi.

A Brescia i contratti sono, per la quasi totalità, in deroga (art. 45). Si conferma la prevalenza della domanda per rispettare le normative che sono condizione singolare della provincia bresciana visto l'alto carico zootecnico esistente. Si registra nell'ultima parte del 2015 una esplosione di richieste di affitto di malghe, di proprietà comunale e in alta quota, legate alle aspettative di contributo sulla nuova misura di indennità compensativa regionale. E' evidente anche un generalizzato aumento dei canoni di affitto di realtà stabili e consolidate che, in alcuni casi, mette in difficoltà situazioni di gestione agricole da anni presenti sul territorio. L'aumento della domanda è dovuto alla necessità di abbinare i titoli PAC. Tra le politiche comunitarie che hanno influenzato l'andamento del mercato degli affitti rilevanti sono le nuove autorizzazioni per i vigneti. Dalle interviste emerge un lieve incremento dei valori massimi dei canoni in pianura, mentre in collina una leggera diminuzione. Elevata è infine l'insolvenza per mancato pagamento degli affitti.

A Mantova si confermano canoni in crescita anche dopo gli aumenti dovuti alla domanda per la produzione di biomassa da destinare agli impianti energetici e al consolidamento dei titoli PAC. Risulta meno pressante la domanda di suoli per far fronte al rispetto della direttiva nitrati. Anche nel mantovano si stima che la quasi totalità degli affitti avvenga in deroga. Non ci sono accordi collettivi.

In provincia di Cremona i contratti sono stipulati in deroga, in particolare per i seminativi irrigui. Si osserva una riduzione dei canoni dettata, in particolare, dalla minor

redditività della produzione energetica da biomasse e dalla diffusa sofferenza gestionale delle imprese, specie per i seminativi irrigui. Anche nel cremonese la riforma della PAC rappresenta una dei fattori che ha influenzato in modo rilevante il mercato degli affitti.

Nella provincia di Milano, si conferma la situazione delle altre province,. I terreni più richiesti, con contratti in deroga, restano il seminativo irriguo, le orticole, le frutticole, il seminativo asciutto e la risaia.

A Pavia i contratti sono per la massima parte in deroga per le colture principali (riso, vigneto, mais) che caratterizzano il territorio, solo nell'Oltrepò pavese esistono casi di accordi verbali.

Anche a Lodi la domanda supera l'offerta e per lo più si tratta di contratti in deroga per il seminativo irriguo. Tra i fattori che influenzano maggiormente il mercato degli affitti sono da segnalare la produzione energetica e il biogas. La situazione risulta abbastanza stabile.

Nella provincia di Como l'affitto è praticato solo per singoli appezzamenti e non per aziende intere, tanto che spesso le imprese si ritrovano con diversi contratti d'affitto attivati, quasi tutti stipulati in deroga, soprattutto nel caso dei seminativi. Altre forme di cessione praticate, seppur in misura minore, sono il comodato d'uso, accordi verbali, affitti per quindici anni. Tra le politiche che hanno avuto ricadute sul mercato degli affitti è da segnalare l'obbligo a redigere i contratti scritti per poterli includere nel fascicolo aziendale per le procedure PSR.

Nella provincia di Sondrio le misure del Programma di Sviluppo Rurale 2014-2020 insieme alla tendenza dei comuni a far cassa, per evitare danni erariali al proprio bilancio, hanno spinto al rialzo i canoni degli alpeggi di proprietà dei comuni, che rappresentano non solo una ricchezza storica, culturale, ambientale, paesaggistica da tutelare ma anche un patrimonio di biodiversità da mantenere e possibilmente migliorare.

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

3. Tipi di contratto

Anche se si deve sottolineare una marcata variabilità tra province e colture, si può osservare in generale che in pianura i nuovi contratti sono quasi tutti in deroga, mentre nelle aree montane e marginali si assiste alla significativa riduzione degli accordi verbali,. Nel caso degli accordi con i terzisti, il canone, qualora sia previsto, è in genere superiore a quello stipulato negli accordi in deroga. Gli affitti sono in media più alti per le superfici da destinare allo spandimento dei liquami zootecnici mentre sono in diminuzione i canoni dei suoli destinati alla fornitura di biomassa per la produzione energetica. Si segnala anche una preoccupazione in casi di situazioni non ben regolamentate di comportamenti speculativi.

4. Patti agrari e organizzazioni professionali

Per quanto concerne i patti agrari e le organizzazioni professionali nella stragrande maggioranza delle province non esiste alcun tipo di accordo collettivo con le OOPP.

5. Aspettative future del mercato

Il futuro è incerto, ma l'orientamento ad acquisire superfici produttive in affitto, non in proprietà, è ormai caratterizzante la realtà lombarda anche per quest'anno. Molti sono gli

intervistati, infatti, che sottolineano come gli affitti siano considerati uno strumento più efficace e meno impegnativo rispetto all'acquisto. 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. Si sottolinea, da parte degli intervistati, una significativa ricaduta dei cambiamenti avvenuti nella PAC, sia nel I pilastro sia nell'attivazione del nuovo PSR. Nelle aree di pianura gli eventuali 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 riversare sui fittavoli l'esecuzione dei miglioramenti previa stipula di contratti a lungo termine.

In collina è la viticoltura a offrire, ancora e pur in presenza di qualche sofferenza, le migliori opportunità e si segnala un effetto derivante dalle nuove autorizzazioni per i vigneti, mentre le colture di IV gamma sono esposte a fenomeni di delocalizzazione della produzione primaria verso altre regioni, dove la disponibilità di suoli è maggiore e i canoni sono più modesti.

Nel 2014 anche la Lombardia ha istituito una Banca della Terra, vale a dire un inventario di terreni incolti disponibili, pubblici e privati, consultabile sul web attraverso il sistema informativo agricolo della Regione, anche per incentivare il loro affidamento ai giovani. Il provvedimento (l.r. 30/2014) è stato votato all'unanimità dal Consiglio regionale lombardo e prevede uno stanziamento iniziale di 50mila euro. La Regione chiederà ai comuni e ai privati di segnalare le terre incolte da almeno 2 anni; una prima verifica dei dati è avvenuta nel 2015 e il 28 febbraio 2017 è il termine ultimo per la definizione censuaria dei terreni incolti o abbandonati. Secondo la norma si considerano come incolti o abbandonati i terreni agricoli che non siano stati destinati a uso produttivo da almeno due anni, a esclusione dei terreni oggetto di impegni derivanti dalla normativa europea o i terreni già destinati a colture agrarie e a pascolo, in cui si sono insediate formazioni arbustive. Ovviamente sono previsti alcuni casi particolari definiti direttamente nella norma, cui si rimanda⁶. La Regione Lombardia provvederà quindi all'assegnazione temporanea dei beni inseriti nella Banca della Terra Lombarda dichiarati disponibili. Il provvedimento di assegnazione specificherà inoltre le condizioni necessarie per la conservazione del patrimonio agricolo-forestale e l'uso per il quale il bene viene concesso, la durata dell'assegnazione e l'ammontare del canone che deve essere corrisposto dall'assegnatario. Nonostante l'istituzione di questa nuova banca dati, la maggior parte degli intervistati non ha evidenziato variazioni rilevanti nel mercato degli affitti, come forse si poteva attendere.

⁶<http://normelombardia.consiglio.regione.lombardia.it/NormeLombardia/Accessibile/main.aspx?view=showdoc&iddoc=lr002014112600030>

Trentino Alto Adige

Luigi Gambarin

1. Quadro generale

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

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

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

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

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

² Il dato complessivo comprende le aziende senza SAU.

In Trentino la domanda di superficie in affitto è stata inferiore a quella del 2014 lasciando spesso sul mercato l'offerta inevasa. Le difficoltà delle piccole aziende spingono i proprietari al passaggio verso una gestione in affitto. 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 il mercato è fermo e la domanda è legata a richieste mirate più che altro relative all'arrotondamento delle superfici aziendali e ai premi importanti per il reddito finale dell'azienda. Recentemente

(maggio e agosto 2015) sono state approvate dalla Commissione europea, le nuove programmazioni 2014-2020 per le due province. Gli obiettivi sono molto simili e lo sforzo economico è diretto verso una maggiore competitività del settore agricolo, il rispetto e la valorizzazione degli ecosistemi utilizzando al meglio le risorse disponibili per uno sviluppo territoriale e occupazionale. Ad aprile 2015 è terminato il regime delle quote latte e si è tornati al libero mercato. Questo ha comportato per gli allevatori affrontare, insieme ai problemi da tempo presenti (aumento dei costi di produzione associati ad una burocrazia asfissiante e costosa) anche problemi immediati come il calo del prezzo del latte sceso, in provincia di Trento del 3,58%. In Trentino 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 durata maggiore (10-15 anni) soprattutto se il conduttore si assume l'onere del reimpianto a fine ciclo. Se la coltura è in produzione, la durata è dai 5 ai 10 anni, mentre per le colture erbacee la durata dei contratti è più contenuta (2-3 anni).

Nelle zone dove i comuni indicano aste per l'aggiudicazione dei terreni, sono nati contenziosi sull'equità dei canoni. La 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 10-15 anni. In molte zone della regione - soprattutto in Trentino - l'affitto è visto come uno strumento per aumentare le dimensioni aziendali e quindi la capacità reddituale sfruttando le economie di scala.

2. Tendenze a livello territoriale

In Trentino la diffusione dell'affitto varia in funzione delle diverse zone agricole. La Valle dell'Adige (tra le più avanzate dal punto di vista agricolo), la Valle di Sole, la Val di Non, Primiero e la bassa Valsugana presentano una percentuale inferiore alla media provinciale, mentre Vallagarina, alta Valsugana e Fassa presentano un livello d'affitto superiore. Nella maggioranza dei casi i contratti sono stipulati sulla base dell'art. 45 della legge 203/82 (affitto in deroga). Il nuovo PSR, approvato dalla Giunta Provinciale ad agosto dello scorso anno, assegna per il 2015 (agosto – dicembre) una media di 80 euro/ha per gli aiuti all'alpeggio (OP 10.1.2), 220 euro/ha per lo sfalcio dei prati (OP 10.1.1) e 396 euro/ha come indennità compensativa per gli agricoltori delle zone montane. 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 (misura 214 B2). 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 con punte di 4.000 nella piana rotaliana (zona Teroldego). 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 mirata su specifiche superfici di terreno ma, in generale, il mercato è fermo. Sono presenti in provincia solo contratti stipulati in base all'art. 45 della legge 203/82. Gli operatori usufruiscono della consulenza da parte delle organizzazioni sindacali per la stipula. I canoni per frutteti irrigui e in ottimo stato possono arrivare a 2.500 -3.000 euro/ha nella zona di Bolzano e di Merano mentre nelle zone di pregio i canoni salgono a 4.000-5.000 euro/ha. I vigneti hanno valori leggermente più alti andando da 3.000 fino a 4.000-6.000 euro/ha per le zone di pregio. Per i seminativi vengono richiesti in media dai 400 ai 500 euro/ha in funzione della posizione con punte anche di 800 euro/ha. È necessario precisare come sia molto difficile trovare terreni in affitto di ampiezza superiore all'ettaro: la maggior parte dei contratti interessa, infatti, superfici inferiori ai 3.000 mq. Per quanto riguarda la tipologia, l'affitto dei terreni a vigneto è molto raro e quindi, di fatto, il mercato è molto limitato.

3. Tipi di contratto

Rispetto agli anni precedenti è aumentata la diffusione dei patti in deroga che oramai è la forma preponderante di contratto. Nelle zone di montagna è molto diffusa la concessione in uso gratuito dei terreni con finalità importanti per la gestione del territorio. Dall'indagine sulle strutture agricole 2013 emerge che tale forma di gestione coinvolge circa 20.600 ha il 36% della superficie in affitto.

In provincia di Trento per il periodo 2015-2016 la commissione tecnica provinciale ha stabilito di alzare del 1% il livello dell'equo canone che, oltre ad essere un punto di riferimento generale, viene applicato per gli affitti dei terreni di proprietà di enti pubblici.

In Alto Adige i contratti in deroga secondo l'art. 45 della legge 203/82 sono utilizzati 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; in Alto Adige tutti i contratti sono stipulati in deroga secondo un modello tipo redatto dall'organizzazione professionale degli agricoltori di lingua tedesca (SBB).

5. Aspettative future del mercato

In provincia di Trento il 2016 dovrebbe comportare un aumento dell'offerta, sostenuta dai proprietari di piccole aziende con difficoltà economiche, in un mercato comunque sempre molto asfittico. L'approvazione del PSR 2014 – 2020 ha permesso alla provincia di attuare tutte le sei priorità. L'evoluzione del mercato e la sempre maggiore concorrenza estera fa emergere la necessità di strutture agricole più ampie e più efficienti in grado di contenere i costi di produzione. Nel 2016 i canoni di affitto dovrebbero rimanere stabili sui livelli del 2015 e comunque legati ai prezzi dei principali prodotti agricoli. L'eventuale domanda di terreni dovrebbe provenire dai giovani agricoltori. 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 2016 si prevede un equilibrio tra domanda e offerta e stabilità dei canoni.

Veneto

Luigi Gambarin

1. Quadro generale

In Veneto la scarsa diffusione dell'affitto rispetto ad altre regioni settentrionali ha rappresentato un retaggio del passato, quando non esistevano i contratti in deroga e la libera trattativa tra le parti. Tuttavia, negli ultimi tredici anni sembra si sia attivata un'inversione di tendenza. Dai dati emersi dalle indagini sulla strutture agricole 2013, infatti, la SAU condotta in affitto ha subito un incremento del +60% attestandosi a circa 338.600 ha, con una incidenza sulla SAU totale del 42% e del 16% sull'intera SAU nazionale (tab 7).

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

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

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

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

² Il dato complessivo comprende le aziende senza SAU.

Nel 2015 la domanda di affitto regionale è leggermente calata rispetto all'anno precedente. In particolare nelle province di Padova e Vicenza il mercato è risultato in equilibrio così come alcune aree ben circoscritte delle altre province. 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 cui occorrono biomasse per la produzione di energia verde. I rinnovi contrattuali hanno risentito dell'incertezza sulle novità che riguardavano la PAC 2014-2020. Infatti i vecchi titoli sono scaduti a fine 2014 e i nuovi non

sono stati calcolati e fissati prima del giugno 2015. Ciò ha provocato una serie di problemi relativi non solo al livello dei nuovi 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 e competitività con maggiori possibilità di esportazione dei prodotti.

2. Tendenze a livello territoriale

A Verona la domanda è prevalente in tutta la provincia. I canoni sono generalmente stabili con aumenti per le colture di pregio nella zona del soave. Rimangono stabili per i vivai frutticoli e i seminativi nella pianura Alpone Guà.

A Vicenza i canoni hanno mostrato una tendenza alla stabilità. Nelle colline del medio Astico per l'affitto di un seminativo in pianura occorrono dai 400 ai 600 euro/ha mentre per un pascolo vengono chiesti 50 euro/ha. Nella zona a sud ovest della provincia per un seminativo i canoni oscillano tra i 300 e i 350 euro/ha a cui vanno aggiunti i premi comunitari, mentre per un vigneto i canoni variano tra gli 800 e i 1.600 euro/ha.

A Belluno la domanda è orientata all'ampliamento della superficie aziendale o al sorgere di microimprese per la coltivazione di orticole come fagioli, patate e radicchio. L'offerta è in calo e i canoni in crescita o stabili se si considera la montagna. Per un seminativo in Val Belluna vengono chiesti dai 100 ai 280 euro/ha con un incremento rispetto al 2014 del 13%. Anche i canoni dei prati sono cresciuti su valori molto prossimi a quelli dei seminativi. Per i prati in montagna i valori dei canoni sono rimasti stabili tra i 25 e i 125 euro/ha. I contributi per le misure agroambientali riservati dal PSR sono in aumento con indennità di 450 euro/ha per lo sfalcio e valori tra i 270 e i 360 euro/ha per l'indennità compensativa. Le malghe sono affittate a corpo con valori di 35-40 euro/ha/anno per tutta la superficie (+30%).

In provincia di Treviso la domanda è sostenuta dai viticoltori e dai contoterzisti. I canoni per i seminativi sono rimasti stabili con valori medi tra i 400 e i 600 euro/ha/anno. Nella pianura trevigiana nord-orientale i seminativi hanno canoni allineati con la media della provincia mentre gli ortaggi oscillano tra gli 800 e i 1.100 euro/ha. I vigneti di pianura hanno canoni medi tra i 1000 e i 2.000 euro/ha in funzione del vitigno mentre in collina la DOCG varia da 2.000 a 3.700 euro/ha.

A Venezia prevale la domanda nella pianura del Brenta stimolata da operatori professionali e contoterzisti. I canoni dei seminativi hanno valori medi di 400-550 euro/ha (-8/10%). In calo anche (-20%) i canoni dei terreni destinati alla produzione di biomasse con valori assoluti compresi tra i 750 e i 1.000 euro/ha. La tendenza è quella di ridurre la superficie in affitto e aumentare quella in proprietà sfruttando i prezzi del momento. Per i vivai da frutto i valori dei canoni arretrano di un 5-6% intorno a valori di 1.300-1.500 euro/ha/anno. Nella zona del Basso Piave (S. Donà di Piave, Noventa di Piave, Musile di Piave) i canoni dei seminativi scendono a 400-500 euro/ha (-15%), se il contratto non coinvolge i contoterzisti mentre oscilla tra gli 800 e i 1.100, rimanendo stabile rispetto al 2014, se il locatario è un contoterzista. Nella zona litoranea (Eraclea, Jesolo, Caorle) i terreni ad orticole, soggetti a pochi scambi, vengono affittati a 1.000 euro/ha/anno.

A Padova prevale la stabili con canoni dei seminativi invariati mentre si segnalano cali per i vivai della bassa padovana dell'ordine del 5-10%. I seminativi, nella parte sud-ovest della provincia, oscillano tra i 700 e i 1.000 euro/ha. I vigneti nella zona dei Colli hanno canoni compresi tra i 1.000 e i 2.000 euro/ha. Anche le orticole si mantengono sui valori dello

scorso anno tra i 2.000 e 2.200 euro/ha. Nella bassa padovana i vivai, per due anni di contratto, spuntano canoni di 900 euro/ha/anno.

A Rovigo prevale la domanda mentre i canoni i mantengono stabili per i seminativi sui valori medi ovvero in diminuzione (-10%) sui prezzi massimi, variando a seconda delle zone, tra i 650 e i 750 euro/ha. Le orticole a Rosolina oscillano tra i 900 e i 1.000 euro/ha con un mercato poco movimentato. La richiesta di terreni per la produzione di biomasse è in calo con canoni compresi tra 900 e 1.000 euro/ha (-10%). Ultimamente il mercato propone una domanda di superfici relativamente contenute (30-50 ha) per la coltivazione di asparagi considerati prodotti di nicchia in queste zone. I canoni si aggirano tra i 1.000 e i 1.200 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 stati il 2013, il 2014 e il 2015. Quest'ultimo è importante in particolare per il numero dei titoli in quanto, gli ettari indicati nella domanda di giugno 2015 corrisponderanno al numero di titoli assegnati.

Nelle zone di montagna la reintroduzione dell'accordo verbale tramite dichiarazione sostitutiva dell'affittuario (per superfici minori di 5.000 mq) ha consentito di fare entrare nel fascicolo aziendale terreni che erano coltivati ma non dichiarati. Nel bellunese i contratti in deroga (art. 45) sono solo il 10-15% del volume totale di contrattazione. Il resto sono accordi verbali a titolo oneroso con canoni inferiori del 25-30% rispetto ai contratti in deroga. Per le aziende zootecniche e per quelle medio/grandi vale solo l'affitto in deroga. La durata media dei contratti è di 6 anni in quanto il conferimento dei premi previsti dal PSR per l'agroambiente, richiedono un titolo di possesso poliennale. Nelle zone più disagiate è addirittura il proprietario che paga per il taglio dei prati.

A Rovigo la durata dei contratti per i seminativi è di 2-3 anni. Per i terreni destinati a biomasse la durata è simile 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. Per le ortive i contratti possono essere biennali o stagionali mentre quelli per i seminativi arrivano a 3-5 anni. A Padova i vivai a frutteto, a sud della provincia, hanno contratti di un paio di anni; quelli per seminativi nella Pianura di Padova vengono stipulati per periodi pari alla durata della PAC. Solo quando il contratto si stipula all'interno di una famiglia (padre-figlio), si arriva ai 15 anni. Per i vigneti invece la durata è superiore ai 10 anni in tutte le province. A Verona si arriva ai 12 anni se il reimpianto è a spese del conduttore, mentre se il vigneto è in piena produzione la scadenza avviene 5-6 anni dopo la stipula. Nelle zone vocate del trevigiano la durata media è di 5-10 anni con il vigneto in atto. Qualora l'impianto venga realizzato dall'affittuario la durata sale a 15-20 anni.

4. Patti agrari e 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. La sempre più pressante ricerca di terra ha spinto la Regione Veneto a emanare la L.R. n° 26 dell'agosto 2014. La Giunta regionale ha affidato all'Avepa le attività di gestione tecnica e amministrativa nonché la competenza sui procedimenti derivati. Al momento non sono molti i comuni che hanno effettuato un censimento dei terreni abbandonati o incolti presenti nel loro territorio. In linea generale difficilmente nel territorio veneto esistono terreni effettivamente abbandonati o con le caratteristiche per rientrare nella L.R. 26/2014. Nel bellunese il censimento dei terreni che rientrano potenzialmente nella normativa, trova difficoltà oggettive per il fatto che molte aree papabili sono protette o hanno un vincolo ambientale e per questo necessitano di pareri e via libera di altre amministrazioni. Nella pianura veronese del Tartaro le aree con le caratteristiche necessarie sono quelle lungo le aste dei fiumi.

5. Aspettative future

Sebbene le attese degli operatori differiscano a livello territoriale è possibile delineare alcune aspettative generali. Le aspettative dello scorso anno relative all'entrata in vigore della PAC 2014-2020 si sono concretizzate. Il prezzo del latte è diminuito creando maggiori difficoltà alle aziende zootecniche più piccole, il regime delle autorizzazioni, nella sua prima applicazione, ha creato incertezza e disuguaglianze e il calcolo del numero e il valore dei titoli definitivi della nuova PAC ha segnato una diminuzione degli aiuti comunitari. Il PSR del Veneto ha indirizzato gli sforzi economici al rafforzamento della competitività delle imprese, alla sostenibilità ambientale e agli investimenti innovativi. Sono state aumentate le dotazioni per l'inserimento dei giovani agricoltori da 50.000 a 70.000 euro e mantenute le domande per le misure agroforestali. Una attenzione particolare è stata rivolta alla montagna verso cui vengono destinate il 35% delle risorse. Le aspettative degli operatori per il 2016 sono omogenee all'interno di un contesto generale improntato ad un moderato pessimismo. Gli intervistati sono positivi verso il settore viticolo le cui prospettive sono incoraggianti grazie al reddito che il comparto riesce a dare. In crescita la domanda con canoni stabili. La priorità degli addetti sarà quella di prevedere le richieste dei consumatori e di puntare sulla qualità del prodotto tramite la creazione di consorzi.

Per gli altri settori le prospettive sono meno rosee a causa dei crescenti costi delle materie prime e soprattutto del perdurare di una discesa dei prezzi dei prodotti. I margini reddituali si riducono e le piccole aziende non riescono a sostenere la concorrenza. In questi settori si prevede una stabilità nei canoni e nelle richieste di nuovi affitti.

Friuli Venezia Giulia

Greta Zilli

1. Quadro generale

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

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

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

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

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

² Il dato complessivo comprende le aziende senza SAU.

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

L'attuale crisi finanziaria, però, rende difficile l'acquisto di terreni agricoli stimolando al contempo il mercato degli affitti, che in seguito alle difficoltà economiche generali ha subito una riduzione dei canoni ad esclusione che in alcune aree.

La domanda ha prevalso nelle province di Gorizia, Trieste e Pordenone. In provincia di Udine vi è prevalenza della domanda in montagna, nelle colline di San Daniele e Nimis e nella zona dell'Alta Slavia. Nelle altre zone c'è un equilibrio tra domanda e offerta. Nei Colli Orientali invece si registra una prevalenza dell'offerta. Permane a livello regionale una

domanda nei confronti di 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. Il significativo contributo fornito dalla Regione Friuli Venezia Giulia per la produzione di energie da fonti rinnovabili ha fatto nascere negli 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. 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 possibilità sta influenzando il mercato degli affitti, inducendo alcune grandi aziende con seminativi ad optare per questa scelta culturale.

A Pordenone nelle area di Casarsa della Delizia, Spilimbergo e San Vito al Tagliamento si registra la maggiore richiesta di superfici da destinare a nuovi impianti viticoli e vivai viticoli. La propensione di questi territori a tale coltivazione fa prevalere la domanda dei terreni per la produzione delle barbatelle rispetto a quella per l'impianto di nuovi vigneti, per i quali si predilige l'acquisto dei terreni.

2. Tendenze a livello territoriale

La provincia di Udine presenta situazioni differenti nelle tre fasce altimetriche. In montagna il mercato riguarda per lo più l'affitto delle malghe di proprietà dei comuni dove la durata dei contratti varia tra i 4 e i 5 anni. La domanda si è ridimensionata rispetto all'anno precedente ma prevale sull'offerta, i concorrenti partecipano ai bandi per l'assegnazione delle malghe e per i prati a esse legati. Il nuovo PSR 2014-2020 sostiene l'interesse per questo mercato. Nella programmazione le misure agroambientali e le indennità compensative, prevedono pagamenti ad ettaro superiori rispetto al passato e una riduzione dei limiti di accesso alla graduatoria per la misura a sostegno delle zone svantaggiate. L'aiuto dal PSR alle zone montane influisce nella determinazione della base d'asta per l'affitto delle malghe. Gli affitti si aggirano tra 2.500 e 5.000 euro/ha in funzione della durata, per le malghe con stalla e agriturismo, le malghe comunali con sola stalla vengono concesse a canoni compresi tra i 50 e i 70 euro/ha ed infine i prati e i pascoli a 20 – 40 euro/ha. Nelle montagne dell'Alta Slavia prati, seminativi e boschi sono affittati a prezzi compresi tra i 30 e i 100 euro/ha. Nelle zone a vigneto DOC dei Colli Orientali la domanda è legata alle aziende professionali vitivinicole, mentre l'offerta è sostenuta dai piccoli produttori in difficoltà economiche ed è prevalente rispetto alla domanda. I canoni dei vigneti variano tra i 600 e i 3.000 euro/ha, mentre i seminativi oscillano tra i 100 e i 360 euro/ha. In generale la crisi del settore vitivinicolo ha portato ad un calo degli affitti dei vigneti, e le due annate siccitose non hanno aiutato il mercato a movimentare nuove affittanze di seminativi. Nella pianura di Udine i vigneti sono affittati a 600- 1.000 euro/ha, mentre per i seminativi i canoni variano secondo la possibilità di irrigare le colture: il terreno irriguo è valutato 240-600 euro/ha, quello non irriguo 200-350 euro/ha. I frutteti inoltre sono quantificati tra i 500 e gli 800 euro/ha. Nella pianura litoranea, dove sono più diffuse le aziende di grandi dimensioni, per i seminativi sono riscontrati valori compresi tra i 300-800 euro/ha. I valori massimi sono raggiunti nel caso dei terreni richiesti dai produttori di agroenergie, notoriamente elevati, che comunque sono leggermente diminuiti rispetto al passato.

A Pordenone la prevalenza di domanda che si registra in provincia è fondamentalmente collegata alla richiesta di terreni da convertire in vivai viticoli o in parte meno prevalente a vigneto. I canoni per i seminativi asciutti oscillano intorno ai 150 (nelle zone più svantaggiate) e i 300 euro/ha, mentre per quelli irrigui tra 300 e 600 euro/ha. I seminativi senza titoli PAC sono affittati con valori tra gli 80 e i 120 euro/ha e anche qui i seminativi per agroenergie hanno quotazioni leggermente in calo rispetto al passato mostrando anche una

lieve contrazione delle richieste. I canoni dei frutteti nelle aree di pianura variano tra i 600 e i 1.200 euro/ha. I vigneti DOC nella destra Tagliamento vengono affittati, nelle zone vocate, a 900-2.200 euro/ha. A Rauscedo e zone limitrofe i canoni per i vivai di barbatelle raggiungono i 2.000/3.300 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 si conferma la stessa situazione registrata nel 2014. La domanda di terreni in affitto prevale sull'offerta. Il vigneto DOC in pianura ha canoni di 600-1.100 euro/ha, mentre nelle zone più rinomate del Collio (S. Floriano, Savogna, Dolegna e Capriva) vengono raggiunti valori più elevati, tra 1.100 e 3.200 euro/ha. I seminativi in pianura, invece hanno prezzi di 250-500 euro/ha.

Anche nella provincia di Trieste prevale la domanda di terra sostenuta dalla necessità degli imprenditori di ampliare la superficie aziendale. La scarsa superficie disponibile è affittata per canoni di 800-1.800 euro/ha per i vigneti, 3-150 euro/ha per i prati, 200-1.200 euro/ha per gli orti e 300-1.500 per gli oliveti, anche in questo caso vengono confermate le quotazioni del 2014.

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 notevole riduzione in seguito alla circolare AGEA 679/11 che obbliga l'affittuario alla registrazione dei contratti ai fini dell'ottenimento dei contributi previsti dalla PAC. Alcune testimonianze affermano che tale forma contrattuale non esiste più, sembra solo permanere ancora in montagna per piccoli fondi. Mediamente il costo dell'assistenza delle parti alla firma del contratto è per lo più a carico dell'affittuario. Solo in montagna e parzialmente nella regione più a ovest della provincia di Pordenone l'importo è in carico al proprietario per il 50%. A Udine il costo per l'assistenza alla firma dei contratti varia tra i 30-35, per le zone montane e 100 euro diversificandosi da zona a zona, mentre a Gorizia tra i 50 e i 70 euro. A Pordenone l'importo è pari a 60 euro più 18 euro di spese di registrazione. In provincia di Trieste, infine, un contratto individuale costa 83 euro, se invece si tratta di contratti cumulati (più contratti in una sola registrazione) il costo può aumentare fino a 100/150 euro. Nel caso di aziende di grandi dimensioni il costo dell'assistenza delle parti alla firma del contratto può raggiungere anche i 100 euro.

Il comodato d'uso è un fenomeno piuttosto diffuso in regione, come testimoniato anche dai dati della SPA 2013 e riguarda superfici che i proprietari, per diverse ragioni, non possono o non vogliono coltivare direttamente ed è comune per quelle aziende con imprenditore individuale o società che lavorano i terreni di familiari.

4. Patti agrari e organizzazioni professionali

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

5. Aspettative future

I testimoni prevedono ancora una ripresa del mercato. La domanda sarà sostenuta principalmente dalle seguenti tipologie di soggetti: grandi aziende di contoterzisti che prendono in affitto i terreni delle piccole aziende le quali, a loro volta, trovano maggiore

convenienza in questa formula rispetto all'esercizio dell'attività e al pagamento delle lavorazioni; aziende di grandi dimensioni che con l'aumento della superficie attraverso gli affitti migliorano le economie di scala; i finanziatori (spesso imprenditori agricoli) delle centrali a biomassa, disponibili a pagare canoni di affitto più alti della norma, pur di disporre di grosse quantità di prodotto agricolo che vada ad alimentare l'impianto. Inoltre è possibile immaginare un incremento della domanda riconducibile alla formazione di nuove aziende condotte da giovani imprenditori.

Nelle zone più marginali della regione il mercato degli affitti sarà interessante per i sostegni previsti dal PSR per le zone svantaggiate. In Carnia le malghe più accessibili con buona visibilità dove si pratica attività agrituristica saranno sempre più in concorrenza tra loro per ottenere i prati circostanti.

La creazione della «banca della terra», vale a dire un sistema attraverso il quale aree inutilizzate, incolte, di proprietà del Demanio o di enti locali, che pur rimanendo pubbliche vengono offerte ad aziende agricole gratuitamente o per cifre simboliche, è una realtà presente in otto regioni italiane e il progetto è in itinere per altre cinque. Tale realtà attualmente non è attiva in Friuli Venezia Giulia, ma negli ultimi Stati generali della Montagna, è stata dichiarata la volontà di valutare l'istituzione di una "Banca della Terra", per la montagna. Tuttavia, la presenza di detta tipologia di inventario sui terreni e le aziende agricole pubbliche e private che possono essere messi a disposizione di terzi (affitti e concessioni) potrebbero dare luogo allo sviluppo di nuove attività agricole in montagna.

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

Liguria

Alberto Sturla

1. Quadro generale

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

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

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

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

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

² Il dato complessivo comprende le aziende senza SAU.

Anche la superficie assegnata in uso gratuito è aumentata (+45% rispetto all'ultima rilevazione censuaria), confermando una tendenza in atto almeno dal 2000 che vede interessati soprattutto terreni di scarso pregio quali terreni boscati e a prato-pascolo e oliveti non certificati. Nel corso del 2015 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 è registrata una parziale ripresa delle locazioni di terreni per floricoltura da reciso e per le fronde ornamentali, determinata da

una fase positiva dei mercati. Analogamente, la stagione positiva ha generato un incremento della richiesta di terreni in affitto per l'olivo DOP e la viticoltura di qualità. Per tutte le altre tipologie colturali il mercato permane in uno stato di sostanziale equilibrio per via di un certo numero di nuovi contratti stipulati da agricoltori non professionali: vite e olivo, soprattutto se non certificate, sono le colture più interessate dalle contrattazioni.

Su tutto il territorio regionale è ritornato molto diffuso l'affitto nominale tra parenti. Nel corso del 2015 tale tipo di contratti è molto aumentato con l'apertura dei primi bandi del PSR 2014 – 2020.

Si segnalano scambi tra Enti, pubblici e privati, e cooperative sociali. E' un fenomeno già rilevato negli anni scorsi, in seguito all'entrata in vigore della Legge regionale n.36 del 21 novembre 2013 "*Disposizioni in materia di Agricoltura sociale*", che nel 2015 ha si è fatto più frequente in seguito all' attesa generata dalla misura M16.09 (Supporto per la diversificazione delle attività agricole in attività riguardanti l'assistenza sanitaria, l'integrazione sociale, l'agricoltura sostenuta dalla comunità e l'educazione ambientale e alimentare). Per questo tipo di transazioni è molto diffusa la forma del comodato gratuito, nel caso in cui venga contemplato un canone quello solitamente corrisposto non corrisponde ai valori di mercato per quella tipologia colturale.

2. Tendenze a livello territoriale

I terreni dedicati alla viticoltura e olivicoltura certificate sono stati particolarmente oggetto di scambio. Il mercato per questi tipi colturali ha mostrato decisi segnali di ripresa nella collina litoranea imperiese, ma anche, seppure con un numero di transazioni limitato, in Provincia di Savona e La Spezia. Nel Levante Ligure, tuttavia, le colture permanenti, specie se non certificate, sono soprattutto oggetto di interesse da parte di agricoltori non professionali.

I nuovi contratti per i terreni idonei alla floricoltura sono stati registrati nella collina litoranea di Imperia. Occorre notare che la composizione fondiaria delle aziende floricole varia in modo anche accentuato in base alle condizioni del mercato. L'annata favorevole al fiore da reciso ha generato un aumento della domanda per terreni idonei a questo tipo di coltura: non solo in base alla superficie disponibile ma anche (e soprattutto) in base alle immobilizzazioni di cui è provvisto il fondo. Nell'entroterra Genovese e Savonese sono stati segnalati nuovi contratti di comodato d'uso gratuito stipulati tra Enti di varia natura e cooperative sociali che intendono aderire alla misura 16.9. I tipi di terreno interessati a questo tipo di transazioni sono i più variabili, tuttavia i terreni accatastati con una certa qualificazione molto spesso sono in stato di abbandono e necessitano di un completo recupero; anche per questo, i canoni eventualmente corrisposti non risultano essere il linea con gli effettivi valori di mercato.

Nelle zone più vocate all'allevamento, 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, per esempio.

La legge 4/2014, assegna il contributo per le sole acquisizioni di terreno, motivo per cui il mercato degli affitti non è interessato. Solo l'articolo 6, che prevede l'istituzione di una base dati informatica che ha lo scopo di favorire l'incontro tra domanda e offerta ha incentivato le locazioni, in quanto allo stato attuale il 99% dei terreni messi a disposizione è di proprietà pubblica, e costituendo patrimonio civico non possono essere alienati. Al momento tutti i fondi appartengono al Comune di Genova, che ha messo a disposizione circa 1.200 ettari, per lo più a pascolo e bosco,

Attualmente sono giunte 8 manifestazioni di interesse, nonostante i contatti avuti con possibili destinatari siano nell'ordine della cinquantina. I terreni più richiesti sono quelli a prato pascolo: la cui acquisizione si inserisce in progetti di utilizzazione alternativi, quali elicoltura e apicoltura.

Purtroppo, la poca chiarezza nell'attribuzione delle competenze tra Regione e Comune di Genova ha fatto sì che le procedure di assegnazione subissero un forte ritardo: al momento sono ancora in fase di definizione. I terreni verranno dati in concessione d'uso. Al momento non si conosce l'ammontare del canone e la durata del contratto.

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

3. Tipi di contratto

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

4. Patti agrari e 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 rispetto al resto della Regione.

5. Aspettative future del mercato

Analogamente a quanto verificato per il mercato fondiario, le aspettative degli operatori sono tutte rivolte all'apertura dei bandi del PSR, mentre si aspetta di conoscere gli effetti sul mercato degli affitti delle soglie di produzione standard fissate per la misura 4.1 e la misura 6.1. Il timore è che le attuali soglie favoriscano la ricomposizione fondiaria di aziende già molto dotate strutturalmente, portando all'esclusione degli agricoltori più deboli. Non sono invece attesi effetti legati all'assegnazione dei titoli della PAC 2014-2020, sia perché la maggior parte delle superfici agricole liguri non è interessata al sostegno, sia perché, conseguentemente, non si prevedono scambi che interessino agricoltori che hanno dovuto rinnovare il contratto di affitto o trovare un'altra superficie ammissibile per evitare un taglio del valore dei titoli conseguente all' "insperato guadagno" che il meccanismo di assegnazione dei titoli può generare in caso di cessione di un contratto di affitto.

Emilia Romagna

Francesco Marseglia

1. Quadro generale

I dati ISTAT aggiornati all'Indagine Strutture Agricole del 2013 mostrano che in Emilia Romagna le aziende agricole fanno sempre più ricorso all'affitto per aumentare la quantità di terreni in produzione. La percentuale di SAU condotta in affitto (comprensiva di comodato gratuito), che nel Censimento dell'agricoltura del 2010 era pari al 41%, si è ulteriormente incrementata nel periodo 2010-2013, attestandosi al 46% della SAU regionale mentre il valore a livello nazionale nel 2013 risulta pari al 42% (tab. 10).

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

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

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

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

² Il dato complessivo comprende le aziende senza SAU.

Una forte crescita di questa modalità di possesso si è avuta fra i due censimenti dell'agricoltura del 2000 e 2010: in questo periodo infatti si è riscontrata in tutte le province una crescita importante in termini percentuali della quota di SAU in affitto, con incrementi più consistenti in quelle zone dove nel 2000 l'incidenza di tale forma di conduzione era più bassa. Nel 2010 la quota di SAU in affitto nelle singole province oscillava fra il 36% di Ravenna e il 47% di Piacenza a conferma di una diffusione abbastanza uniforme del fenomeno in ambito regionale.

Nel 2015 il mercato degli affitti in Emilia-Romagna conferma il trend di lieve incremento rispetto all'anno precedente, con un contenuto aumento nel numero di contratti e delle superfici in affitto, soprattutto a causa del livello sostenuto delle quotazioni dei terreni e della bassa mobilità fondiaria. Anche la fissazione dei titoli per gli aiuti diretti della PAC ha contribuito nel corso del 2015 alla crescita della domanda dei terreni in affitto. 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 e dell'ambito geografico 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. Si può affermare che i canoni sono registrati in aumento in pianura specie in occasione dei rinnovi contrattuali.

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. Le nuove e più pesanti modalità di imposizione fiscale per le produzioni energetiche da fonti rinnovabili (biomassa, fotovoltaico, etc...) hanno avuto l'effetto di raffreddare i canoni che, in questo segmento produttivo, negli anni recenti avevano raggiunto valori tanto elevati da determinare effetti destabilizzanti sul mercato tradizionale.

L'offerta è alimentata soprattutto dalla piccola proprietà fondiaria, in difficoltà nell'affrontare sia il difficile momento economico sia la 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.

Restando in tema di offerta, in regione si segnala una recente proposta di legge regionale (maggio 2016) da parte del gruppo consiliare del PD relativa alla cosiddetta "banca della terra", ovvero la costituzione di una banca dati di terreni pubblici o privati disponibili per la locazione, concessione o vendita per offrire nuove opportunità lavorative e imprenditoriali e salvaguardare nel contempo le aree marginali dal degrado e dall'abbandono.

Una simile iniziativa è stata intrapresa l'anno scorso dalla Legacoop agroalimentare, che ha presentato un progetto, anch'esso denominato "banca della terra" e che in Emilia-Romagna vede coinvolte alcune fra le maggiori cooperative operanti in regione. L'obiettivo che il progetto si prefigge è di contrastare l'abbandono dei terreni da parte dei soci delle cooperative rendendoli disponibili per periodi temporali definiti e attraverso forme contrattuali di varia natura alla cooperativa stessa o ad altri soci attivi, in modo da mantenerli produttivi.

Altre opportunità legate all'affitto saranno possibili laddove gli Enti pubblici decidono di alienare con contratti di affitto parte del proprio patrimonio immobiliare. In tal senso si ricorda l'iniziativa dell'azienda Pubblica di Servizi alla Persona (ASP) Città di Bologna, che dai primi mesi del 2015 ha immesso sul mercato circa 500 ettari di terreni distribuiti sull'intero territorio provinciale, con contratti di durata quinquennale e a canoni di mercato. 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 1.100 euro/ha nel ferrarese). I canoni sono stabili per le colture industriali e orticole, che in alcuni casi superano la soglia dei 1.000 euro/ha. Sostanzialmente stazionari ma con una tendenza al ribasso i canoni dei vigneti che, per quelli adatti alla raccolta meccanizzata, superano agevolmente i 1.000 euro/ha. In generale le tipologie di terreno più richieste sono quelle destinate alle colture orticole e i seminativi. La regionalizzazione e convergenza dei pagamenti del 1° pilastro, secondo i testimoni privilegiati, non ha avuto effetti significativi sul livello dei canoni, che si sono mantenuti su livelli ante riforma PAC.

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 dove si produce il Parmigiano Reggiano (da Parma a Modena) resta vivace il mercato dei terreni destinati allo smaltimento dei reflui zootecnici. A Bologna la domanda ha superato l'offerta non solo nelle sole zone di pianura, ma anche in collina, dove gli elevati canoni dei terreni (in particolare per i vigneti) non scoraggiano gli agricoltori. La domanda di seminativi continua ad essere elevata nelle zone pianeggianti di Ferrara e Ravenna, nonostante l'andamento altalenante del prezzo dei cereali, e nelle zone collinari di Piacenza e Ravenna, in cui la richiesta di terreni resta sostenuta anche grazie alle opportunità di aiuto previste dalle misure agroambientali del nuovo PSR. Nella collina ravennate resta forte la domanda per terreni da destinare alla coltivazione dell'actinidia, con canoni che arrivano tranquillamente anche a 1.000 euro/ha, nonostante il perdurare di una malattia specifica di questa coltura, la "batteriosi del kiwi". Sempre basse le richieste di affitto per i castagneti da frutto, la cui produttività è stata compromessa negli anni recenti dalla presenza della "vespa cinese".

Da segnalare infine, nonostante la tendenziale riduzione dei canoni segnalata in precedenza, il perdurante interesse per superfici da destinare a colture *no food* per la produzione di energia da biomasse; il fenomeno è riscontrabile soprattutto nelle province di Piacenza, Reggio Emilia (con affitti di lunga durata, almeno decennali) e nella pianura di Ferrara e Bologna dove sono ubicati alcuni ex zuccherifici riconvertiti a impianti a biogas o bioetanolo.

3. Tipi di contratto

Anche nel 2015 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), i contratti stagionali e/o di compartecipazione interessano le orticole e il pomodoro, mentre gli accordi per contratti di coltivazioni in piedi riguardano le foraggere o le coltivazioni *no food* per biomassa. Sulla durata dei contratti è da segnalare una tendenza a ridurre la durata stante la situazione di perdurante incertezza legata ai valori e ai costi delle produzioni, all'applicazione delle misure del PSR e all'evoluzione della PAC dal 2015.

4. Patti agrari e politiche dei contratti

Le Organizzazioni professionali agricole forniscono assistenza agli agricoltori nella redazione e stipula dei contratti d'affitto. Esse si mostrano favorevoli verso gli accordi collettivi, ritenuti una soluzione efficace per regolamentare il mercato e per contrastare forme poco trasparenti di affittanza. Tali accordi risultano presenti nelle province di Bologna, , Forlì, Ferrara e Parma. Nelle altre province le organizzazioni forniscono comunque assistenza agli

associati. I costi relativi all'assistenza delle parti nella firma del contratto sono in genere abbastanza contenuti e variano in funzione del tipo e dimensione del terreno, della durata dell'accordo, della presenza o meno di titoli PAC. Si passa dai 30 euro per affittuario e proprietario nel ravennate ai 100 euro in provincia di Modena e Parma.

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 gli operatori stanno valutando come coniugare gli orientamenti della PAC 2014-2020 sul valore dei titoli con le proprie decisioni soprattutto se inerenti a investimenti di lunga durata.

I testimoni privilegiati prevedono un 2016 non molto diverso da quello che è stato l'anno 2015. In generale le prospettive future non sono negative visto che le recenti decisioni in materia di tassazione del patrimonio agricolo dovrebbero anche in futuro mantenere rigido il mercato delle compravendite e che il perdurare della difficile situazione finanziaria e di accesso al credito non permetterà a molte aziende l'acquisto, spingendole verso le locazioni ma a condizione che l'offerta di terreni non cresca significativamente. Si prevede che saranno, infatti, sempre più frequenti i casi di proprietari di piccoli fondi che cessano l'attività o di loro eredi, che non avendo intenzione di dare continuità all'attività, piuttosto che vendere decidono di concedere in affitto le loro superfici, considerato anche il contesto economico generale e la mancanza di opportunità sicure di investimento. Di certo il regime di premio unico e l'assegnazione dei titoli hanno determinato incertezze e rimandi sulla stipula dei contratti, non essendo chiaro come comportarsi nella indicazione dei titoli al premio da affittare assieme al terreno. Inoltre le misure del PSR ad investimento spesso chiedono durate degli affitti a coprire i vincoli (10-12 anni minimo) spesso incompatibili con la necessità di parti proprietarie che preferirebbero non vincolare i terreni per periodi così lunghi. Per questa motivazione verranno a decadere possibilità di accordo.

Toscana

Jacopo De Santis

1. Quadro generale

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

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

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

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

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

² Il dato complessivo comprende le aziende senza SAU.

Per il 2015 il mercato degli affitti in Toscana si presenta invariato rispetto al 2014. Il numero di contratti, rimane pressoché costante nei valori dei canoni e delle superfici in affitto, tuttavia si riscontra una tendenza per il futuro all'aumento della richiesta di terreni in affitto; ciò è dovuto a diversi fattori quali: l'aumento dell'età media dei proprietari i quali, non avendo più possibilità di coltivazione in proprio, cedono i fondi ad altri agricoltori; l'entrata in vigore della nuova PAC (numerosi piccole aziende tendono a perdere il contributo o vedersi abbassato il premio) ha prodotto un movimento nel mercato degli affitti e in particolare con

l'attivazione dei bandi PSR 2014-2020 "Aiuto all'avviamento di imprese per giovani agricoltori - Pacchetto Giovani" si è generata una richiesta di terreni, soprattutto in affitto, anche se a canoni piuttosto bassi (spesso si riscontra la casistica in cui i genitori affittano terreni ai figli che si insediano in proprio); il nuovo sistema di regolamentazione del potenziale viticolo ha influito sul mercato, in particolare quello degli affitti non in deroga, per la possibilità di apportare modifiche al fondo, e quindi impiantare nuove superfici vitate; ne consegue anche, solo per i vigneti, una tendenza all'aumento del valore dei canoni.

I prezzi degli affitti è generalmente invariato e rimane molto basso. Talvolta scende ulteriormente il canone di affitto per i seminativi, visto che il prezzo di vendita dei cereali sceso sotto livelli di sussistenza.

Le tipologie contrattuali più diffuse sono costituite dai contratti in deroga di breve periodo (anche per i seminativi) e stagionali per le colture ortive e industriali (pomodoro, ortaggi, tabacco, *etc.*). L'andamento dei valori medi risulta diversificato a seconda delle tipologie colturali e della zona: tutte le province in generale presentano valori costanti, o in leggero aumento, rispetto al 2014.

2. Tendenze a livello territoriale

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

A Lucca si rilevano pochi casi e quasi tutti per rinnovo dei contratti in scadenza. Prevalenza della domanda, dovuta all'entrata nuova PAC e all'attivazione del bando Pacchetto Giovani del nuovo PSR che hanno favorito l'ampliamento di alcune aziende e la nascita di nuove imprese, ma i prezzi sono invariati rispetto al 2014 a causa della bassa redditività delle colture cerealicole e foraggere.

Il mercato degli affitti di Pistoia presenta scarsa domanda e prevalenza offerta, con pochi movimenti, costituiti soprattutto da rinnovi di contratti in scadenza. I valori risultano sostanzialmente stazionari rispetto al 2014 sul totale della provincia. Si riscontra però un aumento dei contratti nelle zone montane (es. Lunigiana) in conseguenza della costituzione di nuove aziende da parte di giovani agricoltori che, grazie al bando Pacchetto Giovani del nuovo PSR avranno delle agevolazioni per gli investimenti: le zone montane della provincia di Pistoia ricadono in una zonizzazione svantaggiata, per questo alle aziende che hanno terreni in queste aree vengono assegnati punteggi piuttosto elevati, che gli consentono di ottenere buone posizioni in graduatoria e dunque hanno ottime possibilità di essere finanziate con le domande di aiuto PSR.

A Pisa il numero dei contratti e il valore dei canoni rimangono invariati. La domanda è prevalente da parte di agricoltori e contoterzisti ma non ci sono variazioni dei contratti per mancanza di disponibilità di terreni. Nonostante la domanda i canoni nella media sono più o meno stabili. L'affitto è individuato dai soggetti agricoli come una soluzione transitoria in attesa della ripresa del mercato fondiario.

A Livorno si rileva poca domanda, ma ancor meno offerta, con un mercato rigido per tutte le tipologie di terreno e di coltura. L'apertura dei nuovi bandi PSR ha generato un'aspettativa positiva e ha spinto nel 2015 alcuni giovani agricoltori a prendere in affitto

terreni per la costituzione di nuove imprese; ci si aspetta per il futuro un aumento della domanda e dell'offerta in vista della possibilità di ottenere contributi europei per gli investimenti.

Nella provincia di Prato si continua a rilevare pochissima domanda e offerta con sostanziale equilibrio e contratti in diminuzione per vigneti e oliveti. I canoni restano invariati rispetto al 2014; risulta diffusa la presenza di contoterzisti con contratti annuali.

Anche nella provincia di Firenze il mercato è caratterizzato da stabilità per numero di contratti stipulati e valore dei canoni, con prevalenza della domanda. 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, che devono altresì ammortizzare i fattori della produzione. Le piccole aziende inoltre hanno la necessità di ridurre le spese di gestione.

Prosegue la stipula di nuovi contratti in deroga per i vigneti, con un canone legato ogni anno all'andamento del prezzo del vino rilevato dalla Borsa merci della Camera di Commercio di Firenze.

Si prevede un aumento del mercato degli affitti e del valore dei canoni per quanto riguarda le zone vitivinicole, dovuto all'entrata in vigore del nuovo sistema delle autorizzazioni per i vigneti. In particolare si riscontra un aumento di interesse per quanto riguarda gli affitti non in deroga, per la possibilità impiantare nuove superfici vitate. Nel 2015 la richiesta di autorizzazioni al reimpianto è stata molto più elevata rispetto alle superfici massime che possono essere autorizzate dalla Regione annualmente.

Nella provincia di Arezzo si riscontra un aumento della domanda, con prezzi mediamente invariati o il leggero aumento per quanto riguarda i seminativi in Valdichiana e Val Tiberina. Nelle altre zone, stante la difficoltà economica, si conferma la tendenza del 2014. La prevalenza di domanda è dovuta agli effetti della nuova PAC e dei bandi PSR; il nuovo sistema di autorizzazioni ha aumentato l'interesse verso i terreni viticoli. In generale inoltre l'aumento della domanda è dovuto anche ad un processo di ricambio generazionale, che spinge gli agricoltori più anziani a cedere in affitto i propri fondi. Per il futuro però, a causa del crollo dei prezzi dei prodotti agricoli (in particolare grano e cereali), si teme un ridimensionamento del mercato.

A Siena i prezzi dei canoni sono generalmente invariati a livello provinciale. Il numero dei contratti è in leggera ripresa (in alternativa agli acquisti di terreni), anche grazie agli effetti delle nuove normative comunitarie (PAC e PSR Pacchetto Giovani). Anche la richiesta di vigneti è leggermente aumentata per effetto delle nuove autorizzazioni all'impianto; gli oliveti sono quasi inesistenti sul mercato degli affitti, mentre sono molto diffusi altri tipi di contratti, quali la compartecipazione, con solo scambio di olio.

Nella provincia di Grosseto i contratti sono in aumento, tuttavia con poca domanda e offerta, anche da parte di contoterzisti. A livello provinciale i canoni rimangono invariati; gli affitti costituiscono un'alternativa agli acquisti fondiari data la minore disponibilità di risorse finanziarie di chi domanda. Il calo dei prezzi agricoli ha fatto rallentare molto la diffusione dell'affitto anche da parte di contoterzisti specialmente nei seminativi, evidenziando canoni stazionari. Nel settore viticolo le grandi aziende sono alla ricerca di vigneti per ammortizzare i costi fissi, e si prevede un aumento di richiesta anche per effetto delle concessioni di nuove autorizzazioni di reimpianto, mentre nel campo olivicolo il mercato degli affitti è praticamente fermo.

3. Tipi di contratto

Le tipologie contrattuali più diffuse sono i contratti in deroga (art. 45 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).

I giovani agricoltori che si sono insediati nel 2015 hanno stipulato contratti di locazione agraria hanno stipulato contratti di affitto di lunga durata, dal momento che per accedere ai finanziamenti del nuovo PSR è necessario dimostrare il possesso dei beni immobili, in cui ricadono gli investimenti per i quali si richiede il contributo, per un periodo minimo di 5 anni.

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

Nel 2015, con l'attivazione dei primi bandi della nuova programmazione del PSR e l'assegnazione dei contributi economici ad essi legati, il mercato degli affitti ha avuto un leggero aumento nel volume di contratti di affitto stipulati e nei valori dei canoni. Per il futuro si prevede un'ulteriore crescita del mercato degli affitti, per l'uscita di nuovi bandi del PSR a sostegno degli investimenti e dell'insediamento di nuovi agricoltori. Tuttavia questa tendenza sembra sortire maggiore effetto nelle zone svantaggiate ed a vincolo paesaggistico, dove è stata raggiunta la finanziabilità da parte di un maggior numero d'impresе rispetto alle altre zone. 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. Anche l'entrata in vigore della nuova PAC e del nuovo sistema di autorizzazioni per i vigneti hanno influenzato il mercato degli affitti, maggiormente rispetto agli effetti sul mercato fondiario, e si prevede che la tendenza continui anche per i prossimi anni.

Umbria

Raffaello Ricci

1. Quadro generale

In Umbria, le aziende agricole e zootecniche rilevate dall'ultima indagine sulle strutture agricole del 2013, sono state pari a 34.118. Rispetto al 2010, anno di rilevazione censuaria, il numero delle aziende agricole è calato del 6% circa, in misura, comunque, minore rispetto alla media rilevata in Italia (-9%). L'indagine conferma la flessibilità della struttura fondiaria, grazie al maggior ricorso a forme di possesso dei terreni diversificate e orientate sempre più all'uso di superfici in affitto. La SAU solo in affitto, a livello regionale, è aumentata del 21% dal 2010 dinamica significativamente superiore alla corrispondente variazione nazionale del 7% (tab. 12).

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

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

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

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

² Il dato complessivo comprende le aziende senza SAU.

La proprietà dei terreni resta saldamente il titolo di possesso più diffuso che riguarda quasi i 3/4 delle aziende umbre, nell'11% dei casi l'attività agricola viene svolta su terreni solo in affitto, mentre le forme miste interessano il 15% delle aziende.

Nel 2015 l'andamento del mercato degli affitti ha ricalcato quello dell'anno precedente,

per numerosi eventi congiunturali. Il perdurare della crisi economica e l'elevato valore dei terreni agricoli non consentono agli agricoltori di assumersi altri rischi, oltre a quello già insito nella variabilità del mercato dei prodotti agricoli. Per di più il 2015 risulta essere un anno cruciale per gli operatori del settore primario, in quanto sono stati assegnati i nuovi titoli (riforma PAC 2014-2020), sulla base delle dichiarazioni e delle superfici in possesso nell'anno.

Questa situazione ha determinato un sostanziale stallo del mercato degli affitti nel corso dell'annualità 2015, in quanto i movimenti di domanda e offerta dei terreni nella regione si sono attestati sugli stessi valori assoluti del 2014, senza significativi scostamenti. Nel 2015, il mercato ha confermato il ritiro dei contoterzisti, disincentivati dagli elevati costi dei mezzi tecnici, dai bassi prezzi di vendita e dai conseguenti esigui guadagni. Tale categoria preferisce offrire la propria attività alle aziende, piuttosto che continuare a prendere in affitto i terreni, non avendo diritto, in qualità di meri contoterzisti, a contributi su titoli PAC. Questo fenomeno ha causato la diminuzione della domanda di terreni per la coltivazione di grano duro, granoturco e tabacco determinando di conseguenza, forti variazioni negative nei canoni che i testimoni quantificano tra il -20% e il -30 %.

2. Tendenze a livello territoriale

I testimoni intervistati hanno rilevato un andamento degli affitti sostanzialmente costante rispetto alle precedenti annualità.

Nelle due province umbre, si riscontra la tendenza a sottoscrivere contratti a breve scadenza, attraverso le opzioni consentite dai patti in deroga. Questo scaturisce da un interesse di entrambi i contraenti il contratto d'affitto, in quanto fonte di maggior autotutela.

Da un lato, il proprietario può rientrare in possesso del bene, in tempi brevi, nel caso in cui si manifesti un'offerta di acquisto. Dall'altro, il locatore, vista la difficile congiuntura economica del momento, non ha interesse ad impegnarsi nel lungo periodo. In questo caso, i canoni si allineano agli effettivi valori di mercato.

Al contrario, i contratti d'affitto di durata maggiore ai nove anni, sono essenzialmente legati a cessioni fra parenti, per attingere alle opportunità offerte dal PSR, per cui i canoni registrati difficilmente corrispondono a quelli realmente riscontrabili sul mercato delle locazioni di fondi rustici.

Nelle aree in cui è diffusa la tabacchicoltura (alta e bassa Valle del Tevere) si registra una modesta riduzione della domanda di terreni, dovuta essenzialmente ai diminuiti margini di guadagno della coltura.

Anche nel 2015 è stata confermata una diminuzione delle stipule del mercato degli affitti per i terreni destinati a produzione agroenergetica, in quanto le aziende di trasformazione optano per un acquisto del prodotto, tramite sottoscrizione di contratti di coltivazione, piuttosto che rivolgersi al mercato dell'affitto immobiliare, se non nel caso di canoni particolarmente vantaggiosi (terreni il cui proprietario non ha i requisiti previsti per l'accesso ai titoli).

I testimoni privilegiati hanno evidenziato che i canoni si differenziano notevolmente in funzione delle caratteristiche dei terreni, quali, principalmente, facilità di accesso al fondo, disponibilità idriche, fertilità e giacitura del terreno. Il mercato risulta più vivace nelle aree di bassa collina o pianeggianti con fertilità elevata, specialmente nelle aree lungo il Tevere del Marsicanese e del Tifernate, mentre per i terreni marginali con bassi redditi, tende ad aumentare l'offerta, tali tipologie vengono utilizzate essenzialmente per ottenere i premi PAC.

Comunque, i testimoni segnalano una sostanziale tenuta del numero dei contratti di affitto anche se evidenziano una riduzione dei canoni di affitto stagionali, con una diminuzione più marcata per terreni con i canoni più elevati, per i ridotti margini di guadagno

delle imprese. Nel corso del 2015, l'entrata a regime del pagamento dell'IMU agricola non ha determinato un incremento dei canoni, che anzi si sono attestati su livelli inferiori all'anno precedente, imputabili essenzialmente ai minori margini di guadagno. In Umbria l'imposta non si paga, in 69 comuni su 92 (oltre 2/3); in 22 comuni "parzialmente montani" tra i quali Perugia e Terni, si paga se l'appezzamento è concesso in locazione (esenti coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali proprietari/conduttori); a Bastia Umbra (comune non montano) si paga senza esenzioni. Per i comuni parzialmente montani nei quali il pagamento dell'imposta è dovuta nei casi di affitto. I canoni segnalati dai testimoni privilegiati sono risultati i seguenti: 700-1.100 euro/ha per il tabacco, 450-800 euro/ha per le orticole, 250-450 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

La forma contrattuale più diffusa nella regione da molti anni a questa parte sono i patti in deroga all'art. 45 della legge 203/82. in quanto i proprietari e gli affittuari si sentono tutelati sia dalla sottoscrizione del referente della propria organizzazione sindacale, con cui hanno un rapporto di fiducia, che dalla giurisprudenza di settore.

Nell'arco del 2015, essenzialmente sono stati effettuati rinnovi di contratti in scadenza per quei casi in cui il proprietario/agricoltore o non aveva i requisiti per accedere alla nuova assegnazione di titoli o aveva ceduto l'attività. In linea generale, il ricorso all'affitto è favorito dall'evoluzione delle politiche agricole sebbene si tenda a contratti di durata più breve.

I rinnovi contrattuali in deroga, nel corso degli anni non superano una durata complessiva di nove anni, comunque inferiore alla durata stabilita dall'art. 1 della l. 203/82 per i contratti ordinari pari a quindici anni, mentre sono abbastanza diffusi i contratti annuali/stagionali.

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

Inoltre, con l'entrata in vigore della riforma PAC 2014-2020, anche per il 2015 si evidenzia una certa ripresa di contratti/accordi verbali, legati essenzialmente all'assegnazione dei nuovi titoli. Tali accordi prevedono che il proprietario/agricoltore presenti la domanda di aiuto su tutta la superficie in proprietà e riconosce all'ex affittuario la possibilità di continuare a coltivare i terreni senza pagare alcun canone.

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

L'accordo collettivo della Provincia di Perugia in materia di affitto di fondi rustici del 1997, non è più utilizzato, in quanto scaduto e non rinnovato. I costi relativi all'assistenza delle parti alla firma del contratto variano tra i 50 e i 100 euro/cad (proprietario ed affittuario). I costi di registrazione sono generalmente a carico, salvo diverso accordo tra le parti, dell'affittuario. Le Organizzazioni sindacali richiedono, in alcuni casi, la sottoscrizione della tessera associativa per almeno uno degli intervenuti prima di sottoscrivere gli impegni.

5. Aspettative future del mercato

I testimoni intervistati hanno evidenziato che il territorio regionale è caratterizzato da un

sostanziale equilibrio tra domanda e offerta. La diminuzione dei prezzi dei prodotti agricoli e la crescita dei costi di produzione hanno determinato una riduzione della redditività del comparto, che in alcuni casi ha spinto, anche per il 2015, i canoni al ribasso. I testimoni prevedono che il mercato degli affitti si rimetta in "moto" nel 2016 dopo una certa staticità con la definitiva assegnazione dei titoli Pac.

Alcuni testimoni privilegiati hanno segnalato che durante il 2015 è stato approvato il regolamento che dovrebbe rendere operativo il "Banco della terra", che, istituito presso la Giunta regionale, contiene l'elenco dei terreni agricoli a vocazione agricola, dei terreni agroforestali, delle aziende agricole e dei fabbricati rurali di proprietà pubblica e privata, idonei e disponibili per essere oggetto di contratti di locazione o di concessione.

Nella gestione del Banco, la Regione si avvale del supporto di un Comitato di coordinamento composto da quattro membri. I beni inseriti nel Banco della Terra sono destinati prioritariamente, per una quota non inferiore al 50 per cento, a giovani sotto il quarantesimo anno di età e per un'ulteriore quota, non inferiore al 30 per cento, alle cooperative agricole sociali.

La locazione avverrà a canoni simbolici per i primi 5 anni, successivamente verrà fissato in base ai contratti agrari, ad eccezione dei terreni marginali e poco redditizi per i quali verrà confermata l'agevolazione.

Marche

Amleto Fioretti e Antonella Bodini

1. Quadro generale

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

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

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

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

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

² Il dato complessivo comprende le aziende senza SAU.

Dall'indagine diretta relativa all'anno 2015 risulta che l'andamento del mercato degli affitti resta tendenzialmente uniforme in tutto il territorio regionale con canoni sostanzialmente stabili sui livelli precedenti. Tuttavia nell'ambito del range individuato tra il livello minimo e massimo si riscontra una maggiore frequenza di contratti stipulati con il

valore verso il livello più basso per tutte le tipologie colturali. Le condizioni che hanno caratterizzato il mercato degli affitti negli anni passati, hanno influenzato il mercato anche nel corso del 2014. 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 a 100-200 euro (seminativi in asciutto). Neanche la riduzione o la totale eliminazione delle imposte locali hanno condizionato i canoni. Invece l'introduzione del requisito di "agricoltore in attività" obbligatorio per accedere alla nuova PAC in particolare nelle zone in cui l'aiuto sia superiore ad 1.250 euro ha determinato un aumento dell'offerta in quanto molti agricoltori preferiscono affittare i terreni evitando gli adempimenti burocratici previsti.

Tendenzialmente la richiesta di terreni in affitto resta superiore all'offerta, e l'interesse sembra ravvivarsi in alcune categorie di operatori, come ad esempio i contoterzisti, i quali sono interessati ad acquisire maggior terra possibile purché con caratteristiche agronomiche confacenti (scarsa pendenza, facilmente raggiungibili) alle lavorazioni agronomiche richieste.

Il processo di regolarizzazione di accordi verbali o atipici è pressoché completo e la forma dei contratti in deroga è prevalente se non unica in alcune zone. 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, e nella bassa redditività delle colture agricole ed in particolare dei cereali, indirizzo produttivo prevalente nella regione. I terreni destinati a seminativo risultano in lieve flessione in tutta la regione, così come gli ortivi irrigui nell'ascolano. I canoni per le colture tipiche o di pregio come vigneti, oliveti, frutteti e orticole non hanno subito particolari variazioni, ma è pressoché assente il ricorso all'affitto per queste tipologie, che in ogni caso non supera i 900-1.000 euro/ha per i vigneti DOC. Infatti, soprattutto per gli agricoltori che trasformano l'uva, l'affitto di superfici vitate è molto ridotto in quanto prediligono vigneti di proprietà.

In tutte le province si osserva la tendenza a realizzare contratti regolari a breve scadenza o corrispondenti alla durata degli impegni di adesione alle misure comunitarie (es. agroambiente), prevalentemente attraverso le possibilità sancite dai patti in deroga. Spesso, infatti, i contratti rinnovati hanno come limite temporale il 2019/20, anno di termine dell'attuale programmazione comunitaria. Complessivamente gli agricoltori che hanno rinnovato i contratti d'affitto lo hanno fatto scegliendo due direzioni contrapposte: rinnovi fino al 2020 nel caso in cui non ci sia preoccupazione rispetto al regime d'aiuti futuro, oppure rinnovo per uno-due anni da parte di proprietari che intendono valutare le opportunità di investimento offerte dal nuovo PSR Marche per quindi riprendersi il terreno per accedere direttamente alle possibilità di contribuzione dei bandi.

Nelle zone montane della provincia di Ancona si riscontra che i piccoli proprietari affittano terreni a grandi aziende anche per non adempiere alle nuove disposizioni della PAC. Per contro in generale pochi cedono i terreni in affitto perché nelle zone montane per contributi comunitari fino a 5.000 euro non c'è obbligo di tenuta della contabilità, IVA e INPS.

Nel Pesarese per i seminativi in asciutto si evidenzia una situazione anomala rispetto al canone medio della zona, che può raggiungere in alcuni casi quotazioni di 500 euro/ha. Sul

territorio sono infatti presenti due grosse realtà aziendali produttrici di foraggio che riescono a pagare canoni al di sopra della media locale (pari 150-250 euro/ha). 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 100 euro/ha dei seminativi asciutti nell'alta collina ad un massimo di 850 euro/ha delle colline irrigue litoranee nel maceratese perlopiù coltivate con orticole. Valori superiori – attorno a 900-1.000 euro/ha - si riscontrano solo per i canoni d'affitto di terreni vitati (DOC di Matelica e Jesi), sebbene i vigneti tal quale rappresentino terreni affittati sporadicamente o solo nell'ambito di un affitto aziendale.

3. Tipi di contratto

I patti in deroga sono largamente diffusi in tutte le province 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, orticole, vite e olivo, con la divisione di spese e ricavi al 50% fra concedente e concessionario.

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

4. Patti agrari politiche dei contratti

Al di fuori del contratto in deroga (art. 45) il ricorso ad altre forme di cessione del terreno interessa solo i familiari. Il ricorso all'equo canone è sempre meno frequente perché, come ha riportato un intervistato, risulta difficile stipulare contratti di locazione dei terreni in mancanza di normativa aggiornata ovvero in una situazione di cui i criteri per la determinazione del canone non sono stati aggiornati regolarmente da molti anni.

La Regione, inoltre in armonia con gli articoli 4 e 9 della Costituzione e fatto salvo quanto previsto dal decreto del Ministero delle politiche agricole, alimentari e forestali del 20 maggio 2014, ha creato nel corso del 2015 uno strumento legislativo interessante per lo sviluppo dell'attività agricola. Si tratta della Legge Regionale 24 marzo 2015 n 11 "Disposizioni per l'istituzione della Banca regionale della terra e per favorire l'occupazione nel settore agricolo" individuando nel fenomeno delle terre incolte e abbandonate vocate all'agricoltura e alla zootecnia un elemento negativo sotto il profilo ambientale, culturale, sociale ed economico. Tuttavia entro sei mesi dall'entrata in vigore della legge, come prevede l'art 3 della stessa, la Giunta regionale avrebbe dovuto adottare il regolamento di attuazione, per definire i criteri per l'assegnazione di terreni, i criteri di ammissibilità, l'indicazione delle unità lavorative coinvolte, i criteri di determinazione dei canoni e le modalità di controllo. La

mancata definizione del regolamento ha reso nullo uno strumento che poteva dare impulso al mercato degli affitti creando opportunità di lavoro.

Tra l'altro nessuno degli intervistati era al corrente dell'approvazione della nuova legge regionale. La liberalizzazione dei canoni legata ai patti in deroga ha creato l'esigenza di assistenza da parte delle organizzazioni sindacali durante le fasi precedenti la stipula per maggior tutela delle parti. I contratti stipulati nel 2015 hanno in genere goduto della supervisione dei rappresentanti di due organizzazioni sindacali alle quali i due contraenti facevano parte.

Rimane sostanzialmente invariato il costo dell'assistenza, che oscilla attorno tra i 50 e 70 euro, mentre i costi di registrazione sono a valere per l'intera durata del contratto e sono generalmente sostenuti in egual misura dai contraenti.

5. Aspettative future del mercato

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

L'affitto resterà un mezzo, soprattutto per i giovani agricoltori, utile per avere a disposizione nuove superfici senza dover effettuare investimenti onerosi e difficoltosi per il problematico accesso al credito e il lento ritorno economico. Lo stesso dicasi per i contoterzisti che sono propensi ad aumentare la superficie lavorata e accedere ai contributi previsti. La concessione dei terreni in affitto è però anche una modalità per gli agricoltori anziani per prolungare il periodo lavorativo diminuendo progressivamente l'attività aziendale fino alla definitiva cessione. La perdurante crisi economica la riduzione dei prezzi delle produzioni agricole, l'aumento dei costi di gestione per le aziende agricole potrebbero però portare a rapidi ripensamenti.

Oggi più che mai dopo l'applicazione della nuova PAC è proprio il livello del reddito e quindi il livello dei prezzi dei prodotti agricoli che condiziona significativamente il mercato degli affitti. I testimoni intervistati prospettano la stabilità dei canoni sui valori di 280-300 euro/ha. almeno fino al termine della programmazione presente. Se i contributi successivamente dovessero diminuire, allora i nuovi canoni saranno commisurati al valore dei titoli posseduti dai coltivatori che intendono prendere in affitto il fondo.

Lazio

Franco Monti

1. Quadro generale

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

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

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

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

² Il dato complessivo comprende le aziende senza SAU.

Nel 2015 le caratteristiche del mercato dell'affitto sono rimaste le stesse degli anni precedenti. La prevalenza di domanda che caratterizza da molto tempo il mercato non ha contribuito ad aumentare la disponibilità di terreni da concedere in affitto. I proprietari, infatti, difficilmente sono disponibili a stipulare contratti a lungo termine in attesa di una stabilizzazione dello scenario politico-economico. Il nuovo regime dei titoli ha in parte contribuito a chiarire la situazione per gli anni futuri ma non si sono riscontrati cambiamenti significativi nella dinamica della domanda e dell'offerta

La necessità di produrre contratti di possesso dei terreni validi per beneficiare dei contributi comunitari e/o di finanziamento ha indotto molti affittuari, anche per l'anno in corso, a regolarizzare i contratti verbali e atipici. La normativa AGEA che impone la regolarizzazione, ai fini della domanda unica, di contratti verbali e/o le situazioni di promiscuità fra proprietari, sta continuando a creare alcuni disagi fra gli operatori, ma ha comunque portato a fare emergere molte situazioni poco chiare anche se i canoni registrati difficilmente corrispondono a quelli reali. Anche per l'anno in corso si è assistito alla stipula di contratti con scadenze funzionali esclusivamente per beneficiare di fondi comunitari legati al PSR. L'importanza dei contoterzisti nel mercato degli affitti è ancora fondamentale creando una domanda sostenuta che 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. L'esigenza di terreni sui cui collocare i diritti, mantiene una domanda di affitto, soprattutto per quei terreni posti in zone marginali e con canoni ridotti. Analogamente a quanto rilevato nel mercato fondiario, la volatilità dei prezzi delle materie prime di origine agricola ha rallentato la domanda e l'offerta. Le ipotizzate redditività derivanti dalle nuove tipologie di coltivazioni (es. biomasse) non hanno nella realtà portato a cambiamenti significativi nel settore.

2. Tendenze a livello territoriale

In tutte le province si riscontra ancora la tendenza a stipulare contratti a breve scadenza, sia attraverso le opzioni consentite dai patti in deroga sia attraverso forme di compartecipazione o simili. I proprietari, infatti, 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.

La normativa che fa riferimento alle misure strutturali del PSR che impone regolari contratti con scadenze prefissate ha modificato in parte quanto sopra affermato ma l'importanza a livello territoriale è ancora limitata.

Le misure agro - ambientali che consentono di beneficiare di premi associati a rotazioni colturali con presenza di prati stabili o coperture vegetali all'interno di coltivazioni arboree, sta creando un nuovo scenario in alcune aree a carattere estensivo.

La convenienza all'affitto, da parte di proprietari che operano in un regime "conservativo" nella gestione dell'azienda viene messa in discussione potendo invece indirizzare alcune situazioni verso forme gestionali dirette a fronte di livello più elevato di premi.

Nelle province in cui prevale l'attività zootecnica sono frequenti i contratti relativi agli erbai stagionali e ai pascoli, mentre nelle zone a seminativo sono predominanti i rapporti con i contoterzisti. Si conferma inoltre l'anomalia, nella Provincia di Roma, legata agli affittuari dei pascoli e prati pascoli sia stagionali che annuali per allevamento ovino, che, per esigenze di vicinanza al mercato della capitale o per cercare di imporsi su determinate aree a scapito di concorrenti, sono disposti a pagare canoni molto elevati, distorcendo il resto delle contrattazioni. Tali canoni risultano influenzati notevolmente dalle oscillazioni del prezzo del latte che ne determinano continui aggiornamenti.

È in aumento anche la richiesta di contratti con scadenze più protratte nel tempo per consentire agli allevatori di beneficiare di superfici di riferimento idonee al calcolo delle UBA. Nella provincia di Rieti è particolarmente diffuso l'affitto degli oliveti da parte di proprietari che mantengono però il diritto al riconoscimento del titolo maturato sul terreno. In provincia di Frosinone (Valle del Sacco) i canoni d'affitto dei seminativi irrigui hanno

confermato valori intorno ai 500 euro/ha. In tutte le provincie è stato osservato il fenomeno dell'affitto di terreni investiti a colture arboree, in particolar modo vigneti e oliveti, con cessione dell'intera conduzione già in essere, con canoni che vanno da 600 a 1.200 - 1.500 euro/ha, a seconda della produttività delle colture e della zona. Questo fenomeno è legato principalmente alle aziende di piccole dimensioni in cui i proprietari non riescono a impostare una gestione razionale. La domanda è formata principalmente da contoterzisti e da conduttori di aziende limitrofe ai terreni oggetto d'affitto che cercano di ottimizzare la conduzione e ammortizzare gli investimenti. I terreni più vocati all'orticoltura sono affittati a canoni più alti rispetto alle altre tipologie di terreno, ma la domanda è concentrata nelle zone situate nelle vicinanze dei centri di trasformazione. Il settore orticolo è influenzato anche dalla esigenza di sottoporre a rigide rotazioni i terreni. Il fenomeno, già segnalato negli anni precedenti, relativo alla richiesta di terreni in affitto per la realizzazione dei campi fotovoltaici è diminuito notevolmente a causa delle continue incertezze legate all'emanazione di decreti legge relativi al settore delle energie alternative. Si conferma la sensibile diminuzione di nuovi impianti su terreni agricoli.

La regione Lazio ha messo a disposizione terreni di proprietà ex Arsial per concessione in affitto, dietro presentazione di progetti secondo un bando nel febbraio 2014 con canoni di affitto ridotti (gratuiti per i primi tre anni). Tale bando ha concluso il suo iter e i terreni sono stati assegnati. Anche il Comune di Roma ha emanato un bando simile e la procedura di assegnazione è ancora in corso.

Le amministrazioni di riferimento si sono impegnate a proseguire con questo tipo di iniziative per utilizzare terreni abbandonati.

È un segnale di una domanda, soprattutto da parte di realtà giovanili e legate anche alla agricoltura sociale che probabilmente aumenterà nel futuro.

3. Tipi di contratto

I patti in deroga, che erano la forma contrattuale più diffusa in tutte le provincie negli anni precedenti non sono più prevalenti data la minore rigidità della legislazione nel settore che ha in parte diminuito la resistenza da parte dei proprietari a vincolare il terreno. Le altre forme di cessione, compresi gli accordi verbali, sono presenti un po' ovunque con modalità e percentuali di ripartizione di prodotti e spese varie a seconda delle colture interessate e dei soggetti coinvolti. 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 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. L'assistenza da parte delle organizzazioni sindacali durante le fasi precedenti la stipula, al fine di garantire una per maggior tutela dei contraenti, ha un peso minore degli anni passati.

5. Aspettative future del mercato

I testimoni considerano l'attuale livello dei canoni troppo elevato rispetto all'effettiva redditività dei terreni. Tra i proprietari è ancora diffuso il timore di affittare i terreni per periodi prolungati, pertanto preferiscono cedere i terreni con contratti stagionali turbando il mercato a causa della continua oscillazione dei canoni. Il nuovo regime dei titoli ha portato ad una regolarizzazione di terreni in affitto, in particolare da parte degli agricoltori che hanno bisogno di aumentare le dimensioni della propria azienda per poter usufruire appieno delle opportunità legate alla politica agricola comunitaria.

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

Abruzzo

Stefano Palumbo

1. Quadro generale

Secondo i dati dell'Indagine sulla struttura e produzioni delle aziende agricole, nel 2013 le aziende abruzzesi ammontano a 63.089, il 6% in meno del 2010 ed il 18% in meno del 2000. Nelle aziende completamente in proprietà il calo è stato del 10% rispetto al 2010 e di oltre il 30% confrontato con il 2000, mediamente c'è stata una variazione negativa annua del 3%. Il dato più rilevante si evidenzia nell'incremento di circa l'87% delle aziende totalmente in affitto dal 2000 al 2013 (+8% nel periodo 2010-2013). Gli andamenti appena descritti rispecchiano grossomodo la situazione nazionale: il calo di aziende totalmente in proprietà è stato di circa il 50% nel periodo 2000-2013, mentre la contrazione del quadriennio 2010/2013 è stata pari al 13,2% (tab. 15). In termini di SAU si evidenzia una diminuzione a livello regionale del 3% rispetto al 2010. La SAU in proprietà ha registrato variazioni negative maggiori (-5%) mentre la SAU esclusivamente in affitto ha evidenziato un decremento nell'ultimo quadriennio (-3%), ma l'incremento dal 2000 al 2013 è stato notevole sia in Abruzzo (+172%) che a livello nazionale (+109%).

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

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

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

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

² Il dato complessivo comprende le aziende senza SAU.

In Abruzzo l'affitto interessa circa 162.000 ettari, (36,8% della SAU regionale); nel 2015 non si sono evidenziati cambiamenti sostanziali rispetto all'anno precedente sia in termini di numerosità di contratti stipulati che in termini di valori di locazione. Risulta sempre crescente l'aumento dell'offerta nell'aquilano e nelle altre zone montane della regione dove persiste il fenomeno dell'abbandono dell'attività agricola. I canoni minimi non hanno registrato ulteriori decrementi 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 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), anche se hanno registrato valori negativi del 5-6%.

2. Tendenze a livello territoriale

In provincia de L'Aquila l'offerta di terreni in affitto è maggiore rispetto alla domanda, fenomeno riconducibile 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 nell'ultimo triennio. Anche in quest'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). Anche le quotazioni dei seminativi hanno registrato variazioni negative dovute alla difficoltà di affittare (-6% circa). Le arboree mantengono grossomodo i canoni del biennio precedente. Nella Valle Peligna, territorio a vocazione viticola, il livello dei canoni dei vigneti è diminuito; l'offerta ha prevalso sulla domanda a causa dello scarso ricambio generazionale. Nella provincia di Chieti il livello dei canoni è rimasto stabile; anche a livello numerico la stipula dei contratti conferma una stagnazione che si trascina da anni in particolare per le aree più interne e meno servite dalle vie di comunicazione. In prossimità della costa si è registrato un mercato stagnante; il livello dei canoni è comunque rimasto stabile.

In provincia di Teramo il numero dei contratti di locazione è rimasto pressoché invariato rispetto al 2014. Nelle zone interne il mercato delle locazioni è fermo e di conseguenza le quotazioni dei canoni risultano leggermente inferiori agli anni passati. Nel pescarese si sono registrati sporadici contratti di affitto per oliveti che comunque hanno mantenuto i canoni di locazione dell'anno precedente. Nelle zone più interne il mercato degli affitti ha riguardato prevalentemente seminativi ma per superfici di ridotte dimensioni. In prossimità della costa le locazioni si sono mantenute sugli standard del 2014.

3. Tipi di contratto

Anche nel 2015 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. Risulta sempre più frequente la richiesta, formalizzata tra gli obblighi del contratto di locazione, della corresponsione di controvalore di prodotti agricoli in aggiunta e/o completamento del pagamento del canone.

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

4. Patti agrari e organizzazioni professionali

Nel 2015 non sono stati ratificati accordi collettivi operativi tra le maggiori organizzazioni professionali (CIA, Coldiretti, Unione Agricoltori e COPAGRI).

5. Aspettative future del mercato

Il pacchetto giovani del nuovo PSR 2014/2020 potrebbe portare cambiamenti nella dinamica degli affitti, in particolare nelle zone più vocate. Continua il problema dell'eccessiva frammentazione fondiaria che comporta notevoli costi amministrativi per l'acquirente; in questi casi l'affitto risulta essere l'unico modo per allargare la maglia aziendale riducendo notevolmente gli oneri. Nelle zone costiere, così come nella fascia collinare, potrebbe verificarsi un leggero aumento della domanda proveniente da piccoli e giovani imprenditori che decidono di rilevare e ampliare l'azienda di famiglia, oppure di hobbisti che decidono di rilevare appezzamenti in stato di abbandono a fronte di una corresponsione in beni in natura.

Molise

Glauco di Sandro

1. Quadro generale

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

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

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

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

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

² Il dato complessivo comprende le aziende senza SAU.

Il 2015 non porta novità apprezzabili per l'agricoltura regionale in termini di mercato regionale, confermando il ricorso all'affitto quale determinante (e spesso unico) strumento a disposizione degli operatori agricoli per l'accesso alla base fondiaria. Si conferma, in generale, anche il fenomeno della tendenza alla flessione dei canoni, segnatamente nei valori massimi, richiesti dai proprietari nei rinnovi dei contratti in scadenza delle principali aree fertili, irrigue e di maggiore valenza agronomica del territorio regionale (dalle Colline del

Volturno in provincia di Isernia alla fascia Costiera in provincia di Campobasso, dall'area Frentana ai comuni agricoli contermini al capoluogo regionale). Per contro, restano stabili gli importi dei canoni concordati per le colture estensive delle aree regionali interne e marginali.

Pur in assenza di informazioni statistiche probanti, si ritiene che il numero complessivo dei contratti di affitto attivati sul territorio regionale nel 2015 sia aumentato in maniera apprezzabile (stima: +5/10 %).

Detto aspetto discende dall'azione combinata di più fattori; fra i principali, incide sicuramente il persistere delle criticità dei risultati economici di conduzione delle tipologie colturali maggiormente esposte ai rischi di mercato ed interessate da alti costi di coltivazione (orticole; industriali; legnose agrarie), che ostacola gli acquisiti della terra a beneficio di utilizzi regolamentati di breve periodo (come l'affitto), ma non può essere trascurato l'obbligo non scritto di disporre di titoli di conduzione legittimi (come il contratto di affitto bilaterale registrato) per accedere alla pressoché totalità dei premi ed agevolazioni disponibili per il settore agricolo (premi PAC; carburanti agevolati; esenzioni IMU; etc.).

Sempre nelle zone ad agricoltura intensiva, i canoni medi liberamente contrattati hanno seguito il doppio binario della flessione sia degli importi (-4/5 % nell'isernino; da -4/6 nel campobassano) che della durata di contratto, anche inferiore ai 5 anni.

Detta tendenza trova pieno supporto ai due diversi stadi della domanda e dell'offerta: il proprietario percepisce un canone inferiore, ma riduce l'orizzonte temporale di impegno per eventuali usi futuri alternativi della terra; l'affittuario versa un canone inferiore, che compensa il minore reddito di impresa, ma è legittimato ad accedere ai premi UE ed a tutte le agevolazioni del comparto agricolo, in attesa di tempi migliori.

Nelle medesime aree territoriali vocate al mercato i contratti liberi stagionali hanno subito flessioni inferiori o trascurabili, in quanto non impegnano i proprietari a rapporti lunghi, né li escludono normalmente dal nuovo regime di premi della PAC.

Il varo in coda di anno solare (fine novembre) del PSR Molise 2014-2020 può essere considerato pro-tempore ininfluenza sul mercato degli affitti molisano.

2. Tendenze a livello territoriale e tipologie di contratti.

In provincia di Isernia, la zona montana (Alto Molise, Alto Volturno; Montagna del Trigno) non ha fatto segnare alcuna variazione accrescitiva dei canoni medi, sia in regime di libera contrattazione che, marginalmente, secondo la vecchia ma vigente legge 203/1982 (peraltro, sempre più circoscritti ai contratti fra familiari e affini, quando non si voglia ricorrere al comodato). Prosegue ulteriormente il consolidato trend di riconduzione alla forma bilaterale dei contratti unilaterali in scadenza, a pena della perdita di qualsiasi premio o contributo da parte dell'AGEA.

Come riferito in passato, detto fenomeno interessa appieno la zona montana ed i terreni marginali (pascoli e prati-pascoli), sia pure a canoni molto bassi (<20-30 euro/ha), a fronte della limitata capacità produttiva dei terreni. Dove, fra l'altro, la nuova PAC spinge a rendere formali anche gli accordi verbali del passato, allo scopo di consolidare lo stock di premi erogati dall'UE.

Nell'agro venafrano, dove – da anni – prevalgono i contratti in deroga liberamente contrattati fra le parti, i rinnovi in scadenza hanno spuntato prezzi stabili o leggermente decrescenti (-5/8%); relativamente stabili anche i canoni stagionali versati dai terzisti ai proprietari, a fronte del minimo impegno temporale richiesto, che rende la terra immediatamente disponibile al proprietario.

Sempre in agro di Venafrò e, parzialmente, in comuni a vocazione olivicola della medesima regione agraria (Colline del Volturno), i canoni in scadenza per i terreni destinati a oliveto, sia pluriennali che stagionali, sono rimbalzati (+2/4%) rispetto all'anno precedente

(quando gravi fitopatie specifiche dell'olivo colpiscono intensamente l'area) tornando ai valori di un biennio addietro. La provincia di Campobasso, pur nella maggiore eterogeneità dei singoli ambienti puntuali di coltivazione, ha seguito un trend a tutti gli effetti simile.

Si è ulteriormente consolidata la quota complessiva di contratti bilaterali liberamente concordati fra le parti alla scadenza delle dichiarazioni unilaterali precedentemente vigenti con tendenziale stabilità dei canoni nelle zone montane e alto collinari e ulteriori piccoli livellamenti in basso (-4/6%) dei canoni associati alle colture a maggiore rischio di mercato e di impresa delle aree irrigue, vallive e costiere.

Anche in questo caso, il trend di fondo ha privilegiato i rinnovi a canoni liberi invariati nell'area montana e collinare interna (medio Trigno e Biferno; montagna di Campobasso; Matese Settentrionale), mentre la situazione dell'area costiera-sub-costiera meno intensiva del basso Molise (Colline del Molise Sud-orientale e Colline del Molise Nord-orientale) dove coesistono agricoltura intensiva ed estensiva a macchia di leopardo si presenta più variegata, pur con matrice di fondo appena leggermente negativa (-0/2% dei canoni medi maggiormente rappresentativi).

Sicuramente ancora in flessione (mediamente -5% anno su anno) sono risultati i canoni liberi in scadenza delle colture di punta (orticole, industriali, floricole, legnose di pregio) delle due aree provinciali ad agricoltura più intensiva (medio Biferno e Collina Litoranea), pur con stabilità dei contratti stagionali, stante l'assenza di rapporti giuridici contrattuali di lungo periodo fra affittuario e proprietario.

Complessivamente, nel giro di un triennio (2012-2015) i canoni massimi spuntati in libera contrattazione dai proprietari per le colture mercantili intensive di punta sono crollati del 15% nel caso delle legnose di pregio (vigneti) e di oltre il 20% nel caso delle colture orticole e industriali, testimoniando oltre e più di ogni parola, la grave crisi di sistema e di gestione agricola che sta affrontando il territorio locale.

3. Tipi di contratto

Le principali novità rispetto al recente passato possono essere ricondotte, oltre alla più volte riferita contrazione dei canoni nelle aree ad agricoltura intensiva, nei seguenti due aspetti: la riduzione dell'impegno temporale che lega i contraenti, sovente inferiore ai 5 anni; il riscontro di una certa propensione alla conversione, anche nell'area montana ed alto collinare dell'intero territorio regionale (tipicamente associati a coltivazioni estensive ad uso prevalentemente zootecnico, quali pascoli, prati-pascoli e seminativi asciutti marginali), di una parte degli accordi verbali in contratti bilaterali di affitto con la precisa finalità di fissare o consolidare i premi UE, aspetto focale nella gestione economica dell'azienda agricola locale.

Nelle aree ad agricoltura intensiva, il contratto bilaterale in regime di libera contrattazione resta la regola, mentre per le aree montane e marginali è sicuramente una novità dettata dall'esigenza di conservare le risorse erogabili dall'UE in ambito alla nuova PAC.

I contratti di affitto bilaterali a 15 anni, di cui alla l. 203/82, tendono ad essere applicati, con canoni fuori mercato per difetto, essenzialmente nei contratti fra parenti o familiari per rendere indolore il trasferimento del diritto di utilizzo della terra, senza rinunciare ai benefici in capo all'agricoltore attivo.

4. Patti agrari e organizzazioni professionali

Non ci sono novità apprezzabili rispetto all'anno precedente. Sia i nuovi contratti che i rinnovi sono gestiti nella quasi totalità dalle numerose OO.PP.AA. e CAA. operanti sulla piazza, che restano il punto di riferimento specifico per affittuari e proprietari, in quanto

rappresentano la formula meno onerosa e più sicura (normalmente 50 euro per ciascun contraente), dal punto di vista dell'applicazione delle regole di accesso ai premi AGEA e delle più aggiornate normative amministrative e fiscali introdotte per il settore agricolo.

Marginale è il ruolo dei contratti agrari curati dagli studi professionali e notarili, sicuramente più costosi e fuori "target" abituale dell'imprenditore agricolo

Come chiarito 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 all'indeterminatezza, data la coesistenza di molte circostanze di non facile previsione (evoluzione situazione economica generale; andamento prezzi dei prodotti agricoli; posizionamento a regime della nuova PAC; etc.), per cui è più facile ipotizzare l'assenza di elementi innovativi apprezzabili, attraverso il proseguimento delle tendenze già in atto.

La previsione più facile degli operatori agricoli della zona montana fa riferimento al possibile aumento dei canoni concordati derivanti dalla conversione dei contratti verbali in documenti cartacei per conservare o accrescere i premi della nuova PAC.

Campania

Giuseppe Panella

1. Quadro generale

In Campania la superficie in affitto si estende su circa 246.000 pari al 45% della SAU regionale. Tale superficie, riferita all'Indagine sulla Struttura e Produzioni delle aziende agricole dell'ISTAT relativa al 2013, include quella concessa in uso gratuito. Per quest'ultima tipologia di possesso, sono stati rilevati poco più di 52.000 ettari. Nel complesso la SAU condotta in affitto compreso l'uso gratuito rispetto al 2010 ha subito un'espansione del 23% circa, di fronte alla lieve flessione presentata dalla SAU regionale (-0,8%). Tale fenomeno, diffuso in maniera piuttosto generalizzata nelle aree centro meridionali, deriva dalla consistente diminuzione del numero di aziende avvenuta nell'ultimo decennio. In particolare in Campania dal 2000 al 2013 il numero di aziende si è praticamente dimezzato (tab. 17).

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

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

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

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

² Il dato complessivo comprende le aziende senza SAU.

Nel 2015 si registra un sostanziale aumento della domanda di terreni in affitto, soprattutto a seguito dell'applicazione della riforma della PAC e il rispetto degli obblighi ambientali. Continua anche la tendenza alla regolarizzazione dei contratti d'affitto stagionali e/o verbali in pluriennali e scritti, cioè in particolare al fine di accedere ai finanziamenti pubblici. 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

In provincia di Caserta, nella maggior parte dei casi, prevale la richiesta di terreni in affitto soprattutto delle aree in cui si coltivano noccioleti e delle aree marginali; aree in cui si registra un discreto aumento della domanda in quanto una maggiore superficie consente l'accesso alle misure agroambientali. Nelle zone a pascolo destinate all'allevamento, infatti, le misure agroambientali e il rispetto della condizionalità (UBA/Ha) hanno favorito il processo di regolarizzazione dei canoni. Nelle aree a maggiore coltivazione di castagneti, come per il 2014 continua a diminuire la domanda di affitti a causa della diffusione dell'agente patogeno Cinipide Galligeno del castagno. Per alcune aree, in cui non si rilevano particolari vincoli ambientali, e in cui gli appezzamenti sono di piccole dimensioni, si adottano accordi di diversa natura ad esempio secca Accordo verbale e Frutto pendente. Si registra un significativo aumento della richiesta di affitti per i terreni coltivati a seminativo, soprattutto nelle aree a maggiore vocazione zootecnica

Nel beneventano si riscontra una generalizzata prevalenza dell'offerta dei seminativi, nello specifico nelle regioni agrarie: Colline del Calore Irpino Inferiore e Colline di Benevento. Nelle altre zone della provincia si assiste a un tendenziale equilibrio tra domanda e offerta dei terreni in affitto. Come per il 2014, i canoni sono piuttosto elevati per le aree a maggiore diffusione di vigneti DOC, per i quali si registra anche un mercato degli affitti più vivace, attribuibile alla possibilità di usufruire dei contributi comunitari. Nella zona dell'Alto Tammaro e Alto Fortore, per i seminativi irrigui e per i terreni destinati alla coltura del tabacco, si rileva un aumento dei prezzi dei canoni di affitto. Complice anche la nuova assegnazione di titoli che si è avuta nel 2015.

Per quanto riguarda la provincia di Napoli, il rapporto tra domanda e offerta fa registrare un radicale mutamento rispetto al 2014. Infatti nell'anno 2015 si assiste ad una prevalenza di domanda per l'affitto dei terreni. Molti infatti si attivano a reperire fondi da prendere in affitto a lungo termine, in previsione dello stanziamento dei fondi pubblici per l'agricoltura la forma contrattuale più diffusa in questa provincia è il contratto in deroga (art.45).

Ad Avellino si riscontra la prevalenza dell'offerta nelle aree più marginali della provincia caratterizzate da un'agricoltura estensiva di tipo cerealicolo-zootecnica. Nell'Alto Cervaro il mercato degli affitti mostra interesse soprattutto per i seminativi e i pascoli. Nella regione agraria Monte Partenio e Pizzo di Alvano, dall'analisi del volume della domanda e offerta, come per il 2014 si evidenzia una prevalenza della domanda. In quest'area, i canoni di affitto continuano ad aumentare per i terreni coltivati a noccioleti.

Per quanto riguarda la provincia di Salerno si assiste ad una prevalenza della domanda soprattutto per i terreni situati nella Piana del Sele, nelle colline litoranee del Cilento, del Golfo di Policastro e di Salerno. mentre è in aumento l'offerta dei terreni ricadenti nelle aree del versante meridionale dei Picentini e Vallo di.

3. Tipi di contratto

Nel 2015, la tipologia di contratto più diffusa in Campania è quella dei contratti in deroga (art. 45 della legge 203/82), che viene utilizzata soprattutto in vista della prossima.

4. Patti agrari e organizzazioni professionali

I contratti in deroga con l'assistenza delle organizzazioni professionali restano i preferiti, specie da parte dei proprietari. Non esiste uno specifico accordo tra le organizzazioni

di categoria. Spesso si inseriscono nella trattativa anche studi legali, notarili e commerciali, anche se con costi maggiori di quelli praticati dalle organizzazioni professionali.

5. Aspettative future del mercato

Anche il mercato degli affitti, come quello fondiario, fa registrare una lieve ripresa delle trattative. Gli intervistati prevedono, nell'immediato futuro, una ripresa del mercato, grazie all'avvio del nuovo Programma di Sviluppo Rurale che potrebbe dare un impulso positivo al mercato degli affitti.

Puglia

Donato Carone

1. Quadro generale

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

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

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

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

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

² Il dato complessivo comprende le aziende senza SAU.

Nel corso del 2015 il mercato degli affitti ha mostrato una leggera ripresa. Tra le motivazioni c'è sicuramente l'assenza di impedimenti per l'assegnazione dei titoli PAC che avevano fatto desistere qualche proprietario nel 2014. Molto attivi in alcune aree nel ricercare fondi in affitto sono stati i giovani che si preparano a presentare domanda di primo insediamento nel corso del 2016.

Parliamo comunque di un mercato in sostanziale equilibrio che non ha visto variazioni significative dei canoni di affitto. L'obbligo di registrazione dei contratti è generalmente

rispettato, anche per la necessità da parte degli affittuari di esibire un titolo di possesso per accedere agli aiuti pubblici e adempiere alle altre incombenze burocratiche. 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 colture cerealicole e da rinnovo. In particolare per le foraggere e leguminose da granella la diffusione di affitti stagionali non registrati aiuta i proprietari nel rispetto degli impegni imposti dalla nuova PAC (diversificazione colturale e *greening*). In merito ai compensi per questa tipologia di affitto la tendenza è ad un calo generalizzato, legato alla riduzione del valore dei titoli PAC e alla generale contrazione della redditività delle colture.

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.

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

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

2. Tendenze a livello territoriale

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

Nel corso del 2015 i contratti stagionali hanno avuto un leggero incremento superando le difficoltà che si erano presentate l'anno precedente in corrispondenza dell'attribuzione dei titoli della nuova PAC. In calo risultano i canoni per una maggiore disponibilità dell'offerta. In leggera diffusione ma, anche in questo caso, con compensi in calo, gli affitti informali nelle aree cerealicole nelle quali i proprietari affidano a terzi (contoterzisti, giovani agricoltori con parco macchine sovradimensionato) la gestione del fondo.

Nel barese il ricorso all'affitto è generalmente stabile e continua ad interessare i seminativi a cereali delle aree interne e quelli irrigui per ortaggi nella fascia costiera. Questi ultimi concessi sempre con contratti di breve durata. Stabile, ma nel complesso poco significativo, l'affitto per le colture permanenti.

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

Nella provincia di Taranto le superfici affittate si sono mantenute sostanzialmente stabili. Si sono affittate principalmente superfici destinate a orticole in irriguo nella fascia costiera centro-occidentale, mentre nelle Murge, si fa sentire la riduzione di domanda di seminativi da parte delle aziende zootecniche sempre più in crisi.

Nel brindisino il mercato che interessa soprattutto le orticole irrigue è rimasto stabile nei volumi, comunque sempre molto modesti, e nei canoni.

In provincia di Lecce l'affitto, molto poco comune, riguarda le ortive e le coltivazioni

cerealicole e solo occasionalmente interessa le colture arboree. Nelle aree olivicole colpite dall'epidemia di Xylella non si riescono a stipulare nuovi contratti e quelli in essere vengono disdetti appena se ne presenta l'occasione.

3. Tipi di contratto

La tipologia contrattuale più diffusa è l'affitto stagionale (registrato e non) e i contratti pluriennali, normalmente in deroga, che vengono stipulati essenzialmente nel caso di affitto di intere aziende. Negli ultimi tempi viene applicato anche il contratto di compartecipazione agraria, in particolare nel settore orticolo e in sostituzione degli affitti stagionali classici.

Il fenomeno degli affitti informali è in incremento per le colture estensive quali cereali e foraggere, mentre è in regressione per le colture arboree per la presenza di numerosi vincoli amministrativi (assunzione manodopera, trattamenti) e difficoltà nel 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 in base all'entità del contratto. A livello locale non esistono accordi collettivi tra le organizzazioni professionali, nonostante la presenza di accordi a livello nazionale.

5. Aspettative future del mercato

Per il 2016 non sono prevedibili variazioni significative nel rapporto tra domanda e offerta salvo un incremento della domanda da parte dei giovani che si apprestano a richiedere il premio di primo insediamento con il PSR. Malgrado questo, in un contesto di redditività decrescente per tutte le utilizzazioni, i canoni di affitto si prevedono stabili o in leggera flessione.

Le crescenti difficoltà che incontrano i proprietari non professionali a rendere remunerativo il possesso dei loro fondi (aumento della tassazione e generale riduzione di redditività) li spinge a cercare la strada dell'alienazione piuttosto che quella dell'affitto.

Basilicata

Carmela De Vivo e Teresa Lettieri

1. Quadro generale

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

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

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

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

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

² Il dato complessivo comprende le aziende senza SAU.

Nel 2015 si riscontra un sostanziale incremento di terreni in affitto, diffuso su tutto il territorio regionale con l'eccezione del Metapontino e del Medio Agri, dove il mercato ha continuato a stazionare in una situazione di equilibrio. L'attesa dei bandi relativi agli "Incentivi per la costituzione di nuove aziende agricole da parte di giovani agricoltori" della programmazione 2014-2020 ha innescato un incremento delle richieste con preferenze per tipologie di fondo a seminativo asciutto e pascolo.

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 2015 il mercato non ha subito delle variazioni apprezzabili dei canoni di fitto, anche a causa dell'aumento dei costi di produzione e delle condizioni climatiche avverse che, di fatto, hanno ridotto il margine lordo delle colture, anche ortofrutticole. L'andamento della domanda e dell'offerta nelle aree di pianura risente infatti molto dell'andamento del mercato dei prodotti finali. Nelle aree del Metaponto, destinate alla coltura delle ortive, gli elevati canoni e gli alti costi di produzione generano malcontento tra gli operatori e indeboliscono la struttura produttiva, ma nonostante ciò il mercato degli affitti non ha subito variazioni rispetto al periodo precedente. 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.

3. Tipi di contratto

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

4. Patti agrari e organizzazioni professionali

Anche nel 2015 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*

Nonostante la critica situazione economica in cui versa il settore agricolo e il perdurare della crisi economica il mercato degli affitti ha cominciato a segnalare una ripresa diffusa un po' ovunque. 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 2015 detta 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 a un prezzo remunerativo, si sta diffondendo la pratica dell'affitto del vigneto per l'annata agraria: a fronte di un canone stabilito, l'affittuario si fa carico delle cure colturali del vigneto e fa propria la raccolta dell'uva. Nel lungo periodo, la diffusione dell'affitto dipenderà dall'evoluzione della normativa comunitaria e nazionale riguardante la tutela delle parti sebbene le anticipazioni sulla nuova programmazione lascino intravedere un incremento significativo delle richieste dei terreni in fitto in termini generali.

L'iniziativa promossa dal mondo della cooperazione in merito alla costituzione della cosiddetta "*Banca della Terra*" conserva ancora dei caratteri piuttosto embrionali, sebbene sollecitata da più parti e da una proposta di legge avanzata a livello locale che istituisca una sorta di pubblico registro al quale i giovani imprenditori agricoli potranno fare riferimento per affittare o comprare un terreno. Nel contempo il Collegato Agricolo, attualmente in Senato per l'approvazione definitiva, introduce, tra le principali novità del settore l'istituzione della banca delle terre agricole presso l'ISMEA al fine di facilitare l'avvicendamento nella conduzione dei terreni agricoli nonché il ricambio generazionale. Nella pratica il progetto "*Terre vive*", decreto con il quale il MIPAAF di concerto con il Ministero dell'Economia e delle Finanze ha dato il via alla vendita e all'affitto di terreni demaniali (destinandoli soprattutto agli imprenditori agricoli under 40), ha già prodotto, nell'ottobre 2015, i primi bandi afferenti il territorio della Regione Basilicata. L'agenzia del Demanio (Direzione Regionale Puglia e Basilicata), infatti, in quanto ente gestore per conto dello Stato di beni immobili di sua proprietà, con un avviso ha posto in locazione in modalità telematica per la durata di 15 anni, terreni agricoli o a vocazione agricola siti nei comuni di Pietrapertosa, Marsicovetere, Chiaromonte, Genzano di Lucania, Filiano e Ginestra, in provincia di Potenza. Si tratta, pressoché, di terreni incolti, pascoli cespugliati, seminativi, interessati da colture permanenti come oliveti e querceti o da macchia boschiva, resi disponibili a canoni annui in funzione delle condizioni manutentive in cui si trovano. Le informazioni relative all'esito del bando, disponibili sul sito, non indicano richieste dal territorio, tuttavia, nuovi avvisi continuano ad essere emessi dall'Agenzia con le medesime finalità. A tal proposito, il "*Piano Giovani*" promosso dal MIPAAF attraverso l'iniziativa "*Campo Libero*" potrebbe dare un ulteriore impulso al mercato in affitto dei terreni, adottando una defiscalizzazione al 19% per giovani coltivatori e imprenditori agricoli fino a 35 anni, nonché la concessione di mutui fino a 30 anni (tramite ISMEA) per favorire il primo insediamento dei giovani in agricoltura e

l'abbattimento fino a 40.000 euro della quota interessi prevista dal piano di ammortamento del mutuo. Iniziativa della quale l'AGIA-CIA Basilicata si è fatta interprete, per sollecitare la stipula di una convenzione tra ISMEA e Regione Basilicata e quindi delle politiche attuate con "Campo Libero"

Calabria

Franco Gaudio

1. Quadro generale

In Calabria, secondo i dati dell'ultima Indagine strutturale ISTAT del 2013, l'affitto risulta diffuso sia in termini di aziende che lo utilizzano che in termini di SAU interessata. Sono circa 9.000 le aziende che utilizzano terreni solo in affitto e sono quasi 14.000 quelle che utilizzano terreni sia in proprietà che in affitto. La superficie regionale condotta in affitto e in comodato gratuito interessata quasi 155.000 ettari, paria al 29% della SAU complessiva, con un incremento di oltre sei punti percentuali rispetto al dato censuario del 2010. Le aziende che ricorrono all'affitto sono le uniche ad aumentare le dimensioni medie aziendali: sono più del doppio della media regionale (4,17 ettari) le dimensioni delle aziende che ricorrono solo all'affitto (8,4 ettari) e ancora di più grandi dimensioni quelle che ricorrono a terreni sia di proprietà che in affitto (9,4 ettari). Il fenomeno dell'affitto è particolarmente presente nelle aree di montagna e collina, mentre è più ridotto in quelle di pianura (tab. 20).

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

| | 2000 | 2010 | 2013 | 2013/2010 | 2013/2000 |
|------------------------|---------|---------|---------|-----------|-----------|
| Aziende | | | | | |
| Solo in proprietà | 161.064 | 116.651 | 106.454 | -8,7% | -33,9% |
| Solo in affitto | 6.642 | 9.938 | 8.947 | -10,0% | 34,7% |
| Proprietà e affitto | 6.572 | 11.037 | 13.991 | 26,8% | 112,9% |
| Totale ² | 174.391 | 137.790 | 129.562 | -6,0% | -25,7% |
| Superficie (ha) | | | | | |
| Solo in proprietà | 461.545 | 353.508 | 333.437 | -5,7% | -27,8% |
| Solo in affitto | 31.270 | 71.156 | 75.288 | 5,8% | 140,8% |
| Proprietà e affitto | 61.979 | 124.590 | 131.161 | 5,3% | 111,6% |
| Totale | 554.794 | 549.254 | 539.886 | -1,7% | -2,7% |
| SAU in affitto | 61.932 | 145.180 | 154.670 | 6,5% | 149,7% |
| in % su SAU totale | 11,2 | 26,4 | 28,6 | | |
| SAU in uso gratuito | 23.733 | 47.488 | 58.595 | 23,4% | 146,9% |
| in % su SAU in affitto | 38,3 | 32,7 | 37,9 | | |

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

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

² Il dato complessivo comprende le aziende senza SAU.

Il mercato degli affitti è stato più dinamico rispetto all'anno scorso grazie alla riforma della PAC, ma soprattutto grazie ai nuovi interventi previsti dal PSR 2014-2020. Persiste la diffusione di accordi verbali stagionali e la diffidenza degli operatori nei confronti degli

accordi regolari. Questa tendenza, comunque si va normalizzando a causa delle nuove regole della PAC che prevedono contratti formali per accedere ai pagamenti diretti e ai contributi comunitari. Questo comporta una rivisitazione di tutti gli accordi finora stipulati, molti dei quali erano autocertificati.

2. Tendenze a livello territoriale

Gli accordi di compartecipazione sono molto diffusi per i pascoli in montagna e per la coltivazione della patata (altopiano silano). Mentre per gli oliveti in collina (area urbana e periurbana di Cosenza e costa ionica cosentina) gli accordi prevedono la vendita sulla pianta della produzione ai frantoiani e "l'affitto" di un numero limitato di piante ad ogni richiedente. La domanda per i pascoli è molto forte nell'entroterra crotonese, dove sono presenti molti allevamenti allo stato brado del suino nero calabrese. La domanda di pascoli è presente anche sull'altopiano silano, dove gli allevatori portano i loro allevamenti per la transumanza estiva e dove è in aumento la richiesta di utilizzare il metodo biologico.

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

In provincia di Crotone (nei Comuni di Cutro, Rocca di Neto, Isola Capo Rizzuto e Strongoli) la coltivazione di finocchio avviene tramite forme atipiche d'affitto. La commercializzazione del prodotto è in mano a commercianti/mediatori campani che si accordano con i produttori calabresi in due maniere. La prima (80% della produzione) prevede un accordo prima della semina con il quale i commercianti si impegnano a ritirare tutto il prodotto a un prezzo stabilito per "tomolata" (pari a 0,33 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.

Nelle altre province la richiesta di terreni pascolativi è molto frequente, soprattutto in aree montane.

3. Tipi di contratto

L'affitto informale di tipo stagionale è la tipologia contrattuale prevalente. 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 (soprattutto giovani) che pensano di ampliare la loro azienda tramite l'affitto, più economico ed elastico rispetto all'acquisto. Questo può essere possibile attraverso una politica creditizia e di sgravi fiscali. C'è una maggiore attenzione verso i terreni demaniali o abbandonati da parte della pubblica amministrazione nel tentativo di rendere più produttivi questi terreni.

Tutti i testimoni continuano a concordare che la richiesta di terreni aumenterà con l'avvio della nuova programmazione dello sviluppo rurale 2014-2020 e che l'affitto si formalizzerà e sarà più ufficiale e meno atipico con la nuova riforma della PAC. La nuova PAC ha influenzato il mercato dell'affitto almeno per due ordini di motivo. Il primo è relativo alla richiesta del proprietario dei terreni dati in affitto, di ritornarne in possesso dato che potrà aumentare la superficie beneficiaria dei premi oltre a quella già oggetto dei titoli. Il secondo ordine di motivo riguarda il *greening* che molte aziende dovranno attuare e, quindi, hanno necessità di ricorrere all'acquisto o all'affitto di terra dove poter realizzare le rotazioni richieste. Le nuove regole escludono da questa pratica molte aziende calabresi al cui interno sono presenti colture arboree (è il caso della piana di Gioia, di quella di Sibari e di Lamezia).

La dinamicità del mercato viene riposta nei giovani e nella riforma della PAC. Potenzialmente in Calabria potrebbero finire sul mercato circa 100 mila ettari. La riforma della PAC con le nuove regole sull'agricoltore attivo e l'esclusione di coloro che percepiscono meno di 300 euro di premio potrebbe potenzialmente vedere sul mercato nuovi terreni. Nel caso specifico in Calabria sono 731 le aziende nelle aree svantaggiate che potrebbero avere difficoltà a dimostrare di essere condotte da agricoltori attivi. Nelle aree montane, invece, scendono a 563. La superficie in possesso di queste aziende è pari a circa 70 mila ettari. Le aziende che potrebbero non avere riconosciuto il premio, avendo un importo inferiore a 300 euro, sono circa 41 mila per una superficie di circa 24 mila ettari. L'indirizzo produttivo principalmente coinvolto è quello olivicolo (74%), seguito da quello misto (18%). Le aree territoriali maggiormente interessate sono quelle definite dal PSR come intermedie (31%) e a ritardo di sviluppo (53%) dove però sulla base della nuova riforma della PAC i premi saranno più alti che in passato.

Sicilia

Ida Agosta e Teresa Cirivello

1. Quadro generale

In Sicilia tra il 2000 e il 2013, secondo i dati ISTAT (5° e 6° Censimento dell'agricoltura, Indagine strutture agricole 2013), si è avuto un vero e proprio exploit del ricorso all'affitto da parte delle aziende agricole. In particolare, la SAU ufficialmente concessa in locazione, comprensiva degli usi gratuiti, tra il 2000 e il 2013 è cresciuta di oltre 366.000 ettari (+214%), rappresentando circa il 39% dell'intera SAU regionale, mentre nello stesso periodo le aziende condotte con sole superfici in affitto e uso gratuito sono aumentate del 189% (tab. 21).

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

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

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

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

² Il dato complessivo comprende le aziende senza SAU.

Nel 2010 l'incidenza delle aziende siciliane che utilizzano terreni in affitto è pari al 9%, 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 pagamenti PAC e/o alle

misure del PSR. La minore redditività dei terreni agricoli, dovuta alla riduzione dei prezzi dei prodotti e all'incremento dei costi dei mezzi tecnici, e le difficoltà di accesso al credito inducono gli agricoltori a preferire forme di investimento meno rigide e impegnative e, quindi, a privilegiare la locazione piuttosto che l'acquisto dei terreni. Una nota positiva è giunta dall'applicazione di una misura del decreto Campolibero (D.L. 91/2014), riguardante la detrazione Irpef del 19% dei costi dell'affitto dei terreni agricoli, che, di fatto, ha rivitalizzato il mercato degli affitti, almeno dal lato della domanda.

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

2. Tendenze a livello territoriale

Il mercato degli affitti nel 2015 ha presentato poche differenze rispetto agli anni precedenti. Continua ad aumentare l'offerta di terreni marginali, di seminativi in asciutto e, in alcune aree, di terreni a destinazione frutticola. 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) continua a registrarsi un interesse crescente nei confronti dei frassineti da destinare alla produzione della manna cannolo. Si mantiene su buoni livelli la richiesta di piccoli appezzamenti di terreni per le imprese vivaistiche e orticole, in particolare nelle aree costiere sud-orientali dell'isola e nelle aree costiere settentrionali (Milazzo e Barcellona Pozzo di Gotto, provincia di Messina). 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 di 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 (950-1.400 euro/ha). Relativamente alle colture ortive dell'area del trapanese, il canone ha subito un lieve decremento, rispetto al 2014, sia nei valori minimi sia nei valori massimi, che si sono attestati, rispettivamente, su 700 e 1.350 euro/ha. Va segnalato, inoltre, un incremento della domanda per i pistacchietti nell'area etnea, con un livello di canone oscillante tra 200 e 350 euro/ha.

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, seminativi, prati-pascoli, pascoli magri e boschi pascolativi (aree interne dell'isola) 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.

Canoni consistenti vengono corrisposti per piccoli e piccolissimi appezzamenti irrigui nella parte sud-orientale dell'Isola, dove sono praticate colture di alto reddito. La richiesta di detti appezzamenti è tuttora notevole, mentre molto limitata ne è la disponibilità, per cui per le ortive da pieno campo si registrano valori di 950-1.400 euro con contratti in deroga 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. Nella fascia litoranea dell'isola (Licata, provincia di Agrigento) resta alta la richiesta di appezzamenti destinati alle colture protette, per i quali si arriva a pagare fino a 1.000 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 pagamenti PAC e/o agli incentivi pubblici (es. misure agroambientali 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 gli 80 e i 110 euro/ha. Altre concessioni riguardano il pascolamento di appezzamenti già seminati a leguminose dall'imprenditore, al quale viene corrisposto un canone, compreso tra 200 e 380 euro/ha a seconda della zona e dell'essenza utilizzata, per lo più vecchia e sulla. Sempre nelle aree interne (in provincia di Enna) si ricorre all'affitto di erbai pagando canoni che variano da 200 a 340 euro/ha.

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.

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. Inoltre, nelle aree del trapanese sono presenti altre forme di cessione: per i seminativi e i vigneti il proprietario beneficia del premio comunitario mentre l'affittuario sostiene i costi dei fattori produttivi e viene ricompensato con il ricavato del raccolto.

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 70-80 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, e al mantenimento di un certo carico di bestiame da parte di aziende zootecniche, ovvero all'adesione a specifiche misure del PSR, ha indotto i conduttori a ricorrere all'affitto di appezzamenti di terreno più o meno estesi.

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

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

Sardegna

Federica Floris

1. Quadro generale

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

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

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

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

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

² Il dato complessivo comprende le aziende senza SAU.

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

a 35,1 ettari, oltre il doppio del dato medio nazionale. Si deduce che negli ultimi vent'anni lo scenario agricolo sardo è sostanzialmente mutato. Infatti, allo stato attuale, l'imprenditore che chiude l'attività, per raggiunti limiti di età o per sopravvenute difficoltà economiche, preferisce rimanere proprietario terriero e concedere il bene in affitto per capitalizzare una piccola rendita.

Nel 2015 il mercato degli affitti si è caratterizzato per la quasi assenza di transazioni effettuate rispetto all'anno precedente. Dall'indagine condotta 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. Si consideri, infatti, l'evento eccezionale accaduto il diciotto novembre del 2013, che ha determinato ingenti danni alle infrastrutture, ai comparti produttivi ed alle coltivazioni. 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. 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. Le zone maggiormente colpite stentano a rientrare nella normalità. Ci si riferisce, in particolare, alla provincia di Olbia, Orosei e zone limitrofe, il Medio Campidano tra Sanluri, Villacidro, Uras e Terralba.

L'evento calamitoso determina ancora oggi un blocco delle transazioni, soprattutto nelle aree maggiormente colpite, provocando un abbassamento, anche se minimo, dei canoni di affitto.

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 cercare di 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 programmate nella nuova PAC 2014-2020; 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.

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.

Un altro aspetto che inizia a svilupparsi è quello dell'orto urbano, ossia dell'affitto di piccole superfici per uso familiare. Il fenomeno si sviluppa soprattutto in prossimità delle città, in cui i proprietari terrieri concedono porzioni di lotti attrezzati per la conduzione ordinaria di un orto irriguo. I canoni di affitto, se rapportati all'ettaro, raggiungono valori non congrui se confrontati con la realtà del mercato degli affitti.

2. Tendenze a livello territoriale

Quasi tutto il territorio regionale si è caratterizzato per un equilibrio tra domanda e offerta. Nella provincia di Nuoro si è osservata invece una leggera prevalenza della domanda, mentre nelle restanti province è stato riscontrato uno sostanziale equilibrio. In passato la necessità di regolarizzare i contratti, conseguente alla riforma della PAC, ha determinato un aumento dei canoni d'affitto. Nell'arco del 2015, tra le poche contrattazioni che si sono registrate, non si sono riscontrati sia incrementi che decrementi sostanziali dei canoni, ad eccezione della Provincia Olbia-Tempio che risente, ancora oggi, dell'evento alluvionale accaduto nel 2013.

Nella maggior parte dell'isola, si è rilevata stabilità nei canoni d'affitto per quasi tutte le tipologie di terreni. Le poche variazioni si sono verificate per i valori minimi e massimi dei seminativi asciutti dell'altopiano di Campeda e pascoli del Gennargentu, per seminativi irrigui e pascoli della Gallura. Si sottolinea che le zone a prevalente economia pastorale sono quelle dove l'affittanza risulta più comune.

La chiusura del terzo bando della misura 112, inerente l'insediamento di giovani agricoltori e facente parte del Piano di sviluppo rurale della vecchia programmazione, 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 mutata è la durata del contratto, in quanto il bando prevede il possesso del terreno per un periodo minimo di cinque anni.

3. Tipi di contratto

La riforma della PAC ha favorito la regolarizzazione dei contratti d'affitto. Si è registrato un aumento dei contratti stipulati in deroga all'art. 45 della 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 foraggiere 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 per tutto il 2016 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, approvata di recente dalla Commissione Europea, non stimola nuove contrattazioni, anzi tenderebbe ad una ulteriore riduzione. Le aspettative positive sono strettamente legate ai nuovi bandi della futura programmazione quinquennale, che dovrebbe rivelarsi lo strumento alla base del rilancio del settore. Il Programma contiene diverse misure e opportunità utili alle aziende agricole sarde per rilanciarsi all'interno di logiche di mercato. A tal proposito sono di prossima uscita i bandi delle sottomisure 4.1 e 4.2 e sottomisure 6.1 inerente l'inserimento in agricoltura di giovani imprenditori.

La chiusura della misura 112 del PSR 2007/2013, che sino ad ora non ha prodotto i frutti sperati, non ha incentivato, 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, e una seconda, nella provincia del Medio Campidano tra Guspini e Gonnsfanadiga, che prevedono una potenza complessiva lorda di 55 MWe estese rispettivamente su 269 e 232 ettari, apre scenari inquietanti. Le due centrali, secondo il parere degli amministratori e degli abitanti dei paesi limitrofi, non restituisce alla collettività il gravoso carico che il territorio deve sostenere, 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 un 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. 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.

Nel corso del 2016, è stato pubblicato il bando "terra ai giovani" il quale mette a disposizione circa 700 ettari di terra di proprietà della Regione Sardegna. Il progetto è destinato ai giovani agricoltori di età inferiore ai 40 anni e punta a favorire il ricambio generazionale e il ripopolamento delle aree rurali.

In conclusione la quasi totalità dei testimoni, riferisce che gli effetti negativi dell'evento calamitoso alluvionale che ha inciso maggiormente sulle contrattazioni del 2014, ulteriori ripercussioni si sono avute in quello del 2015 e si continueranno ad avere anche su quello del 2016.

Bibliografia

- Longhitano D. (2016) *Sempre più contratti regolari*, Terra e Vita n. 47.
Povellato A. (1997), *Il mercato fondiario in Italia*, INEA, Roma 1997
Povellato A. (2016) *Cresce la domanda di terreni in affitto*, L'Informatore Agrario n. 45
Povellato A., Bortolozzo D., Longhitano D. (2017) *Cap. VIII - Il mercato fondiario*, in
“Annuario dell'agricoltura italiana”, vol. LXIX, CREA.