



INDAGINE SUL MERCATO DEGLI AFFITTI IN ITALIA RAPPORTO REGIONALE 2019

a cura di Andrea **Povellato** e Davide **Longhitano**

Indagine sul mercato degli affitti in Italia

Rapporto regionale 2019

a cura di Andrea **Povellato** e Davide **Longhitano**

Dicembre 2020

Indice

Introduzione	1
<i>L'indagine sul mercato degli affitti</i>	1
<i>Una sintesi dell'andamento del mercato degli affitti nel 2019</i>	1
<i>Appendice statistica</i>	3
Piemonte	4
Valle d'Aosta	9
Lombardia	13
Trentino Alto Adige	20
Veneto	23
Friuli Venezia Giulia	28
Liguria	33
Emilia Romagna	36
Toscana	40
Umbria	45
Marche	49
Lazio	54
Abruzzo	58
Molise	62
Campania	68
Puglia	72
Basilicata	76
Calabria	79
Sicilia	82
Sardegna	86
Bibliografia	91

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, Longhitano, 2020). Da quasi vent'anni i risultati dell'indagine sono ripresi annualmente in forma estesa dalle principali testate agricole italiane.

L'Indagine è curata a livello regionale dalle Unità operative del CREA Centro Politiche e Bioeconomia (CREA-PB). I referenti regionali dell'indagine analizzano l'evoluzione in atto nel mercato degli affitti nella regione di propria competenza¹. Le fonti d'informazione possono essere diverse da regione a regione secondo la disponibilità dei dati. La base informativa più importante è costituita dalle interviste con "testimoni privilegiati", che generalmente comprendono mediatori, liberi professionisti, tecnici delle organizzazioni professionali e di enti pubblici. I referenti regionali aggiornano ogni anno una relazione che prende in esame le caratteristiche territoriali del mercato degli affitti sulla base delle risultanze delle interviste e delle elaborazioni dei dati ISTAT relativi alle forme di possesso delle aziende agricole. A partire dall'Indagine 2008 si è deciso di pubblicare le relazioni regionali nel presente Rapporto regionale. Le analisi sull'andamento del mercato sono disponibili sul sito Internet del CREA-PB alla pagina dedicata all'Indagine sul mercato fondiario (<https://www.crea.gov.it/web/politiche-e-bioeconomia/-/indagine-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 2019

Anche nel 2019 si è mantenuto alto l'interesse per la conduzione dei terreni in affitto rispetto all'alternativa dell'acquisto dei terreni, mentre è stata segnalata una generale tendenza verso la diminuzione della durata dei contratti in attesa del varo della nuova PAC. L'istituto dell'affitto continua a rappresentare il principale strumento a disposizione degli imprenditori per ampliare le proprie superfici aziendali e migliorare le economie di scala, grazie alla maggiore flessibilità che comporta rispetto alla scelta di acquistare.

Questo quadro emerge anche dall'ultima Indagine sulla struttura delle aziende agricole dell'ISTAT del 2016, dove la superficie in affitto - comprensiva degli usi gratuiti - in Italia ammonta a circa 5,7 milioni di ettari, confermando le dinamiche attive da oltre due decenni, che hanno visto un progressivo incremento della SAU in affitto, che passa da poco più del 20% della superficie agricola totale nel 2000 all'attuale 46% (tab. 1). Da notare che il contributo dell'affitto alla crescita dell'impresa agricola risulta particolarmente decisivo per le aziende professionali con oltre 25.000 euro di produzione standard. In queste tipologie, che rappresentano l'88% della produzione complessiva, si concentra l'85% della superficie in affitto (tab. 2)

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

La domanda è stata particolarmente attiva nel caso di terreni da destinare a colture di pregio, specie per vigneti a denominazione, mentre tra i principali attori si trovano giovani imprenditori, che usufruendo anche dei premi di primo insediamento offerti dai Programmi di Sviluppo Rurale hanno optato per la strada dell'affitto, insieme ai contoterzisti, specie nelle regioni centro-settentrionali. Dal lato dell'offerta sono sempre più i casi segnalati di terreni provenienti da cessione da parte di agricoltori a fine carriera o che abbandonano l'attività per ragioni economiche. I canoni sono rimasti stabili a parte qualche leggero incremento nel caso di vigneti di pregio, soprattutto in conseguenza alla riforma del sistema di autorizzazione degli impianti che modifica i criteri di assegnazione e limita la trasferibilità dei diritti di impianto fuori regione.

Nella maggior parte dei casi i contratti di affitto sono regolarizzati secondo accordi in deroga ai sensi dell'art.45 della legge 203/1982, con una durata media inferiore rispetto al passato, mentre restano, seppure molto marginalmente, forme contrattuali atipiche come gli accordi verbali, specie nelle zone più interne e montane.

Il mercato si registra particolarmente dinamico nelle regioni settentrionali, dove la domanda di terra è in crescita e tendenzialmente superiore all'offerta, soprattutto nel caso di terreni di pregio. Nelle regioni centrali la situazione è sostanzialmente stabile con mercato in equilibrio e, mentre nel meridione si rileva una certa differenza tra le aree più interne, con un mercato più stagnante, e le zone più vocate e in prossimità delle coste, dove si segnala una maggiore attività, spesso legata anche alle diverse misure dei Programmi di Sviluppo Rurale attivate nelle varie regioni.

Come già segnalato nella scorsa indagine, l'istituzione della Banca della terra - laddove è stata approvata - che dovrebbe consentire di concedere in affitto terreni di proprietà pubblica e privata, non ha fatto emergere effetti concreti sul mercato. Al contrario, sembra essere avviata verso positivi riscontri l'iniziativa legislativa della Regione Piemonte - unica nel suo genere - per favorire la diffusione delle Associazioni Fondiarie che consentono di recuperare e valorizzare il patrimonio fondiario attraverso la gestione associata delle attività agro-silvo-pastorali. Sono stati assegnati contributi per 130.000 euro a 13 associazioni fondiarie corrispondenti a 800 soci-proprietari coinvolti nel conferimento di circa 2.000 ettari di terreni in proprietà, in prevalenza localizzati nelle zone montane e collinari. Le attività svolte principalmente sono a indirizzo pastorale, forestale, orticolo e coltivazione di piccoli frutti ed erbe officinali.

Le attese per il futuro si concentrano sull'evoluzione delle politiche per il settore e sugli effetti determinati dalla crisi pandemica in corso. Diversi in tal senso sono gli scenari prospettati dagli operatori del settore che prevedono un probabile incremento della domanda dovuto all'amplificarsi della crisi di liquidità e alla difficile situazione finanziaria e di accesso al credito, insieme al possibile effetto verso il ribasso del livello dei canoni. A complicare il quadro si aggiunge anche l'incertezza collegata al futuro della PAC post 2020 e in particolare alle nuove linee programmatiche, il che potrebbe indurre verso un atteggiamento più conservativo da parte dei proprietari nei rinnovi contrattuali.

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

	2000	2010	2016	2016/2010 in %	2016/2000 in %
Aziende					
Solo in proprietà	2.057.667	1.187.667	712.795	-40,0	-65,4
Solo in affitto	93.574	144.209	150.375	4,3	60,7
Proprietà e affitto	242.856	287.352	280.789	-2,3	15,6
Totale ¹	2.396.274	1.620.884	1.145.705	-29,3	-52,2
Superficie (ha)					
Solo in proprietà	8.288.288	5.828.534	4.662.311	-20,0	-43,7
Solo in affitto	1.025.942	2.011.493	2.311.254	14,9	125,3
Proprietà e affitto	3.867.629	5.016.021	5.624.605	12,1	45,4
Totale	13.181.859	12.856.048	12.598.170	-2,0	-4,4
Superficie media aziendale (ha)					
Solo in proprietà	4,0	4,9	6,5	33,3	62,4
Solo in affitto	11,0	13,9	15,4	10,2	40,2
Proprietà e affitto	15,9	17,5	20,0	14,8	25,8
Totale	5,5	7,9	11,0	38,6	99,9
SAU in affitto ²	3.057.960	4.900.321	5.763.557	17,6	88,5
in % su SAU totale	23,2	38,1	45,7		
SAU in uso gratuito	506.357	1.062.390	1.069.375	0,7	111,2
in % su SAU in affitto	16,6	21,7	18,6		

Fonte: ISTAT, Censimento dell'agricoltura, 2000 e 2010 e Indagine Strutture 2016.

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

Tabella 2 - Aziende, SAU e produzione standard per dimensione economica in Italia

	Aziende	SAU (ha)	Produzione std. (euro)	SAU in affitto	SAU in affitto / SAU
<4.000 euro	34%	5%	2%	2%	16%
4-8.000	16%	5%	2%	3%	22%
8-15.000	13%	7%	3%	5%	30%
15-25.000	9%	8%	4%	6%	38%
25-100.000	18%	30%	20%	31%	47%
100-500.000	7%	33%	32%	40%	55%
>500.000	1%	12%	36%	14%	55%
Totale	100%	100%	100%	100%	46%
Valori assoluti	1.145.706	12.598.163	51.689.024.313	5.763.555	

Fonte: ISTAT, Indagine sulle Strutture 2016.

Piemonte

Ilaria Borri

1. Quadro generale

Utilizzando il dato statistico più aggiornato relativo all'Indagine sulla struttura e produzioni delle aziende agricole ISTAT del 2016, si osserva come a livello regionale il numero di aziende si sia ridotto di un quarto in poco più di 5 anni. La diminuzione risulta ancora più evidente in relazione alle aziende che conducevano terreni esclusivamente in proprietà (-46%), mentre parallelamente sono aumentate quelle con terreni esclusivamente in affitto (+27%). Anche in termini di superfici è visibile il dimezzamento dei terreni in proprietà, mentre sono cresciute notevolmente le superfici in affitto (+69%). Nel complesso la superficie agricola condotta in affitto, comprensiva degli usi gratuiti ammonta a circa 607.000 ha, con un'incidenza sulla SAU totale superiore al 60% (tab. 3).

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

	2000	2010	2016	2016/2010
		Aziende ²		
Solo in proprietà	74.282	33.381	17.905	-46,4%
Solo in affitto	3.530	5.890	7.476	26,9%
Proprietà e affitto	28.337	27.801	24.445	-12,1%
Totale ²	106.240	67.148	49.965	-25,6%
		Superficie (ha)		
Solo in proprietà	434.774	233.331	127.204	-45,5%
Solo in affitto	66.173	115.759	196.190	69,5%
Proprietà e affitto	567.819	661.690	637.051	-3,7%
Totale	1.068.766	1.010.780	960.445	-5,0%
SAU in affitto	405.406	553.302	607.362	9,8%
in % su SAU totale	37,9	54,7	63,2	15,5%
SAU in uso gratuito	33.145	70.106	88.358	26,0%
in % su SAU in affitto	8,2	12,7	14,5	

Fonte: ISTAT, Censimento dell'agricoltura 2000, 2010 e Indagine Strutture e Produzioni delle Aziende Agricole, 2016.

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

² Il dato complessivo comprende le aziende senza SAU.

Come già accaduto negli anni passati il mercato degli affitti può avere due comportamenti differenti quali seguire l'andamento del mercato fondiario, oppure essergli complementare. In generale viene mosso più dalla mancanza di liquidità, piuttosto che dalla difficoltà di programmazione a lungo termine, che impediscono grossi investimenti e incentivano impegni economici decisamente minori. In linea di massima i canoni sono rimasti pressoché invariati rispetto all'anno precedente, sebbene in qualche caso i proprietari fondiari (senza qualifica di coltivatore diretto o Imprenditore Agricolo a titolo principale) abbiano interesse ad alzare gli

affitti per rientrare dalle spese sostenute per gli oneri fiscali sulla proprietà terriera anche relativamente ai bassi prezzi spuntati dai prodotti agricoli. Un'ulteriore spinta ad aumentare gli affitti e a movimentare il mercato si evidenzia nelle zone dove esistono ancora possibilità di insediamento per nuovi giovani agricoltori che non hanno sufficiente disponibilità economica per acquistare i terreni e che quindi si orientano sull'affitto.

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, mentre rimane il problema delle speculazioni sui pascoli di alpeggio: i prezzi di affitto sono saliti alle stelle tagliando fuori le piccole e medie aziende tradizionali che non possono permettersi di sostenere tali costi a favore delle grandi aziende di pianura. In alcuni casi si parla di vere e proprie frodi visto che sì, all'asta pubblica i pascoli vengono ovviamente aggiudicati al miglior offerente, ma le condizioni previste dalle aste attirano allevatori con liquidità disponibile che fanno figurare sulla carta la monticazione per poter accedere ai premi della Politica agricola comune dell'Unione Europea (PAC). In realtà, in alpeggio non ci vanno o ci vanno con un numero ridotto di capi rispetto a quello per il quale percepiscono i premi comunitari. Ciò implica una doppia penalizzazione in quanto da un lato i veri marginari non partecipano perché le condizioni economiche sono proibitive mentre dall'altro lato chi si aggiudica gli appalti non porta gli animali in montagna col conseguente deterioramento della qualità dei pascoli, il cui utilizzo inadeguato comporta sia in termini di perdita di superficie che di valore di mercato un fattore penalizzante.

Nelle aree dedite alla coltivazione delle nocciole (come albese e monregalese) i terreni adatti alla corilicoltura osservano un periodo di stasi, il mercato pare saturo e si nota una certa perdita di interesse. 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 è più ampia per i terreni a seminativo irriguo nella pianura tra Fossano e Cuneo segnalati in aumento: tra i 600 e i 1.400 euro. La richiesta di vigneti nelle aree vocate delle province di Asti e di Cuneo è buona, soprattutto per le produzioni di pregio e per gli impianti facilmente meccanizzabili. I canoni d'affitto dei vigneti, in stallo ormai da anni, sembrano salire nella zona del Barbera che ha continuato a suscitare interesse come lo scorso anno anche in vista del blocco dei diritti di reimpianto (avvenuto poi nei primi mesi del 2020) che da anni attraversava una profonda crisi e nelle zone dei vini di pregio, soprattutto Barolo e Barbaresco, arrivando addirittura anche a 15.000/18.000 euro/ha. Ancora in crescita la produzione del vino spumante Alta Langa, un metodo classico che sta incontrando i favori dei consumatori delle bollicine a tutto pasto. Grande interesse suscitano i terreni dei vigneti sotto la DOCG Nizza che, a seguito di una revisione del disciplinare, fa da traino a un'ampia platea di vini².

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.

² [...] La cancellazione della sottozona «Nizza», che di fatto costituiva una qualificazione geografica aggiuntiva ai vini «Barbera d'Asti» DOCG (DOP) e come tale disciplinata in un apposito annesso disciplinare, non comporta, con il passaggio all'autonoma «Nizza» DOCG (DOP), alcuna variazione alla zona di produzione del «Barbera d'Asti» DOCG (DOP). Pertanto, si evidenzia che tale zona di produzione, delimitata all'articolo 3, comprende anche l'area di produzione delimitata nell'ambito del disciplinare del «Nizza» DOCG (DOP), così come comprendeva finora l'area delimitata della sottozona «Nizza». Tutto ciò, in piena conformità alla vigente normativa dell'UE e nazionale sulla protezione delle DOP e IGP che consente la coesistenza su un medesimo territorio di due o più denominazioni, purché siano disciplinate separatamente. In tale contesto, i produttori interessati potranno annualmente, al momento della vendemmia, scegliere per il relativo vigneto quale vino DOP produrre (ovviamente nel rispetto dei parametri tecnico-produttivi stabiliti nello specifico disciplinare). [...]

Nell'astigiano la produzione di uve moscato (Canelli e comuni limitrofi) pare aver recuperato interesse, i canoni rimangono compresi tra i 2.000 e i 3.000 euro, ma col rischio di diminuire visto che essendo calcolati come percentuale sulle rese ad ettaro e con le indicazioni della Determina Dirigenziale del 6 settembre 2016, n. 727 che mira a conseguire l'equilibrio di mercato si scenderà a 7,8 t/ha corrispondenti a 58,50 hl/ha per "Asti" o "Asti Spumante", 9,5 t/ha corrispondenti a 71,25 hl/ha per "Moscato d'Asti", 8 t/ha per "Asti" o "Asti Spumante" Metodo Classico (metodo tradizionale) e 6 t/ha "Moscato d'Asti vendemmia tardiva" e nuovo traino lo fa la denominazione Nizza DOCG.

Anche per quanto riguarda il mercato degli affitti è da segnalare il crescente interesse che stanno acquisendo le zone vitivinicole vocate del Novarese, Vercellese e Biellese che presentano sia produzioni DOC che DOCG con un mercato in costante aumento che presumibilmente andrà a influire anche sui valori degli affitti (Gattinara DOCG, Ghemme DOCG, Erbaluce di Caluso DOCG, Carema DOC, Timorasso DOC, Lessona DOC, ecc.).

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).

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 politiche fondiarie

Le Organizzazioni professionali agricole forniscono assistenza agli agricoltori nella stipula dei contratti d'affitto, la stragrande maggioranza dei contratti agrari è stipulata secondo i patti in deroga, in quanto la l. 203/1982 prevede limiti molto stringenti alla libertà contrattuale delle parti, in particolare con riferimento alla durata del rapporto contrattuale, al calcolo del canone di affitto, nonché gli oneri in merito ai miglioramenti al fondo in ottemperanza alla 45 l. 203/82. A tal fine è necessario recarsi presso un'associazione di categoria, poiché l'assistenza della stessa sarà indispensabile anche per la validità del patto stesso. La consulenza dell'organizzazione, infatti, si deve concretare in un'attività di indirizzo e di cooperazione protettiva da parte sindacale, onde evitare prevaricazioni di un contraente sull'altro e deve permeare tutta la trattativa, non essendo sufficiente che le associazioni appongano una sorta di "visto" successivamente su trattative interamente condotte dalle parti nel disinteresse delle associazioni. Il contratto secondo la disciplina dei "patti in deroga" deve essere stipulato per iscritto e richiede la firma, oltre che delle parti, anche dei rappresentanti sindacali. Non è possibile, pertanto, stipulare un "patto in deroga" valido ed efficace, senza la presenza delle associazioni di categoria di entrambi i contraenti.

La Regione Piemonte inoltre sta puntando molto sulla diffusione delle Associazioni Fondiarie considerando che possono essere uno strumento di recupero e valorizzazione del patrimonio fondiario attuato attraverso la gestione associata delle attività agro-silvo-pastorali.

Sono riconosciute da una legge regionale (L.R.21 del 2 novembre 2016) e consentono la tutela dell'ambiente e del paesaggio, la prevenzione dei rischi idrogeologici e degli incendi, incentivando allo stesso tempo il turismo e le produzioni locali. A oggi queste forme organizzative costituite sul territorio regionale sono oltre una trentina, distribuite nelle province di Alessandria, Asti, Biella, Cuneo, Torino, Vercelli e Verbano-Cusio-Ossola. La superficie

complessiva recuperata si può stimare in duemila ettari, in prevalenza localizzati nelle zone montane e collinari, con circa 800 soci coinvolti nel conferimento dei terreni. Le attività svolte principalmente sono a indirizzo pastorale, forestale, orticolo e coltivazione di piccoli frutti ed erbe officinali.

Nei primi mesi del 2020 sono state approvate le graduatorie per l'assegnazione dei contributi per l'anno 2019. Beneficiari del finanziamento sono 13 di queste associazioni dislocate sul territorio piemontese, di cui 7 nella provincia di Torino, 4 nella provincia di Cuneo e 2 nella provincia di Alessandria, per un importo complessivo di oltre 130 mila. Il bando metteva a disposizione contributi per favorire il percorso di costituzione delle associazioni fondiarie suddivisi in due interventi: il primo, a copertura dei costi di istituzione dell'associazione, per l'elaborazione del piano di gestione dei terreni e per la realizzazione di opere di miglioramento fondiario. In questo filone, conformemente a quanto previsto dal bando, sono state finanziate tutte le istanze pervenute; il secondo intervento prevedeva invece un contributo per i privati proprietari delle superfici conferite all'associazione per un periodo minimo di quindici anni. In questo caso, sono state finanziate le prime quattro associazioni in graduatoria, con l'impegno dell'assessorato a reperire le risorse per finanziare tutte le restanti domande in graduatoria.

A riprova della valenza di questo progetto, alla Regione è stato assegnato un riconoscimento del sesto Premio Nazionale del Paesaggio: iniziativa inserita nella Giornata Nazionale del Paesaggio istituita nel 2016 dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali con l'obiettivo di promuovere la cultura del paesaggio in tutte le sue forme e sensibilizzare i cittadini sui temi ad essa legati attraverso specifiche attività da realizzarsi con la collaborazione delle Amministrazioni e delle Istituzioni pubbliche e private. Il premio, inoltre, rappresenta la gratificazione concreta per l'attuazione di una politica o di provvedimenti portati avanti dalle collettività locali o regionali che abbiano conseguito un risultato effettivo sotto l'aspetto della salvaguardia, della gestione e della pianificazione sostenibile dei paesaggi.

Al concorso hanno partecipato 130 progetti provenienti da tutta Italia, quello proposto dal Piemonte ("Associazioni Fondiarie: nuova vita alle terre marginali") è stato ritenuto meritevole di un encomio con la seguente motivazione: "per il recupero delle proprietà fondiarie frammentate nelle zone montane attraverso la gestione condivisa dei terreni agricoli e abbandonati al fine del loro recupero, mettendo in atto anche modalità virtuose per la tutela dell'ambiente e del paesaggio".

5. Aspettative future del mercato

I testimoni privilegiati prevedono per la stragrande maggioranza un futuro poco diverso dal momento attuale, con elementi di vivacità esclusivamente nelle zone dove sono disponibili i terreni per la creazione di nuove aziende (insediamento giovani), o per l'ampliamento dell'aziende esistenti, e nelle zone che possono vantarsi delle produzioni che al momento suscitano maggior interesse. Per il settore vitivinicolo non si prevedono grandi sconvolgimenti, se non un probabile aumento dei canoni nelle zone di produzione di vini di pregio o di vini emergenti con un marcato interesse sulle zone DOCG a discapito delle DOC.

Con l'uscita della Legge Quadro sull'Agricoltura - in approvazione all'inizio del 2019 - verrà istituita ufficialmente in Piemonte la Banca della Terra per garantire sinergia negli interventi di razionalizzazione fondiaria dei terreni agricoli, e in particolare il recupero ad uso produttivo delle superfici agricole e forestali abbandonate, incolte o sottoutilizzate. La Banca della Terra sarà un sistema informativo a consultazione pubblica che conterrà l'elenco aggiornato dei terreni disponibili per attività agro-silvo-pastorali. Tale elenco sarà popolato e aggiornato in base alle segnalazioni delle unioni dei comuni o dei comuni non aderenti ad alcuna unione e verrà strutturato in due categorie: i) beni di proprietà privata disponibili per le

attività agricole che comprendono i terreni agricoli che risultano silenti, incolti o abbandonati; e i terreni agricoli i cui titolari e aventi diritto presentano domanda di inserimento nella BT per la loro coltivazione; e *ii*) beni di proprietà pubblica, regionale, comunale e di altri enti pubblici, disponibili per le attività agricole.

L'emergenza COVID scoppiata nei primi mesi del 2020, al momento sembra non aver impattato eccessivamente sui contratti d'affitto dei terreni visto che la maggior parte di questi erano già stati perfezionati a fine 2018. In alcuni casi poi, a emergenza iniziata, alcuni imprenditori si sono orientati sull'affitto onde evitare eccessive esposizioni finanziarie, ma nella maggior parte dei casi si può dire che la pandemia non abbia influito pesantemente sulle strategie aziendali già in atto, piuttosto la maggior parte dei testimoni privilegiati contattati è concorde nel dire che bisognerà attendere la fine del 2020 per avere una valutazione più oggettiva di come la pandemia possa aver avuto eventuali effetti negativi sui consumi dei prodotti agroalimentari e quindi anche sulla liquidità degli imprenditori.

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: nel 2016 esso riguarda all'incirca 47.000 ettari, corrispondenti all'89% della SAU regionale (vs 46% a livello nazionale). Rispetto alla più recente rilevazione censuaria si registra un incremento di oltre un terzo (5.000 ettari) della SAU delle aziende per le quali l'affitto costituisce il titolo di possesso esclusivo (tab. 4) e, al contrario, una drastica diminuzione della SAU solo in proprietà (-43%) e di quella annessa alle aziende che dispongono di superfici sia in proprietà che in affitto (-17%).

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

	2000	2010	2016	2016/2010
		Aziende ²		
Solo in proprietà	4.089	1.415	534	-62,3%
Solo in affitto	245	518	504	-2,6%
Proprietà e affitto	1.580	1.620	1.263	-22,0%
Totale ²	5.925	3.554	2.320	-34,7%
		Superficie (ha)		
Solo in proprietà	15.804	3.378	1.932	-42,8%
Solo in affitto	6.875	14.991	20.013	33,5%
Proprietà e affitto	48.430	37.227	30.911	-17,0%
Totale	71.109	55.596	52.856	-4,9%
SAU in affitto	47.155	46.339	46.893	1,2%
in % su SAU totale	66,3	83,3	88,7	6,4%
SAU in uso gratuito	2.277	1.433	-	-
in % su SAU in affitto	4,8	3,1	-	-

Fonte: ISTAT, Censimento dell'agricoltura 2000, 2010 e Indagine Strutture e Produzioni delle Aziende Agricole, 2016.

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

² Il dato complessivo comprende le aziende senza SAU.

Così come già negli anni scorsi, anche nel 2019 si evidenzia una forte domanda di pascoli in quota per la monticazione estiva del bestiame, mentre nei fondivalle e nei *mayen*³ si registra un sostanziale equilibrio tra la domanda e l'offerta di superfici foraggere.

I canoni sono rimasti sostanzialmente invariati rispetto all'anno precedente, eccezion fatta per i pascoli d'alpe per i quali è stata segnalata la tendenza all'aumento.

³ Il *mayen* è l'azienda localizzata a quota intermedia tra il fondovalle e l'alpeggio, ad altitudini comprese tra 1000 e 1700 m s.l.m., dotata di fabbricati e di superfici foraggere sfalciate e pascolate.

2. Tendenze a livello territoriale

Come detto, nel 2019 i canoni sono rimasti, in generale, invariati rispetto all'anno precedente, eccezion fatta per gli alpeggi. Differenze anche significative nelle tariffe si riscontrano a seconda dell'accessibilità e, soprattutto, della giacitura dei coltivi: canoni più bassi competono ai terreni esposti a nord (il cosiddetto *ubac*) mentre quelli esposti a sud (*adret*) spuntano prezzi significativamente più elevati stante la loro maggior produttività.

In particolare, il vigneto DOP nelle zone più vocate della media Valle (comune di Chambave) viene dato in affitto a 1.000 euro per ettaro mentre al meleto (comuni di Saint-Pierre e Jovençan) è attribuito un canone mediamente pari a 450–500 euro per ettaro.

Per le foraggere i valori più elevati dei canoni di affitto riguardano i prati irrigui di fondovalle (in media, 350-450 euro per ettaro fino a un massimo di 500 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 stima possano aggirarsi intorno ai 200 euro per ettaro.

In Valle d'Aosta è operante la distinzione, a fini amministrativi, tra pascolo fertile e pascolo magro e, per quanto concerne le superfici foraggere in quota, il canone di affitto risulta differenziato anche in considerazione dello stato dei fabbricati e dell'accessibilità ai tramuti (vedi la possibilità di effettuare la vendita diretta dei prodotti caseari ai turisti).

Gli alpeggi vengono in genere affittati “a corpo” (si veda il paragrafo successivo sui tipi di contratto); tuttavia, per le superfici migliori – vale a dire, quelle situate nelle immediate vicinanze dei fabbricati, che è possibile fertirrigare senza particolari difficoltà – si stima che il canone corrisposto possa 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 pregiate 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 bovine⁴ il cui latte è in prevalenza destinato alla produzione della Fontina DOP⁵.

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

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

Può accadere che i pascoli di proprietà comunale (più di 100 strutture di alpeggio ubicate in 38 Comuni della Valle d'Aosta) vengano assegnati ad aziende non valdostane che si aggiudicano le malghe di proprietà pubblica pagando canoni oltremodo elevati con effetti distorsivi sul locale mercato delle affittanze rustiche.

Questa problematica, come noto, non è nuova ed è particolarmente sentita nelle regioni

⁴Dagli archivi amministrativi regionali si rileva la presenza al 31/12/2019 di circa 18.200 vacche da latte in massima parte appartenenti alle razze autoctone Valdostana Pezzata Rossa, Valdostana Pezzata Nera e Castana.

⁵ L'art. 4 del Disciplinare di produzione della DOP “Fontina” impone, infatti, che l'alimentazione delle lattifere sia da fieno ed erba verde prodotti in Valle d'Aosta.

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 improduttivo⁶; 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.

Al fine di porre rimedio a tale situazione, in Valle d’Aosta fin dal 2015 per la realizzazione delle aste di aggiudicazione dei pascoli di proprietà pubblica si fa riferimento a specifico Regolamento, vincolante per le Amministrazioni comunali e per gli affittuari di alpeggi pubblici, predisposto dal Consorzio degli Enti locali della Valle d’Aosta (CELVA) di concerto con la R.A.V.A. Tale regolamento stabilisce che 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.

Recentemente, nell’ambito dei lavori svolti da un apposito Tavolo tecnico costituito dal Dipartimento Agricoltura e dall’Avvocatura della R.A.V.A., dall’*Institut Agricole Régional* di Aosta e dal CELVA si è proceduto a una revisione degli schemi dei bandi tipo per la concessione in affitto di alpeggi e terreni comunali. Ciò si è reso necessario per fare fronte ad alcune criticità di applicazione emerse negli anni, causate soprattutto dall’affidamento di alpeggi e terreni a grandi aziende di fuori Valle. I nuovi modelli di “avviso di asta pubblica al massimo rialzo” e di “offerta economicamente più vantaggiosa” sono stati predisposti per consentire ai Comuni di valorizzare l’affidamento dei propri alpeggi e terreni, nonché di tutelare le razze autoctone e le produzioni agroalimentari locali.

Giova notare che il nuovo modello di “avviso di asta pubblica” prevede che sia indicato il “carico adeguato” dell’alpeggio al quale il concorrente deve attenersi (dichiarando in fase di gara il possesso o la disponibilità dei capi) e consente di fornire indicazioni più precise sulle superfici effettivamente pascolabili. Di conseguenza, è previsto l’obbligo di monticare bovini di razza Valdostana in misura coincidente al carico adeguato dell’alpeggio. Inoltre, nell’asta pubblica a offerta economicamente più vantaggiosa, all’offerta economica è associata un’offerta tecnica con punteggio attribuito in base al rispetto di determinati criteri, ovvero l’impronta ecologica della monticazione (che prevede un punteggio maggiore per la monticazione di animali di stalle site nel comune di affitto o in comuni contigui); l’esperienza specifica nella gestione di alpeggi con caratteristiche analoghe a quello oggetto di gara; eventuali interventi straordinari e la realizzazione di attività divulgative; la proposta di gestione dell’alpeggio in continuità⁷.

3. Tipi di contratto

Stante l’elevatissima parcellizzazione fondiaria, in molti casi il terreno non è visto come un bene da cui ricavare reddito e il canone richiesto è irrisorio, 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).

⁶ Ovvero a non monticare affatto i capi di bestiame: è recente la notizia di un allevatore lombardo – che aveva preso in affitto, aggiudicandosi un’asta pubblica, due pascoli di proprietà del Comune di Etroubles – accusato di truffa per fittizia o parziale conduzione degli animali al pascolo.

⁷ La documentazione tecnico-amministrativa relativa ai bandi (approvata con Deliberazione del CdA del CELVA n. 26 del 30/03/2020) è disponibile al link <https://www.celva.it/it/bando-tipo-per-la-concessione-in-affitto-di-alpeggi-e-terreni-agricoli-di-proprietà-comunale/>.

Generalmente, in questi casi, il pagamento del canone di affitto avviene “in natura”, vale a dire, in Fontina e il prezzo dipende, appunto, dal valore attribuito alla Fontina DOP. Invece, quando ai fini della determinazione del canone sono prodotte valutazioni di tipo economico, è opinione dei testimoni intervistati nel corso dell’indagine che l’affitto venga determinato in misura almeno pari al 10-15% della produzione vendibile realizzabile sulla superficie affittata. Permangono specifici usi in relazione alle modalità di determinazione e di pagamento del canone (superfici foraggere e ricoveri); spesso il compenso viene corrisposto a forfait con un conguaglio in natura (Fontina, Toma di Gressoney o burro).

Segnatamente, per quanto concerne l’alpeggio il canone di affitto non viene determinato in base alla superficie, bensì in relazione al numero di bovine “monticabili”, tenendo conto che ogni lattifera nel periodo estivo (all’incirca 100 giorni) produce pressappoco 80-100 kg di Fontina al prezzo, indicativo, di 7,00-7,50 euro/kg.

4. Patti agrari e politiche fondiari

In Valle d’Aosta non esiste accordo collettivo tra le organizzazioni professionali; l’Associazione regionale agricoltori (Coldiretti) offre assistenza ai propri iscritti per la sottoscrizione di contratti tipo (di durata di 6+6 anni) e per la sottoscrizione di contratti in deroga e, non essendo presente alcun sindacato in rappresentanza dei proprietari, essa dà assistenza sia agli affittuari che ai proprietari.

5. Aspettative future del mercato

Gli operatori intervistati nel corso dell’indagine segnalano per l’anno in corso la possibilità di una maggiore vivacità del mercato delle affittanze rustiche in Valle d’Aosta a ragione del fatto che nel 2019 si è concluso il quinquennio di impegno relativo alla misura 10 “Pagamenti agro-climatico-ambientali” del PSR 2014-2020 della Valle d’Aosta e inizia, dunque, un nuovo quinquennio di impegno.

Tuttavia, l’emergenza sanitaria legata alla diffusione di COVID-19 sta causando notevoli difficoltà agli agricoltori valdostani e non possono escludersi, nei mesi a venire, ripercussioni negative sulla domanda e sull’entità dei canoni che essi sono disponibili a pagare.

Lombardia

Marcellina Bertolinelli

1. Quadro generale

L'affittanza agraria è la modalità di conduzione più diffusa in Lombardia con una tendenza in costante crescita negli anni sia in termini di numero di aziende, sia in termini di superficie. L'Istat nell'Indagine sulle strutture agricole (2016) evidenzia che quasi 600.00 ettari (il 62% della SAU) sono condotti in affitto o in uso gratuito, con un incremento del 11% rispetto al dato rilevato con l'ultimo Censimento dell'agricoltura (tab. 5). Aumentano (+9%) rispetto al 2010 le aziende condotte "solo in affitto" e il dato è tanto più significativo se confrontato con il totale delle aziende agricole in calo del 24%. Più di 84.500 ettari (14% della SAU) sono stati concessi in conduzione a titolo gratuito con un aumento di 35.207 ettari (+ 71%) rispetto al 2010.

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

	2000	2010	2016	2016/2010
		Aziende ²		
Solo in proprietà	41.775	23.259	16.460	-29,2%
Solo in affitto	6.910	8.895	9.721	9,3%
Proprietà e affitto	22.106	22.035	14.821	-32,7%
Totale ²	70.993	54.333	41.120	-24,3%
		Superficie (ha)		
Solo in proprietà	359.100	244.417	183.914	-24,8%
Solo in affitto	146.150	199.282	291.184	46,1%
Proprietà e affitto	534.287	543.127	483.279	-11,0%
Totale	1.039.537	986.826	958.378	-2,9%
SAU in affitto	465.052	537.517	596.003	10,9%
in % su SAU totale	44,7	54,5	62,2	
SAU in uso gratuito	33.944	49.311	84.518	71,4%
in % su SAU in affitto	7,3	9,2	14,2	

Fonte: ISTAT, Censimento dell'agricoltura 2000, 2010 e Indagine Strutture e Produzioni delle Aziende Agricole, 2016.

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

² Il dato complessivo comprende le aziende senza SAU.

Secondo i dati censuari del 2010, il 64% della SAU condotta in affitto in Lombardia ricade nelle province di Pavia, Brescia, Mantova e Cremona. A livello provinciale, la maggiore incidenza (oltre il 70%) della SAU in affitto e in uso gratuito si registra nelle province di Monza-Brianza, Como, Lecco e Varese.

L'andamento del mercato per il 2019 prosegue con le incertezze che caratterizzano negli ultimi anni alcuni comparti come la cerealicoltura, le colture industriali e la frutticoltura, ma anche con la migliorata redditività delle aziende a indirizzo zootecnico. La richiesta di terreni

in affitto (si tratta di seminativi irrigui) è in genere sostenuta nelle aree di pianura. I contratti sono in genere stipulati in forma scritta, anche se non sono infrequenti, in alcune province, gli accordi verbali gratuiti. Gli imprenditori agricoli (soprattutto i più giovani) tendono a preferire l'affitto all'acquisto dei fondi, sia per le quotazioni – relativamente alte – dei terreni, sia per la redditività non particolarmente elevata dell'attività agricola. Le economie di scala giustificano – e rendono per certi versi sostenibili – i canoni più elevati richiesti in occasione dei rinnovi contrattuali. Relativamente alle politiche comunitarie, l'assegnazione dei titoli PAC (2015) ha avuto effetti sui canoni, soprattutto in occasione dei rinnovi contrattuali o nella stipula degli accordi quadro; qualche influenza viene segnalata nei casi di adesione del conduttore ad alcune misure del PSR.

2. Tendenze a livello territoriale

In Lombardia si concentra il 52% dei suini allevati in Italia e oltre il 23% dei capi bovini da latte e bufalini (Istat 2016); l'incidenza sul dato nazionale del numero di aziende è molto più bassa (rispettivamente il 10,8% e il 9,5%). A questo fatto è in parte ascrivibile l'esigenza di adeguamenti di carattere ambientale, esigenza che risulta una determinante del mercato dell'affittanza agraria con una prevalenza consolidata della domanda negli ambiti di pianura a vocazione zootecnica.

La forbice tra canone minimo e massimo è ampia ed evidenzia, con le sue oscillazioni, le locali dinamiche territoriali. Nel 2019 sono segnalati modesti aumenti dei canoni in alcune province in occasione dei rinnovi contrattuali o per l'applicazione – seppure non generalizzata – dei coefficienti di adeguamento annuo dei canoni di affitto ex art. 10 della legge 203/1982. Per quanto riguarda i pascoli di montagna (generalmente di proprietà pubblica), i controlli introdotti dall'Organismo pagatore hanno ridotto la tensione – e distorsione – sulla domanda riconducibile all'utilizzazione speculativa dei titoli PAC o alle misure di aiuto del PSR, che negli anni passati ha determinato livelli di canoni svincolati dalla redditività gestionale.

Non è più così raro assistere all'affidamento al contoterzista di operazioni colturali diverse – e aggiuntive – rispetto alla raccolta dei prodotti in campo da parte di quelle imprese a indirizzo zootecnico di medie/grandi dimensioni che per ragioni di opportunità economico-finanziaria decidono di dedicare all'allevamento gran parte del tempo di lavoro disponibile.

A *Bergamo*, si conferma, come negli anni passati, la prevalenza della domanda nelle aree di pianura (per tutte le tipologie colturali) e un sostanziale equilibrio nelle aree collinari e montane. I canoni sono molto differenziati non solo riguardo all'areale di riferimento (pianura, collina, montagna), ma anche rispetto ai miglioramenti fondiari presenti o agli eventuali accordi che, ponendo a carico dell'affittuario l'esecuzione di interventi di natura fondiaria, condizionano sia l'onerosità del contratto sia la sua durata. Questa dai 3-6 anni dei seminativi irrigui di pianura o dei prati di fondovalle di montagna passa ai 9-15 anni nel caso di fondi dotati di fabbricati strumentali (stalle ad esempio) o per i terreni destinati all'orticoltura protetta (in questo caso per consentire l'ammortamento degli investimenti strutturali realizzati a carico dell'affittuario). Vicino alla città di Bergamo si segnala la nascita di piccole imprese agricole multifunzionali condotte in affitto da giovani agricoltori. Non sono in vigore accordi collettivi.

In quasi tutta la pianura bresciana la domanda di seminativi irrigui è sostenuta per l'esigenza di adeguamento ambientale degli allevamenti zootecnici e per le limitazioni alla provenienza extra-aziendale delle biomasse definita dal Gse per le imprese agricole che gestiscono impianti di biogas (attività connessa). La forbice dei canoni è ampia (da 750 a 1.070 euro/ettaro) ed è accentuata localmente dalla marginalità reddituali delle imprese. La durata dei contratti in questi contesti dipende dal titolare del diritto di proprietà: se è un privato è in genere di 3 anni (5 nel caso di adesione dell'affittuario a specifiche misure del PSR; se è un ente 6 o 9 anni (nel caso di fondi rustici con fabbricati). Per le zone collinari si conferma la richiesta ancora

sostenuta di vigneti nelle zone DOC e DOCG della Franciacorta; la domanda si è invece raffreddata sul Garda. I canoni sono più alti (4.300 euro/ettaro) se l'affitto riguarda un terreno vitato; la durata dei contratti è variabile: normalmente 5-10 anni che ma si raggiungono anche i 20-25 nel caso la pattuizione contrattuale preveda l'impianto del vigneto a carico dell'affittuario. Per il resto, il mercato è in sostanziale equilibrio, ad eccezione della Valtenesi dove la richiesta di terreni in affitto è sostenuta e risente delle particolari dinamiche locale del mercato fondiario. In montagna prevale la domanda per i prati di fondovalle anche per le prescrizioni dettate dai disciplinari di produzione di alcuni formaggi DOP per l'approvvigionamento locale di fieno da destinare al bestiame. A *Brescia* i contratti sono, per la quasi totalità, in deroga (ex art. 45).

Nella provincia di *Mantova* la domanda è sostenuta per i seminativi irrigui nelle aree dell'Oltrepò mantovano a spiccata vocazione zootecnica (dove il latte è destinato alla produzione di parmigiano reggiano) – con canoni che possono raggiungere i 1.000 euro/ettaro – e per i terreni destinati a orticole nella pianura centrale; sostanziale equilibrio tra domanda e offerta nelle aree del basso mantovano dove la cerealicoltura è l'orientamento produttivo prevalente. I contratti hanno una durata media di quattro anni (questo ha determinato in passato problemi per l'adesione alle misure agroambientali del PSR, problemi accentuati anche dal fatto che Regione Lombardia richiedeva che il titolo di conduzione fosse rapportato all'anno solare e quindi con scadenza 31 dicembre) ma in sede di rinnovo contrattuale le parti tendono a concordare durate superiori; sono soprattutto gli Enti che per ragioni di stabilità economico-finanziaria concordano durate fino a 10 anni (in questo caso richiedono polizze fideiussorie a garanzia del pagamento dei canoni). È privilegiata la domanda di corpi aziendali di 10-20 ettari (gli appezzamenti di modesta superficie sono di interesse solo se vicini al centro aziendale). Si segnala l'introduzione tra le clausole contrattuali del divieto di utilizzo dei fanghi di depurazione.

In provincia di *Cremona* i contratti sono stipulati prevalentemente in deroga. Il mercato è in equilibrio nel casalasco: non c'è più la "spinta" determinata dalla coltivazione del pomodoro come avveniva negli scorsi anni; prevale, seppur leggermente, la domanda di terreni in affitto nel cremasco e nel cremonese. I vincoli di durata (5 anni) e il riferimento all'anno solare anziché all'annata agraria imposti dall'adesione ad alcune misure del PSR (in particolare quelli previsti per l'agricoltura conservativa) hanno comportato la maggiorazione dei canoni e alcuni problemi nei casi di subentro nel contratto di affitto. La durata media dei contratti è di 3 anni con una forbice da 1 (orticole) a 5 (o 10 anni nel caso dei pioppeti). Si segnalano in genere canoni più bassi per i piccoli appezzamenti (domanda scarsa) e più alti per le grandi aziende (per la competizione tra gli operatori). Si osservano canoni più bassi anche per le "tradizionali" aziende cerealicole post applicazione della PAC 2014-2020. Le compartecipazioni (poche) sono limitate alla coltivazione dei pioppi.

Nella provincia di *Milano* si conferma la generalizzata prevalenza della domanda (solo per i seminativi asciutti si rileva un sostanziale equilibrio tra domanda e offerta). I contratti sono in deroga con durata media di nove anni in caso di proprietà di Enti e di tre o cinque anni per le proprietà di privati e per i terreni non appoderati. Nelle aree della risicoltura, dato l'andamento altalenante dei prezzi del riso, i contratti sono in genere di breve durata (3 anni) per consentire la rinegoziazione più frequente del canone. La forbice tra canone minimo e massimo è molto ampia e i livelli sono territorialmente molto diversi. Gli accordi quadro sottoscritti tra alcuni Enti (in particolare con la Fondazione Sviluppo Ca' Granda) e le Organizzazioni professionali agricole hanno avuto ripercussioni anche sui contratti stipulati con "altri" proprietari.

Nella provincia di *Monza e della Brianza* il mercato è in sostanziale equilibrio anche se non mancano situazioni locali dove la domanda di terreni in affitto prevale sull'offerta. Si tratta in genere di piccoli appezzamenti a seminativo asciutto che afferiscono a proprietà fondiarie

frammentate. La durata dei contratti, tipicamente in deroga, varia da 1 a 4-5 anni. I privati spesso non conoscono la possibilità di stipulare contratti in deroga: prevale il convincimento di non poter più disporre liberamente della proprietà in caso di stipula di contratti di affitto e per questo preferiscono affidare ai contoterzisti la coltivazione dei propri terreni. Negli ultimi anni la provincia ha assistito alla progressiva riduzione degli aiuti diretti della PAC (per l'erogazione dei sussidi è previsto che i contratti siano redatti in forma scritta).

A *Pavia* il mercato è complessivamente in equilibrio; si evidenziano maggiori richieste di seminativi irrigui nella lomellina e nel pavese; prevale invece l'offerta nell'Oltrepò. Ed è proprio in quest'ultima zona che più si accentua il fenomeno del mancato ricambio generazionale con conseguente – e per certi aspetti inevitabile – assorbimento delle piccole aziende viticole in realtà produttive di grandi dimensioni. Nelle zone di pianura è più diffuso l'affitto di fondi rustici dotati di centro aziendale; nelle aree viticole invece prevale la cessione di singoli vigneti (le strutture, cantine, sono in genere vetuste nelle piccole aziende). I contratti hanno una durata media di 5 anni (tra i 3 e i 10); 10-15 anni sono previsti per i terreni destinati all'impianto di nuovi vigneti. L'adesione dell'affittuario ad alcune misure del PSR ha comportato un allungamento del periodo contrattuale; va segnalata, in particolare, la misura di ristrutturazione e riconversione dei vigneti che prevede un parziale rimborso dei costi sostenuti per l'estirpazione e per il nuovo impianto. Il canone è influenzato dalla localizzazione e dalla disponibilità di acqua irrigua; nella lomellina ha avuto una certa influenza la presenza di impianti di biogas. Qualche forma di compartecipazione (rara) solo per i pioppeti.

A *Lodi* la domanda prevale sull'offerta; per lo più si tratta di contratti in deroga per seminativi irrigui configurati in corpi di circa un ettaro nel basso lodigiano e in corpi – mediamente – di cinque ettari nella parte più a nord. La durata dipende dalla proprietà: se in capo ai privati è di 5-6 anni, se in capo a Enti anche fino a 15 anni per i fondi di rilevante estensione dotati di centro aziendale. Si evidenzia un leggero aumento dei canoni massimi per i nuovi contratti e in sede di rinnovo.

Nella provincia di *Como* i contratti di affitto interessano soprattutto i terreni della zona pedemontana e gli alpeggi. In questi ambiti prevale la domanda di terra e i contratti di affitto sono in genere stipulati in deroga con durata media di tre-cinque anni (non mancano però contratti che prevedono durate di nove o quindici anni in caso di fondi dotati di fabbricati di proprietà di Enti). Tra le politiche che hanno avuto ricadute sul mercato degli affitti sono da ricordare i pagamenti diretti della PAC (gli aiuti comunitari assegnati ai conduttori hanno portato i proprietari a chiedere canoni più alti) e l'esigenza della copertura dei titoli per gli affittuari (con una forte pressione sulla conduzione dei pascoli degli alpeggi). Sono ancora molti diffusi gli accordi verbali o i comodati d'uso gratuito finalizzati alla manutenzione (limitata allo sfalcio periodico dell'erba) di aree fortemente parcellizzate in termini di proprietà.

Nella provincia di *Lecco* si osserva una prevalenza della domanda e una rilevante incidenza percentuale di terreni in affitto o concessi verbalmente in conduzione mediante comodati d'uso gratuiti su specifica richiesta della proprietà (in genere finalizzati a garantire il mantenimento dei prati attraverso lo sfalcio periodico dell'erba). Per i seminativi e i prati si tratta per lo più di piccole/piccolissime superfici (da qualche centinaio a qualche migliaio di metri quadrati); per i pascoli – particolarmente richiesti – di diverse decine di ettari. La durata dei contratti – spesso quinquennale – è legata anche agli impegni assunti dal conduttore nell'ambito di alcune misure del PSR. I canoni più bassi sono in genere riscontrabili per i contratti di affitto stipulati con i privati proprietari di modestissime superfici; i più alti quelli applicati dai grandi Enti o dalle Fondazioni assistenziali. È segnalato il ritorno dei giovani alla terra: la conduzione in affitto consente di intraprendere nuove attività imprenditoriali – anche in mercati di nicchia come la coltivazione del luppolo o delle orchidee – senza impegnare ingenti capitali iniziali nell'acquisto del capitale fondiario.

Nella provincia di *Sondrio* si evidenzia una situazione di equilibrio tra domanda e offerta, sia per i contratti in deroga, sia per le altre forme contrattuali, ad eccezione dei pascoli e dei frutteti per i quali prevale la domanda. I canoni sono stazionari o in leggero aumento. Se i proprietari sono privati i contratti sono di solito annuali o biennali e sono rinnovati automaticamente alla scadenza; per le proprietà di Enti, i contratti sono stipulati per periodi più lunghi.

In provincia di *Varese* prevale la richiesta di seminativi e di prati. I contratti sono stipulati per gli appezzamenti di una certa rilevanza (sono per lo più di proprietà dell'Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero). L'affitto in certe zone è ancora poco diffuso, nonostante la numerosità – per la spiccata frammentazione della proprietà fondiaria – dei contratti sottoscritti negli ultimi anni. Prevalgono gli accordi verbali – frequentemente a titolo gratuito – per la ritrosia dei proprietari alla formalizzazione scritta del titolo di conduzione (per evitare potenziali vincoli alla destinazione extragricola delle aree). La durata varia dai 4 ai 5 anni per i seminativi e i prati; durate maggiori sono concordate per i terreni di proprietà di Enti: in questo caso però i canoni sono più alti. Normalmente i contratti sono rinnovati automaticamente alla scadenza per lo stesso periodo di tempo. Per i boschi si considerano durate medie di 10 anni (con una forbice da 8 a 12). I canoni risultano invariati nei valori massimi e in leggera flessione nei valori minimi. Sono segnalate difficoltà nella coltivazione/conduzione dei prati in pendenza di modesta superficie con il conseguente – e progressivo – processo di abbandono. Per le superfici boscate l'interesse è limitato al periodo di gestione finalizzato al taglio.

3. Tipi di contratto

I contratti in deroga previsti dall'art. 45 della l. 203/1982 si confermano – da qui la grande diffusione – un efficace strumento di regolazione dei rapporti contrattuali per la flessibilità di adeguamento agli ordinamenti produttivi aziendali e alle peculiarità socioeconomiche dei contesti territoriali.

Negli ultimi anni, la quasi totalità degli accordi/contratti di affitto verbali è stata formalizzata mediante la registrazione a fini fiscali di contratti scritti o di dichiarazioni sostitutive di atto di notorietà in ottemperanza a specifiche prescrizioni di Agea per l'inserimento delle superfici nel fascicolo aziendale. Il ricorso agli accordi verbali è però ancora frequente nelle aree pedecollinari delle province di Como e Varese dove i terreni sono fortemente parcellizzati e la proprietà (privati) evidenzia una certa ritrosia nei confronti del contratto scritto (ritenuto una sorta di vincolo alle possibili compravendite o trasformazioni fondiarie).

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

Le modalità di concessione/affitto di malghe/alpi di proprietà pubblica sono state oggetto di un recente provvedimento di Regione Lombardia (Dgr 1209 del 4 febbraio 2019⁸: Approvazione delle “Linee guida per la gestione delle malghe e dell'attività d'alpeggio”). Il dispositivo stabilisce una durata ordinaria del contratto di 6 anni per i terreni montani destinati all'alpeggio in caso di disponibilità di abitazioni per il personale e di ricoveri per il bestiame e

⁸ D.g.r. 4 febbraio 2019 – n. XI/1209 Legge regionale 5 dicembre 2008, n. 31 – art. 24 ter – Approvazione delle “Linee guida per la gestione delle malghe e l'esercizio dell'attività di alpeggio”. Burl serie ordinaria n.7, 11/02/2019.

di 15 anni per i pascoli in assenza di edifici e attrezzature. Al fine di contrastare la stagnazione della dinamica gestionale, è stato previsto la concessione/affittanza della durata di 6 anni possa rinnovarsi al massimo per due volte (complessivamente 18 anni). La scelta del concessionario/affittuario deve avvenire con procedure di evidenza pubblica. I bandi di gara devono prevedere la presentazione di una proposta di gestione – che costituirà un elemento di valutazione con attribuzione di punteggi di merito – e di una offerta economica su base annua (per prevenire speculazioni è previsto che la valutazione del canone offerto possa essere riferita alla media delle offerte pervenute). Tra gli obiettivi generali della concessione/affitto, l'assicurazione di un carico minimo obbligatorio per garantire la manutenzione ambientale, la valorizzazione delle strutture edilizie, la valorizzazione della multifunzionalità dell'attività d'alpeggio e la promozione di start up e di aziende condotte da giovani.

4. Patti agrari e politiche fondiari

La Fondazione Sviluppo Ca' Granda (titolare del diritto di usufrutto trentennale del patrimonio rurale dell'Ospedale maggiore di Milano) ha stipulato con le Organizzazioni professionali agricole due accordi di durata triennale. Il primo (sottoscritto nell'ottobre 2017 e valevole dall'annata agraria 2017/2018) riguarda i fondi "caratterizzati da una scarsa consistenza dei terreni o dalla mancanza di un proprio centro aziendale" ubicati nelle province di Milano, Lodi, Monza Brianza, Pavia, Como, Lecco e Varese; il secondo (sottoscritto nel novembre 2018 e valevole dall'annata agraria 2018/2019) riguarda i fondi "caratterizzati da dimensioni medio-grandi e dotati di un proprio centro aziendale, inteso come l'insieme di fabbricati, ad uso abitativo e/o strumentale, asserviti ai terreni del fondo" ubicati nelle province di Milano, Lodi, Monza-Brianza, Pavia, Mantova e Novara. L'accordo interessa circa 150 contratti di affitto e 8.500 ettari di terreno.

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

La Lombardia con l.r. 30/2014, successivamente modificata dalla l.r. 22/2016, ha istituito la Banca della Terra Lombarda, un inventario di terreni incolti o abbandonati che i proprietari – pubblici o privati – hanno reso disponibili per la "temporanea assegnazione a soggetti che ne facciano richiesta con lo scopo di rimetterli a coltura". Gli elenchi dei terreni disponibili sono consultabili sul sito dedicato del portale di Regione Lombardia⁹ (l'elenco dei terreni di proprietà pubblica è aggiornato al 29 agosto 2017, quello di proprietà privata al 20 novembre 2019. Il 39% delle superfici disponibili è di proprietà privata; prevalgono i prati e i pascoli (43% della superficie), seguono i seminativi irrigui (26%). Il 58% delle superfici di proprietà pubblica ricade in un comune in provincia di Milano; la maggior parte delle particelle (73% della superficie) è qualificata seminativo o seminativo arborato.

Le modeste superfici rese disponibili attraverso la Banca della terra lombarda sono verosimilmente la ragione dell'impatto irrilevante, nel 2019, sul mercato degli affitti segnalato da tutti gli intervistati.

Con la legge regionale 9/2019, Regione Lombardia ha disposto il riconoscimento delle associazioni fondiari come "... strumento per il miglioramento dei fondi e per la ricostituzione di unità di coltivazione produttive ed economicamente sostenibili in grado di favorire l'occupazione, la costituzione e il consolidamento di nuove imprese agricole". Le associazioni fondiari sono costituite tra i proprietari o gli aventi titolo di godimento di terreni privati o pubblici. La conduzione delle proprietà fondiari conferite può essere affidata a uno o più gestori (la norma sottolinea di privilegiare forme associative o consortili che impiegano manodopera locale inoccupata o che ha frequentato corsi di formazione nel settore

⁹ Banca della terra. <https://www.regione.lombardia.it/wps/portal/istituzionale/HP/DettaglioRedazionale/servizi-e-informazioni/cittadini/agricoltura/banca-della-terra/banca-terra-cittadini>

agrosilvopastorale). Ogni associato conserva i diritti di proprietà dei propri immobili e il diritto non è usucapibile; può esercitare il diritto di recesso dalla sua adesione nel rispetto delle pattuizioni contrattuali in essere tra l'associazione fondiaria e i gestori. Presso ogni associazione fondiaria è prevista l'istituzione dell'elenco delle proprietà associate.

Le “*Linee guida per la redazione del piano di gestione dei terreni conferiti dagli associati*” approvate da Regione Lombardia con Dgr. XI/2706 del 23 dicembre 2019 precisano, tra l'altro, il periodo del piano di applicazione del piano di gestione (che non può essere inferiore a 5 anni) e le informazioni che devono necessariamente essere contenute nel piano stesso. Tra queste va sottolineata la valutazione delle potenzialità produttive degli immobili (ad esempio attraverso l'analisi delle possibilità del recupero ai fini produttivi delle proprietà fondiarie frammentate e dei terreni agricoli incolti o abbandonati).

5. Aspettative future del mercato

L'affitto si è rivelato un utile e flessibile strumento per sostenere e migliorare le economie di scala degli ordinamenti produttivi più tradizionali, ma anche per favorire la nascita di imprese innovative o l'ingresso nel settore di giovani agricoltori (le startup sono in genere alla ricerca di piccole unità funzionali). La richiesta di terreni in affitto sarà sostenuta confermando la tendenza registrata soprattutto per i seminativi irrigui nelle aree di pianura.

L'andamento altalenante dei mercati agricoli con le possibili compromissioni della redditività di alcuni indirizzi produttivi (soprattutto zootecnici), potrebbero avere ricadute sui contratti stipulati con eventuale recesso degli affittuari (nel caso di canoni alti) o richieste di riduzione o di non aumento dei canoni in sede di rinnovo.

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

Trentino Alto Adige

Luciano Fantinato

1. Quadro generale

La diffusione dell'affitto in Trentino-Alto Adige risulta ancora limitata sebbene negli ultimi 16 anni l'incremento sia praticamente raddoppiato. I dati rilevati dall'Indagine sulla struttura e produzioni delle aziende agricole 2016, mostrano una SAU in affitto, comprensiva degli usi gratuiti pari a circa 95.700 ha con un'incidenza rispetto alla SAU totale del 28% (tab. 6).

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

	2000	2010	2016	2016/2010
			Aziende ²	
Solo in proprietà	41.170	24.789	14.945	-39,7%
Solo in affitto	839	1.471	1.142	-22,4%
Proprietà e affitto	8.917	10.358	8.758	-15,4%
Totale ²	51.188	36.693	24.935	-32,0%
			Superficie (ha)	
Solo in proprietà	325.351	254.036	187.935	-26,0%
Solo in affitto	12.419	25.631	41.281	61,1%
Proprietà e affitto	76.322	98.088	107.390	9,5%
Totale	414.092	377.755	336.607	-10,9%
SAU in affitto	46.390	69.898	95.721	36,9%
<i>in % su SAU totale</i>	<i>11,2</i>	<i>18,5</i>	<i>28,4</i>	<i>53,7%</i>
SAU in uso gratuito	17.567	31.821	20.125	-36,8%
<i>in % su SAU in affitto</i>	<i>37,9</i>	<i>45,5</i>	<i>21,0</i>	

Fonte: ISTAT, Censimento dell'agricoltura 2000, 2010 e Indagine Strutture e Produzioni delle Aziende Agricole, 2016.

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

² Il dato complessivo comprende le aziende senza SAU.

L'anno 2019 ha evidenziato una diversa dinamica del mercato degli affitti nelle due province autonome di Trento e Bolzano. Nella prima, la richiesta da parte dei viticoltori e dei giovani agricoltori, impossibilitati per le elevate quotazioni dei terreni agricoli a investire sul capitale fondiario, ha determinato un incremento della domanda e, con riferimento ai soli terreni vitati, anche un leggero incremento dei canoni di affitto, mentre nella seconda si è riscontrato un equilibrio tra domanda e offerta in un contesto tuttavia che si caratterizza per un numero limitato di contrattazioni e per una sostanziale stabilità dei canoni di affitto; tuttavia è doveroso rilevare anche l'analisi di alcuni osservatori che hanno riscontrato nell'altoatesino un mercato più attivo dell'anno precedente sia dal lato della domanda, sorretta dalle piccole aziende che cercano di incrementare la superficie aziendale sia dal settore giovanile che non può accedere al mercato fondiario per le elevate quotazioni dei terreni e parimenti un incremento dell'offerta

da parte di agricoltori che in prossimità del fine carriera non riescono a garantire una continuità familiare alla gestione aziendale.

2. Tendenze a livello territoriale

In Trentino i canoni di affitto sono cresciuti in media tra il 5% per i vigneti mentre sono rimasti stabili per le altre colture. Le quotazioni per i frutteti di fondo valle della Val d'Adige oscillano tra i 2.000 e 2.800 €/ha; proseguendo verso nord, nella Val di Non i canoni oscillano invece tra 3.000 e 3.500 €/ha. Per i vigneti la media oscilla tra i 2.800 e i 3.600 euro/ha con punte di 5.000 nella piana rotaliana (zona Teroldego). I prati e seminativi invece vengono affittati a cifre comprese tra 350-400 e 500-600 euro/ha rispettivamente.

In Alto Adige i canoni di affitto non hanno subito variazioni. Nel caso dei frutteti irrigui e in ottimo stato, ad esempio i canoni possono arrivare a 2.500-3.000 euro/ha nella zona di Bolzano e di Merano mentre nelle zone di pregio questi salgono a 4.000-5.500 euro/ha con punte che possono raggiungere anche i 7.000 €/ha. I vigneti hanno valori simili andando da 3.000 fino a 5.000-7.000 euro/ha per le zone di pregio; nell'area di Caldaro e Termeno ad esempio si possono anche raggiungere i 7.500 €/ha. Per i seminativi vengono richiesti in media dai 300 ai 500 euro/ha in funzione della posizione (dai 600/800 m slm in su) con punte anche di 800-1.000 euro/ha (se a fondo valle e facilmente raggiungibili); se il seminativo incorpora anche la sua potenziale trasformazione a vigneto allora i canoni sono più che raddoppiati e si assestano in una forbice da 1.500 €/ha a 3.000 €/ha. È necessario precisare come sia molto difficile trovare terreni in affitto di ampiezza superiore all'ettaro: la maggior parte dei contratti interessa, infatti, superfici inferiori ai 3.000 mq. Per quanto riguarda la tipologia, l'affitto dei terreni a vigneto è molto raro e quindi, di fatto, il mercato è molto limitato.

3. Tipi di contratto

Rispetto 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 2016 emerge che tale forma di gestione coinvolge circa 20.125 ha, il 21% della superficie in affitto.

La durata media del contratto varia a seconda della coltura: per i seminativi e i prati in genere si assesta su periodi quinquennali mentre per le colture frutticole e i vigneti, se il terreno è già provvisto di coltura in produzione, allora generalmente la durata del contratto è di 10 anni mentre se l'investimento viene eseguito dall'affittuario allora si possono stipulare contratti della durata di 15-20 anni.

4. Patti agrari e politiche fondiarie

In Trentino la Giunta provinciale, per cercare di contrastare l'abbandono delle aree marginali e la scarsità di terra per l'insediamento dei giovani agricoltori ha stabilito criteri e modalità di costituzione della Banca della Terra, allestendo un inventario dei terreni pubblici e privati incolti che i proprietari potranno mettere temporaneamente a disposizione di coloro che vogliono rimetterli in produzione. Perno centrale del funzionamento della Banca della Terra saranno i Comuni e le Comunità di valle.

5. Aspettative future del mercato

In provincia di Trento gli operatori prevedono per il 2020 un mercato più attivo grazie anche ad un incremento dell'offerta derivante dal sensibile incremento di dismissioni di aziende part time alle quali si aggiungono anche i terreni non più condotti da parte degli agricoltori giunti a fine carriera. Quasi sicuramente i canoni si stabilizzeranno sui valori attuali; in particolar modo per i seminativi e i prati le quotazioni sono già nei pressi di un valore limite oltre al quale l'Azienda non ha più convenienza a coltivare il terreno. Considerazioni a parte invece vengono espresse per il settore frutticolo e viticolo dove ci potrebbero essere ancora dei margini per sensibili incrementi dei canoni.

Più stabile invece la situazione in Alto Adige dove anche per il 2020 non si prevedono variazioni dei canoni di affitto: più incerta invece la previsione del volume degli scambi in quanto a fronte di una situazione di stabilità alcuni osservatori non negano la possibilità di un loro aumento.

Veneto

Luciano Fantinato

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 anni sembra si sia attivata un'inversione di tendenza confermata anche dai dati emersi dall'Indagine sulle strutture e produzioni delle aziende agricole 2016. La SAU condotta in affitto nell'anno 2016 infatti, ha subito, rispetto all'ultimo Censimento del 2010, un incremento del +19% attestandosi a circa 396.200 ha, con una incidenza sulla SAU totale di quasi il 51% (tab. 7).

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

	2000	2010	2016	2016/2010
		Aziende ²		
Solo in proprietà	145.843	82.613	35.601	-56,9%
Solo in affitto	6.880	12.063	17.437	44,5%
Proprietà e affitto	23.949	24.599	21.725	-11,7%
Totale ²	176.686	119.384	74.884	-37,3%
		Superficie (ha)		
Solo in proprietà	512.135	338.091	244.869	-27,6%
Solo in affitto	72.287	150.550	198.959	32,2%
Proprietà e affitto	266.557	322.798	337.804	4,6%
Totale	850.979	811.440	781.633	-3,7%
SAU in affitto	211.444	332.537	396.246	19,2%
<i>in % su SAU totale</i>	24,8	41,0	50,7	23,7%
SAU in uso gratuito	22.165	102.267	65.033	-36,4%
<i>in % su SAU in affitto</i>	10,5	30,8	16,4	

Fonte: ISTAT, Censimento dell'agricoltura 2000, 2010 e Indagine Strutture e Produzioni delle Aziende Agricole, 2016.

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

² Il dato complessivo comprende le aziende senza SAU.

L'anno 2019 ha riconfermato la struttura del mercato degli affitti in Veneto con stabilità sostanziale dei canoni e scambi prevalentemente generati da rinnovi dei contratti già in essere e, in misura molto più contenuta, da stipule di nuovi contratti. La domanda tende a prevalere sull'offerta, sebbene si sia attenuata nel comparto viticolo e nel settore di produzione di energie da biomasse, mentre segnali di incremento dell'offerta si registrano nel caso di aziende dismesse per raggiunti limiti di età. Si riconferma inoltre, il ruolo importante di alcuni comparti regionali come quello zootecnico, orticolo e vivaistico, più contenuta invece, rispetto al passato, la domanda nel settore della tabacchicoltura. Diverse le esigenze dei diversi attori: approvvigionamento degli alimenti e rispetto delle normative sull'utilizzazione agronomica

degli effluenti zootecnici, necessità di nuovi terreni per dimensionare efficacemente il proprio parco macchine, possibilità di incrementare le dimensioni aziendali senza la necessità di dover procedere con importanti investimenti in capitale fondiario non sempre facilmente attuabili dalle aziende agricole, necessità di reperire nuovi terreni per le coltivazioni che non possono essere ripetute sulle stesse superfici per più anni (es colture vivaistiche). Più aggressiva invece, la domanda da parte di alcuni contoterzisti disponibili a valutare tutte le offerte sul mercato pur di garantirsi una adeguata superficie di riferimento per l'utilizzo razionale del proprio parco macchine. Si riconferma altresì l'importa strategico dell'affitto che rimane uno degli strumenti più importanti per garantire adeguate dimensioni alle aziende agricole professionali.

2. Tendenze a livello territoriale

A Verona prevale tra gli operatori, la percezione di una domanda superiore all'offerta, in particolar modo nelle aree di pianura dove le colture orticolo-industriali e vivaistiche, per la necessità di non eseguire più cicli colturali sullo stesso terreno, costituiscono una delle componenti più importanti tra i richiedenti i terreni in affitto; minore invece la domanda di terreni per la tabacchicoltura in quanto sembra che la produzione si stia concentrando sempre più su grosse aziende limitando in tal modo il numero degli interlocutori per le grosse ditte di trasformazione. I canoni non hanno registrato importanti variazioni salvo qualche ribasso per gli utilizzi generici e una sostanziale stabilità invece nelle colture più redditizie (orticolo-industriali e vivaistiche), salvo le destinazioni a tabacco che hanno visto invece, ribassi anche dell'ordine del 20%. Nella pianura del Tartaro, ad esempio, un terreno destinato a cereali o a leguminose si assesta su un canone pari a circa 700 €/ha a fronte invece di canoni molto più alti, oscillanti tra 1.500 e 2000 €/ha pattuiti per l'utilizzo di terreni da destinare a vivaio o per colture orticole o intorno ai 1.000 €/ha per terreni destinati alla tabacchicoltura. Sostenuti anche i canoni per i vigneti: nell'area della Valpolicella si raggiungono anche i 5000 €/ha per assestarsi invece su valori più contenuti (1.500 – 2000 €/ha) per un terreno vitato nella area del DOC Soave.

A Vicenza i canoni non hanno subito variazioni significative, salvo qualche ritocco sui seminativi dove sono comparsi valori in variazione sia alla soglia minima che alla massima. In fase di rinnovo contrattuale i canoni rimangono sostanzialmente gli stessi, mentre i pochi nuovi contratti stipulati, quando hanno interessato il settore zootecnico, si sono posizionati nella fascia bassa del canone. Per un seminativo, ad esempio si sono rilevati, nell'area della bassa pianura, valori che oscillano da 150 €/ha, in assenza del servizio irriguo, a circa 600-700 €/ha in presenza dell'irrigazione; i valori più elevati sono stati riscontrati anche nelle aree della provincia poste più a nord. Valori sensibilmente più elevati e oscillanti intorno ai 1.000 €/ha, si rilevano per i terreni vitati anche se in alcune aree della provincia (ad esempio la pianura di Lonigo) le superfici oggetto di contrattazione sono relativamente basse.

A Belluno si è assistito ad un aumento degli scambi per i terreni trasformabili in vigneto; chi disponeva di autorizzazioni all'impianto e non riusciva a trovare terreni sul mercato fondiario ha optato per lo strumento dell'affitto. Sugli altri comparti invece, il mercato non ha registrato una particolare vivacità forse anche per il fatto che sono stati da poco rinnovati gli impegni per le misure agroambientali e pertanto, il mercato ha vissuto un periodo di relativa tranquillità. Sempre stabili i canoni di affitto: per un seminativo in Val Belluna vengono chiesti circa 300 euro/ha anche se, in particolari condizioni orografiche e di difficile accessibilità, si può scendere a canoni pari a 100 €/ha. Per i prati in montagna i valori dei canoni sono rimasti stabili con valori medi oscillanti tra 50 e 100 €/ha ma non è raro che numerosi proprietari pur di garantire una manutenzione al fondo siano disponibili a non recepire un canone di affitto.

In provincia di Treviso la domanda è ancora predominante e trainata dal settore zootecnico, in particolare nell'area della castellana e del montebellunese, ma anche da un

numero sempre più nutrito di aziende che preferiscono pagare un canone annuo anziché investire in settori che non sempre garantiscono una adeguata e soprattutto duratura redditività; più contenuta, rispetto al recente passato, la domanda del settore viticolo per le medesime ragioni che governano l'assestamento dell'intero comparto: il nuovo regime delle autorizzazioni, la limitazione poste alla trasferibilità delle autorizzazioni per il reimpianto, la sospensione temporanea dell'iscrizione dei vigneti allo schedario viticolo veneto ai fini dell'idoneità alla rivendicazione delle uve Glera da destinare alle produzioni di qualità, la diminuzione del prezzo delle uve e la percezione di una saturazione del mercato. I canoni tuttavia sono rimasti ancora relativamente stabili, salvo qualche segnale di riduzione dei valori massimi segnalato in particolare nell'area dei Colli Asolani per i vigneti DOCG e anche per i vigneti DOC nell'area della pianura orientale; sempre in quest'ultima area si possono invece registrare dei valori in aumento per gli arativi che risultano essere particolarmente attenzionati e quindi valorizzati dal settore zootecnico. I vigneti di pianura hanno canoni medi tra i 1.100 e i 3.500 euro/ha in funzione del vitigno. Nelle colline del Montello i vigneti DOCG mantengono i canoni degli anni precedenti ma subiscono invece una riduzione sui valori massimi dell'ordine del 10% assestandosi pertanto su un valore pari a 3.500 €/ha; più stabili invece i canoni nell'area delle Colline del Soligo che, pur in presenza di una riduzione della forbice sui valori minimi, si assestano ancora tra 3.500 e 7.000 €/ha, con i valori più elevati nell'intorno di Valdobbiadene. Per i seminativi i canoni sono rimasti stabili con valori medi tra i 400 e i 600 euro/ha/anno mentre per gli ortaggi, si oscilla tra gli 800 e i 1.100 euro/ha. Interessante rilevare l'osservazione in merito ai seminativi trasformabili in vigneto che riuscivano a spuntare dei canoni più elevati che potevano arrivare anche a ridosso dei 1.000 €/ha; per le motivazioni più volte citate sembra che attualmente tale tipologia di bene stia perdendo di importanza e pertanto si rilevano sempre più spesso canoni correlati alla redditività maturabile da una gestione ordinaria del suolo.

A Venezia la pressione domanda esercitata nel recente passato ha visto subire una lieve contrazione, sia per la minore richiesta proveniente dal settore viticolo sia per l'assestamento della domanda di terreni per colture energetiche in seguito alla chiusura della fase espansiva del settore; rimane invece la richiesta degli allevatori che necessitano di terreni sia per l'approvvigionamento degli alimenti sia per le normative sull'utilizzazione agronomica degli effluenti zootecnici, dei contoterzisti che necessitano di terreno per dimensionare efficacemente il proprio parco macchine, dei vivaisti e degli orticoltori che necessitano di nuovi terreni per evitare di utilizzare gli stessi in cicli successivi;

I canoni dei seminativi oscillano da valori minimi pari a 300 €/ha fino ad arrivare a valori pari a 1000 €/ha. Nella fascia bassa si collocano i seminativi dell'area della pianura tra Livorno e Tagliamento e del Basso Piave mentre i canoni aumentano qualora interessino il settore zootecnico e raggiungono i valori massimi per i terreni destinati alle produzioni energetiche. Nella zona litoranea (Eraclea, Jesolo, Caorle) i terreni ad orticole, vengono affittati con canoni intorno ai 1.000 euro/ha/anno. A nord della provincia per un terreno a vigneto DOC vengono chiesti tra i 2.000 e 3.000 euro/ha, per arrivare anche oltre (di poco inferiore a 4.000 €/ha) nel caso di terreni già investiti con il vitigno Glera; per tali utilizzazioni si è registrato tuttavia un calo dei canoni che, in alcune circostanze, ha registrato una riduzione anche del 25%.

A Padova i canoni sono rimasti stabili. I seminativi di pianura si attestano mediamente tra i 300 e i 450 euro/ha. I vigneti nella zona dei Colli hanno canoni compresi generalmente tra i 1.000 e i 2.000 euro/ha. I prati a nord della provincia hanno canoni stabili tra i 400 e i 450 euro/ha/anno.

A Rovigo prevale la domanda trainata dal settore zootecnico, che necessita di terreni per garantire la connessione al fondo e per rispettare le norme in materia distribuzione degli effluenti. I canoni non subiscono sostanziali variazioni, fatta eccezione per qualche locale ritocco sui valori massimi. I seminativi ad esempio, oscillano tra i 600 e i 750 euro/ha ma possono arrivare anche a lambire gli 850/900 €/ha in presenza di superfici di elevate dimensioni

(70-80 ha) e/o peculiari situazioni che vedono la domanda disponibile ad accettare canoni al di sopra dei valori medi. Le orticole a Rosolina oscillano intorno ai 1.000 euro/ha, con punte vicine ai 1.300 €/ha. Anche i canoni per i terreni a vivaio superano i 1.000 €/ha per arrivare anche a valori prossimi ai 1.500 €/ha.

3. Tipi di contratto

I contratti sono stipulati ovunque in base all'art. 45 della l. 203/82 (affitto in deroga) fatta eccezione per il territorio bellunese ove permangono gli accordi verbali diffusi tra le aziende medio piccole ma anche nel settore zootecnico dove, tuttavia, nelle situazioni medio/grandi, prevale l'affitto in deroga.

La durata media dei contratti è generalmente inferiore ai 5 anni, salvo obblighi derivanti dall'adesione alle misure agroambientali o ad altri interventi che impegnano l'agricoltore a mantenere nel tempo un assetto aziendale stabile; durate superiori in genere richiedono la presenza di clausole che consentano alla proprietà di disdire anticipatamente il contratto in presenza, ad esempio, di una concreta possibilità di alienare il terreno.

A Rovigo i contratti per i seminativi vengono stipulati per 2-3 anni, Per i terreni destinati a biomasse e per i vivai frutticoli la durata va dai 1 a 3 anni. In provincia di Venezia i contratti hanno una durata da 1 a 2 anni quando sono relativi a contoterzisti o aziende zootecniche in cerca di ampliamenti della superficie. Per le ortive i contratti possono essere biennali o stagionali mentre quelli per i seminativi arrivano a 3 anni. Scarsa è la propensione ad allungare il periodo contrattuale con qualche penalizzazione per il settore viticolo. A Padova i vivai a frutteto, a sud della provincia, hanno contratti di un paio di anni; quelli per seminativi nella Pianura di Padova vengono stipulati anche per periodi pari alla durata della PAC. Solo quando il contratto si stipula all'interno di una famiglia (padre-figlio), si arriva ai 15 anni. A Verona i terreni a vivaio vengono utilizzati per un biennio mentre i terreni a orticole industriali la durata non supera l'anno. Per i vigneti invece la durata è superiore ai 5 anni in tutte le province a garanzia del proprietario che nel lungo periodo l'affittuario possa trovare convenienza ad eseguire gli interventi di manutenzione ordinaria cosa che molto probabilmente non verrebbero eseguiti con durate brevi. A Verona si arriva ai 12 anni se il reimpianto è a spese del conduttore, mentre se il vigneto è in piena produzione la scadenza avviene 5-6 anni dopo la stipula. Nelle zone vocate del trevigiano la durata media è di 5-10 anni con il vigneto in atto. Qualora l'impianto venga realizzato dall'affittuario la durata sale a 15-20 anni. Nel bellunese numerosi sono i contratti con durata media quinquennale in particolar modo per quelli legati agli interventi del PSR che richiedono un titolo di possesso poliennale.

4. Patti agrari e politiche fondiarie

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 culturali. Attualmente i contratti sono basati su accordi personali tra i contraenti che mediano le rispettive posizioni. Tali accordi comunque sono vagliati dalle organizzazioni professionali in grado di garantire, per le diverse colture, una certa uniformità territoriale di comportamento.

La L.R. n. 26/2014 "Istituzione della Banca della Terra veneta" a distanza di cinque anni dalla sua emanazione non si è dimostrata, al momento, efficace. Lo scarso successo può essere imputabile al fatto che gli enti pubblici proprietari delle terre agricole di solito le gestiscono con bandi propri e che i comuni non hanno tempo e risorse per fare un censimento efficace delle terre abbandonate. All'inizio del 2017 la Regione ha emanato una delibera che tra le altre cose

fissa, nell'allegato A, i criteri di priorità nell'assegnazione dei lotti.

5. Aspettative future

Gli operatori, pur con diverse sfumature, concordano nel delineare una sostanziale stabilità dei canoni e del volume degli scambi. Alcuni fattori, tuttavia, potrebbero causare o un aumento della offerta o una diminuzione dei canoni. Molti operatori ritengono infatti che, nelle prossime annate, ci sarà un sensibile aumento della offerta per la sempre maggiore propensione di affidare le superfici agricole ad agricoltori esperti e per il fatto che numerose aziende sono condotte da persone prossime oramai alla fine della carriera.

Preoccupano altresì le richieste di rivisitazione dei canoni afferenti a contratti stipulati nella viticoltura in momenti di forte espansione, canoni ritenuti attualmente troppo elevati in relazione alla redditività non più in fase di crescita. Anche per i prossimi anni nel settore viticolo, per i motivi più volte richiamati nei paragrafi precedenti si prevede una sensibile riduzione degli scambi e forse una minore propensione della domanda a pagare canoni posizionati nella fascia alta del range attuale di variabilità. In diverse aree, inoltre, la elevata quantità di contratti stipulati per periodi ultradecennali non lascia oramai più tanto spazio per nuove stipule essendo oramai limitata l'offerta di nuovi terreni vitati.

Friuli Venezia Giulia

Greta Zilli

1. Quadro generale

In Friuli Venezia Giulia, secondo i dati dell'Indagine sulle strutture agricole 2016 dell'ISTAT, l'affitto interessa circa 93.700 ha di superficie agricola utilizzata, pari al 40% della SAU regionale. Le informazioni comprendono anche le superfici concesse in uso gratuito. Si tratta di circa 16.500 ha (il 18% dei terreni in affitto) per i quali, almeno teoricamente, non viene corrisposto alcun canone. Rispetto ai dati del Censimento dell'agricoltura del 2010, la superficie in affitto registra un incremento del +5% al contrario di quella in comodato d'uso che invece subisce una flessione di quasi 9 punti percentuali (tab. 8).

L'Indagine del 2016 evidenzia anche una significativa contrazione del numero di aziende agricole regionali pari al -17% negli ultimi 6 anni, mentre la superficie agricola regionale - che nel 2010 era diminuita del -8% rispetto al Censimento precedente - è aumentata del 6%.

I dati confermano l'interesse delle aziende agricole friulane all'ampliamento della propria dimensione fisica investendo nell'acquisto di terreni.

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

	2000	2010	2016	2016/2010
		Aziende ²		
Solo in proprietà	22.673	13.109	10.600	-19,1%
Solo in affitto	1.061	1.380	1.790	29,7%
Proprietà e affitto	9.327	7.822	6.166	-21,2%
Totale ²	33.076	22.316	18.611	-16,6%
		Superficie (ha)		
Solo in proprietà	104.253	70.788	85.338	20,6%
Solo in affitto	15.915	25.548	33.210	30,0%
Proprietà e affitto	117.768	122.107	112.893	-7,5%
Totale	237.937	218.443	231.442	6,0%
SAU in affitto	73.640	88.821	93.701	5,5%
in % su SAU totale	30,9	40,7	40,5	-0,4%
SAU in uso gratuito	18.006	18.062	16.531	-8,5%
in % su SAU in affitto	24,5	20,3	17,6	

Fonte: ISTAT, Censimento dell'agricoltura 2000, 2010 e Indagine Strutture e Produzioni delle Aziende Agricole, 2016.

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

² Il dato complessivo comprende le aziende senza SAU.

Rispetto alla situazione nazionale la regione rispecchia alcune dinamiche anche se con dimensioni diverse. Il calo delle aziende, infatti seppur significativo risulta contenuto rispetto a quanto accade nel resto del territorio italiano dove si registra una contrazione del numero di aziende di oltre -29%, alla quale si associa anche una diminuzione della superficie del -2%

determinata dalla contrazione delle superfici in affitto (-4%) ma soprattutto dalle superfici in proprietà che si riducono del -20%.

Nelle aree, fortemente vocate alla viticoltura, che permette di realizzare produzioni a elevato valore aggiunto, prevale l'interesse verso l'investimento. In provincia di Gorizia chi ha vigneti non li cede in affitto limitando significativamente l'offerta. La domanda di terreni in affitto, invece è prevalente nella provincia di Trieste così come in provincia di Udine, nelle Colline di San Daniele, nell'Alta Slavia e in provincia di Pordenone, nella zona del Cellina e Livenza, a San Giorgio della Richinvelda e a Vivaro. Nelle aree montane e a Rauscedo si registra equilibrio tra domanda ed offerta ad eccezione che nei comuni di Pontebba e Tolmezzo dove prevale la domanda soprattutto di malghe. Nei Colli Orientali e in provincia di Pordenone, nei comuni di Budoia e Polcenigo e San Vito al Tagliamento, invece, si registra la prevalenza dell'offerta. Nelle altre zone c'è un equilibrio tra le due componenti.

Le due tendenze che in passato avevano animato il mercato si sono ridimensionate. La richiesta di terreni la cui destinazione d'uso è l'investimento nella filiera delle agro-energie pur essendo ancora attiva è ormai consolidata con rapporti definiti e tendenzialmente stabili tra proprietario e affittuario. Allo stesso modo la ricerca di impianti di vigneti con le varietà più richieste dal mercato non rappresenta un'attrattiva per il settore come negli anni trascorsi.

La legge "campo libero"¹⁰ con riferimento ai terreni agricoli contraddistinti da particelle fondiari di estensione inferiore a 5.000 metri quadrati, site in comuni montani, ricompresi nell'elenco delle zone svantaggiate di montagna dispone che i conduttori di aziende agricole non sono tenuti ad avere il relativo titolo di conduzione del terreno ai fini della costituzione del fascicolo azienda. La deroga vale solo per le particelle che non hanno un supero di superficie dichiarata sulla medesima particella o per le quali non sussistono condizioni di opposizione manifesta. Questo provvedimento quindi nelle aree montane, dove la parcellizzazione dei terreni è elevata, permette alle aziende di disporre di terreni a proprio uso, senza la formalizzazione di contratti di affitto e l'esborso del relativo canone.

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, che diventano 15 anni se l'affitto riguarda esclusivamente pascoli. In generale i contratti di affitto in tutta la regione hanno registrato una durata più estesa in media di 10 anni. Solitamente i concorrenti partecipano ai bandi per l'assegnazione delle malghe e per i prati a esse legati; considerato il territorio fortemente parcellizzato, molti comuni hanno fatto base d'asta non essendoci soggetti con diritto di prelazione, soprattutto nel caso di giovani imprenditori di recente insediamento, in questi casi l'affitto non è andato a rialzo, ma a sorteggio. Il PSR 2014-2020 sostiene l'interesse per questo mercato. Nella programmazione del PSR, 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, invece, vengono concesse a canoni compresi tra i 30 e i 200 euro/ha. Per i terreni affittati (quando superano i 5000 m² di superficie) i canoni per i prati e i pascoli si attestano da un minimo di 20 euro/ha per raggiungere anche i 300 euro/ha, mentre per i seminativi il valore minimo è di 50 euro/ha. Nelle montagne dell'Alta Slavia per i frutteti i canoni sono compresi tra i 100 e i 300 euro/ha, mentre i boschi e i prati

¹⁰ Legge n. 116 del 11 agosto 2014, comma 12 dell'art. 3 dell'allegato

sono valutati da un minimo di 50 euro/ha ad un massimo rispettivamente di 200 e 250 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 700 e i 2.000 euro/ha.

Nelle colline di San Daniele i prezzi degli affitti per i seminativi si attestano tra il minimo di 210 euro/ha, dei terreni non irrigui ai 500 euro/ha, per gli irrigui, mentre per i vigneti DOC e per i terreni adibiti a vivaio viticolo, tra i 350-2.000 euro/ha e infine i prati sono affittati a canoni che oscillano tra 120 e 150 euro/ha. Nella pianura di Udine i vigneti sono affittati a 700-2.000 euro/ha, mentre per i seminativi i canoni variano secondo la possibilità di irrigare le colture: il terreno irriguo è valutato 250-550 euro/ha, quello non irriguo 100-250 euro/ha. Incide sulla determinazione dei canoni il calo di redditività del comparto. Nella pianura litoranea, dove sono più diffuse le aziende di grandi dimensioni, per i seminativi irrigui sono riscontrati valori compresi tra i 300-550 euro/ha. I vigneti sono affittati con canoni compresi tra gli 1.300 euro/ha e i 1.800 euro/ha.

A Pordenone i canoni per i seminativi asciutti oscillano intorno ai 100 (nelle zone più svantaggiate) e i 450 euro/ha, mentre per quelli irrigui tra 170 e 550 euro/ha. I vigneti DOC nella destra Tagliamento vengono affittati, nelle zone vocate, a 800-2.500 euro/ha. A Rauscedo e zone limitrofe i canoni per i vivai di barbatelle raggiungono valori pari a 1.800/3.500 euro/ha, il mercato per i terreni con piante madri e portainnesti presenta valori tra i 1.000 e 1.300 euro/ha.

Nel goriziano nella zona della pianura isontina, i canoni dei vigneti sono compresi tra i 600 e gli 700 euro/ha e i seminativi irrigui in pianura, invece, hanno prezzi di 250-500 euro/ha. Il vigneto DOC in pianura di Cormons ha canoni di 800-1.200 euro/ha, mentre nelle zone più rinomate del Collio (S. Floriano, Savogna, Dolegna e Capriva) vengono raggiunti valori più elevati, tra 1.200 e 2.800 euro/ha.

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, 1-150 euro/ha per i prati, 1.000-2.000 euro/ha per gli orti e 500-1.500 per gli oliveti.

La richiesta di prati, ai fini di assolvere gli obblighi del greening, che caratterizza il mercato fondiario, interessa anche il mercato degli affitti soprattutto per le aziende grandi.

3. Tipi di contratto

In tutta la regione sono siglati contratti in deroga in base all'art. 45 della l. 203/82. Il contratto di tipo verbale, in seguito alla circolare AGEA 679/11 che obbliga l'affittuario alla registrazione dei contratti ai fini dell'ottenimento dei contributi previsti dalla PAC, esiste solo marginalmente per piccoli fondi, soprattutto in montagna; infatti, spesso viene utilizzata la deroga prevista dalla legge "campo libero" che permette di dichiarare nel fascicolo aziendale, ai fini della domanda PAC, particelle inferiori ai 5.000 m², senza dimostrare il titolo di possesso.

Mediamente il costo dell'assistenza delle parti alla firma del contratto è per lo più a carico dell'affittuario al 100%; solo in alcune zone (Colline di Cividale, nella pianura pordenonese, nella pianura meridionale, nella bassa friulana e in parte nella Carnia) viene diviso, in parti uguali, tra proprietario e affittuario o in alcuni casi come a Pordenone nelle aree del Livenza, confinanti con il Veneto, è suddiviso secondo percentuali diverse che comunque gravano maggiormente sull'affittuario (90%). A Udine il costo per l'assistenza alla firma dei contratti varia tra i 50 e i 200 euro, diversificandosi da zona a zona. A Gorizia si attesta tra i 80 e i 100 euro. A Pordenone l'importo è pari a 60 euro più le spese di registrazione pari a 18 euro. 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 150 euro.

Il comodato d'uso è un fenomeno piuttosto diffuso in regione, come testimoniato anche

dai dati della SPA 2016 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 politiche fondiari

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, l'accordo tutela le garanzie tra le parti e anche se datato è ancora in vigore.

Il provvedimento normativo sull'istituzione della banca della terra si prefigge di dare attuazione alle leggi regionali 440/1978 e 10/2010 aventi a oggetto l'utilizzazione delle terre incolte, abbandonate o insufficientemente coltivate nonché gli interventi di promozione per la cura e conservazione finalizzata al risanamento e al recupero dei terreni incolti e/o abbandonati nei territori montani. L'amministrazione regionale ha previsto lo stanziamento di risorse per iniziare il progetto che prevede la riqualificazione di aree inutilizzate di proprietà del Demanio o di enti locali, che pur rimanendo pubbliche vengono offerte ad aziende agricole gratuitamente o per cifre simboliche. L'obiettivo è quello di riportare a fini agricoli il patrimonio di terre demaniali e pubbliche della Regione e permettere a giovani agricoltori di poter trovare più facilmente terreni disponibili. Il recupero produttivo delle terre è ritenuto funzionale alla salvaguardia degli equilibri idrogeologici e alla protezione dell'ambiente. In tale prospettiva, e in via del tutto propedeutica all'istituzione della Banca della terra, è stato realizzato un censimento dei terreni demaniali incolti e inutilizzati. Dai primi accertamenti condotti dall'Agenzia del Demanio, rispetto ai criteri dettati dalla legge statale 440/1978, in Friuli Venezia Giulia risulterebbero disponibili 500 ettari di terra. Tra le attività della regione, sono previste la definizione delle norme delle procedure concorsuali di assegnazione delle terre che, attraverso l'emanazione di bandi regionali e la formazione di apposite graduatorie di merito, tutelino non soltanto i singoli richiedenti, quanto il preminente interesse pubblico alla selezione dei migliori progetti di recupero.

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

5. Aspettative future

Diversi testimoni prevedono una staticità del mercato determinata soprattutto dall'attesa della nuova programmazione della PAC 2020-2027.

Stagnazione e poca vivacità sia di domanda che di offerta per tutte le tipologie di terreni e vitigni (uve) inclusi quelli più ricercati degli ultimi anni (Pinot Grigio, Prosecco e Ribolla).

Queste varietà non sono più trainanti per il mercato sia estero che nazionale. L'affittuario non è più così propenso, rispetto al passato, a pagare qualcosa in più di affitto per coltivare e trasformare queste varietà; sempre più spesso invece trova maggiore convenienza ad acquistare le uve di aziende in zona, evitando così rischi ed oneri di gestione del terreno.

La domanda sarà limitata e sostenuta principalmente dalle seguenti tipologie di soggetti: grandi aziende di contoterzisti che prendono in affitto i terreni delle piccole aziende le quali, a loro volta, trovano maggiore convenienza in questa formula rispetto all'esercizio dell'attività e al pagamento delle lavorazioni; aziende di grandi dimensioni che con l'aumento della superficie attraverso gli affitti migliorano le economie di scala. Queste realtà, a fronte dei possibili aumenti dei costi e riduzione delle produzioni causate all'emergenza sanitaria, saranno quelle maggiormente in grado di sostenere le difficoltà economiche che ne conseguono. Inoltre, è possibile immaginare un incremento della domanda riconducibile alla formazione di nuove aziende condotte da giovani imprenditori. A seguito dell'uscita dei Bandi del PSR sull'insediamento dei giovani agricoltori, infatti, si osserva spesso un incremento della domanda di terreni in affitto.

Nelle zone più marginali della regione il mercato degli affitti sarà interessante per i sostegni previsti dal PSR per le zone svantaggiate, oltre che sostenuto in seguito alle iniziative di associazioni che si occupano degli aspetti amministrativi per la gestione del territorio caratterizzato da un elevato frazionamento, che possono generare un aumento della domanda di terreni accorpati.

Liguria

Alberto Sturla

Quadro generale

L'aggiornamento ISTAT dei dati strutturali del 2016 permette di apprezzare una notevole diminuzione delle SAU regionale: in media quasi il 12% in meno rispetto al 2010. Per effetto di una contemporanea diminuzione delle aziende agricole, le quali secondo ISTAT sono diminuite del 60% in 6 anni, si ha che la superficie media aziendale è aumentata sensibilmente: passando da 2,2 a 4,3 ettari. La variazione negativa ha interessato tutte le forme di possesso, anche se è molto marcata per la SAU condotta esclusivamente in affitto, rispetto all'ultima rilevazione censuaria (2010). D'altra parte, si assiste a un rafforzamento strutturale delle aziende rimaste, in particolare di quelle che conducono SAU sia in affitto che di proprietà, a sottolineare un effettivo abbandono dell'affitto puro a favore di una forma di possesso mista, dovuta soprattutto all'impossibilità, da parte degli agricoltori di acquistare i terreni necessari: è un fenomeno che interessa soprattutto le colture ortofloricole, ma si estende anche alle arboree di pregio. Invece, si assiste a un ulteriore aumento della SAU in uso gratuito (+ 15% rispetto al 2010).

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

	2000	2010	2016	2016/2010
		Aziende ²		
Solo in proprietà	31.225	13.242	5.936	-55,2%
Solo in affitto	2.819	2.591	1.085	-58,1%
Proprietà e affitto	2.931	4.361	1.852	-57,5%
Totale ²	36.987	20.208	8.872	-56,1%
		Superficie (ha)		
Solo in proprietà	47.037	18.770	17.877	-4,8%
Solo in affitto	6.973	6.974	4.783	-31,4%
Proprietà e affitto	9.771	18.040	15.932	-11,7%
Totale	63.781	43.784	38.592	-11,9%
SAU in affitto	13.639	19.377	16.025	-17,3%
in % su SAU totale	21,4	44,3	41,5	-6,2%
SAU in uso gratuito	5.544	7.070	8.121	14,9%
in % su SAU in affitto	40,6	36,5	50,7	

Fonte: ISTAT, Censimento dell'agricoltura 2000, 2010 e Indagine Strutture e Produzioni delle Aziende Agricole, 2016.

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

² Il dato complessivo comprende le aziende senza SAU.

Sono interessati soprattutto terreni di scarso pregio quali terreni boscati e a prato-pascolo e oliveti non certificati, ma ultimamente il comodato ha preso molto piede soprattutto grazie alle iniziative di agricoltura sociale.

Nel corso del 2019 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, per le colture florovivaistiche ed aromatiche prevale la domanda, generata dagli agricoltori che, pur avendo bisogno di incrementare le superfici aziendali, non riescono a rivolgersi al mercato fondiario a cause dei prezzi proibitivi raggiunti da questa tipologia di terreno. Analogamente, c'è stato un incremento della richiesta di terreni in affitto per l'olivo DOP, stimolata dai bandi PSR a favore degli investimenti aziendali e per la viticoltura di qualità, interessata invece dal bando per l'assegnazione dei diritti di impianto. Per tutte le altre tipologie colturali il mercato permane in uno stato di sostanziale equilibrio grazie soprattutto a un certo numero di nuovi contratti stipulati da agricoltori non professionali e giovani agricoltori.

Si segnalano scambi tra Enti, pubblici e privati, e cooperative sociali. Si tratta di un fenomeno già rilevato negli anni scorsi, in seguito all'entrata in vigore della l.r. 36/2013 "*Disposizioni in materia di Agricoltura sociale*", che si è fatto via via 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. Tuttavia, la necessità di avere il relativo contratto scritto e registrato che faciliti l'accesso ai bandi del PSR per gli investimenti aziendali ha generato nel corso del 2019 un aumento degli affitti, anche se spesso il canone non corrisponde ai valori di mercato per quella tipologia colturale.

2. Tendenze a livello territoriale

Nella collina litoranea della Provincia di *Imperia* domanda e offerta si trovano in sostanziale equilibrio, soprattutto per i terreni a olivo, ex-coltivi terrazzati e floricole in serra. la domanda di colture floricole in vaso e per fronda verde prevale invece sull'offerta, nella zona costiera che va da Finale ligure ad Albenga, in provincia di *Savona*.

In Provincia di *Genova* si ha invece una generalizzata prevalenza di domanda, per lo più trainata dalle richieste di terreni per colture permanenti nella collina litoranea.

La collina litoranea della provincia di *Savona* è inoltre interessata da un aumento dei contratti con oggetto i terreni destinati a vigneto DOC, stante l'ottimo successo commerciale dei vini del Ponente ligure e nonostante le difficoltà a procedere a nuovi impianti generate dalla nuova normativa.

Il mercato degli affitti in provincia di *La Spezia* è sostanzialmente in equilibrio, gli scambi interessano soprattutto seminativi irrigui e terreni a vito o olivo. La domanda di affitto proviene dalle medesime categorie segnalate per il mercato fondiario: giovani agricoltori e agricoltori non professionali. Questi ultimi sono soprattutto interessati alle colture permanenti non certificate

In generale, sul territorio ligure il principale incentivo per l'affitto sono le misure del PSR, soprattutto la 4.1, che prevede un punteggio premiale a chi recupera terreni abbandonati. Gli affitti di terreni a olivo e a colture floricole sono spesso motivati da tale opportunità. L'aumento delle superfici ad olivo 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 l. 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 segnala un particolare ricorso a questa forma contrattuale per aree da destinarsi a orto familiare in contesti urbani della Provincia di Imperia. 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 politiche fondiarie

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. La durata degli affitti è molto variabile in quanto dipendente dal tipo di coltura: si va da un minimo medio di 5 anni per l'orto-florovivaismo, a dieci anni per l'olivo e la vite fino a oltre 20 anni per il bosco.

L'istituzione della banca della terra non ha avuto alcun effetto sul mercato degli affitti. La maggior parte delle superfici messe a disposizione (oltre il 98%) è infatti di proprietà di due Comuni e quindi soggetta a vincoli che ne ritardano o addirittura scoraggiano la locazione. I testimoni contattati ritengono che la legge che la istituisce (l.r 4/2014), abbia comunque ravvivato il mercato ligure degli affitti, in quanto prevede una forte semplificazione burocratica per chiunque voglia recuperare terreni in stato di abbandono e invasi dal bosco, per i quali in precedenza occorreva una pratica urbanistica.

5. Aspettative future del mercato

Analogamente a quanto verificato per il mercato fondiario, le aspettative degli operatori sono tutte rivolte ai finanziamenti PSR, quale unico motore di un mercato altrimenti immobile. I testimoni intervistati attendono, per il 2019, una depressione della domanda a causa delle difficoltà economiche in cui sono incorsi gli agricoltori e le altre categorie che di solito si rivolgono all'istituto dell'affitto per svolgere attività agricola non professionale a in seguito all'emergenza COVID-19. Per i floricoltori, in particolare, tali difficoltà vanno ad aggravare una situazione già compromessa dal maltempo di fine 2019.

Emilia Romagna

Francesco Marseglia

1. Quadro generale

I dati ISTAT aggiornati dall'Indagine sulla struttura e produzioni delle aziende agricole del 2016 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%, è ulteriormente incrementata nel periodo 2010-2016, incidendo sulla metà della SAU regionale (tab. 10).

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

	2000	2010	2016	2016/2010
		Aziende ²		
Solo in proprietà	80.009	47.960	35.296	-26,4%
Solo in affitto	7.653	7.792	10.113	29,8%
Proprietà e affitto	18.236	17.688	14.151	-20,0%
Totale ²	106.102	73.466	59.674	-18,8%
		Superficie (ha)		
Solo in proprietà	546.554	391.122	325.568	-16,8%
Solo in affitto	138.286	157.505	252.691	60,4%
Proprietà e affitto	444.440	515.587	502.959	-2,4%
Totale	1.129.280	1.064.214	1.081.217	1,6%
SAU in affitto	355.555	440.733	544.408	23,5%
in % su SAU totale	31,5	41,4	50,4	21,6%
SAU in uso gratuito	21.964	21.235	28.568	34,5%
in % su SAU in affitto	6,2	4,8	5,2	

Fonte: ISTAT, Censimento dell'agricoltura 2000, 2010 e Indagine Strutture e Produzioni delle Aziende Agricole, 2016.

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

² Il dato complessivo comprende le aziende senza SAU.

La forte crescita di questa modalità di possesso è stata progressiva nell'ultimo ventennio e ha interessato tutte le province, con incrementi più consistenti in quelle zone dove nel 2000 l'incidenza di tale forma di conduzione era più bassa. Nel 2010 la quota di SAU in affitto nelle singole province oscillava fra il 36% di Ravenna e il 47% di Piacenza a conferma di una diffusione abbastanza uniforme del fenomeno in ambito regionale.

Nel 2019 il mercato degli affitti ha presentato caratteristiche analoghe all'anno precedente. Si è registrata una maggiore vivacità rispetto al 2018, con un incremento nel numero di contratti e delle superfici in affitto, soprattutto a causa del livello sostenuto delle quotazioni dei terreni e della bassa mobilità fondiaria. Anche il nuovo regime dei titoli e delle autorizzazioni all'impianto dei vigneti ha contribuito alla crescita della domanda dei terreni in

affitto. Le tipologie contrattuali più diffuse riguardano i contratti in deroga di breve periodo (anche per le colture permanenti) e stagionali per le colture ortive e industriali (pomodoro, ortaggi). L'andamento dei valori medi risulta diversificato a seconda delle tipologie colturali e dell'ambito geografico in un contesto che vede in pianura una generale prevalenza della domanda rispetto all'offerta; in alcune aree montane e marginali, invece, dove nel recente passato il mercato era praticamente assente, è in corso una ripresa delle affittanze per la necessità degli agricoltori di rispettare l'obbligo del *greening*. Si può inoltre affermare che i canoni sono registrati in aumento specie in occasione dei rinnovi contrattuali.

L'andamento altalenante dei prezzi all'origine di alcuni prodotti agricoli (frutta) e il basso livello del prezzo dei cereali, insieme alla crescita dei costi di produzione hanno determinato una riduzione della redditività del comparto e una conseguente stazionarietà dei canoni. Le continue modifiche alle norme fiscali relative alle produzioni energetiche da fonti rinnovabili (biomassa, fotovoltaico, etc..) hanno avuto l'effetto di raffreddare i canoni che, in questo segmento produttivo, in 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 progressiva 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 di superfici da associare ai medesimi, e di allevatori che devono ottemperare alle disposizioni della direttiva nitrati.

Il canone medio dei seminativi si colloca stabilmente sopra i 400 euro/ha in pianura, ma è previsto in ribasso se il prezzo dei cereali resterà, come ora, al di sotto di valori per nulla remunerativi. 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, non ha avuto effetti significativi sul livello dei canoni, che si sono mantenuti su livelli precedenti alla riforma PAC. Nel caso dei vigneti però, il passaggio alle autorizzazioni all'impianto ha portato ad un incremento dei canoni nei casi in cui il concedente autorizza l'eventuale espianto del vecchio vigneto.

2. Tendenze a livello territoriale

In generale il rapporto tra domanda e offerta è poco omogeneo a livello regionale e altimetrico, Nella maggior parte delle province la domanda tende a prevalere sull'offerta, 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 anche in collina, dove gli elevati canoni dei terreni per i vigneti non scoraggiano gli agricoltori. La domanda di seminativi continua ad essere elevata nelle zone pianeggianti di Reggio Emilia e Ravenna, nonostante l'andamento altalenante del prezzo dei cereali, mentre in quasi tutte le zone collinari la richiesta di terreni resta sostenuta grazie alle opportunità di aiuto previste dalle misure agroambientali del PSR.

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 2019 la maggioranza dei contratti è stata stipulata in deroga (art. 45 della l. 203/82), specialmente per quanto riguarda i seminativi e, in misura minore, i frutteti. Le altre forme di cessione sono sempre meno diffuse: in genere gli accordi verbali riguardano i pascoli montani (anche con pagamento del canone in natura), 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 doppia tendenza a seconda degli orientamenti degli imprenditori: per un verso si cerca di ridurre la durata stante la situazione di perdurante incertezza legata ai prezzi dei prodotti; dall'altro lato, se un imprenditore è interessato ad effettuare investimenti richiede affitti a lungo termine per neutralizzare le cicliche crisi di mercato.

4. Patti agrari e politiche fondiarie

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 va dai 30 euro per affittuario e proprietario nel ravennate ai 100 euro di Parma.

Infine, la proposta di legge regionale relativa alla cosiddetta "banca della terra", presentata nel 2016, non ha fatto passi avanti. Le finalità della legge sono 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 allo stesso tempo le aree marginali dal degrado e dall'abbandono.

5. Aspettative future di mercato

I testimoni privilegiati prevedono una domanda di terreni in affitto in ulteriore crescita nel 2020. In generale le prospettive future sono positive visto che le 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 amplificata dall'emergenza COVID-19 non permetterà a molte aziende l'acquisto, spingendole verso le locazioni. 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.

Toscana

Jacopo De Santis e Eleonora Mugnai

1. Quadro generale

Dai dati dell'Indagine sulla struttura e produzioni delle aziende agricole dell'ISTAT emerge che al 2016 in Toscana la SAU condotta in affitto, comprensiva degli usi gratuiti ammonta a circa 300.500 ha pari al 45% della SAU regionale, con un incremento complessivo rispetto all'ultimo Censimento del +10%. Parallelamente, e in linea con la tendenza nazionale, cala invece il numero di aziende, che subiscono una contrazione nel periodo 2010-16 del -38%, sebbene le aziende con terreni solo in affitto e comodato aumentino del +5% (tab. 11).

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

	2000	2010	2016	2016/2010
		Aziende ²		
Solo in proprietà	105.132	52.527	27.597	-47,5%
Solo in affitto	6.252	9.022	9.515	5,5%
Proprietà e affitto	9.786	11.079	7.897	-28,7%
Totale ²	121.177	72.628	45.116	-37,9%
		Superficie (ha)		
Solo in proprietà	553.834	364.291	270.364	-25,8%
Solo in affitto	89.852	165.676	197.510	19,2%
Proprietà e affitto	211.915	224.377	192.724	-14,1%
Totale	855.601	754.345	660.597	-12,4%
SAU in affitto	186.689	272.978	300.551	10,1%
in % su SAU totale	21,8	36,2	45,5	25,7%
SAU in uso gratuito	32.378	97.523	31.954	-67,2%
in % su SAU in affitto	17,3	35,7	10,6	

Fonte: ISTAT, Censimento dell'agricoltura 2000, 2010 e Indagine Strutture e Produzioni delle Aziende Agricole, 2016.

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

² Il dato complessivo comprende le aziende senza SAU.

Per il 2019 il mercato degli affitti in Toscana si presenta perlopiù invariato rispetto al 2018. Il numero di contratti rimane nella maggior parte dei casi costante nei valori dei canoni e delle superfici in affitto. Degno di nota è però l'aumento dell'offerta di terreni in affitto per quanto riguarda i vigneti, in particolar modo quelli posti in zona DOC. Questa controtendenza rispetto agli anni precedenti è dovuta al fatto che i proprietari terrieri preferiscono cedere in affitto i propri fondi piuttosto che venderli. Nel caso, infatti di terreni vocati alla viticoltura la domanda tende a indirizzarsi più verso l'acquisto e, solo in subordine, alla locazione dei fondi.

Le motivazioni che mantengono in equilibrio il mercato degli affitti, tuttavia, sono le stesse che da anni incidono mantenendo un certo dinamismo: l'alta età media dei proprietari, i quali, non avendo più possibilità di coltivazione in proprio, cedono i fondi ad altri agricoltori,

o più facilmente a grandi società agricole strutturate; il nuovo sistema di regolamentazione del potenziale viticolo entrato in vigore nel 2016 che continua a mantenere elevata la locazione di superfici vitate per rilevarne autorizzazioni al reimpianto preesistenti. L'abbassamento ulteriore dei prezzi dei prodotti agricoli spingono sempre più le piccole aziende a cessare l'attività o in alternativa acquisire nuovi terreni tramite contratti d'affitto, vista la difficoltà di accesso al mercato fondiario che mantiene prezzi molto elevati.

I prezzi degli affitti sono generalmente invariati e rimangono molto bassi, eccezione fatta per i vigneti, per i quali si continua a registrare un lieve ma costante aumento, soprattutto se posti in zone particolarmente vocate (DOC e DOCG). Per quanto riguarda i seminativi, la particolare situazione di stallo è mantenuta dai prezzi di vendita dei cereali, e dei prodotti agricoli in generale, che si attestano stabilmente, ormai da diversi anni, sotto i livelli di sussistenza.

Le tipologie contrattuali più diffuse sono costituite dai contratti in deroga di breve periodo (anche per i seminativi) e stagionali per le colture ortive e industriali (pomodoro, ortaggi, tabacco, ecc.). L'affitto dei fondi vitati o vitabili è invece orientato su durate molto lunghe, spesso venticinquennali o trentennali. L'andamento dei valori medi risulta diversificato a seconda delle tipologie colturali e della zona ma tutte le province in generale presentano valori pressoché costanti rispetto al 2018.

2. Tendenze a livello territoriale

Nella provincia di *Massa Carrara* si riscontra una situazione stabile rispetto al 2018, con numero di contratti sostanzialmente invariato, 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.

A *Lucca* si rileva una prevalenza della domanda mentre subiscono una battuta d'arresto le cessioni di terreni da parte di privati ed Enti Pubblici (Comuni e Unioni dei Comuni) a giovani agricoltori, anche in zona montana e/o zona parco, dal momento l'uscita di nuovi bandi PSR 2020 a sostegno dei nuovi insediamenti non ha generato ad oggi l'interesse o il successo previsto. I prezzi rimangono dunque invariati rispetto al 2018 a causa della bassa redditività, sia delle colture cerealicole e foraggere, sia degli oliveti, molto spesso ceduti a prezzi anche molto bassi vista la marginalità dei fondi. Sul mercato degli affitti incide negativamente anche la questione degli animali selvatici: l'eccessiva presenza di ungulati e lupi, che a detta degli intervistati non è efficacemente contrastata a livello regionale, sta riducendo in modo consistente la richiesta di terreni sia da parte degli agricoltori che degli allevatori del settore ovicaprino.

Il mercato degli affitti di *Pistoia* presenta scarsa domanda e prevalenza di offerta, con pochi movimenti, costituiti soprattutto da rinnovi di contratti in scadenza e da fondi a vocazione florovivaistica: trovandosi in difficoltà a causa del crollo del mercato dei prodotti, i proprietari dei terreni li offrono preferibilmente in affitto ad altre aziende del settore. I valori risultano sostanzialmente stazionari rispetto al 2018 sul totale della provincia. Anche in questi territori viene meno la richiesta di oliveti e di terreni posti in zone montane e svantaggiate (aree che consentono di ottenere punteggi addizionali nelle graduatorie PSR) poiché l'apertura di nuovi bandi a sostegno dei giovani agricoltori non ha generato l'adesione prevista.

A *Pisa* il numero dei contratti e il valore dei canoni rimangono invariati. La domanda è prevalente da parte di agricoltori e contoterzisti soprattutto del settore cerealicolo, ma non ci sono variazioni dei contratti per mancanza di disponibilità di terreni vocati. Nonostante

l'elevata domanda i canoni nella media sono pertanto stabili. L'affitto è individuato dai soggetti agricoli come una soluzione transitoria in attesa della ripresa del mercato fondiario; tuttavia, spesso la conduzione dei fondi in affitto si stabilizza nel tempo, visto il perdurare della stagnazione del mercato fondiario e la bassa remuneratività delle produzioni, che spesso non permette agli agricoltori di immobilizzare un capitale sufficiente all'acquisto dei terreni.

A *Livorno* si rileva poca domanda, ma ancor meno offerta, con un mercato degli affitti piuttosto rigido. Si riscontrano lievi diminuzioni nel comparto orticolo e sui seminativi delle colline litoranee. Si riscontra in controtendenza con l'andamento generale un discreto aumento di contratti per la conduzione di vigneti, con canoni che in alcune zone arrivano e talvolta superano i 5.000 euro/ha. L'entrata in vigore della nuova riforma delle autorizzazioni di reimpianto ha creato l'esigenza di ricorrere a contratti d'affitto di breve durata che permettano al conduttore di espiantare i vigneti e conseguentemente ottenere un'autorizzazione al reimpianto da potere sfruttare impiantando vigneti su fondi di proprietà. Aumenta anche la richiesta di seminativi vitabili, in particolar modo nel bolgherese si stipulano affitti della durata di 25/30 anni per la realizzazione di nuovi vigneti; i proprietari sono generalmente più propensi ad affittare che a vendere, per mantenere il capitale fondiario, che acquista progressivamente valore.

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 2018; 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 dell'offerta. La difficoltà nell'acquisto spinge a cercare nel mercato degli affitti la soluzione alla necessità di ampliamento della maglia fondiaria, soprattutto da parte delle grandi aziende, che devono ammortizzare i fattori della produzione. Le piccole aziende inoltre hanno la necessità di ridurre le spese di gestione e la volontà di mantenere il capitale fondiario in attesa di momenti più favorevoli alla vendita, spinge i proprietari a propendere per la locazione come alternativa. 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. Anche su questa Provincia si rileva un maggior dinamismo per quanto riguarda le zone vitivinicole, dovuto al nuovo sistema delle autorizzazioni per i vigneti; in particolare si riscontra un aumento di interesse per quanto riguarda gli affitti annuali: l'affittuario ha la possibilità di entrare in possesso di un vigneto a fine produzione, di estirparlo, e di provvedere al reimpianto su di un fondo condotto in proprietà. Stante la limitata concessione di nuove "autorizzazioni all'impianto vitivinicolo" da parte della riserva Regionale, per il futuro si prevede un progressivo aumento della richiesta di terreni vitati ed un relativo aumento dei canoni d'affitto.

Nella provincia di *Arezzo* il mercato è sostanzialmente stabile, con prezzi mediamente invariati o in leggero calo rispetto al 2018. La prevalenza di domanda è dovuta in parte agli effetti del sistema di autorizzazioni al reimpianto, che ha aumentato l'interesse verso i terreni viticoli. Si evidenzia rispetto allo scorso anno un leggero calo dei canoni per quanto riguarda i seminativi irrigui della Valdichiana destinati alla coltivazione di ortive e biomasse (circa 600 euro/ha), mentre rimangono stabili i prezzi per i vigneti DOCG posti in zona Colli Aretini (fino a 1.500 euro/ha) e quelli IGT (fino a 1.200 euro/ha). 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 si registra un cauto ottimismo, rivolto principalmente al settore vitivinicolo.

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 la richiesta di vigneti è leggermente aumentata per effetto delle nuove autorizzazioni all'impianto e i proprietari sono propensi maggiormente alla locazione piuttosto che alla vendita; 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 agrari attraversano una fase stagnante del mercato 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, e la volontà di mantenere il capitale fondiario da parte dell'offerente. 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 ulteriore aumento di richiesta per effetto delle nuove autorizzazioni di reimpianto, mentre nel campo olivicolo il mercato degli affitti è praticamente fermo. Da segnalare anche nel 2019 un certo interesse per i seminativi da destinare alla coltivazione del cece, particolarmente interessante in questo periodo per la richiesta di mercato in aumento. Nell'alta Maremma è in diffusione anche la coltivazione del nocciolo, ma questo evento sembra incidere, per adesso solo marginalmente sul mercato fondiario.

3. Tipi di contratto

Le tipologie contrattuali più diffuse sono i contratti in deroga (art. 45 l. 203/82) di durata media di 1-2 anni. Questa tipologia contrattuale è presente pressoché in tutte le province, con l'assistenza, istituita per legge, delle Organizzazioni Professionali. Diffusi anche i contratti di contoterzismo (per i seminativi nelle zone di piano ed estensive), e stagionali (pomodoro, e ortaggi), mentre hanno minor diffusione i contratti di compartecipazione (specialmente per la raccolta delle olive). Per quanto riguarda i vigneti si riscontra un aumento di contratti d'affitto di breve durata, per esigenze legate alla ristrutturazione/riconversione degli impianti e l'ottenimento di nuove autorizzazioni. Nell'ambito vitivinicolo sono tuttavia molto presenti anche i contratti di lunghissima durata (25/30 anni), che permettono alle aziende affittuarie di ammortizzare gli investimenti di nuovo impianto.

4. Patti agrari e politiche fondiarie

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

La "Banca della Terra", istituita dalla Regione Toscana con la l.r. 80/2012 mediante la trasformazione dell'ente Azienda regionale agricola di Alberese in ente Terre regionali toscane, e definita come un inventario dei terreni e delle aziende agricole di proprietà pubblica e privata che possono essere messi a disposizione di terzi, tramite operazioni di affitto o di concessione, risulta essere un'opportunità molto poco appetita, seppur legata ad accesso prioritario per giovani imprenditori IAP tramite il progetto Giovanisì. I risultati dell'applicazione del progetto non sono degni di nota particolare per quanto riguarda il mercato degli affitti, inoltre è stata rilevata una generalizzata mancanza d'informazione presso gli operatori del settore sul progetto "Banca della Terra" e di conseguenza uno scarso interessamento, anche perché i fondi in assegnazione sono situati in zone marginali dal punto di vista produttivo. Non è infrequente che molti giovani che accedono al bando, alla scadenza della durata della locazione, dismettono l'attività agricola.

5. Aspettative future del mercato

Per il futuro si prevede un'ulteriore crescita del mercato degli affitti, considerando la

tendenza dei proprietari cedere terreni in affitto piuttosto che in vendita, vista la volontà di mantenere il capitale in attesa di rivalutazione sul mercato fondiario. L'aggravarsi della bassa disponibilità economica generale si suppone che ancora non possa risolvere la rigidità del mercato delle compravendite. Talvolta anche 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 ultraventennale per i vigneti e la tendenza a dare in affitto, a causa delle difficoltà di gestione dei proprietari, intere aziende a seminativo di ampie dimensioni. Come già descritto, anche il nuovo sistema di autorizzazioni per i vigneti ha influenzato il mercato degli affitti, maggiormente rispetto agli effetti sul mercato fondiario, e si prevede che la tendenza per i prossimi anni vada a diminuire, visto che la concessione di autorizzazione di riserva regionale, indiziano a soddisfare sempre maggiormente la richiesta di alcune – non molte in realtà – aziende vitivinicole.

Infine, non si è verificata l'attesa ripresa del mercato fondiario e degli affitti a seguito della riapertura dei bandi della misura "Pacchetto Giovani" del PSR 2020: i giovani imprenditori non hanno dimostrato ad oggi particolare interesse verso questo nuovo bando dal momento che il numero delle domande iniziali finanziate a livello regionale sono state molto inferiori rispetto a quanto previsto. Tuttavia, si dovrà analizzare meglio il fenomeno nel corso del 2020 a seguito dell'uscita delle graduatorie definitive di finanziabilità.

Per il 2020 e il prossimo futuro (2021) si riscontra grande preoccupazione dovuta alle ricadute della grave crisi economica determinata dalla Pandemia da COVID-19, che ha influito fortemente anche sui mercati e le economie della Toscana, tuttavia al momento è prematuro avanzare ipotesi concrete sull'evolversi della situazione per quanto riguarda le prospettive del mercato degli affitti agrari.

Umbria

Alfredo Battistini

1. Quadro generale

Le aziende agricole umbre possiedono e svolgono l'attività agricola essenzialmente su terreni in proprietà (circa il 76%) e solo in parte il possesso dei terreni è suddiviso tra affitto (11%) e conduzione mista affitto-proprietà (12%) come si evince dalla tabella 12 che riporta i dati del censimento dell'agricoltura, 2000 e 2010 e dell'Indagine delle strutture agricole del 2016 dell'ISTAT. Tuttavia, negli ultimi 6 anni è cresciuta la quota di superficie agricola condotta in affitto e uso gratuito (+8%), attestandosi a quasi 126.000 ha e incidendo sul 38% della SAU regionale. Parallelamente è diminuito il numero di aziende (-21%) con un lieve aumento della SAU regionale (+2%) portando la dimensione media aziendale a quasi 12 ettari, in linea con le dinamiche della struttura fondiaria a livello nazionale.

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

	2000	2010	2016	2016/2010
		Aziende ²		
Solo in proprietà	44.493	27.248	21.687	-20,4%
Solo in affitto	1.895	2.931	3.249	10,8%
Proprietà e affitto	5.302	6.041	3.486	-42,3%
Totale ²	51.696	36.244	28.650	-21,0%
		Superficie (ha)		
Solo in proprietà	242.448	159.963	171.961	7,5%
Solo in affitto	32.242	55.528	73.717	32,8%
Proprietà e affitto	91.703	111.386	88.940	-20,2%
Totale	366.393	326.877	334.618	2,4%
SAU in affitto	77.855	117.031	125.913	7,6%
in % su SAU totale	21,2	35,8	37,6	5,1%
SAU in uso gratuito	10.447	6.341	1.660	-73,8%
in % su SAU in affitto	13,4	5,4	1,3	

Fonte: ISTAT, Censimento dell'agricoltura 2000, 2010 e Indagine Strutture e Produzioni delle Aziende Agricole, 2016.

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

² Il dato complessivo comprende le aziende senza SAU.

Nel 2019 l'andamento del mercato degli affitti ha continuato a segnare un leggero incremento dell'offerta dovuto essenzialmente alla crisi dei prodotti agricoli, bassi margini di profitto, e gli imprenditori marginali costretti a ricercare sempre nuove forme di reddito certo, spingendoli a lasciare la coltivazione degli appezzamenti ai terzisti o ad aziende agricole dotate di maggiori e moderni mezzi tecnici. Altro elemento che ha fatto crescere il settore degli affitti è la perdita di interesse verso i territori colpiti dal sisma dell'agosto del 2016, che ha visto un triennio difficile per l'agricoltura in questi areali.

In linea generale i testimoni sottolineano un leggero progresso della domanda e dell'offerta dei terreni nella regione, con il rientro dei contoterzisti con accordi verbali di coltivazione degli appezzamenti a "costo zero" (senza canoni), lasciando al proprietario l'opportunità di incassare la PAC e l'eventuale agro-ambiente.

Anche nel 2019 si registra una sostanziale stabilità, per i canoni di locazione, con valori collegati ai prezzi agricoli ed al valore del titolo PAC, salvo particolari eccezioni relative ad affitti di terreni particolarmente di pregio quali vigneti delle zone a denominazione. I forti cali restano circoscritti alle zone del cratere del sisma.

2. Tendenze a livello territoriale

Si evidenzia sostanzialmente che nel 2019 c'è stato un leggero incremento degli affitti sia da parte dei "giovani agricoltori", che delle aziende con misure agro-ambientali, in particolare nelle aree vocate per la produzione di vini di pregio. Continua invece l'uscita dal mercato di numerosi operatori marginali, come imprenditori anziani in assenza di ricambio generazionale e aziende di modeste dimensioni, le quali sempre più di frequente cedono in locazione i propri possedimenti limitando così i rischi di un mercato incerto, caratterizzato da elevata volatilità e bassi prezzi non remunerativi dei costi di produzione.

In generale si assiste ad un sostanziale equilibrio fra domanda ed offerta, anche se su valori più alti rispetto al 2018, ma si inizia a percepire una prevalenza dell'offerta. Nelle due province umbre, Perugia e Terni, continua come nel 2018 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, infatti, il proprietario può rientrare in possesso del bene in tempi brevi, nel caso in cui si manifesti un'offerta di acquisto, dall'altro invece, il locatore, vista la difficile congiuntura economica del momento, non ha interesse ad impegnarsi nel lungo periodo, se non in pochi casi, e con terreni storicamente ceduti in locazione all'azienda richiedente. In questo caso, i canoni si allineano agli effettivi valori di mercato.

I contratti d'affitto di durata ultra novennale, oltre a dover essere registrati presso l'Agenzia delle Entrate, devono anche essere trascritti nei pubblici registri Immobiliari, ossia deve esserne data notizia registri immobiliari tenuti presso la conservatoria territorialmente competente (art. 2643 n. 8 c.c.), 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 continua a registrare una riduzione della domanda di terreni, dovuta essenzialmente ai diminuiti margini di guadagno della coltura; in questi terreni, ad eccezione di coltivazioni destinate a tabacco di alto pregio, si sta assistendo da due anni a forme di riconversione a colture che necessitano di una agrotecnica e una meccanizzazione simile, come ad esempio la canapa.

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 e fertilità del terreno.

Il mercato risulta più vivace nelle aree di bassa collina o pianeggianti con fertilità elevata, specialmente nelle aree lungo il Tevere del Marscianese e del Tifernate, ma anche la zona del bacino del lago Trasimeno, mentre per i terreni marginali con bassi redditi, tende ad aumentare l'offerta, tali tipologie vengono utilizzate essenzialmente per ottenere i premi PAC.

Il 2019 fa segnare ancora una flessione per la sottoscrizione di contratti d'affitto di vigneti marginali finalizzati all'espianto.

Si ravviva l'interesse da parte delle aziende attive nel settore della produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, per il 2019, per la richiesta di terreni in affitto di lunga durata

(oltre 20 anni), in aree non vincolate paesaggisticamente. Grandi impianti fotovoltaici a terra garantiscono infatti canoni ad ettaro compresi tra euro/ha 1.000 a euro 1.200. Si segnala un lieve incremento del numero dei contratti di affitto ed una sostanziale tenuta dei canoni di affitto stagionali sui valori precedentemente registrati.

I canoni segnalati dai testimoni privilegiati sono risultati i seguenti: 700-1200 euro/ha per il tabacco, 450-800 euro/ha per le orticole; 250-350 euro/ha per oliveti; 300-700 euro/ha vigneti; 250-350 euro/ha per i seminativi irrigui (che può aumentare in caso di terreni con particolare pregio); 200-300 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 restano i patti in deroga all'art. 45 della l. 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 spesso di fiducia, che dalla giurisprudenza di settore.

In linea generale, il ricorso all'affitto è favorito dall'evoluzione delle politiche agricole sebbene si tenda a contratti di breve durata: annuali/stagionali per i terreni ad alto reddito, mentre si assiste anche a contratti, sempre in deroga, della durata di 6-10 anni rinnovabili.

I rinnovi contrattuali in deroga, comunque, non superano una durata complessiva in media di 8-9 anni, inferiore alla durata stabilita dall'art. 1 della l. 203/82 per i contratti ordinari pari a quindici anni. Ad esempio, la zona del lago Trasimeno e dell'alta valle umbra, sono soliti gli affitti di singoli appezzamenti e non di aziende intere, tanto che le imprese hanno molti contratti d'affitto ciascuna, tutti stipulati in deroga.

Nelle zone del cratere del sisma del 2016 continuano le cessioni ad uso gratuito alle aziende disagiate.

4. Patti agrari e politiche fondiarie

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

I costi relativi all'assistenza delle parti alla firma del contratto variano tra i 50 e i 100 euro (a carico sia di proprietario che affittuario), in genere queste quotazioni raddoppiano a seguito della registrazione; costi in generale a carico dell'affittuario. Le Organizzazioni sindacali chiedono la sottoscrizione della tessera associativa per almeno uno degli intervenuti prima di sottoscrivere gli impegni.

Per le politiche agricole, alcuni testimoni hanno segnalato che il progetto "Terre Vive" (Agenzia del Demanio) e il progetto "Agrifondi" non riesce ad influenzare il mercato degli affitti anche nel 2019 nel territorio umbro, anche se si segnalano interessanti offerte nella zona dello Spolefino.

Si segnala che il progetto regionale per l'utilizzo dei terreni e fabbricati pubblici, il "banco della terra", in attuazione della L.r. 3/2014, che è partito nel 2019 darà i suoi risultati nei primi mesi del 2020.

Anche i servizi offerti dall'ISMEA - Istituto di servizi per il mercato agricolo alimentare, attuazione del regime di aiuto denominato "Agevolazioni per l'insediamento di giovani in agricoltura", che prevede anche lunghe locazioni, non ha influenzato in questi territori l'andamento del mercato degli affitti.

Tuttavia, le principali attese si concentrano sull'approvazione della nuova PAC e le relative linee di Sviluppo Rurale, con particolare interesse a quanto si sta decidendo a livello di indirizzo per i nuovi PSR, pertanto non è da escludere un eventuale calo fisiologico dell'offerta

in un periodo di transizione, nel quale, i proprietari potrebbero essere più cauti nel concedere i terreni in affitto in attesa di un quadro definitivo delle politiche comunitarie.

5. Aspettative future del mercato

Anche per il 2019 il mercato si è posizionato su buoni livelli di scambio, soprattutto nelle aree vocate (seminativi irrigui, vigneti, oliveti, ecc.) con canoni allineati al valore del titolo PAC, anche se rispetto al 2018 riscontrano sempre delle piccole differenze che interessano particolari areali in zone storiche del territorio. Sicuramente questi aspetti sono sempre più frequenti, spesso legati alla fine di contratti non rinnovati, che in seguito destano l'attenzione di nuovi soggetti interessati ad aumentare le proprie superfici coltivate.

Il 2020 desta preoccupazione a causa dell'andamento della crisi economica determinata dalla pandemia da SARS-Covid-19 che sicuramente si protrarrà anche in futuro, situazione che dovrà essere monitorata per il mercato degli affitti nei territori umbri che si stanno lentamente spopolando.

Marche

Amleto Fioretti e Antonella Bodini

1. Quadro generale

Gli ultimi dati dell'ISTAT sulla Struttura e produzione delle aziende agricole del 2016 hanno rilevato che la SAU marchigiana condotta in affitto ammonta a quasi 242.000 ha, superando il 50% della superficie agricola totale (percentuale praticamente doppia rispetto al censimento del 2000). La quota concessa a titolo gratuito è di poco più del 2% (5.353 ha), valore che si dimostra piuttosto variabile nel tempo. La superficie regionale media aziendale ammonta a circa 13 ettari, tuttavia quella per le aziende con terreni solo in affitto è di poco superiore a 17 ettari, maggiore di quelle con soli terreni di proprietà (7 ha) che rappresentano il 60% delle aziende presenti nella regione, ma inferiore alle aziende con entrambe i titoli di possesso (25 ha) che invece sono il 20% delle aziende marchigiane (tab. 13).

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

	2000	2010	2016	2016/2010
		Aziende ²		
Solo in proprietà	50.449	31.642	22.003	-30,5%
Solo in affitto	2.973	4.818	7.470	55,1%
Proprietà e affitto	7.254	8.370	7.308	-12,7%
Totale ²	60.707	44.866	36.783	-18,0%
		Superficie (ha)		
Solo in proprietà	286.298	193.375	158.484	-18,0%
Solo in affitto	47.823	99.240	129.961	31,0%
Proprietà e affitto	158.338	179.213	182.560	1,9%
Totale	492.459	471.828	471.004	-0,2%
SAU in affitto	127.562	199.242	241.736	21,3%
in % su SAU totale	25,9	42,2	51,3	21,5%
SAU in uso gratuito	12.151	44.147	5.353	-87,9%
in % su SAU in affitto	9,5	22,2	2,2	

Fonte: ISTAT, Censimento dell'agricoltura 2000, 2010 e Indagine Strutture e Produzioni delle Aziende Agricole, 2016.

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

² Il dato complessivo comprende le aziende senza SAU.

L'indagine relativa all'anno 2019 conferma che l'andamento del mercato degli affitti resta tendenzialmente uniforme in tutto il territorio regionale con canoni sostanzialmente stabili sui livelli dell'ultimo triennio. Fatta eccezione per alcune zone della provincia di Ancona con particolare riferimento al senigalliese, poste principalmente tra le medie colline della provincia e la pianura litoranea; in tali zone gli affittuari, mediamente grandi contoterzisti, pur di accaparrarsi i terreni migliori sono stati disposti ad offrire più del valore medio riscontrato nelle altre zone della regione. Il maggiore esborso è stato ammortizzato razionalizzando nella

maggior parte dei casi i costi aziendali e utilizzando ove possibile e conveniente anche per vocazione del territorio, altre forme di contribuzione come i contributi offerti dall'introduzione del metodo biologico. In tutti gli altri territori della regione il valore del canone di affitto è rientrato nell'intervallo tra il livello minimo e massimo individuati attestandosi tuttavia con maggiore frequenza relativamente ai 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 ultimi anni, hanno influenzato il mercato anche nel corso del 2019. Ad eccezione della provincia di Ancona 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). 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.

L'interesse è particolarmente evidente in alcune categorie di operatori, come ad esempio i contoterzisti, i quali sono interessati ad acquisire maggior terra possibile purché con caratteristiche agronomiche confacenti (scarsa pendenza, facilmente raggiungibili) alle lavorazioni agronomiche richieste o al massimo da confinanti agricoltori attivi i quali cercano di aumentare la superficie per incrementare prodotto e contributi.

I terreni marginali poco vocati a colture di qualità o specializzate o semplicemente posti in aree sconnesse spesso non hanno trovato collocazione per i maggiori costi di gestione anche a fronte di offerte anche più basse rispetto ai livelli di canone evidenziati.

Il processo di regolarizzazione di accordi verbali o atipici è pressoché completo e la forma dei contratti in deroga è pressoché totale in tutto il territorio regionale. 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, riduzione dei prezzi dei prodotti agricoli, nella progressiva riduzione dei contributi comunitari e conseguentemente nella bassa redditività delle colture agricole ed in particolare dei cereali e dei seminativi in rotazione, 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, mentre si denota un leggero incremento per i vigneti di qualità tuttavia risulta particolarmente limitato il ricorso all'affitto per queste tipologie, il cui valore medio non supera i 900-1.100 euro/ha per i vigneti DOC. Alcune eccezioni sono evidenziate nella zona dell'entroterra anconetano ove l'affitto dei vigneti D.O.C. ha subito come per i seminativi di un aumento arrivando anche sino a 1.500 euro/ha. In tal caso si è trattato per la quasi totalità di rinnovo di canoni e comunque sono risultate in numero limitato rispetto alle superfici vitate regionali in quanto i produttori vitivinicoli preferiscono prendere in affitto la terra e realizzare i vitigni in funzione delle loro esigenze produttive.

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.

Nella quasi totalità del territorio regionale i contratti stipulati hanno trattato il rinnovo dei canoni in attesa di capire come sarà la nuova PAC e come sarà il nuovo PSR. Comunque si conferma l'andamento del mercato degli affitti dell'anno precedente. 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 (*greening*). 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. In tali zone, infatti, nel corso dell'anno di riferimento si sono verificate limitate cessioni di terreni, a causa di scarsa offerta e domanda.

Nella provincia di Pesaro-Urbino si evidenzia che poche grandi ditte, le quali gestiscono la disidratazione dell'erba medica, sono disposte a pagare canoni d'affitto superiori alle media locale, grazie anche agli incentivi previsti per la coltivazione biologica che praticano e per la disidratazione del foraggio. Molti agricoltori soprattutto anziani tendono ad offrire ai disidratatori i propri terreni con l'obiettivo di realizzare un canone più elevato rispetto alla media riscontrata nel territorio pesarese.

Nel Maceratese i piccoli agricoltori preferiscono non coltivare il terreno che viene mantenuto "sodo" piuttosto che darlo in affitto oppure come evidenziato anche in altre province cedono in affitto per non dover sostenere oneri burocratici da attività agricole limitate e poco redditizie.

In tutta la regione prevale l'offerta di terreni in affitto soprattutto da parte di piccoli proprietari anziani che risentono maggiormente degli adempimenti burocratici ma che non sono disposti a vendere il terreno. Nelle zone di cratere (maceratese e ascolano) gli eventi sismici del 2016 non hanno influenzato i livelli dei canoni d'affitto; in tali zone il mercato risulta completamente immobile senza scambi ad eccezioni di rinnovi.

Complessivamente nella regione 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 900-1.1000 euro/ha - si riscontrano solo per i canoni d'affitto di terreni vitati (DOC di Matelica e Jesi), sebbene i vigneti tal quale rappresentino terreni affittati sporadicamente o solo nell'ambito di un affitto aziendale.

3. Tipi di contratto

Ormai da anni i patti in deroga sono largamente diffusi in tutte le province e rappresentano la quasi totalità di forme di contratto più duraturo e comunque ormai legate a una giurisdizione consolidata. Viene consolidata la pratica di stipulare contratti per periodi lunghi superiori anche a 15 anni tra familiari, genitori e figli, oppure in presenza di realizzazione di Piani di Sviluppo Rurale al fine della richiesta di contributi pubblici. 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 e politiche fondiari

Al di fuori del contratto in deroga (art. 45) il ricorso ad altre forme di cessione del terreno interessa solo i familiari. Il ricorso all'equo canone è praticamente inesistente perché, come evidenziato da più interlocutori, risulta anche 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, nel corso del 2015 nel rispetto delle normative vigenti, dopo aver creato uno strumento legislativo interessante per lo sviluppo dell'attività agricola, la L. R. 24 marzo 2015 n 11 "Disposizioni per l'istituzione della Banca regionale della terra e per favorire l'occupazione nel settore agricolo", ha assegnato il compito all'ASSAM, Agenzia Servizi Settore Agroalimentari Marche, di verificare le disponibilità di terra di comuni o altri enti pubblici, da inserire nella banca della terra. Con lo strumento indicato infatti il legislatore intendeva individuare terre incolte e abbandonate, elemento negativo sotto il profilo ambientale, culturale, sociale ed economico, favorendone l'acquisizione da parte di imprenditore in particolare a beneficio del settore agricolo-zootecnico. Ad oggi solo pochi comuni hanno risposto offrendo la disponibilità dei propri terreni; la banca pertanto dispone un quantitativo di ettari limitati da assegnare. Dobbiamo comunque evidenziare che alcuni testimoni soprattutto i più giovani che si occupano da poco tempo del mercato degli affitti ed il mercato fondiario non erano a conoscenza di tale strumento.

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 dal 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

La situazione descritta prevede il mantenimento delle attuali condizioni del mercato anche per l'immediato futuro. Tuttavia si conferma l'attesa da parte degli operatori dell'introduzione della nuova politica comunitaria la quale potrebbe condizionare soprattutto il livello e la durata dei futuri canoni di affitto. 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 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 massimi di 300-350 euro/ha per i terreni irrigui 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.

Probabilmente è ancora prematuro avanzare ipotesi di effetti sugli affitti di terreni nelle zone terremotate della regione Marche. Sicuramente gli agricoltori colpiti attenderanno di ripristinare prima l'assetto produttivo per poi decidere le sorti della propria attività agricola.

Lazio

Franco Monti

1. Quadro generale

Nel Lazio la diffusione dell'affitto continua ad essere in espansione, come anche dimostrano i dati dell'ultima Indagine strutturale dell'ISTAT del 2016. La superficie condotta in affitto, comprensiva degli usi gratuiti, infatti aumenta del +30% rispetto al valore emerso dai dati censuari del 2010, attestandosi a circa 273.500 ha, pari al 44% della SAU regionale. Lo stesso comportamento emerge anche dalla superficie in comodato gratuito che rappresenta il 15% della SAU in affitto. Parimenti alla situazione nazionale, il numero totale di aziende subisce una riduzione importante (-30%), sebbene le aziende con terreni solo in affitto aumentano (+18%) insieme a quelle in proprietà mista (+1%) (tab. 14).

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

	2000	2010	2016	2016/2010
		Aziende ²		
Solo in proprietà	173.999	78.287	46.918	-40,1%
Solo in affitto	5.135	7.267	8.602	18,4%
Proprietà e affitto	10.267	12.573	12.728	1,2%
Totale ²	189.505	98.216	68.295	-30,5%
		Superficie (ha)		
Solo in proprietà	565.247	354.258	271.523	-23,4%
Solo in affitto	42.074	95.310	140.070	47,0%
Proprietà e affitto	113.426	189.034	210.493	11,4%
Totale	720.748	638.602	622.086	-2,6%
SAU in affitto	105.326	210.211	273.518	30,1%
in % su SAU totale	14,6	32,9	44,0	33,6%
SAU in uso gratuito	22.560	35.596	42.090	18,2%
in % su SAU in affitto	21,4	16,9	15,4	

Fonte: ISTAT, Censimento dell'agricoltura 2000, 2010 e Indagine Strutture e Produzioni delle Aziende Agricole, 2016.

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

² Il dato complessivo comprende le aziende senza SAU.

Nel 2019 le caratteristiche del mercato dell'affitto sono rimaste molto simili agli 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. Qualche variazione potrà avvenire nel futuro a seguito ulteriore livello dei premi per la domanda unica, che spesso è un riferimento per la determinazione del canone. Anche per l'anno in corso l'incertezza sull'effettivo importo

dei premi non ha modificato la situazione. Si conferma la peculiarità relativa alla provincia di Rieti in cui sono stati riscontrati significativi aumenti dei canoni a pascolo e anche per i seminativi, in quanto, per la misura 6.1 del PSR regionale; il detenere in affitto terreni nelle zone che hanno subito danni a seguito del sisma del 2016, consente importanti valori nell'attribuzione dei punteggi nelle graduatorie.

Il criterio prevede una premialità di 30 punti, su un massimo di 130 punti complessivi, per quei giovani agricoltori che dimostrano di avere la prevalenza (51%) di terreni agricoli, in proprietà o nella piena disponibilità, in uno dei comuni del cratere del sisma.

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, spesso fra familiari con canoni artefatti. L'importanza dei contoterzisti nel mercato degli affitti non è più incisiva come negli anni passati. 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 redditività ipotizzate derivanti dalle nuove tipologie di coltivazioni (es. biomasse) non hanno nella realtà portato a cambiamenti significativi nel settore, anche se si segnalano alcune richieste di affitto per specifiche destinazioni in tal senso (ad esempio Comune di Leonessa per coltivazione del farro da parte di industrie umbre).

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, tradizionalmente poco propensi a cedere i terreni, preferiscono non vincolarsi 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 (7- 10 anni) 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, continua a condizionare lo 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 un ipotizzato livello più elevato di premi combinati.

Nelle province in cui prevale l'attività zootecnica sono frequenti i contratti relativi agli erbai stagionali e ai pascoli, mentre nelle zone a seminativo sono predominanti i rapporti con i contoterzisti.

Nella zona di Latina sono richiesti terreni anche da operatori extra regionali per produzione di foraggio e per spandimento liquami zootecnici derivanti soprattutto

dall'allevamento bufalino. Relativamente agli operatori extra regionali si assiste ad una domanda di affitto di serre per colture protette con canoni molto significativi legati principalmente alla efficienza delle strutture. 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. In tutte le provincie si registra un incremento della diffusione dell'affitto degli oliveti da parte di proprietari che mantengono però il diritto al riconoscimento del titolo maturato sul terreno, ma con canoni fittizi in quanto in realtà la parte finanziaria viene regolata con percentuali sul prodotto raccolto e/o trasformato. Nelle aree più marginali il rapporto fra proprietario e conduttore ha raggiunto anche valori di un terzo e due terzi sul prodotto ottenuto.

In provincia di Frosinone (pianure irrigue) 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, ma anche per frutteti con domanda da parte di grossisti del Nord Italia, 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. Durante l'indagine del corrente anno si è rilevata nella provincia di Frosinone una discreta attività della diocesi di Cassino nel concedere terreni in affitto e ci sono ancora in essere canoni enfiteutici a favore di proprietà ecclesiastiche. Nella zona di Pomezia è attivo un mercato per affitti stagionali per orticole con canoni compresi fra 450 e 800 euro/ha. Nel litorale laziale i canoni su terreni sabbiosi per ortive confermano quotazioni anche intorno ai 2.500 euro/ha e anche valori maggiori se ci sono strutture per colture protette. La presenza della Maccarese spa ha creato una sorta di monopolio nell'offerta di terreni in affitto. La domanda è formata principalmente da contoterzisti e da conduttori di aziende limitrofe ai terreni 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.

Da pochi anni si segnala una domanda molto sostenuta per piccoli appezzamenti da destinare alla coltivazione della cannabis con relativa trasformazione stimolata dalle nuove normative. Tale tendenza probabilmente subirà un forte contrazione a causa delle nuove normative del settore.

Il comune di Roma (IPAB) ha concesso in affitto seminativi, che fanno parte del suo compendio immobiliare, per un canone di 275 euro/ha a seguito di bando e gara di assegnazione.

In comune di Moricone e arre limitrofe vi è domanda da parte di grossisti per impiantare oliveti e ciliegeti super intensivi con canoni che raggiungono anche 3 - 4.000 €/ha.

L'università agraria di Nazzano affitta terreni a seminativo a canoni intorno ai 400 €/ha.

Nella piana del Tevere vi è richiesta di terreni per produzioni foraggere da destinare alla disidratazione (Farine Laziali).

Il comune di Paliano concede in affitto terreni con canoni intorno ai 200 €/ha

3. Tipi di contratto

I patti in deroga, che erano la forma contrattuale più diffusa in tutte le provincie negli anni

precedenti non sono più prevalenti data la minore rigidità della legislazione nel settore che ha in parte diminuito la resistenza da parte dei proprietari a vincolare il terreno. Le altre forme di cessione, compresi gli accordi verbali, sono presenti un po' ovunque con modalità e percentuali di ripartizione di prodotti e spese varie a seconda delle colture interessate e dei soggetti coinvolti. Alle volte si riscontrano forme di compartecipazione con percentuali variabili fra proprietario e conduttore soprattutto per oliveti. 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.

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 politiche fondiari

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.

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

È opinione diffusa che l'aumento dei contratti soprattutto di superfici significative e la semplificazione normativa consentirebbe una gestione professionale dell'agricoltura tale da giustificare investimenti e innovazioni tecnologiche, non realizzabili da aziende con superfici limitate e non accorpate in quanto i costi di gestione sono difficilmente ammortizzabili.

In alcune aree limitrofe alla città di Roma ma con vocazione prettamente agricola (aree a Nord e costiere) ci sono già segnalazioni che confortano questa teoria che probabilmente determinerà futuri cambiamenti nell'assetto del territorio.

Abruzzo

Stefano Palumbo

1. Quadro generale

Secondo i dati dell'Indagine sulla struttura e produzioni delle aziende agricole, nel 2016 le aziende abruzzesi sono circa 43.000, il 35% in meno del 2010 ed il 44% in meno del 2000 (tab. 15). Nelle aziende completamente in proprietà il calo è stato del -46% rispetto al 2010 e di oltre il -58% confrontato con il 2000, con una variazione media annua di circa il -19%, diversamente dal decennio 2000 – 2010, nel quale si evidenziava un incremento di circa l'87% delle aziende totalmente in affitto.

In termini di SAU si evidenzia una diminuzione a livello regionale del 17% circa rispetto al 2010. La SAU in proprietà ha registrato le variazioni negative maggiori (-37%) mentre la SAU esclusivamente in affitto ha evidenziato un incremento nel periodo 2010-2016 del +23%. La superficie agricola abruzzese condotta in affitto, comprensiva degli usi gratuiti, nel 2016 interessa circa 171.400 ha, (46% della SAU regionale) registrando un incremento complessivo del +5% rispetto al 2010.

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

	2000	2010	2016	2016/2010
		Aziende ²		
Solo in proprietà	64.257	49.644	26.553	-46,5%
Solo in affitto	2.669	4.615	4.984	8,0%
Proprietà e affitto	9.661	12.567	11.508	-8,4%
Totale ²	76.629	66.837	43.098	-35,5%
		Superficie (ha)		
Solo in proprietà	324.599	240.694	151.309	-37,1%
Solo in affitto	18.531	52.064	63.920	22,8%
Proprietà e affitto	87.901	160.871	159.675	-0,7%
Totale	431.031	453.629	374.904	-17,4%
SAU in affitto	68.725	162.932	171.427	5,2%
in % su SAU totale	15,9	35,9	45,7	27,3%
SAU in uso gratuito	22.324	47.033	48.579	3,3%
in % su SAU in affitto	32,5	28,9	28,3	

Fonte: ISTAT, Censimento dell'agricoltura 2000, 2010 e Indagine Strutture e Produzioni delle Aziende Agricole, 2016.

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

² Il dato complessivo comprende le aziende senza SAU.

Nel 2019 il volume degli affitti è rimasto pressoché stabile rispetto all'anno precedente. Così come per le compravendite, anche l'offerta nelle locazioni è superiore alla domanda, in particolare nelle aree interne. Le misure del PSR hanno favorito il mercato degli affitti in alcune aree più vocate. L'obbligo della dimensione minima delle superfici prevista dal bando del primo

insediamento ha comportato una “corsa” all’ingrandimento della maglia aziendale per quelle imprese che non avevano i requisiti strutturali. Ovviamente il ricorso all’affitto è stato lo sbocco più immediato e meno oneroso; di conseguenza si sono registrati lievi aumenti nei canoni medi nella fascia collinare e litoranea della regione. Nell’aquilano registrano flessioni i canoni dei seminativi (-6% nei valori minimi) delle zone marginali.

2. Tendenze a livello territoriale

A livello regionale il rapporto tra domanda e offerta evidenzia una netta differenza tra le zone dell’entroterra e quelle prossime alla costa. Le regioni agrarie delle aree montane e pedemontane sono caratterizzate da una prevalenza di offerta di terreni da locare; di contro nelle aree collinari e di maggior pregio il rapporto domanda/offerta non risulta più in equilibrio evidenziando una maggiore prevalenza di offerta. In provincia de L’Aquila le tipologie con maggior offerta sono i pascoli (in particolare quelli in quota) ed i seminativi nel complesso. Il fenomeno relativo alle locazioni di imprenditori extraregionali di pascoli demaniali pare essersi calmierato; diverse problematiche sono state sottoposte agli operatori del settore evidenziando le difficoltà riscontrate dagli allevatori del posto impossibilitati ad accedere ai terreni demaniali. Gli enti locali hanno favorito ed agevolato le forme di pagamento dei canoni demaniali evitando la fuoriuscita dal mercato delle aziende zootecniche più piccole.

Anche nel 2019 nell’Altipiano del Fucino si sono registrate le quotazioni minime e massime più alte nelle ortofloricole. I terreni disponibili sono generalmente di medio-piccole estensioni (porzioni di SAU aziendale). Anche le quotazioni dei seminativi asciutti hanno registrato variazioni negative dovute alla difficoltà di affittare (-6% nelle variazioni minime). Le arboree mantengono grossomodo i canoni del biennio precedente. Nella Valle Peligna, territorio a vocazione viticola, il livello dei canoni dei vigneti si mantiene stabile ormai da anni mentre l’offerta ha prevalso sulla domanda a causa dello scarso ricambio generazionale. Nella provincia di Chieti il livello dei canoni è rimasto pressoché stabile, qualche variazione si è avuta nei valori minimi dei vigneti (-14%); fenomeno comunque localizzato in poche aree caratterizzate da condizioni non ottimali in termini pedologici di esposizione e di accesso ai fondi. 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 provincia di Teramo il numero dei contratti di locazione è leggermente aumentato grazie alle misure del PSR che favoriscono l’allargamento della maglia aziendale. I valori dei canoni non si discostano dal 2018; da un lato le difficoltà di locazione riscontrate nell’ultimo quinquennio hanno frenato le mire speculative dei proprietari, dall’altro la bassa redditività delle produzioni agricole, specialmente nelle aree marginali, hanno limitato l’espansione di aziende. Nel teramano non si sono verificati casi di investitori interessati ai prati pascoli demaniali. Nel pescarese si sono registrati sporadici contratti di affitto per oliveti che, nelle quotazioni minime hanno registrato cali nell’ordine del 10%, causati dalla necessità di locare i terreni da parte di proprietari non più interessati all’attività agricola. Nelle zone più interne il mercato degli affitti ha riguardato prevalentemente seminativi ma per superfici di ridotte dimensioni. In prossimità della costa le locazioni hanno evidenziato il fenomeno descritto nella provincia di Chieti e legato al primo insediamento del PSR regionale.

3. Tipi di contratto

Nel 2019 la maggioranza dei contratti è stata stipulata in deroga (l. 203/82) sebbene gli accordi verbali rappresentino ancora la regola nel caso della conduzione stagionale di seminativi e pascoli nelle aree più marginali. In queste aree i canoni vengono spesso corrisposti in natura. Risulta diffusa 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 politiche fondiari

Nel 2019 non sono stati ratificati accordi collettivi operativi tra le maggiori organizzazioni professionali (CIA, Coldiretti, Unione Agricoltori e COPAGRI). Il costo medio riscontrato per le registrazioni delle locazioni varia da un minimo di 50 ad un massimo di 80 euro al netto di eventuali stime e/o perizie. In questi ultimi casi il costo finale potrebbe anche quadruplicarsi.

La legge della Banca della Terra, approvata a settembre del 2015, che voleva censire tutti i terreni abbandonati d'Abruzzo, pubblici e privati, e assegnarli tramite bando a coloro che vogliono dedicarsi all'imprenditoria agricola, presentando un piano di Piano di coltivazione, non ha avuto gli sviluppi sperati. Non è stato sufficiente neanche il successivo decreto con il regolamento di attuazione (luglio 2017) a dare l'input ai comuni per avviare la procedura di assegnazione dei terreni incolti. Drammatiche carenze in organico nel dipartimento Agricoltura della Regione e nei piccoli comuni abruzzesi, a cui si aggiunge un generale disinteresse da parte dei sindaci e dell'ente regionale, in questi anni hanno fatto sì che le ripetute richieste di attuazione nelle varie sedute del Consiglio regionale rimanessero inevase. Su 305 comuni sono meno di dieci quelli che hanno censito i terreni agricoli abbandonati, incolti, insufficientemente coltivati e i fabbricati rurali inutilizzati e, successivamente, inviato l'elenco al Dipartimento agricoltura della Regione, che deve istituire l'albo e poi fare il bando di assegnazione, in base ad un preciso Piano di coltivazione.

5. Aspettative future del mercato

Il fenomeno dell'abbandono dei terreni è sempre attuale; imprenditori anziani che cessano l'attività non hanno un adeguato ricambio generazionale; in molti casi preferiscono tentare la via della locazione piuttosto che vendere il terreno a prezzi molto inferiori al valore reale. Il subentro familiare è prassi comune nelle piccole e medie aziende, il fine è quello di favorire l'inserimento del giovane familiare nell'attività agricola beneficiando degli aiuti comunitari. Continua il problema dell'eccessiva frammentazione fondiaria, specialmente nelle zone più disagiate, che comporta notevoli costi amministrativi per l'acquirente.; Nelle zone costiere, così come nella fascia collinare, si sono verificate variazioni nei volumi e nei canoni grazie alle misure del PSR, si attendono nei prossimi mesi ulteriori sviluppi.

Ancora da analizzare gli sviluppi del forte investimento che la Chiesa ha effettuato sui terreni del Fucino; le prime impressioni descrivono un progetto di acquisto e successivo affitto per ottenere rendite di lunga durata. Ad ogni modo è un fenomeno ancora agli albori, nei prossimi anni si potrebbero osservare sviluppi più chiari che sicuramente incideranno sull'economia del territorio interessato.

Ad aprile 2020 è stata approvata in Consiglio Regionale la "Nuova norma etica" che ha totalmente rivisto l'impianto normativo di utilizzo dei pascoli su terreni di uso civico, dando finalmente priorità di assegnazione a chi vive e da sempre lavora sul territorio. Anche il comune de L'Aquila sta lavorando di concerto con la Regione "per proporre un nuovo iter che possa garantire, con la massima semplificazione degli adempimenti amministrativi, la priorità di assegnazione dei pascoli agli allevatori locali, con criterio di equità e razionalità e che possa garantire anche una certa prevenzione riguardo eventuali speculazioni operate da aziende

provenienti da altre realtà territoriali”¹¹.

¹¹ Fonte: <https://www.ilcapoluogo.it/2020/04/04/concessione-pascoli-2020-le-novita-in-arrivo/>

Molise

Glauco di Sandro¹²

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 2016 ammonterebbe a circa 54.500 ha, con una riduzione rispetto al 2010 del -19%. Tuttavia, la contrazione riguarda tutta la superficie agricola regionale (-3%), insieme al numero di aziende (-21%) (tab. 16).

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

	2000	2010	2016	2016/2010
		Aziende ²		
Solo in proprietà	24.387	18.185	16.434	-9,6%
Solo in affitto	1.429	2.218	1.348	-39,2%
Proprietà e affitto	5.714	5.865	3.085	-47,4%
Totale ²	31.536	26.272	20.871	-20,6%
		Superficie (ha)		
Solo in proprietà	126.453	90.379	114.617	26,8%
Solo in affitto	12.035	21.462	16.433	-23,4%
Proprietà e affitto	76.113	85.676	61.138	-28,6%
Totale	214.601	197.517	192.189	-2,7%
SAU in affitto	48.317	67.191	54.572	-18,8%
in % su SAU totale	22,5	34,0	28,4	-16,5%
SAU in uso gratuito	12.410	22.411	17.169	-23,4%
in % su SAU in affitto	25,7	33,4	31,5	

Fonte: ISTAT, Censimento dell'agricoltura 2000, 2010 e Indagine Strutture e Produzioni delle Aziende Agricole, 2016.

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

² Il dato complessivo comprende le aziende senza SAU.

Anche il 2019 introduce minimi elementi di novità nel mercato degli affitti dei terreni agricoli, pur confermando appieno che il ricorso a questo istituto resta il determinante (e spesso unico) strumento a disposizione degli operatori agricoli per l'accesso alla base fondiaria.

Il fronte dei canoni contrattati fra le parti si presenta ancora tendenzialmente stabile, con prevalenza dei rinnovi a canoni invariati o con minime variazioni percentuali, anno su anno, , quale conseguenza di dinamiche locali non sempre immediatamente interpretabili in molti distretti regionali. In ogni caso, le variazioni sono risultate normalmente contenute entro il tetto

¹² L'autore ringrazia Giovanni Battista Muricchio, dottore agronomo e funzionario dell'ARSARP Molise (Agenzia Regionale per lo Sviluppo Agricolo, Rurale e della Pesca) per il supporto informativo e logistico reso all'autore nella stesura del presente contributo

massimo del +/-10/12% e prevalentemente nei valori massimi di banda.

In tutta l'area montana ed alto-collinare dell'Isernino (Alto Volturno, Montagna dell'Alto Trigno e Montagna del Sannio Settentrionale) la matrice comune del mercato locale degli affitti è stato l'aumento (+5/10 %) dei canoni pretesi dai proprietari ai rinnovi per i seminativi asciutti, i prati ed i prati-pascoli.

Nel caso del Venafrano, la tendenza all'aumento del costo di affitto, ai rinnovi, della terra di medio-bassa vocazione agronomica (seminativi asciutti e foraggeri) è risultata meno marcata (+4/5 %), mentre è proseguito l'andamento leggermente ribassista (-4/5 %) per i seminativi irrigui per orticoltura ed industriali, confermando che i canoni relativi hanno raggiunto valori insostenibili per l'agricoltore ordinario.

Nel caso della provincia di Campobasso, pur in presenza di situazioni puntuali diversificate nelle differenti aree di coltivazione, la costante di sistema per l'anno 2019 è la risultante di due tendenze principali e determinanti: da un lato, la prevalenza di numerose situazioni con terreni irrigui in offerta da destinare ad usi intensivi e mercantili con rinnovi chiusi a canoni in leggera flessione (-4/5 %, nei valori massimi); dall'altro lato, soprattutto nelle regioni agrarie del Medio Molise e versante Matesino, una sistematica tendenza a significativi aumenti dei canoni ai rinnovi per i seminativi asciutti a tipica destinazione cerealicolo-foraggera.

Peraltro, restano stabili i canoni concordati negli affitti verbali e nelle conduzioni in fida pascolo dei terreni comunali.

Sulla base delle informative acquisite dai referenti selezionati, il numero di contratti di affitto ha fatto registrare un trascurabile aumento (intorno a +2/3 % anno su anno), pur con situazioni locali di prevalente stabilità. In ordine ai fattori, sia congiunturali che strutturali, che hanno influenzato il mercato degli affitti molisano nel passato e che confermano i loro effetti anche nel 2019 si segnalano:

- la cronica inoperatività della Banca della Terra regionale, che ha continuato a mantenere distante dagli operatori del settore agricolo, le estese proprietà, sia pubbliche che private, sovente incolte e/o abbandonate, che potrebbero facilmente riempire il deficit di offerta, fluidificando massicciamente il mercato degli affitti, con evidenti benefici per ambedue le parti;
- l'ulteriore consolidamento, in tutti i contesti collinari e basso montani dell'intera regione Molise, del fenomeno della chiusura di contratti di filiera verticale fra aziende agricole e gruppi agro-alimentari extra-regionali, operanti nel settore della frutticoltura da guscio, che ha continuato a favorire accordi locali fra proprietari ed affittuari a prezzi accessibili (< 250-300 euro/ha), anche in presenza di terreni irrigabili, dati i lunghi tempi di attesa per la fase produttiva, così come ha fornito interessanti spunti di riallocazione degli ordinamenti colturali agli imprenditori agricoli locali, che non conducono aziende zootecniche.

Del tutto confermata, anzi in ragionevole fase di accelerazione per il 2019 la tendenza alla minore durata dei tempi di impegno (mediamente 5-7 anni) contrattuale dell'affitto, ma senza significative variazioni dei canoni medi applicati fra le parti: ambedue le parti hanno interesse all'esito positivo, in quanto il proprietario, sempre più informato della strategicità dell'accesso alla terra per ricevere aiuti e contributi comunitari e regionali, pretende un canone in linea con gli standard di mercato, con il beneficio di un più ridotto orizzonte temporale di indisponibilità della terra, mentre l'affittuario, senza alternative concrete, chiude la trattativa, comunque, assicurandosi i premi UE e le connesse agevolazioni, in attesa di tempi migliori.

Si consolida il trend di lenta flessione dei canoni, nel caso dei contratti annuali di breve durata, nelle principali aree regionali ad agricoltura intensiva, principalmente a causa dell'aumento dei canoni irrigui, in seguito all'applicazione della tariffazione a consumo, e della sfavorevole congiuntura dei prezzi all'azienda delle principali colture mercantili; quanto sopra, soprattutto nel basso Molise e nel fondo Valle Trigno, ha significativamente filtrato la domanda di terreni irrigui in affitto stagionale, favorendo una sorta di selezione dei terreni richiesti in

affitto, escludendo o penalizzando quelli ritenuti meno vocati, in quanto incapaci di assicurare performance importanti.

Se si tiene nel debito che per l'anno di indagine non sono state varate misure a regia regionale con valenza strutturale per il settore primario e che le attese per i pagamenti (Premio Unico, Indennità Compensativa; Biologico; Misure Agro-Climatico-Ambientali; etc.) - che transitano attraverso l'Agea - stanno diventando veramente estenuanti (anche di oltre un anno intero!), dobbiamo - comunque - prendere atto che il mercato molisano degli affitti è riuscito a "sopravvivere" in un anno difficile, senza particolari aiuti dall'esterno.

2. Tendenze a livello territoriale

In provincia di Isernia, in Alto Molise, nonostante una leggera prevalenza di domanda verso i terreni asciutti e foraggeri, non si è assistito ad aumenti apprezzabili dei canoni liberi, probabilmente anche a causa dell'assenza di iniziative regionali di co-partecipazione pubblica ad investimenti strutturali.

Nelle altre zone montane dell'isernino, (Alto Volturno e Montagna del Trigno), nonostante la cessata operatività del Pacchetto Giovani il dato di tendenza riferisce di nuovi contratti liberi per i seminativi asciutti collinari polivalenti con aumenti compresi fra +5/10 % nei valori minimi, mentre si sono confermati stabili i canoni delle colture a maggiore rischio di mercato (seminativi irrigui) e quelli delle legnose agrarie; risulta confermato, nelle medesime aree territoriali, la lieve flessione (-10/15 %) anche dei canoni pagati alla Chiesa, comunque già molto superiori (da 80 a 150 €/ha) a quelli medi per equivalenti tipologie colturali vigenti sulla piazza (50-100 €/ha).

Nell'agro venafano, nell'isernino, i rinnovi dei canoni liberi di durata poliennale hanno osservato criteri di generale stabilità per le colture mercantili, nonostante la conferma delle problematiche di prezzo di vendita e degli alti costi di coltivazione (irrigazione; difesa fitosanitaria; marketing) e di lieve flessione per le legnose agrarie e gli oliveti; per questi ultimi, la pessima annata ed il forte ingresso di olio a basso costo di provenienza extra-regionale hanno vanificato i benefici incassati dai proprietari nell'anno precedente, quando si erano verificati aumenti (anche rilevanti: fino al + 20%), in conseguenza dell'immissione di olio locale certificato nei circuiti della GDO di qualità.

Nella provincia di Campobasso, le regioni più interne (Matese Settentrionale; Montagna di Campobasso, Montagna del medio Trigno e Biferno) sono accomunate dalla leggera prevalenza di domanda per gli affitti dei seminativi asciutti a vocazione foraggera e dei prati, che hanno spuntato aumenti ai rinnovi, comunque contenuti al + 6/10 % sui valori massimi. Nei medesimi ambiti territoriali, le difficoltà di mercato e la sfavorevole congiuntura ricavi/costi hanno alimentato varie situazioni puntuali di leggero eccesso di offerta per i seminativi irrigui e le colture orticole/industriali, che si sono tradotte in lievi contrazioni dei canoni (-4/5 % sui valori massimi) e nella riduzione dei tempi di contratto ai rinnovi, spesso ricontrattati a meno di 3 anni; se non, addirittura, a valenza stagionale.

In ogni caso, le colture orientate al mercato ed a maggiore rischio di impresa stanno vivendo una fase di evidente difficoltà, in quanto contemporaneamente compresse dall'aleatorietà dei mercati e dai vincoli stringenti della PAC, che allontanano le posizioni di proprietari ed affittuari, che si collocano con esigenze antitetiche, in sede di contrattazione ai rinnovi.

La situazione degli ambiti territoriali collinari del campobassano (Colline del Molise Nord-Orientale e Colline del Molise Sud-orientale), ha confermato la persistenza dei fattori di criticità (prezzi di mercato insufficienti a compensare la "forbice" dei costi; alti costi di produzione, con particolare riferimento all'irrigazione ed alla difesa fitosanitaria; concorrenza

dei prodotti di fuori regione; non ottimale integrazione in filiera dei produttori; difficoltà di accesso al credito di conduzione) che comprimono, soprattutto i valori massimi dei canoni, verso ulteriori ribassi (-3/4 % anno su anno) essenzialmente per le colture mercantili ed industriali di pieno campo. Va aggiunto che nei medesimi ambiti territoriali, i terreni vitati con contratti in scadenza hanno incassato ai rinnovi piccoli plus valori (+ 2/4% sui valori medi) in conseguenza della buona annata viticola e del buon controllo delle principali fitopatie della specie.

Risulta confermato che sia nel Medio Biferno che nella Collina Litoranea, aree agricole di punta della provincia di Campobasso, il mercato degli affitti ha vissuto un ulteriore anno di bassa mobilità, chiuso nella morsa dei canoni alti pretesi dai proprietari, di una congiuntura mercantile poco favorevole in termini di prezzi all'azienda e di pagamenti regionalizzati estremamente lenti nella fase di erogazioni e lentamente decrescenti, oltre all'irrisolto problema delle colture sostitutive della barbabietola da zucchero negli ordinamenti, dopo la dismissione definitiva dello Zuccherificio di Termoli. Si conferma che, in linea generale, il nuovo regime di autorizzazione ai vigneti non sembra avere influenzato in maniera apprezzabile i canoni, tenendo comunque in debito conto che di terra vitata di qualità se ne muove pochissima (dell'ordine di ettari) ogni anno e, spesso, con accordi fra le parti già chiusi molto prima della scadenza contrattuale.

3. Tipi di contratto

Non ci sono novità a livello regionale in termini di tipologie di contratti applicati sulla piazza. Restano confermate ed attive le circostanze ampiamente rilevate e riferite in passato.

Cresce ancora, in valore assoluto, sia pure in chiave decrescente nel tempo, dato che trattasi di fenomeno in atto dal 2014 (quando l'Agea impose il contratto bilaterale quale conditio sine qua non per l'accesso a regimi di premi UE) il peso relativo dei contratti bilaterali, utili per l'accesso agli aiuti UE con ampiezza temporale inferiore al tetto di legge (15 anni) e ricompresi entro i 6-7 anni, comunque sufficienti per dare tranquillità al proprietario in termini di rientro della disponibilità della terra ed accettati da Agea e Regione Molise ai fini amministrativi e di accesso ai benefici.

Aumento il peso degli ex-contratti verbali relativi ai terreni foraggeri montani, che rientrano nella tipologia del contratto bilaterale registrato di conduzione e consentono l'accesso al regime di aiuti e contributi ed assicurano o consolidano, su base pluriennale, il regime di aiuti UE gestiti dal 1° pilastro regionalizzato;

È mancato nel 2019, quel pur piccolo effetto di trascinamento al mercato degli affitti osservato in alcuni distretti puntuali nell'anno precedente, in quanto sostenuto dai giovani interessati ad aderire al Pacchetto Giovani del PSR Molise, dato che nessun bando agricolo a ricaduta strutturale e/o di mobilità fondiaria è stato varato dalla Regione Molise.

Si conferma, inoltre, la vigenza sull'intero territorio regionale e, segnatamente - nel Basso e Medio Molise e nell'agro venafrano - di contratti di affitto atipici, consolidatisi nel tempo, anche in relazione all'evoluzione dei prezzi di mercato all'azienda e, soprattutto, in relazione alla dinamica e vincoli degli aiuti erogati dall'UE. Tra questi si ricordano:

- forme di affitto sui generis, in genere accordi verbali, che prevedono la cessione di terreni senza corresponsione di alcun canone in denaro, ma sottoforma di conto lavorazioni per la coltura successiva - affitto dietro la corresponsione del solo titolo all'aiuto per quegli affittuari che sono in possesso dei titoli AGEA riferiti all'ettaro (aiuto disaccoppiato), oppure, nel caso non si ricorra ad un contratto registrato, facendo figurare la conduzione in capo al proprietario intestatario dei titoli AGEA; (principalmente nell'area costiera e nel fondo valle Trigno)
- forme di mezzadria improprie, che prevedono la divisione delle spese di coltivazione in

ragione del 50%, o in altra percentuale, con la fornitura del capitale terra da parte del proprietario e dei mezzi meccanici per le lavorazioni da parte dell'affittuario (spesso o un contoterzista o un semplice agricoltore), oppure la cessione di una percentuale variabile di prodotto (diretto o trasformato) in cambio della conduzione del terreno (soprattutto nel caso di terreni olivetati); (principalmente nell'are costiera, nel fondo valle Trigno e nell'agro Venafrano)

- semplice semina di colture povere ed a basso reddito come essenze foraggere miste (miscugli di graminacee e leguminose), leguminose di uso zootecnico (favino, sulla, pisello proteico) senza la corresponsione di alcun canone in denaro, ma garantendo il semplice rinnovo dei terreni per migliorarne la fertilità in vista della coltura successiva. (principalmente, in presenza di terreni di medio-bassa vocazione agronomica, sia in Alto Molise che nella zona costiera e peri-costiera molisana)

Resta, altresì, interamente confermato che nei canoni liberamente concordati fra le parti, sia nell'isernino che nella zona interna della provincia di Campobasso, la rispondenza dei canoni formalizzati in contratto - non infrequentemente - non è commisurata alla effettiva vocazione agronomica del terreno concesso in affitto, in quanto i proprietari preferiscono eludere eventuali controlli fiscali, dichiarando importi più bassi ed accordandosi separatamente per ottenere un *plus canone in natura* dell'ordine di grandezza del premio UE, di cui beneficia l'affittuario. Simile problematica si presenta anche quando si tratta di contratti fra familiari e/o affini, che muovono la terra per accedere a forme di agevolazione nei confronti della Regione Molise, Enti territoriali ed Istituti bancari.

4. Patti agrari e politiche fondiari

Non risultano novità meritevoli di segnalazione rispetto all'anno precedente. Le OO.PP.AA. e i CAA, sulla piazza, restano il punto di riferimento specifico per affittuari e proprietari, in quanto rappresentano la formula meno onerosa e più sicura (non oltre 50-60 € 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. Sempre più minoritario, ai limiti del trascurabile, è il ruolo dei contratti agrari curati dagli studi professionali e notarili, sicuramente più costosi e fuori "target" abituale dell'imprenditore agricolo.

Tutti i referenti interpellati hanno confermato che, 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.

Si conferma - ormai senza stupore, ma con prevalente rassegnazione - che il locale mercato degli affitti non sta traendo alcun beneficio dalla Banca Regionale della Terra, in quanto - pur normata e servita di apposito Regolamento Attuativo - resta totalmente inoperativa, privando il territorio locale agricolo di molte ed attese opportunità di accesso alla terra, soprattutto per i giovani e gli imprenditori meno integrati alle filiere agro-alimentari locali.

5. Aspettative future del mercato

La maggior parte dei referenti intervistati, in chiave praticamente indistinta fra i pur diversi ambiti di riferimento del territorio regionale, ritiene probabile l'insorgere di una tendenza significativamente e progressivamente ribassisti dei canoni di affitto delle principali tipologie colturali locali applicati nei contratti in scadenza nel prossimo anno, a causa della tangibile preoccupazione di rilevanti feedback strutturali sulla disponibilità di risorse in mano ai conduttori, a causa dell'emergenza epidemiologica da COVID-19, di cui nessuno è realisticamente in grado di prevedere gli effettivi impatti sul mercato reale degli affitti.

In particolare, viene posto l'accento su due ipotetiche direttrici di evoluzione dei canoni contrattati fra le parti ai rinnovi per l'anno in corso: contrazioni moderate (-2/5 %) per i seminativi asciutti e le colture a basso rischio di mercato e modesti costi di conduzione; contrazioni significative ($> - 5$ %) per i seminativi irrigui, le colture orticole, frutticole ed industriali, che richiedono elevati input di processo ed espongono il conduttore ad un'alta alea di mercato.

Campania

Giuseppe Panella e Nadia Salato

1. Quadro generale

In Campania le aziende condotte solo con superficie in affitto si estendono su circa 115.796 ettari pari al 22% della SAU campana, mentre la superficie gestita in forma mista proprietà e affitto è di 256.388 ettari pari al 49% della SAU regionale. È particolarmente interessante notare come la superficie in affitto sia aumentata del 45% nell'arco temporale 2010/16, un incremento che testimonia una tendenza delle aziende agricole ad ampliare la propria SAU al fine di incrementare il volume delle produzioni, soprattutto in quelle aree in cui il settore agricolo rappresenta il principale driver di sviluppo economico. L'affitto, dunque, rappresenta lo strumento preminente per ottimizzare le economie di scala da parte degli imprenditori agricoli campani che, attraverso questo titolo di possesso, espandono la propria azienda con una certa flessibilità e senza impegni finanziari stringenti derivanti da un eventuale acquisto. Nel complesso la SAU regionale condotta in affitto, comprensiva degli usi gratuiti, ammonta a circa 276.200 ha, incidendo su oltre il 50% della SAU totale regionale (tab. 17).

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

	2000	2010	2016	2016/2010
		Aziende ²		
Solo in proprietà	195.946	97.648	44.230	-54,7%
Solo in affitto	15.305	14.534	14.291	-1,7%
Proprietà e affitto	23.026	24.631	27.908	13,3%
Totale ²	234.335	136.872	86.594	-36,7%
		Superficie (ha)		
Solo in proprietà	412.402	269.705	155.210	-42,5%
Solo in affitto	37.429	79.767	115.796	45,2%
Proprietà e affitto	136.167	200.060	256.388	28,2%
Totale	585.997	549.532	527.394	-4,0%
SAU in affitto	104.001	200.070	276.236	38,1%
in % su SAU totale	17,7	36,4	52,4	43,9%
SAU in uso gratuito	31.103	41.622	60.573	45,5%
in % su SAU in affitto	29,9	20,8	21,9	

Fonte: ISTAT, Censimento dell'agricoltura 2000, 2010 e Indagine Strutture e Produzioni delle Aziende Agricole, 2016.

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

² Il dato complessivo comprende le aziende senza SAU.

Nel 2019 continua il sostanziale aumento della domanda di terreni in affitto, dovuto all'applicazione della riforma della PAC e, soprattutto, al rispetto degli obblighi ambientali, prevalentemente per le aziende zootecniche. Si sottolinea come il comparto della zootecnia campana sia interessato da una crescita esponenziale in termini di numero di capi e questo

impone l'utilizzo di estese superfici per lo spandimento dei liquami. Continua anche la tendenza alla regolarizzazione dei contratti d'affitto stagionali e pluriennali scritti al fine di raggiungere i requisiti necessari per poter accedere ai finanziamenti pubblici e diminuiscono i patti in deroga nelle zone ad agricoltura intensiva e ad alto carico demografico dove si cerca di destinare i terreni ad usi più redditizi. Le misure del PSR che hanno influenzato particolarmente il mercato degli affitti, sono la 13 e la 14, ma, in alcune aree, ha inciso in maniera determinante il primo insediamento. In generale i contratti in deroga possono durare dai 5 ai 15 anni, il periodo diviene consistente qualora il fitto sia destinato a coltivazioni arboree, castagneti, oliveti, noccioleti e frutteti in generale, mentre il periodo si contrae per i seminativi.

2. Tendenze a livello territoriale

In provincia di Caserta prevale la richiesta di terreni in affitto soprattutto in aree vocate alla coltivazione di noccioleti e nelle aree marginali. Nelle aree montane della provincia casertana si rileva una prevalenza della domanda al fine di ampliare i terreni destinati al pascolo, infatti, l'accesso alle misure agroambientali del Programma di Sviluppo Rurale 2014/20 e il rispetto della condizionalità (UBA/ha) hanno favorito il processo di regolarizzazione dei canoni. Nelle regioni agrarie del Matese e nelle aree di pertinenza delle Colline di Roccamonfina, i fitti di terreni marginali con prezzi contenuti sono molto diffusi al fine di poter rispondere alle misure 13 e 14 del PSR. 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, Accordo verbale e Frutto pendente. Nei territori ubicati nel Matese Sud Occidentale, nelle Colline di Roccamonfina, nelle Colline di Sessa Aurunca si rileva una significativa vivacità del mercato degli affitti; si tratta di aree in cui lo sviluppo economico è legato prevalentemente all'agricoltura con produzioni capaci di trovare un'ottima collocazione sui mercati regionali, nazionali e internazionali. Si registra un significativo aumento della richiesta di affitti per i terreni coltivati a seminativo irriguo, soprattutto nelle aree a maggiore vocazione zootecnica, mentre nella zona della Colline di Monte Maggiore prevale la domanda di terreni ad uso vitivinicolo e per l'ampliamento di meleti il cui fitto ha una durata compresa tra i 10 e 15 anni.

Nel beneventano, come avveniva nell'anno 2018, si riscontra una generalizzata prevalenza dell'offerta dei seminativi 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. I canoni restano piuttosto elevati per le aree a maggiore diffusione di vigneti DOC; gran parte delle regioni agrarie della provincia beneventana sono caratterizzate da areali di produzione vitivinicola a marchio e questo incide significativamente sul mercato degli affitti che, per il 2019, manifesta un lieve incremento del volume della domanda. L'aumento della domanda comporta un incremento significativo del costo dei fitti, ma con la difficoltà di accesso al credito le aziende avranno molte difficoltà nel poter sostenere tali costi. Per quanto riguarda la provincia di Napoli, il rapporto tra domanda e offerta fa registrare, come per l'anno 2018, una prevalenza di domanda per l'affitto dei terreni da parte di privati che intendono avviare un'impresa agricola. Nella regione agraria Colline Litoranee di Napoli si registrano contratti di fitto in deroga sia per frutticole, sia per vigneti DOC con canoni di affitto piuttosto elevati, mentre nella zona della Piana Sud-Occidentale sono richiesti terreni per la coltivazione di orticole con regime irriguo. 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

emerge una prevalenza della domanda. In quest'area, le richieste di affitto continuano ad aumentare per i terreni coltivati a nocciuleti.

Per quanto riguarda la provincia di Salerno si afferma il fenomeno di prevalenza della domanda soprattutto per i seminativi e per i terreni destinati alla coltivazione delle ortive situati nella Piana del Sele. Anche nella zona delle Colline Litoranee del Cilento, del Golfo di Policastro continua a registrarsi un lieve aumento della domanda per gli oliveti e per i ficheti, questi ultimi rappresentano una coltura ad ampia diffusione in molte aree del territorio salernitano, mentre per le altre zone del salernitano permane un equilibrio tra domanda e offerta.

3. Tipi di contratto

Nel 2019, la tipologia di contratto più diffusa in Campania è quella dei contratti in deroga (art. 45 della l. 203/82), ma in molte aree, soprattutto quando il mercato riguarda piccoli appezzamenti, si ricorre ancora agli accordi verbali e alla mezzadria. Nelle aree montane del casertano sono particolarmente diffusi gli accordi verbali, il contoterzismo e la mezzadria. Quasi tutti i fitti regolari, cioè gestiti da contratti in deroga, hanno una durata che oscilla tra i 5 e 15 anni.

4. Patti agrari e politiche fondiarie

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

È stato approvato il Regolamento regionale 28 agosto 2018, n. 6 "Disciplina della Banca della terra Campana. Norme di attuazione dell'articolo 1, commi 63, 64 e 65 della legge regionale 31 marzo 2017, n. 10 (Misure per l'efficientamento dell'azione amministrativa e l'attuazione degli obiettivi fissati dal DEFR 2017 – collegato alla stabilità regionale per il 2017)". Tale regolamento prevede l'istituzione e il funzionamento della Banca della terra Campana avente la finalità di valorizzare il patrimonio immobiliare agricolo e favorire lo sviluppo dell'agricoltura anche attraverso la crescita dimensionale delle imprese agricole. Gli obiettivi contenuti nel suddetto Regolamento sono molteplici come:

- recupero produttivo dei terreni incolti;
- valorizzazione del patrimonio agricolo e forestale dell'intero territorio regionale;
- riordino fondiario mediante accorpamento delle superfici delle aziende agricole;
- insediamento di nuove aziende agricole;
- incentivazione dello sviluppo occupazionale delle aree rurali.

Inoltre, la possibilità di utilizzare terreni incolti, soprattutto in determinate aree, con particolari tratti geomorfologici, può favorire il riequilibrio paesistico e territoriale ed assicurare elevati livelli di protezione della biodiversità e salvaguardia dell'ambiente. Appare altresì evidente come questo strumento possa favorire il contrasto al fenomeno dell'abbandono che interessa prevalentemente le aree interne della regione.

Secondo il suddetto regolamento la banca della terra campana è articolata in due sezioni: A. Patrimonio immobiliare agricolo della Regione Campania e B. Patrimonio immobiliare agricolo degli altri Enti Pubblici.

Secondo una ricognizione effettuata dalla Regione, sono stati censiti terreni nei comuni di Bisaccia e Lauro, in provincia di Avellino, destinati a seminativi, pascoli e nocciuleto. In provincia di Benevento, i comuni coinvolti sono San Bartolomeo in Galdo e San Marco dei Cavoti con particelle destinate a seminativi, vigneti, oliveti, seminativi arborati, bosco. Vitulazio, Castel Volturno e Capua sono comuni ubicati in provincia di Caserta e le prevalenti destinazioni d'uso sono seminativo, pascolo e seminativo arborato. Vigneti e seminativi irrigui

sono stati censiti nei comuni di Ercolano e Marigliano in provincia di Napoli, mentre a Salerno, in particolare nel comune di Centola, sono oggetto di potenziale recupero i terreni con fabbricati rurali, pascoli cespugliati e oliveti.

5. Aspettative future del mercato

Gli intervistati prevedono un periodo di crisi dell'intero settore e, soprattutto per contratti di affitto in scadenza o nei casi in cui ci sia stato un accordo verbale, è possibile un declino della dinamicità del mercato da ricondurre all'emergenza sanitaria COVID-19, che rivelerà i suoi effetti in un futuro a breve e medio termine.

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 al 2000 arrivando a rappresentare circa il 26% della SAU totale. Questa tendenza è proseguita anche con la rilevazione fatta nel 2016 (Indagine strutture ISTAT) con la quale la superficie in affitto si attesta sui 428.600 ettari, con un incremento del +27% rispetto al 2010 ed un'incidenza sulla SAU totale del 33% (tab. 18). È doveroso segnalare che, anche a parere dei testimoni interpellati per la nostra indagine, moltissimi dei contratti di affitto vengono formalizzati tra familiari in alternativa ai contratti di comodato per rispondere ad esigenze amministrative come la tenuta dei fascicoli per la PAC. Il contratto di affitto in questo caso si predilige essenzialmente per ragioni di costo in quanto la registrazione è più conveniente. Poi ci sono tante società semplici create prevalentemente tra familiari i cui beni fondiari vengono trasferiti alla società con contratto di affitto. Non mancano anche i contratti di affitto che preludono alla vendita e vengono fatti per eludere la prelazione. In definitiva possiamo affermare che l'affitto non formale è poco diffuso nella nostra regione.

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

	2000	2010	2016	2016/2010
		Aziende ²		
Solo in proprietà	314.171	221.018	131.490	-40,5%
Solo in affitto	6.776	18.198	21.384	17,5%
Proprietà e affitto	15.720	32.457	42.912	32,2%
Totale ²	336.694	271.754	195.795	-28,0%
		Superficie (ha)		
Solo in proprietà	992.035	770.269	590.463	-23,3%
Solo in affitto	59.276	169.747	194.405	14,5%
Proprietà e affitto	196.266	345.274	500.406	44,9%
Totale	1.247.577	1.285.290	1.285.274	0,0%
SAU in affitto	149.168	337.489	428.614	27,0%
in % su SAU totale	12,0	26,3	33,3	27,0%
SAU in uso gratuito	56.544	138.480	129.393	-6,6%
in % su SAU in affitto	37,9	41,0	30,2	

Fonte: ISTAT, Censimento dell'agricoltura 2000, 2010 e Indagine Strutture e Produzioni delle Aziende Agricole, 2016.

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

² Il dato complessivo comprende le aziende senza SAU.

Per il 2019 il mercato degli affitti ha subito sollecitazioni contrastanti che nel complesso

ne hanno determinato un suo equilibrio. Sicuramente per i contratti a lungo termine l'offerta inizia a valutare l'avvicinarsi della prossima programmazione PAC (2021-2027) per la quale saranno assegnati i nuovi titoli e nel frattempo si concludono essenzialmente contratti a breve termine. La titolarità dei titoli PAC è un problema avvertito soprattutto nelle aziende cerealicole ed olivicole dove i premi sono una componente del reddito aziendale. Molto meno importante nell'economia delle aziende con colture intensive quali quelle viticole ed orto-frutticole.

Si è ridotta in maniera significativa la domanda da parte di giovani che hanno presentato la richiesta di primo insediamento con le azioni contenute nel PSR 2014-2020 in conseguenza di un sostanziale blocco di tale strumento della programmazione regionale. Infatti, ancora a giugno 2020 il TAR ha annullato la graduatoria degli aventi diritto che è da rifare per vizi amministrativi.

Per i contratti in essere l'obbligo di registrazione è generalmente rispettato, anche per la necessità da parte degli affittuari di esibire un titolo di possesso per accedere agli aiuti pubblici e adempiere alle altre incombenze burocratiche (assunzione di manodopera e altro). Non è rara, comunque, la presenza di contratti 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 dal conduttore. Questo fenomeno ha una certa significatività nel caso di colture cerealicole e da rinnovo.

In leggera diffusione l'affitto a medio lungo termine per le coltivazioni arboree. Vigneti e oliveti di proprietà di agricoltori anziani o piccoli proprietari non coltivatori che non riescono a gestire più gli impianti arborei. Quando possono, preferiscono l'affitto all'alienazione del fondo o all'espianto della coltura. Queste vengono viste come soluzioni estreme e rappresentano nella cultura contadina pur sempre una sconfitta morale. Gli affittuari, oltre che agricoltori, sono imprese ortofrutticole oppure cantine vitivinicole regionali e no. Queste ultime mirano ad approvvigionarsi direttamente del prodotto necessario a soddisfare gli impegni commerciali presi con la propria clientela. 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.

Nel corso del 2019 i contratti stagionali sono risultati sostanzialmente stabili per i prezzi e in ulteriore piccola riduzione per le superfici interessate. Continua infatti la lenta riduzione delle superfici destinate a colture orticole (-1.100 ettari solo per il pomodoro da industria). Inoltre, con la riforma PAC del 2015 tutti i terreni hanno un titolo PAC e i proprietari malvolentieri vi rinunciano a fissarlo. Se li affittano, con il canone vogliono recuperare almeno il valore del titolo che non sempre la domanda è nelle condizioni di concedere. All'interno di questo quadro, comunque, i canoni restano sostanzialmente stabili o in leggero calo nei valori massimi. In espansione il fenomeno degli affitti informali nelle aree cerealicole e non solo, nelle quali i proprietari affidano a terzi (contoterzisti, giovani agricoltori con parco macchine sovradimensionato) la gestione del fondo.

Nel barese il ricorso all'affitto è generalmente stabile per i seminativi a cereali delle aree interne e in leggera contrazione per quelli irrigui destinati ad ortaggi nella fascia costiera con contratti stagionali. In leggera espansione l'affitto per le colture permanenti.

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 affittati principalmente terreni destinati a orticole in irriguo nella fascia costiera centro-occidentale con canoni in ripresa. Sulle Murge è stabile la domanda di seminativi da parte delle aziende zootecniche che rimangono in attività.

Nel brindisino il mercato che interessa soprattutto le orticole in irriguo è interessato da tendenze contrastanti. Modesto ritorno di interesse per la coltivazione di anguria e carciofo e contrazione (canoni e volumi) per le altre colture orticole della fascia costiera.

In provincia di Lecce l'affitto, molto poco diffuso, riguarda le ortive e le coltivazioni cerealicole e solo occasionalmente le colture arboree. Nelle aree olivicole colpite dall'epidemia di *Xylella* non si riescono a stipulare nuovi contratti e quelli in essere vengono disdetti appena se ne presenta l'occasione. In alcuni casi gli oliveti ormai disseccati dalla batteriosi e privati di chioma vengono affittati a prezzi competitivi per la coltivazione di angurie o cereali nell'interfila.

3. Tipi di contratto

La tipologia contrattuale più diffusa è l'affitto stagionale (registrato e non) e i contratti pluriennali, raramente in deroga, vengono stipulati essenzialmente nel caso di affitto di intere aziende (durata minima 15 anni). Tra i contratti brevi negli ultimi tempi sta avendo un certo successo il contratto di compartecipazione agraria, in particolare nel settore orticolo e in sostituzione degli affitti stagionali classici.

Il fenomeno degli affitti informali è in incremento per le colture estensive quali cereali e foraggiere, mentre rimane marginale per le colture arboree per la presenza di numerosi vincoli amministrativi (assunzione manodopera, trattamenti) e difficoltà nel rispetto delle norme sulla condizionalità. La maggior parte degli affitti non in deroga vengono stipulati tra componenti della stessa famiglia per legittimare la conduzione da parte di un singolo soggetto oppure nel caso di costituzione di società di vario tipo, sempre tra familiari.

4. Patti agrari e politiche fondiari

Le organizzazioni professionali curano l'assistenza alle parti nel corso della stipula dei contratti in deroga. Questo servizio ha generalmente un costo abbastanza contenuto 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.

Le attese per la Legge Regionale n. 26 del 20 maggio 2014 (Banca della Terra), le cui modifiche erano state approvate a maggio 2017, sono state vanificate da una sospensiva del Governo che ne ha richiesto la revisione di alcune parti. Tale revisione, se pur riguardante aspetti marginali (L.R. 7 del 27/3/2018), ne sposta l'operatività a partire dalla fine del 2018 quando in effetti (novembre 2018) è stato approvato il R.R. nr. 16 per dare attuazione al provvedimento. Comunque, a tutto il 2019 non si registrano in merito novità importanti. Solo a maggio 2020 la giunta regionale ha deliberato l'approvazione di un primo elenco di terreni pubblici e privati disponibili per l'affidamento. È un primo passo al quale hanno contribuito il lavoro ricognitivo di solo 4 comuni in tutta la regione (Francavilla F., Pulsano, Valenzano e San Ferdinando di P.). Ricordiamo comunque che con questo provvedimento si vorrebbe favorire l'accesso dei giovani in agricoltura dando loro in concessione terreni abbandonati di proprietà pubblica e privata a canoni agevolati.

5. *Aspettative future del mercato*

Per il 2020 non sono prevedibili variazioni significative nel rapporto tra domanda e offerta malgrado qualche difficoltà creata dall'emergenza COVID-19. Di conseguenza, in un contesto di redditività altalenante 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 remunerativa la conduzione dei loro fondi (aumento della tassazione, obblighi gestionali e generale riduzione di redditività) li spinge a concedere in affitto i fondi in attesa di incontrare le condizioni di mercato favorevoli per la definitiva alienazione. All'approssimarsi della nuova programmazione PAC (2021-2027) l'offerta si fa più restia a formalizzare nuovi contratti a lungo termine. Nessun mercato invece per l'area degli oliveti salentini interessati da *Xylella* che nessuno vuole più prendere in gestione in quanto ormai improduttivi e con notevoli impegni di gestione.

Basilicata

Carmela De Vivo e Teresa Lettieri

1. Quadro generale

I dati dell'Indagine sulla struttura e produzioni delle aziende agricole del 2016 rilevano, nel periodo 2010/2016, una diminuzione delle aziende con superficie in affitto di circa 1.000 unità (-24,7%), a fronte di una ulteriore riduzione complessiva, rispetto al censimento del 2010, di oltre 12.980 (-25,1%) aziende agricole. Altrettanto significativo risulta il calo del numero delle aziende (-3067) che hanno parte della superficie in affitto (e parte in proprietà). Si è assistito dunque ad una tendenza negativa che riguarda sia la riduzione del numero di aziende totali (-33,2%), sia la contrazione numerica di entrambe le tipologie aziendali per titolo di possesso dei terreni. Aumenta invece, la percentuale della SAU in uso gratuito nell'ambito della SAU in affitto (+10%), 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	2016	2016/2010
		Aziende ²		
Solo in proprietà	65.373	37.683	28.895	-23,3%
Solo in affitto	3.270	4.813	3.623	-24,7%
Proprietà e affitto	7.280	9.247	6.180	-33,2%
Totale ²	75.929	51.756	38.776	-25,1%
		Superficie (ha)		
Solo in proprietà	386.702	275.858	257.258	-6,7%
Solo in affitto	29.883	62.906	69.532	10,5%
Proprietà e affitto	120.931	180.363	163.679	-9,3%
Totale	537.516	519.127	490.468	-5,5%
SAU in affitto	83.821	156.374	155.231	-0,7%
in % su SAU totale	15,6	30,1	31,6	5,1%
SAU in uso gratuito	27.328	48.226	53.035	10,0%
in % su SAU in affitto	32,6	30,8	34,2	

Fonte: ISTAT, Censimento dell'agricoltura 2000, 2010 e Indagine Strutture e Produzioni delle Aziende Agricole, 2016.

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

² Il dato complessivo comprende le aziende senza SAU.

Nel 2019 si riscontra una generale riconferma degli andamenti dell'anno precedente riconducibile all'equilibrio tra domanda e offerta dei terreni in affitto su tutto il territorio regionale. Piccoli segnali di ripresa, sia in termini di offerta che di richiesta di fondi in locazione si segnalano nella pianura del Metapontino (seminativi asciutti e pascoli), strettamente connessi alla misura del PSR 2014-2020 relativa agli incentivi per la costituzione di nuove aziende agricole da parte di giovani agricoltori (Misura 6.1 del PSR) e nell'area della Montagna del

Medio Agri

2. Tendenze a livello territoriale

Il mercato degli affitti, sebbene piuttosto statico nel corso del 2019, ha evidenziato solo in alcune aree della regione una prevalenza della domanda dei fondi, 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, dall'altra è aumentata la stipula di contratti regolari, mentre alcuni agricoltori, soprattutto allevatori, hanno ricercato terreni per poter esercitare tutti i diritti PAC in loro possesso. Nell'area del Metapontino, l'impianto di nuovi vigneti di uve apirene attraverso la modalità dell'affittanza stipulata per un periodo di 10 anni, grazie al trend favorevole dell'uva da tavola, presuppone aspettative favorevoli sul possibile aumento del mercato dei fitti, incentivato dalla presenza di imprenditori pugliesi che stano investendo nell'area in ambito viticolo e dalla richiesta, da parte di aziende come la Orogel, specializzata nella surgelazione di colture orticole.

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 2019 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 di quelle ortofrutticole. L'andamento della domanda e dell'offerta nelle aree di pianura risente infatti molto dell'andamento del mercato dei prodotti finali. Nelle aree del Metapontino, destinate alla coltura delle ortive, gli elevati canoni e gli alti costi di produzione generano malcontento tra gli operatori e indeboliscono la struttura produttiva, ma, nonostante ciò, il mercato degli affitti non ha subito variazioni rispetto al periodo precedente.

3. Tipi di contratto

Nella provincia di Matera sta aumentando, anche se lentamente, la fiducia nella norma che regola i contratti in deroga, sebbene gli accordi verbali di durata inferiore all'anno si confermino per diffusione, poiché permettono di eludere alcuni vincoli posti dalla normativa vigente. 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, e non oltre i quattro anni. Nelle zone di montagna sono frequenti i contratti verbali inferiori all'anno per l'utilizzo dei pascoli, per non incappare in lungaggini legislative.

4. Patti agrari e politiche fondiarie

Anche nel 2019 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.

Il decreto “Terre vive” - con cui il MIPAAF di concerto con il Ministero dell’Economia e delle Finanze ha dato il via all’affitto di terreni demaniali, destinandoli soprattutto agli imprenditori agricoli under 40, ha prodotto nel 2019 altri bandi afferenti al territorio della Basilicata. L’Agenzia del Demanio, in quanto ente gestore per conto dello Stato di beni immobili di sua proprietà, con un avviso in modalità telematica ha posto in locazione, 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.

Al tal proposito, la costituzione della cosiddetta “Banca della Terra” a seguito dell’approvazione della legge regionale del 14 dicembre 2017, n. 36 “*Norme per il rilancio dell’agricoltura ed istituzione della banca regionale della terra lucana*” consentirà la promozione del mercato degli affitti dotando i giovani imprenditori agricoli di un utile strumento conoscitivo e operativo. Il 2019, tuttavia, ha segnato anche il lancio del progetto SIBATer, con il supporto tecnico di ANCI a beneficio dei comuni del Mezzogiorno nello svolgimento delle funzioni attribuite dalla legge nazionale sulla Banca delle Terre. L’aiuto ai piccoli comuni, che dispongono di aree inutilizzate, rappresenterebbe una opportunità per i giovani che vogliono fare impresa. Il progetto, triennale, gestito dall’Area Politiche di Coesione e Mezzogiorno, è sembrato di più agevole approccio all’utenza rappresentata da giovani tra i 18 e i 40 anni, considerata la tipologia di proprietà, la minore complessità burocratica ed il rapporto più immediato con l’istituzione comunale piuttosto che demaniale. La concessione ha la durata di nove anni, rinnovabile, dietro corresponsione di un canone d’uso al Comune ed accedendo al finanziamento del progetto tramite la misura di incentivazione “Resto al Sud”, a sportello per giovani meridionali tra il 18 ed i 35 anni o tramite interventi finanziari a favore dell’imprenditoria giovanile in agricoltura e di promozione delle filiere del Mezzogiorno previsti nell’art. 2 della legge n. 123/2017

5. Aspettative future del mercato

La critica situazione economica in cui versa il settore agricolo e il perdurare della crisi economica ha determinato una situazione di equilibrio tra la domanda e l’offerta di fondi in affitto, senza variazioni rispetto all’anno precedente, ad eccezione del Metapontino dove la richiesta è risultata più vivace. 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 affitto in termini generali.

Calabria

Franco Gaudio

1. Quadro generale

In Calabria, secondo i dati dell'ultima Indagine strutturale ISTAT del 2016, l'affitto risulta una modalità abbastanza diffusa sia in termini di aziende che lo utilizzano che in termini di SAU interessata. Sono 11.653 le aziende che utilizzano terreni solo in affitto e sono quasi 12.119 quelle che utilizzano terreni sia in proprietà che in affitto. La superficie regionale condotta in affitto (119.148 ha) e in comodato gratuito (68.938 ha) interessa quasi 188.000 ha, pari al 33% della SAU complessiva, con un incremento del +30% rispetto al 2010 (tab.20).

Tuttavia, la dimensione aziendale media regionale (6 ha) rimane ancora abbastanza al disotto rispetto a quella nazionale (11 ha) sebbene nel caso delle aziende che con terreni in proprietà mista ad affitto (12 ha) e che ricorrono solo all'affitto (9 ha), abbiano dimensioni nettamente più elevate rispetto a quelle con terreni solo in proprietà (4 ha). L'istituto dell'affitto è particolarmente diffuso nelle aree di montagna e collina, mentre è più ridotto in quelle di pianura.

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

	2000	2010	2016	2016/2010
		Aziende ²		
Solo in proprietà	161.064	116.651	75.358	-35,4%
Solo in affitto	6.642	9.938	11.653	17,3%
Proprietà e affitto	6.572	11.037	12.119	9,8%
Totale ²	174.391	137.790	99.332	-27,9%
		Superficie (ha)		
Solo in proprietà	461.545	353.508	320.708	-9,3%
Solo in affitto	31.270	71.156	100.479	41,2%
Proprietà e affitto	61.979	124.590	150.961	21,2%
Totale	554.794	549.254	572.148	4,2%
SAU in affitto	61.932	145.180	188.085	29,6%
in % su SAU totale	11,2	26,4	32,9	24,4%
SAU in uso gratuito	23.733	47.488	68.938	45,2%
in % su SAU in affitto	38,3	32,7	36,7	

Fonte: ISTAT, Censimento dell'agricoltura 2000, 2010 e Indagine Strutture e Produzioni delle Aziende Agricole, 2016.

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

² Il dato complessivo comprende le aziende senza SAU.

Il mercato degli affitti si è stabilizzato e si è in attesa dei nuovi regolamenti PAC. Continua a persistere la diffusione di accordi verbali stagionali e la diffidenza degli operatori nei confronti degli accordi regolari, anche se questi ultimi vanno normalizzandosi a causa delle nuove regole della PAC che prevedono contratti formali per accedere ai pagamenti diretti e ai contributi comunitari. Questo comporta una rivisitazione di tutti gli accordi finora stipulati,

molti dei quali basati su autocertificazioni.

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

La riforma della PAC non ha reso il mercato degli affitti più dinamico anche se le aspettative erano diverse. È stata la nuova programmazione comunitaria (PSR 2014-2020) con le misure dell’insediamento dei giovani a movimentare il mercato per una domanda sempre più crescente di terreni che puntano sui premi delle misure a superfici che vanno a sostituire/integrare i premi della domanda unica (PAC I pilastro). I canoni medi non hanno subito variazioni rispetto all’anno precedente. Si assiste ad un leggero aumento dei canoni per i seminativi irrigui nel crotonese e nel reggino e per gli uliveti nel cosentino. Resta in vigore la possibilità di accordi verbali tra i proprietari di terreni senza titoli e i possessori di titoli senza terreni, che si mettono d'accordo per dividersi il premio o per far mantenere i titoli ai proprietari dei terreni.

In provincia di Crotone (nei Comuni di Cutro, Rocca di Neto, Isola Capo Rizzuto e Strongoli) la coltivazione di finocchio 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 ha) che quasi mai viene rispettato, ma che subisce delle variazioni in funzione del mercato. I contraenti si impegnano anche a fornire agli agricoltori il seme. L'altra modalità (20% della produzione) prevede la vendita sul campo ai commercianti che arrivano in zona nell'imminenza della raccolta e che stabiliscono il prezzo. In entrambi i casi, gli acquirenti forniscono squadre di operai per la raccolta reclutati sul posto (caporalato).

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

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

3. Tipi di contratto

L'affitto informale di tipo stagionale è la tipologia contrattuale prevalente. Anche se viene sostituita da accordi formali per accedere ai pagamenti diretti del I° pilastro. L’affitto informale 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 politiche fondiari

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.

Ancora la legge regionale n. 31 del 2017 (per favorire l'accesso dei giovani al settore primario e contrastare l'abbandono e il consumo dei suoli agricoli). A tre anni di distanza l'elenco non è ancora pronto e approvato.

5. Aspettative future del mercato

Secondo i testimoni privilegiati, il futuro del mercato degli affitti dipenderà da come si interverrà a livello legislativo locale e comunitario. È opinione diffusa che la Regione debba fornire un sostegno a coloro (soprattutto giovani) che pensano di ampliare la loro azienda tramite l'affitto, più economico ed elastico rispetto all'acquisto. Questo può essere possibile attraverso una politica creditizia e di sgravi fiscali ma anche con maggiori tutele per i proprietari. C'è una maggiore attenzione verso i terreni demaniali o abbandonati da parte della pubblica amministrazione nel tentativo di rendere più produttivi questi terreni.

Tutti i testimoni continuano a concordare che la richiesta di terreni aumenterà con l'avvio della nuova programmazione dello sviluppo rurale 2021-2027 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. Le aziende che potrebbero non avere riconosciuto il premio, avendo un importo inferiore a 300 euro, sono circa 41 mila per una superficie di circa 24 mila ettari. L'indirizzo produttivo principalmente coinvolto è quello olivicolo (74%), seguito da quello misto (18%). Le aree territoriali maggiormente interessate sono quelle definite dal PSR come intermedie (31%) e in ritardo di sviluppo (53%) dove però sulla base della nuova riforma della PAC i premi saranno più alti che in passato.

Sicilia

Ida Agosta e Teresa Cirivello

1. Quadro generale

In Sicilia tra il 2000 e il 2016, secondo i dati ISTAT (5° e 6° Censimento dell'agricoltura, Indagine Strutture Agricole 2016), si è avuto un vero e proprio *exploit* del ricorso all'affitto da parte delle aziende agricole. In particolare, tra il 2000 e il 2010 la SAU ufficialmente concessa in locazione, comprensiva degli usi gratuiti, è cresciuta di 305.710 ha (+178%), rappresentando oltre il 34% dell'intera SAU regionale, mentre nello stesso periodo le aziende condotte con sole superfici in affitto e uso gratuito sono aumentate del 193%. Tra il 2010 e il 2016 le aziende solo in affitto sono aumentate del 6%, mentre quelle con terreni in parte in proprietà e in parte in affitto del 17%. Parallelamente, si è assistito ad un incremento della superficie in locazione, comprensiva degli usi gratuiti, di circa 121.000 ettari (+25%) (tab. 21). Nel 2016 l'incidenza della superficie in affitto sulla SAU regionale sale a quasi il 42%, contro il 34% del 2010 e il 13% del 2000.

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

	2000	2010	2016	2016/2010
		Aziende ²		
Solo in proprietà	327.777	175.661	104.270	-40,6%
Solo in affitto	6.384	18.682	19.878	6,4%
Proprietà e affitto	14.425	24.987	29.188	16,8%
Totale ²	349.036	219.677	153.503	-30,1%
		Superficie (ha)		
Solo in proprietà	1.014.993	731.164	594.446	-18,7%
Solo in affitto	68.425	242.108	285.006	17,7%
Proprietà e affitto	196.289	414.249	559.232	35,0%
Totale	1.279.707	1.387.521	1.438.685	3,7%
SAU in affitto	171.272	476.982	598.018	25,4%
in % su SAU totale	13,4	34,4	41,6	20,9%
SAU in uso gratuito	56.677	134.151	183.352	36,7%
in % su SAU in affitto	33,1	28,1	30,7	

Fonte: ISTAT, Censimento dell'agricoltura 2000, 2010 e Indagine Strutture e Produzioni delle Aziende Agricole, 2016.

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

² Il dato complessivo comprende le aziende senza SAU.

Queste dinamiche in parte si devono anche all'emersione di accordi irregolari e alla corretta applicazione di contratti in deroga regolamentati dalla l. 203/82, che in base all'art. 45 consente la stipula di contratti di affitto con canoni e durata flessibili. Non sono pochi i casi in cui esiste la necessità di dimostrare il possesso di determinate superfici per poter accedere 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 alcuni 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 Campo libero (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 2019 ha presentato poche differenze rispetto agli anni precedenti. Continua ad aumentare l'offerta di terreni marginali, di seminativi in asciutto e, in certe zone, di terreni a destinazione frutticola. In alcune aree delle Madonie (provincia di Palermo) resta vivo l'interesse nei confronti dei frassineti da destinare alla produzione della manna cannolo. Si mantiene su buoni livelli la richiesta di piccoli appezzamenti per le imprese vivaistiche, in particolare nelle aree costiere settentrionali (Milazzo e Barcellona Pozzo di Gotto, provincia di Messina), per i quali vengono corrisposti canoni medi pari a 2.800-2.900 euro/ha, con punte di 3.800 euro/ha. Per quanto concerne la domanda di fondi irrigui, persiste l'apprezzamento per i terreni destinati alle coltivazioni di pregio. Nella parte orientale dell'isola (catanese, siracusano e ragusano) la domanda di terreni da utilizzare per colture ortive resta consistente, mantenendo i canoni su buoni livelli, sia nei valori minimi (900-1.100 euro/ha) che massimi (1.600 euro/ha), con medie che si aggirano intorno a 1.200-1.300 euro/ha. Anche le colture ortive dell'area del trapanese esprimono discrete performance, con canoni invariati rispetto al 2018 e compresi tra 900 e 1.500 euro/ha. Sempre alto è l'interesse nei confronti di piccoli appezzamenti dell'area interna dell'agrigentino (Colline del Platani) coltivati a piante aromatiche, per i quali vengono corrisposti canoni fino a 3.000 euro/ha. Degna di nota è la crescita della richiesta di appezzamenti agrumetati, soprattutto limoneti, nella Sicilia orientale. Gli agrumeti della Piana di Catania sono stati ceduti in locazione a circa 1.000 euro/ha.

3. Tipi di contratto

Nel corso degli ultimi anni si è andata consolidando la prassi della stipula di accordi in deroga presso le associazioni sindacali. Ciò va ricondotto, prioritariamente, alla necessità di dimostrare il possesso di una superficie aziendale sufficiente ad accedere agli aiuti del PSR (misure agroambientali, pacchetto giovani).

Nel corso del 2019 gli affitti hanno per lo più riguardato la concessione di terreni pascolativi e di seminativi, nelle aree interne, e di seminativi irrigui (ortaggi), nelle aree costiere.

In qualche caso sono stati stipulati contratti formali tra componenti della stessa famiglia, allo scopo di mantenere separate proprietà e impresa e di permettere al conduttore di usufruire dei benefici legali, fiscali ed eventualmente finanziari previsti a favore degli affittuari.

Cifre consistenti vengono corrisposte per piccoli e piccolissimi appezzamenti irrigui nella parte sud-orientale dell'Isola, dove sono praticate colture ad alto reddito. La richiesta di detti appezzamenti è tuttora notevole, mentre molto limitata ne è la disponibilità, per cui i canoni raggiungono valori considerevoli, così come riportato nel paragrafo precedente. Gli accordi

sono molto vari e non di rado prevedono le spese per il sollevamento dell'acqua a carico dell'affittuario.

Nella fascia litoranea meridionale 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 1.100 euro per 1.000 mq.

Nelle zone interne, dove sono presenti gli allevamenti zootecnici bradi o semibradi, vengono concessi, in affitto stagionale, pascoli naturali o riposi pascolativi a un canone che si aggira tra 70 e 110 euro/ha. Più consistenti sono gli importi pagati per i pascoli montani dei Nebrodi (100-190 euro/ha) e per quelli ragusani (110-190 euro/ha).

Perdurano, anche se meno praticate rispetto al passato, le concessioni che riguardano il pascolamento di appezzamenti già seminati a leguminose dall'imprenditore, al quale viene riconosciuto un canone, compreso tra 240 e 400 euro/ha a seconda della zona e dell'essenza utilizzata.

Ancora relativamente diffusi sono gli affitti di seminativi per un'annata agraria o, più spesso, per una frazione di essa. In tali casi, persiste l'usanza di non redigere alcun contratto, ma di limitarsi ad accordi informali sul periodo di permanenza nel fondo e sull'entità del canone.

Va segnalata, in alcune aree dell'isola, la sopravvivenza di forme di affitto con pagamento del canone in natura. Si tratta di accordi, quasi sempre verbali, che prevedono la coltivazione e la raccolta a carico dell'affittuario dietro corresponsione di parte della produzione. In particolare, tali forme riguardano gli oliveti delle aree interne, e il frassino da manna delle Madonie (Castelbuono, PA). Il proprietario mette a disposizione l'arboreto e l'affittuario la manodopera e i mezzi tecnici, corrispondendo al concedente, nel primo caso, il 30-40% dell'olio realizzato e, nel secondo, il 10% della manna prodotta.

4. Patti agrari e politiche fondiarie

Continua a crescere, sia da parte delle organizzazioni professionali che dei proprietari dei fondi, l'interesse nei confronti della regolarizzazione dei contratti di affitto con la stipula dei cosiddetti "patti in deroga". I proprietari, che mostrano ancora una certa diffidenza nei confronti della l. 203/82, si sentono tutelati dalla presenza delle organizzazioni professionali, peraltro indispensabile per la validità del contratto. Il costo medio dell'assistenza è 70-100 euro, sia per gli affittuari, che per i concedenti. La durata dei contratti è solitamente breve per seminativi (1 anno) e ortive (2-5 anni), più lunga per gli arboreti, soprattutto agrumeti (8-10 anni).

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

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

Nel marzo del 2019, la Giunta regionale ha individuato, quali beneficiari degli atti di concessione, i giovani agricoltori (che non abbiano compiuto il quarantunesimo anno di età e che intendano insediarsi per la prima volta in un'azienda o che si siano insediati per la prima volta negli ultimi cinque anni). Entro l'estate del 2020 dovrebbe essere emanato il primo bando che, tramite procedura di evidenza pubblica, assegnerà ai giovani agricoltori, dietro pagamento di un canone ancora da stabilire, circa 1.150 ettari di beni immobili dislocati nelle varie province dell'isola. La durata della concessione, secondo quanto dichiarato dall'assessore regionale dell'Agricoltura, «sarà almeno ventennale, forse anche trentennale».

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. In tal senso, particolarmente attivi sono stati i giovani agricoltori.

L'attenzione degli imprenditori agricoli siciliani è focalizzata sulle opportunità offerte dal PSR, non tralasciando di tenere sotto osservazione l'andamento dei mercati, sperando di cogliere qualche segnale positivo. La consapevolezza di dover, comunque, sfruttare adeguate economie di scala fa crescere la domanda di terreni, soprattutto di quelli più fertili e strutturalmente competitivi. Inoltre, le difficoltà economiche e di accesso al credito inducono molti agricoltori ad ampliare la base produttiva dell'azienda optando per forme di investimento flessibili, quali l'affitto.

Oggi, però tutto viene messo in discussione dalla pandemia di COVID-19, che sta generando un clima di forte disorientamento tra gli operatori agricoli, i quali guardano al futuro con grande preoccupazione.

Sardegna

Federica Floris e Gianluca Serra

1. Quadro generale

La Sardegna presenta un andamento positivo delle superfici in affitto rispecchiando quello nazionale. Secondo il 6° Censimento dell'agricoltura condotto dall'ISTAT nel 2010 la superficie in locazione, comprensiva degli usi gratuiti, ammonta a poco più di 466.000 ha, mentre secondo l'indagine SPA 2016 la superficie in affitto registra un incremento del +19% circa, attestandosi a 553.300 ha. Nel complesso questa superficie incide su quasi la metà della SAU regionale (47%) (tab. 22).

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

	2000	2010	2016	2016/2010
		Aziende ²		
Solo in proprietà	89.553	41.705	30.083	-27,9%
Solo in affitto	4.907	6.573	7.291	10,9%
Proprietà e affitto	12.466	12.214	11.113	-9,0%
Totale ²	107.442	60.812	48.511	-20,2%
		Superficie (ha)		
Solo in proprietà	576.724	471.138	431.331	-8,4%
Solo in affitto	92.023	200.290	282.125	40,9%
Proprietà e affitto	351.207	482.263	474.168	-1,7%
Totale	1.019.955	1.153.691	1.187.624	2,9%
SAU in affitto	255.009	466.116	553.293	18,7%
in % su SAU totale	25,0	40,4	46,6	15,3%
SAU in uso gratuito	41.634	98.068	116.025	18,3%
in % su SAU in affitto	16,3	21,0	21,0	

Fonte: ISTAT, Censimento dell'agricoltura 2000, 2010 e Indagine Strutture e Produzioni delle Aziende Agricole, 2016.

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

² Il dato complessivo comprende le aziende senza SAU.

In ultima analisi, secondo i dati ISTAT, la superficie media aziendale dei terreni in affitto passa rispettivamente dai 9 ha del 2000 ai 19 ha del 2010 sino ai 24 ha registrati con l'Indagine del 2016. Si deduce da ciò che negli ultimi vent'anni lo scenario agricolo sardo insieme alla struttura fondiaria siano mutati radicalmente. In linea generale, un atteggiamento abbastanza comune tra gli imprenditori che fuoriescono dal settore, per raggiunti limiti di età o per sopravvenute difficoltà economiche, è quello di rimanere proprietari terrieri concedendo il fondo in affitto per capitalizzare una piccola rendita.

Nel 2019 il mercato degli affitti è rimasto stabile rispetto all'anno precedente. Dall'indagine condotta emerge un sostanziale equilibrio in quasi tutto il territorio regionale, con

una prevalenza verso la continua ricerca di terreni, soprattutto per l'accesso ai contributi comunitari.

L'evento calamitoso del 2013 determina ancora oggi una difficoltà nella ripresa delle transazioni, soprattutto nelle aree maggiormente colpite. Tuttavia, si iniziano ad intravedere i primi segnali di rilancio attraverso una leggera crescita delle contrattazioni.

A tutto ciò si aggiunge la crisi economica che il settore sta attraversando con la scarsa liquidità delle aziende agricole e il rincaro delle materie prime. Inoltre, nel 2019 il basso prezzo del latte ovicaprino ha generato le proteste dei pastori con manifestazioni in piazza, blocchi sulle maggiori arterie stradali dell'isola, occupazione di palazzi istituzionali e la minaccia della restituzione delle schede elettorali. A monte di questa insofferenza vi è la consolidata fragilità del settore e la minaccia costante della globalizzazione e dei cambiamenti climatici sempre più frequenti. Un primo passo è stato fatto con l'istituzione di un fondo di garanzia, attraverso i Confidi, per facilitare l'accesso al credito a favore delle piccole e medie imprese, operanti nella produzione primaria e nella trasformazione. Inoltre, diversi tavoli di confronto con Regione, sindacati di categoria, consorzi di tutela e rappresentanti del mondo pastorale sardo, hanno consentito di raggiungere importanti accordi con Istituti di credito per richiedere prestiti di conduzione agraria a tasso agevolato per le medie e piccole imprese agricole. L'agricoltore per cercare di diminuire i costi di produzione, a seconda dei casi, preferisce coltivare una superficie minore rispetto al passato, eliminando o riducendo alcune operazioni colturali.

Le difficoltà a raggiungere un accordo sul quadro finanziario ha fatto slittare la partenza della nuova programmazione. L'arresto delle contrattazioni prosegue in virtù delle strategie programmate nella nuova PAC 2014-2020; l'agricoltore preferisce attendere e valutare con cura i possibili scenari che si presenteranno in futuro. Le varie modifiche di semplificazione della PAC, proposte con il Regolamento omnibus – normativa agricola, attuato dal 1° gennaio 2018, suscitano dubbi e interrogativi che di fatto si stanno traducendo in periodi di attesa e stallo generale.

Le contrattazioni hanno interessato principalmente i seminativi irrigui e asciutti, i pascoli e i prati permanenti, alcune aree sono state realizzate contrattazioni per vigneti e oliveti. 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.

Sono calate anche le richieste di seminativi soprattutto irrigui da parte di grossi privati e/o società multinazionali, da adibire alla costruzione di serre sulle quali montare pannelli fotovoltaici o lotti di terra sui quali installare pale eoliche per la produzione di energia alternativa. Sono invece aumentate le richieste per terreni già vitati al fine di aumentare la produzione aziendale o per l'avvio di nuove aziende viticole per un settore che risulta sempre in crescita.

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, che per 50/80 mq si aggirano intorno all'euro per un periodo massimo di un anno, se rapportati all'ettaro, raggiungono valori non congrui se confrontati con la realtà del mercato degli affitti

2. Tendenze a livello territoriale

Quasi tutto il territorio regionale si è caratterizzato per un equilibrio tra domanda e offerta. Tuttavia, nelle province di Nuoro e Sassari, si è osservata una prevalenza della domanda, mentre nel restante territorio regionale si è riscontrato un sostanziale equilibrio. In passato la necessità di regolarizzare i contratti, conseguente alla riforma della PAC, ha determinato un aumento dei canoni d'affitto. Nell'arco del 2019, tra le poche contrattazioni che si sono registrate, si sono riscontrati leggeri incrementi dei canoni per i seminativi irrigui del basso e del medio Campidano e seminativi asciutti del medio Campidano, e della provincia di Oristano, vigneti per uva da vino doc nella provincia di Cagliari, mentre si sono evidenziati decrementi per pascoli e agrumeti nel medio Campidano e nell'oristanese, vigneti per uva da vino doc nella provincia di Sassari e orti, fiori e vivai nel nuorese. 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 irrigui del basso Campidano, seminativi asciutti del medio Campidano e i vigneti doc della provincia di Cagliari. Si sottolinea che le zone a prevalente economia pastorale sono quelle dove l'affittanza risulta più comune. La nuova misura sull'imprenditoria giovanile, la 6.1 del PSR 2014-2020, ha destato interesse per qualche giovane agricoltore, generando 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 e l'insediamento dei giovani già in attività nel settore agricolo, da non più di 18 mesi.

Nel complesso però il numero dei contratti registrati e l'entità dei terreni affittati non è variato, poiché spesso è avvenuto un passaggio tra padre e figlio. Ciò che potrebbe essere mutata è la durata del contratto, in quanto il bando prevede il possesso del terreno per un periodo minimo di cinque anni.

3. Tipi di contratto

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

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

4. Patti agrari e politiche fondiarie

Non esiste un accordo tra le organizzazioni professionali, le quali, tuttavia, manifestano un generale e diffuso apprezzamento verso la stipula dei contratti in deroga previsti dall'art. 45

della l. 203/82. Le organizzazioni non solo risultano impegnate nell'assistenza all'atto della stipula dei contratti, ma sono attive sostenitrici dei patti in deroga. Il 14 aprile 1997 è stato stipulato l'accordo collettivo (Coldiretti, CIA, Confagricoltura) previsto dall'art. 45 della l. 203/82. I costi relativi all'assistenza delle parti alla firma del contratto si suddividono equamente tra proprietario e affittuario e variano tra i 50/80 e i 100/150 euro.

Numerose sono state le adesioni dei giovani agricoltori al bando "Terra ai giovani" considerato un progetto innovativo che ha saputo recuperare terre pubbliche abbandonate attraverso il ricambio generazionale in agricoltura. La Regione Sardegna ha messo a disposizione quasi 650 ettari divisi in 15 lotti per un totale di 240 domande presentate. Tra le proprietà messe a bando anche due ex presidi militari. Il progetto prevede di agevolare l'accesso dei giovani in agricoltura grazie alla locazione in affitto agevolato per 15 anni rinnovabili una sola volta.

È ormai tramontata l'ipotesi di realizzare due centrali solari termodinamiche di grandi dimensioni, vista la presa di posizione del Consiglio dei Ministri che nel 2018 ha deliberato di non autorizzare la prosecuzione del procedimento di valutazione di impatto ambientale. Infatti, il piano energetico ambientale regionale punta ad una produzione di energia da fonte rinnovabile tramite l'installazione di impianti di taglia medio-piccole destinati perlopiù all'autoconsumo. Le due centrali, di potenza complessiva lorda di 55 MWe, estese rispettivamente su 269 e 232 ettari, secondo il parere degli amministratori e degli abitanti dei paesi limitrofi, da sempre contrari alla loro realizzazione non restituirebbero alla collettività il gravoso carico che il territorio dovrebbe sostenere sia in termini di occupazione, che di danni ambientali ed economici, ma agevolerebbe solo ed esclusivamente le multinazionali. Inoltre, sottrarrebbero 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 o addirittura portando all'esproprio di tali aree e generando esclusivamente malcontento tra la popolazione e tensioni di carattere economico-sociale.

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.

5. *Aspettative future del mercato*

Non si prevede una sostanziale evoluzione del mercato degli affitti. Anzi, la crisi generata dal contagio epidemiologico COVID-19, a detta dei testimoni, tenderebbe a contrarre la domanda. Infatti, nell'immediato si è avuto riscontro della diminuzione di affitti per terreni destinati soprattutto ad ortaggi in pieno campo durante la fase del *lockdown*. Il disagio maggiore si è riscontrato nella ricerca di manodopera sia locale che immigrata e nell'incertezza delle diverse disposizioni emanate dai governi, nazionale e regionale. Secondo gli esperti anche i comparti ad alta specializzazione tenderanno a stabilizzare la crescita nei prossimi anni. Per

esempio, la viticoltura che negli ultimi anni ha incrementato la superficie vitata, ha avuto, già dai primi mesi del 2019, un crollo dei consumi di vino, e a risentirne maggiormente è stato in un primo momento il mercato interno per via della chiusura del canale Horeca e successivamente anche il mercato estero. Secondo quanto riferito dai testimoni privilegiati, lo stentato avvio della programmazione PAC 2014/2020, non stimola nuove contrattazioni, anzi tenderebbe a stabilizzarle. Le aspettative positive sono strettamente legate ai bandi, che dovrebbero 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 stati pubblicati i bandi delle sottomisure 4.1 e 4.2 sugli investimenti delle imprese agricole e la sottomisura 6.1 inerente all'inserimento in agricoltura di giovani imprenditori, inoltre sono previsti incentivi per attività extra-agricole situate in aree rurali.

La speranza degli addetti ai lavori è quella di una ripresa attiva del mercato, legata ad un'equa remunerazione dei prodotti agricoli. Infatti, per contenere le fluttuazioni economiche del prezzo del latte ovino è nata, alla fine del 2016, l'organizzazione interprofessionale del latte ovino sardo, denominata Oilos il cui scopo è quello di pianificare la produzione dei formaggi e la conseguente trasformazione per una maggiore produzione di qualità. Uno strumento ulteriore per diversificare le produzioni e restituire potere creditizio alle aziende è quello definito "pegno rotativo" che ha la duplice funzione di contenere i prezzi di mercato. L'andamento dei canoni d'affitto potrebbe essere influenzato dall'eventuale realizzazione di una concreta filiera relativa alla produzione di energia alternativa.

In conclusione, la quasi totalità dei testimoni, riferisce che gli effetti dei cambiamenti climatici che si manifestano con condizioni metereologiche avverse di grande eccezionalità e in ultimo l'aspetto sul reale rischio di contagio da agenti biologici nocivi, che porta a diverse forme di crisi, incidono maggiormente sulle contrattazioni, e avranno un ruolo fondamentale anche nel prossimo futuro.

Bibliografia

Povellato A. a cura di (1997) *Il mercato fondiario in Italia*, Istituto Nazionale di Economia Agraria, Roma.

Povellato, Longhitano (2020) *Cap. 3.2 - L'andamento del mercato fondiario e degli affitti*, in "Annuario dell'agricoltura italiana 2018", vol. LXXI, CREA.

