



INDAGINE SUL MERCATO DEGLI AFFITTI IN ITALIA

Rapporti regionali, 2012

a cura di Andrea Povellato, Davide Longhitano



Indagine sul mercato degli affitti in Italia Rapporto regionale 2012

a cura di
Andrea Povellato, Davide Longhitano

Dicembre 2013

Indice

Introduzione	1
<i>L'indagine sul mercato fondiario</i>	1
<i>Una sintesi dell'andamento del mercato degli affitti nel 2010</i>	1
<i>Appendice statistica</i>	3
Piemonte	4
Valle d'Aosta	7
Lombardia	10
Trentino Alto Adige	14
Veneto	18
Friuli Venezia Giulia	23
Liguria	27
Emilia Romagna	30
Toscana	33
Umbria	37
Marche	40
Lazio	43
Abruzzo	46
Molise	49
Campania	53
Puglia	56
Basilicata	59
Calabria	62
Sicilia	65
Sardegna	69
Bibliografia	73

Introduzione

L'indagine sul mercato fondiario

L'INEA cura l'indagine sul mercato fondiario e degli affitti i cui risultati vengono pubblicati in un apposito capitolo dell'Annuario dell'agricoltura italiana. Dal 1947, il capitolo dedicato al mercato fondiario costituisce una delle più importanti fonti statistiche, se non l'unica in ambito nazionale, in questa materia (Povellato, Bortolozzo, Longhiano, 2013). Da quasi vent'anni i risultati dell'indagine vengono ripresi annualmente in forma estesa dalle principali testate agricole italiane.

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

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 2010

Nel 2012 la domanda di terreni in affitto ha continuato a prevalere sull'offerta nelle regioni settentrionali, dove il mercato ha mantenuto la sua tradizionale dinamicità, a eccezione di alcune aree che hanno registrato una diminuzione del numero di trattative in quanto soggette all'abbandono dell'attività agricola a causa degli elevati costi di produzione o influenzate dalla competizione per suoli a potenziale destinazione urbanistica. Sono risultate in diminuzione le contrattazioni di lungo periodo, mentre i canoni sono rimasti tendenzialmente stabili, sebbene legati alla tipologia di coltura praticata o alla utilizzazione agroenergetica. Nelle aree montane sono aumentate le richieste per malghe e pascoli, anche a seguito dell'esigenza di adeguare il carico animale secondo quanto richiesto dalla direttiva nitrati.

Nelle regioni centrali la situazione rimane sostanzialmente stabile, anche se sono stati segnalati alcuni incrementi dei canoni. Nelle regioni meridionali è proseguita la regolarizzazione dei contratti, in alcuni casi imposta dalle regole di accesso alle misure dei PSR, ma sono ancora frequenti gli accordi verbali e pagamenti in natura. Sempre più diffuse le contrattazioni stagionali, non solo nel caso di terreni destinati a colture orticole per via delle esigenze agronomiche di rotazione legate alle problematiche di stanchezza del terreno, ma

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

anche per i vigneti dove gli operatori hanno segnalato forme contrattuali limitate a una sola annata, per cui, ad esempio, le cantine prendono direttamente in gestione i vigneti al fine di garantire il soddisfacimento di accordi commerciali preventivati. Anche in queste regioni è continuato l'abbandono delle attività agricole con un conseguente incremento delle superfici offerte in affitto.

Secondo l'ultimo censimento l'affitto interessa quasi 5 milioni di ettari (il 38% della superficie agricola nazionale) e si consolida come principale strumento di ampliamento delle superfici aziendali in tutta Italia, probabilmente a causa della lunga congiuntura negativa e della conseguente difficoltà nel mercato delle compravendite. In linea generale, il ricorso all'affitto è stato favorito dall'incerta evoluzione delle politiche agricole sebbene si tenda a contratti di durata più breve in attesa che si delinei il nuovo quadro delle politiche comunitarie. Si è rafforzato anche il ruolo e l'importanza dei contoterzisti, che oltre a ottimizzare l'utilizzo del parco macchine combinando le prestazioni di servizi con la lavorazione di fondi propri, spesso stringono accordi di coltivazione con i proprietari in possesso di titoli di aiuto al reddito. L'aumento delle imposte sul capitale fondiario sembra abbiano comportato un certo irrigidimento nelle trattative da parte dei concedenti.

In futuro le contrattazioni e i canoni sono attesi in crescita anche a causa del perdurare della crisi economica oltre che per l'insediamento di giovani agricoltori. Inoltre, gli orientamenti della futura PAC a favore degli imprenditori agricoli definiti "attivi" potrebbero incentivare i soggetti "non attivi" a cedere in affitto i terreni.

Appendice statistica

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

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

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

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

² Il dato complessivo comprende le aziende senza SAU.

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

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

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

Piemonte

Ilaria Borri

1. Quadro generale

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

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

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

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

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

² Il dato complessivo comprende le aziende senza SAU.

In linea generale il mercato ha mostrato una generale prevalenza della domanda rispetto all'offerta mentre i prezzi si sono mantenuti stabili rispetto all'anno precedente. Le incertezze legate al varo della nuova PAC post 2013 continuano a influenzare il comportamento degli operatori, da un lato aumentando la domanda di fondi in affitto e dall'altro riducendo la durata delle contrattazioni. Si segnalano, infatti, in netta diminuzione i contratti a lunga scadenza (20 anni) anche nel caso di colture destinate ad alimentare impianti per le energie rinnovabili, molto diffusi in alcune province Cuneo, Alessandria, Asti).

2. Tendenze a livello territoriale

La domanda è stata pressoché inesistente nelle aree montane e in quelle marginali pure a fronte di un'offerta assai elevata. L'unica eccezione è rappresentata dalle superfici pascolive d'alpe, per le quali esiste una certa richiesta da parte dei conduttori degli allevamenti bovini e ovini (i cosiddetti "margari") che monticano il bestiame durante la stagione estiva. A questo proposito i testimoni privilegiati contattati nell'indagine segnalano anche il particolare fenomeno della "caccia agli alpeggi" a fini speculativi da parte di società immobiliari, aventi sede anche fuori regione. Nelle aree collinari della regione (almeno per quanto riguarda le superfici a seminativo e a prato) la domanda è superiore all'offerta, soprattutto dove la direttiva nitrati, riguardante lo smaltimento delle deiezioni animali, è già in vigore. I seminativi irrigui compresi nella pianura tra Carmagnola e Carignano hanno canoni d'affitto compresi tra i 500 e gli 800 euro/ha, mentre la forbice si amplia per i terreni a seminativo irriguo nella pianura tra Fossano e Cuneo: tra i 500 e i 1200 euro l'ettaro. La richiesta di vigneti nelle aree vocate delle province di Asti e di Cuneo è moderata, soprattutto per le produzioni di pregio e per gli impianti facilmente meccanizzabili. I canoni d'affitto dei vigneti sono in stallo ormai da anni a causa dell'andamento poco favorevole del mercato del vino, anche di pregio. La crisi economica e il clima di forte incertezza sugli sviluppi futuri del panorama politico-agrario, hanno aumentato il numero dei contratti d'affitto, poiché la minore liquidità a disposizione degli imprenditori impedisce loro di ricorrere al mercato delle compravendite e poiché la dubbia evoluzione del mercato agricolo non incentiva ad investimenti di lunga durata.

Nell'astigiano il calcolo del canone come percentuale del valore della produzione (da un minimo del 15% a un massimo del 20%) sembra ormai essere una prassi consolidata. Segnatamente, nel caso del Moscato (Canelli e comuni limitrofi) il canone è stabilito nella misura compresa tra il 20 e il 30% del prezzo delle uve (quelle certificate dal rilascio dell'apposito bollino, corrispondenti a una produzione di 100 q per ettaro) il cui prezzo viene fissato ogni anno dal Consorzio dei produttori di Moscato. Si tratta di una consuetudine che viene da tempo rispettata, a maggior ragione oggi che è obbligatorio registrare annualmente il contratto d'affitto, in termini di euro all'ettaro si parla quindi di canoni compresi tra i 1700 e i 2500 euro/ha. Un'altra interessante notazione riguarda il problema dello smaltimento dei reflui zootecnici, in particolare di quelli derivanti dagli allevamenti suinicoli e avicoli, che influenza notevolmente il mercato degli affitti. La normativa vigente impone ai suinicoltori di disporre di un'adeguata superficie agraria, sia essa in proprietà o in affitto, per lo spandimento dei liquami prodotti dall'allevamento. Per questo motivo gli allevatori sono disposti a pagare canoni anche decisamente elevati (pari anche al doppio delle tariffe normali). Da segnalare ancora l'interesse per le energie rinnovabili che aumenta la domanda di terreni in affitto per le installazioni di impianti per la produzione fotovoltaica, di biogas e di biomassa; il fenomeno è riscontrabile soprattutto nelle province di Asti, Alessandria (notevole ricorso all'affitto) e Cuneo (affitto e acquisto).

Nelle zone risicole (basso novarese e vercellese) c'è stata ancora una leggera prevalenza della domanda nonostante il calo dei prezzi del riso, però continua a regnare un fortissimo regime di incertezza legato agli effetti del disaccoppiamento e a quella che sarà la PAC post 2013 che allo stato attuale sembra non arridere ai risicoltori. Attualmente i canoni dei seminativi irrigui adatti a risaia nella pianura vercellese sono compresi tra i 450 e i 750 euro/ha, leggermente più bassi quelli nella pianura a sud di Novara (350-600 euro/ha) e nella pianura di Casale Monferrato (provincia di Alessandria, 350-550 euro/ha)

3. Tipi di contratto

Nonostante gli accordi verbali siano ancora presenti nelle zone marginali, nella grande

maggioranza dei casi i contratti vengono regolarmente registrati. A proposito dei contratti verbali saranno da valutare gli effetti della circolare Agea n° 679 del 25 novembre 2011 che introduce il divieto di utilizzare gli affitti verbali come dimostrazione di conduzione dei terreni al fine di domande per aiuti PAC. Sulla durata dei contratti è da segnalare una tendenza a ridurre la lunghezza degli stessi in virtù della situazione di incertezza legata ai valori e ai costi delle produzioni, all'evoluzione di quello che sarà il PAC post 2013.

4. Patti agrari e organizzazioni professionali

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

5. Aspettative future del mercato

I testimoni privilegiati prevedono un potenziale rialzo dei canoni nelle zone interessate dalla posa di impianti a energie rinnovabili (soprattutto biogas e biomassa), salvo dove il mercato sia già saturato portando invece a un calmieramento dei canoni. Per quanto riguarda le zone sottoposte a direttiva nitrati, l'obbligo di adeguamento entro il 31/12/2010 ha parzialmente bloccato la corsa a terreni in affitto anche nelle zone interessate dagli allevamenti intensivi, ma rimane comunque un certo interesse. Per contro, nelle zone che non presentano particolari peculiarità il perdurare della crisi e del basso valore spuntato dai prodotti agricoli, potrebbe comportare una conseguente diminuzione dei canoni d'affitto. Rimane il fatto che generalmente il prezzo degli affitti è molto legato all'andamento dei prezzi dei cereali. Per il settore vitivinicolo non si prevedono grandi sconvolgimenti, anche se conseguentemente alla crisi finanziaria e alla relativa mancanza di liquidità, il ricorso all'affitto piuttosto che all'acquisto potrebbe diventare una pratica ancora più diffusa di quella attuale. Perdura una situazione di incertezza legata a quello che sarà la PAC post 2013 e a quelle che sono le conseguenze degli inasprimenti fiscali anche a carico di terreni agricoli.

Valle d'Aosta

Stefano Trione

1. Quadro generale

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

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

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

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

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

² Il dato complessivo comprende le aziende senza SAU.

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

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

e frammentazione fondiaria, cui si cerca di porre rimedio attraverso lo strumento della ricomposizione fondiaria (cfr. relazione sul Mercato fondiario nel 2012 in Valle d'Aosta).

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

2. Tendenze a livello territoriale

Nel 2012 la domanda di terreni in affitto è rimasta molto sostenuta e non è stato rilevato alcun segnale che tale situazione possa cambiare nel prossimo futuro. Il mercato degli affitti in Valle d'Aosta negli ultimi anni si è alquanto standardizzato e il livello dei canoni è rimasto pressoché invariato per quanto attiene alle superfici foraggere di fondovalle (prati permanenti) così come per i pascoli di *mayer*² e d'alpeggio. In Valle d'Aosta è operante la distinzione a fini amministrativi tra *pascolo fertile* e *pascolo magro* e, per quanto concerne le superfici in quota³, il canone di affitto risulta assai differenziato anche in considerazione dello stato dei fabbricati e dell'accessibilità ai tramuti (vedi la possibilità di vendita diretta dei prodotti caseari ai turisti). Per le superfici migliori si stima che il canone corrisposto possa aggirarsi mediamente intorno a 250 euro per ettaro, ma nel caso di alpeggio dotato di casera costruita nel rispetto della vigente normativa sanitaria il canone può raggiungere anche livelli più elevati, poiché la possibilità di trasformare in quota il latte prodotto durante la stagione estiva consente di spuntare prezzi più remunerativi per le tradizionali produzioni casearie (Fontina e Fromadzo DOP, Toma di Gressoney, ecc.).

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

3. Tipi di contratto

Come accennato in precedenza, una certa qual diffusione hanno ancora gli accordi verbali, i cui canoni non si discostano da quelli dei contratti d'affitto regolarmente registrati⁴.

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

³ Una certa rilevanza assumono i pascoli d'alpe di proprietà di Enti pubblici (Comuni) che, secondo gli archivi amministrativi della Regione autonoma Valle d'Aosta a oltre 5.300 ettari, pari ad oltre il 12% della SAU foraggera in quota.

⁴ L'Associazione regionale agricoltori (Coldiretti) dà assistenza ai propri iscritti per la sottoscrizione di contratti tipo (di durata di 6+6 anni) e per la sottoscrizione di contratti in deroga; non essendo presente alcun sindacato in rappresentanza dei proprietari, la suddetta OP dà assistenza sia agli affittuari che ai proprietari. Si evidenzia la grande mole di lavoro richiesta dalla registrazione dei contratti di affitto che comporta il caricamento su apposito

Pure, non mancano i casi in cui il terreno non è visto come un bene da cui ricavare reddito e il canone richiesto risulta essere irrisorio, in quanto l'interesse della proprietà nello stipulare un contratto di locazione consiste nel tutelarsi da una eventuale prelazione, garantendosi che il terreno venga coltivato senza generare spese (ad esempio, per l'irrigazione). Invece, allorquando ai fini della determinazione del canone vengano prodotte valutazioni di tipo economico è opinione dei "testimoni privilegiati" che l'affitto venga determinato in misura almeno pari al 10-15% della produzione vendibile realizzabile sulla superficie affittata. Permangono specifici usi in relazione alle modalità di determinazione e di pagamento del canone (superfici foraggere e ricoveri); spesso il compenso viene corrisposto a forfait con un conguaglio in natura (Fontina, Toma di Gressoney o burro).

Segnatamente, per quanto concerne l'alpeggio la determinazione del canone di affitto non viene fatto in base alla superficie⁵, bensì in relazione al numero di bovine da latte "monticabili", tenendo conto che ogni lattifera nel periodo estivo (all'incirca 100 giorni) produce pressappoco 80-100 kg di Fontina al prezzo di 7,00-7,50 euro/kg (erogato dalla Cooperativa Produttori Latte e Fontina, responsabile della trasformazione del latte e della commercializzazione di circa il 70% della Fontina DOP e del formaggio valdostano).

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

4. Aspettative future del mercato

Si presume che nel corso del 2013 i canoni d'affitto si manterranno sui livelli piuttosto elevati sopra richiamati, specialmente in riferimento alle preziose superfici foraggere, sia di fondovalle che di alpeggio.

supporto informatico di ogni singola particella: stante l'elevatissima frammentazione dei fondi, ogni contratto può fare riferimento a diverse decine (quando non a diverse centinaia) di particelle.

⁵Le basi d'asta per gli affitti degli alpeggi normalmente sono espressi in kg di Fontina e anche i contratti riportano i kg di Fontina.

Lombardia

Maurizio Castelli

1. Quadro generale

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

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

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

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

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

² Il dato complessivo comprende le aziende senza SAU.

Il 2012 prosegue con le incertezze degli anni precedenti, accentuate. Si sono mantenute le attese per le produzioni energetiche da fonti rinnovabili sostenute dalle convenienze proprie della tariffa onnicomprensiva, mitigate dalle previsioni del prossimo bando che renderà meno favorevoli le condizioni attuali. Il forte aumento dei canoni, avvenuto negli scorsi anni si è stabilizzato, specie nelle province ove il numero degli impianti di produzione di energia da

fonti rinnovabili (biomasse) è più elevato. Quanto al numero di impianti primeggia Cremona, poi Brescia, di seguito Mantova, Lodi e Pavia. Nella regione sono in totale 172 gli impianti di biogas funzionanti a giugno 2012, più altri duecento circa programmati o in istruttoria. Per quest'ultimi appaiono decisive le condizioni di remunerazione dell'energia previste dal V bando che si prevede possa privilegiare gli impianti di piccola taglia, alimentati più con reflui zootecnici piuttosto che con cereali.

I canoni d'affitto aumentano soprattutto in occasione dei rinnovi contrattuali, in presenza di colture di pregio o in alcune aree ove gli allevatori vogliono aumentare le superfici aziendali per rispettare la direttiva "nitrati". In ogni caso gli aumenti sono a volte dettati dalla tendenza a includere i "premi" PAC nel canone. Ma l'aumento di canoni è, anche nell'anno 2012, sostenuto ove sono presenti i patrimoni degli Enti. In quest'anno però gli Enti hanno chiesto, al rinnovo, aumenti contrattuali più ridotti quanto a valore del canone ma più impegnativi rispetto ai miglioramenti fondiari a carico dei fittavoli, sempre offrendo contratti di lunga durata (non meno di 10 e fino a 15 anni). Fanno eccezione il Comune di Milano che ha scelto di mantenere canoni moderati in vista di Milano Expo 2015 e la riduzione di circa il 6% applicata dall'IDSC di Cremona ai canoni praticati nel casalasco (Cremona, RA n.7).

Nel 2012 l'agricoltura regionale è caratterizzata da redditi moderati per gli operatori delle filiere tradizionali.. Condizione reddituale che ha indotto gli imprenditori agricoli (soprattutto ai più giovani) a preferire l'affitto rispetto all'acquisto dei fondi, anche in considerazione delle elevate quotazioni dei terreni che si riscontrano in Lombardia. I contoterzisti hanno tenuto un atteggiamento più prudente rispetto al recente passato ed anche il loro interesse nell'acquisizione di superfici da destinare a colture *no food* per la produzione di energia da biomasse si è allentato.

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

2. Tendenze a livello territoriale

In tutte le zone di pianura la domanda di terreni in affitto è più elevata rispetto all'offerta, con canoni in aumento in qualche provincia, specie, come s'è detto, in occasione dei rinnovi contrattuali. Ma gli aumenti non sono generalizzati come è avvenuto negli anni precedenti. Nelle aree circostanti i nuovi insediamenti energetici (da biomasse), a questi asserviti, permangono aumenti di canone ancora elevati.

Nella provincia di *Bergamo* i rinnovi contrattuali trascinano ad un aumento generalizzato, stimato nel + 2% circa, riconosciuto dalla stessa Commissione Tecnica Provinciale (LN 203/82) . Si sono mantenuti elevati i canoni per gli appezzamenti ad orticoltura. Anche i canoni degli alpeggi privati , in questo caso l'aumento è indotto dalla PAC (misura L), si sono mantenuti su valori più elevati rispetto agli anni recenti.

A *Brescia* i contratti sono, per la quasi totalità, in deroga (art. 45). I canoni, sono stabili, dopo il trascinarsi all'aumento degli scorsi anni favorito anche dagli impianti a biogas. Si mantiene la prevalenza della domanda per rispondere al rispetto della direttiva nitrati che è condizione singolare della provincia bresciana visto l'alto carico zootecnico esistente. Brescia infatti primeggia in Lombardia sia per la presenza di vacche da latte che di suini. Altro fattore che determina la lievitazione dei canoni è l'assegnazione dei contratti per asta pubblica così come è praticato dagli Spedali Civili mentre l'Istituto diocesano mantiene la scelta di calmierare i canoni. Elevata è qui l'insolvenza per mancato pagamento dei canoni.

In provincia di *Cremona* i contratti sono stipulati in deroga e per un massimo di tre anni ma è stata consistente, negli scorsi anni, la rivalutazione per i contratti di terreni destinati a produrre biomasse per la produzione di energia. Ora i canoni, elevati, sono confermano stabili

per l'anno in corso, con la significativa riduzione avvenuta nel casalasco per le proprietà dell'IDSC. Nelle province di *Como e Lecco* l'affitto è praticato solo per singoli appezzamenti e non per aziende intere, tanto che le imprese hanno molti contratti d'affitto ciascuna, tutti stipulati in deroga. I proprietari sono più interessati ai termini di scadenza dei contratti piuttosto che all'entità dei canoni, questi sono stabili.

A *Lodi* i canoni, in presenza di grandi proprietà di Enti, seguono l'esempio milanese. La dinamica dei canoni e della durata dei contratti si accompagna alle scelte degli Enti, grandi proprietari terrieri. Molto elevata la lievitazione legata alla produzione di energia da fonti rinnovabili che hanno, negli scorsi anni, trascinato l'aumento generalizzato dei canoni. Ora i canoni sono stabili. A *Mantova* si confermano i canoni, dopo gli aumenti dovuti alla domanda per la produzione di biomassa da destinare agli impianti energetici. Il parere diffuso è che questi contratti (affitto per la fornitura di biomasse) abbiano rallentato l'effetto della crisi attuale. Risulta meno urgente la domanda di suoli per far fronte al rispetto della direttiva nitrati. . Nella provincia di *Milano* i canoni sono costanti ma la loro lievitazione, oggi non stimabile territorialmente, è affidata agli investimenti in miglioramenti fondiari assunti dai fittavoli. . A *Pavia* i canoni sono confermati, analogamente a quanto determinato dalla Commissione Tecnica Provinciale. La provincia di *Sondrio* ha visti confermati i canoni correnti. In provincia di *Varese* l'affitto è poco diffuso e, in genere, risulta orientato all'aumento delle superfici aziendali da parte di aziende concentrate esclusivamente nella produzione alimentare. I canoni sono confermati. . Ha assunto interesse anche la gestione in affitto dei boschi e dei rimboschimenti, su terreni di proprietà di Enti

3. Tipi di contratto

In pianura i nuovi contratti sono quasi tutti in deroga, mentre nelle aree montane e marginali persiste un mercato ove sono diffusi gli accordi verbali, anche con pagamento del canone in natura. Nelle aree di montagna, per piccoli appezzamenti, non c'è mai contenzioso e l'accordo è vissuto dai contraenti come la scelta ottimale, meno onerosa per entrambe le parti. I contratti sono prevalentemente annuali per le colture specializzate (orticole, floricole, vivai). Nel caso degli accordi con i terzisti, il canone, qualora sia previsto, è in genere superiore a quello stipulato negli accordi in deroga. I canoni sono in media più alti per le superfici da destinare allo spandimento dei liquami zootecnici e molto più alti (e di maggior durata) se soggetti a contratto per la fornitura di biomassa da produzione energetica.

4. Patti agrari e organizzazioni professionali

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

5. Aspettative future del mercato

Il futuro è quanto mai incerto. Le previsioni di rivalutazione ,rese possibili dalle tariffe per la produzione di energia da fonti rinnovabili, sono oggi accantonate.. Nelle zone di

pianura gli aumenti dovrebbero riguardare principalmente gli ordinamenti specializzati e più redditizi (colture florovivaistiche, orticole, ecc.) ma si diffonde la modalità di accollare ai fittavoli l'esecuzione dei miglioramenti previa stipula di contratti a lungo termine. In collina è la viticoltura ad offrire, ancora e pur in presenza di qualche sofferenza, le migliori opportunità mentre le colture di IV gamma sono esposte a fenomeni di delocalizzazione verso altre regioni ove la disponibilità di suoli è maggiore e i canoni sono più modesti. Per le altre tipologie di coltura, gli intervistati ritengono poco probabili ulteriori aumenti viste le difficoltà di reddito che caratterizzano larga parte delle imprese agricole impegnate nelle produzioni agroalimentari lombarde.

Trentino Alto Adige

Luigi Gambarin

1. Quadro generale

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

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

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

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

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

² Il dato complessivo comprende le aziende senza SAU.

In Trentino la domanda di superficie in affitto è stata, stipulati inferiore a quella del 2011 lasciando spesso sul mercato l'offerta inevasa. Quando esiste, la domanda è costituita da operatori del settore zootecnico in cerca di terreni che consentano loro di rispettare la normativa nitrati e il carico di bestiame per superficie (UBA/ha). In Alto Adige la domanda è discreta e legata più che altro all'arrotondamento delle superfici aziendali e ai premi importanti per il reddito finale dell'azienda. Sempre in Trentino, gli affitti in scadenza o i nuovi contratti vengono stipulati con canoni diversi, variabili in funzione delle tipologie

colturali e della localizzazione degli appezzamenti. La durata dei contratti è mediamente di 5-6 anni con la tendenza a mantenere breve, in questo periodo di redditi in calo, l'impegno di spesa futuro. I vigneti e i frutteti hanno durate maggiori (10 anni) soprattutto se il conduttore si assume l'onere del reimpianto a fine ciclo. I prati, considerando che i canoni pagati sono bassi, hanno tempi di 10/15 anni.

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

2. Tendenze a livello territoriale

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

Il numero di contratti stipulati è inferiore di quelli dello scorso anno con canoni in calo per alcune tipologie o in alcune zone della provincia. Le quotazioni per i frutteti di fondovalle oscillano tra i 1500 e 2000 euro/ha mentre per i vigneti la media oscilla tra i 2500 e i 3000 euro/ha⁶ (-20%). Nel 2012 i canoni per prati e seminativi, sono rimasti invariati e vengono affittati a cifre comprese tra 200 e 500 euro/ha.

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

⁶ In provincia di Trento vige anche l'obbligo allo spianto dei meleti con età superiore ai 25 anni poiché particolarmente colpiti dal fitoplasma *Apple Proliferation* (AP) e fonte di contagio per le altre piante. Per questa operazione la provincia ha stanziato un premio di circa 4.000 euro/ha.

delle organizzazioni sindacali per la stipula. A questo riguardo, una circolare della AGEA del novembre 2011, impone il divieto di utilizzare i contratti verbali di affitto ai fini della richiesta dei sostegni comunitari per il 2012. Questa decisione comporterà, soprattutto nelle aree montane dove la frammentazione fondiaria è più accentuata, dei costi per la registrazione del contratto probabilmente più elevati del beneficio derivante dai premi PAC. In futuro il pericolo sarà che molte piccole superfici montane vengano di fatto abbandonate. I canoni per frutteti e vigneti irrigui e in ottimo stato possono arrivare a 2.500 euro/ha con punte fino a 4.000 euro/ha per le varietà più richieste. Per i seminativi vengono richiesti dai 400 ai 500 euro/ha in funzione della posizione. In generale i proprietari preferiscono evitare gli affitti di lunga durata e quindi cercano spesso di rinegoziare i contratti per tempi meno lunghi oppure di riscattarli per orientarsi verso la conduzione diretta o la vendita. È necessario precisare come sia molto difficile trovare terreni in affitto di ampiezza superiore all'ettaro: la maggior parte dei contratti interessa, infatti, superfici inferiori ai 3.000 mq. Per quanto riguarda la tipologia, l'affitto dei terreni a vigneto è molto rara e quindi, di fatto, non esiste un mercato.

3. Tipi di contratto

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

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

Le richieste di terra in affitto sono maggiori di quelle per l'acquisto di terra. Questo non solo per rispondere alla necessità di avere aziende più dinamiche e competitive ma anche perché spesso l'affittuario si impegna a effettuare miglioramenti nell'azienda, come il cambiamento delle varietà allevate. Tali accordi prevedono l'azzeramento del canone per i primi 4-5 anni, l'applicazione dell'equo canone per i successivi 4-5 anni e, infine, un canone libero da stabilire per la rimanente durata dell'affitto. Negli ultimi anni si è assistito anche a uno sviluppo del mercato degli affitti per i prati, soprattutto grazie all'interesse da parte delle aziende zootecniche.

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

4. Patti agrari e organizzazioni professionali

Le organizzazioni di categoria sono favorevoli ai patti in deroga, ma mentre in Trentino si è arrivati alla sigla, quasi unanime, di un accordo interprofessionale, in Alto Adige tutti i contratti sono stipulati in deroga secondo un modello tipo redatto dall'organizzazione

professionale degli agricoltori di lingua tedesca. L'accordo collettivo trentino in materia di contratti agrari, siglato il 03/04/1995, è in gran parte basato sulla legge 203/82 e si sviluppa in 13 articoli. La durata del contratto è "commisurata all'orientamento produttivo del fondo, alle strutture aziendali e alle effettive condizioni dell'azienda". In sostanza la durata può andare da un minimo di 5 a un massimo di 15 anni. Recentemente è emersa l'esigenza di rivedere e rinnovare l'accordo vista la forte discrepanza con la realtà.

5. Aspettative future del mercato

In provincia di Trento la domanda di terreni in affitto è inferiore all'offerta, anche se le motivazioni degli operatori dipendono dal tipo di attività svolta. Per le colture arboree ad alto reddito (vigneti e frutteti) l'aumento di superficie è uno strumento per aumentare la capacità reddituale e contenere i costi di produzione. I seminativi e i prati sono oggetto di richiesta da parte delle aziende zootecniche per rispettare i vincoli agro-ambientali e per riscuotere l'indennità compensativa, fondamentale per un settore sempre in difficoltà. A questo proposito il PSR 2007-2013 destina molte risorse alla zootecnia, riconoscendo al settore un ruolo centrale nella manutenzione e conservazione del territorio. L'evoluzione del mercato e la sempre maggiore concorrenza estera fa emergere la necessità di strutture agricole più ampie e più efficienti in grado di contenere i costi di produzione.

Nonostante la crescente diffusione dell'affitto, i canoni nell'ultimo anno non hanno subito incrementi di rilievo anche se l'equo canone è stato ritoccato del + 2,14%. Per il 2013 gli operatori prevedono una sostanziale stabilità nella domanda e nei livelli dei canoni. In Alto Adige gli operatori continuano, come negli anni scorsi, a puntare sulla qualità del prodotto e a migliorare e razionalizzare l'organizzazione commerciale. Per il 2013 si prevede una offerta ancora troppo bassa per soddisfare la domanda di affitto e canoni in linea con quelli del 2012. Sebbene gli operatori credono ancora in questo strumento, i livelli dei canoni devono ancora scendere per raggiungere un migliore equilibrio con i redditi in calo degli ultimi anni.

Veneto

Luigi Gambarin

1. Quadro generale

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

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

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

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

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

² Il dato complessivo comprende le aziende senza SAU.

La domanda prevale spiccatamente a Venezia, Treviso, Belluno, Padova e Rovigo mentre nelle altre provincie, il mercato è più in equilibrio. Non sempre il motivo della richiesta di terra in affitto è univoco: a volte sono gli zootecnici per rientrare nella normativa nitrati, altre volte sono i contoterzisti che chiedono terreni per ammortizzare i costi di gestione delle macchine o infine, le grandi aziende a cui occorrono biomasse per la produzione di energia verde. I rinnovi contrattuali in genere avvengono a canone invariato, mentre per i nuovi contratti la congiuntura economica degli ultimi mesi ha una forte influenza sulla trattativa.

Negli ultimi mesi del 2012 i prezzi alla produzione sono saliti ma non bisogna tuttavia dimenticare il corrispondente aumento dei costi di produzione. Unica eccezione riguarda i contratti stipulati per la produzione di energia da biomasse con canoni ancora molto alti.

A seguito della riforma della PAC, il mercato dei prodotti è diventato il punto di riferimento per gli agricoltori che, al diminuire degli aiuti, devono aumentare la superficie a loro disposizione tramite l'acquisto o l'affitto di nuovi terreni con l'obiettivo di mantenere un reddito adeguato.

2. Tendenze a livello territoriale

A Verona prevale l'equilibrio tra domanda e offerta nella zona a sud della provincia. I canoni sono stabili per tutte le tipologie colturali e anche le superfici per la fornitura di materia prima, alle centrali per la produzione di energia verde, mantengono le quotazioni di 1000 euro/ha già in vigore lo scorso anno. I canoni per i seminativi sono stabili nella pianura Alpone-Guà e in quella del Tartaro (5%) così come quelli per la fornitura di biomasse agli impianti energetici. In quest'ultimo caso i valori sono compresi tra i 900 e i 1300 euro/ha/anno. Nell'ultimo anno sono sorti nuovi impianti di biogas arrivando a circa 20 nell'areale di questa regione agraria. La durata media contrattuale per le colture erbacee è di 2 anni a causa della volatilità dei prezzi dei prodotti agricoli e delle incognite legate alla nuova PAC.

A Vicenza i canoni hanno mostrato una tendenza alla stabilità con una domanda meno vivace rispetto al 2011 e in equilibrio con l'offerta. Nell'Altopiano di Asiago l'affitto per le malghe con pascolo è legato ai capi presenti e alla media del prezzo del latte pagato dalle cooperative nell'anno precedente. Nel 2012 il canone è aumentato del 12% circa come risultato dell'incremento del prezzo del latte. Per una malga vengono pagati circa 7200 euro/anno per una durata di 6 anni. Il bando di gara emesso dal comune è molto importante per la determinazione del canone di affitto. Se il bando risulta aperto anche ai non residenti, i valori vengono incrementati anche di un 30÷50% rispetto a quelli destinati ai residenti. Per quanto riguarda i prati e le aree marginali i canoni non hanno subito variazioni. Più a sud, nella pianura di Vicenza i canoni sono rimasti stabili. Per i vigneti si pagano tra i 650 e i 750 euro/ha mentre per un seminativo i canoni oscillano tra i 250 e i 450 euro/ha/anno. Un elemento di turbolenza del mercato è rappresentato dai biodigestori. Nel 2012 in questa zona è stata fermata la costruzione di un biodigestore per cui la forte domanda di mais ceroso e il relativo aumento di prezzo non esiste più.

A Belluno la domanda è orientata all'ampliamento della superficie aziendale. La normativa nitrati non ha più effetti significativi sui canoni perché il carico bovino è già dimensionato alla superficie a disposizione. Nel 2012 i canoni sono rimasti stabili e come sempre il reddito è legato agli aiuti comunitari di circa 200 euro/ha/anno e alle misure agroambientali di 287 euro/ha/anno per aziende con bestiame. I contratti di comodato sono sempre più frequenti e prevedono l'azzeramento del canone in cambio della sfalcio e della cura del prato.

In provincia di Treviso la domanda è sostenuta dagli zootecnici, sia per la distribuzione del liquame che per la produzione di insilato come alimento per bovini e suini. I canoni per i seminativi sono rimasti stabili con valori tra i 400 e i 500 euro/ha/anno. Nella pianura di Treviso la presenza dei contoterzisti spinge i canoni fino ai 750÷800 euro/ha/anno mentre rimangono invariati a 600÷1.100, quelli per le colture orticole. Le politiche per la produzione di energia verde stanno creando preoccupanti aumenti dei canoni. Per alimentare gli impianti vengono stipulati contratti di affitto a prezzi tra i 900 e i 1000 euro/ha per un periodo di 10÷15 anni. I vigneti di pianura hanno canoni tra i 700 e i 1.700 euro/ha in funzione del vitigno mentre in collina la DOCG varia da 1.500 a 3.700 euro/ha. L'euforia per il prosecco di

pianura si è tradotta in un aumento di produzione con la conseguente flessione del prezzo. L'intervento del Consorzio di Tutela è stato quello di proporre lo stoccaggio volontario che garantirebbe agli agricoltori prezzi stabili almeno nel breve-medio periodo. Le grandi aziende vitivinicole di collina affittano terreni a canoni elevati (2.000÷2.500 euro/ha) per aumentare la produzione in modo che almeno la metà del prodotto trasformato sia di provenienza aziendale per mantenere così, lo status di azienda agricola. Un dato importante riguarda il prezzo dell'uva che è molto calato nel caso della nera tanto da provocare, in alcune zone, l'estirpazione dei vitigni per lasciare spazio alle uve bianche che al momento sono molto più apprezzate dal mercato e il cui prezzo, in leggero calo rispetto al 2011, è di 0,67 euro/Kg in collina e 0,53 euro/Kg in pianura.

A Venezia prevale la domanda nella pianura del Brenta stimolata dalle richieste per la produzione di energia verde (biomasse). I canoni dei seminativi hanno valori medi di 800-900 euro/ha. Stabili i canoni dei terreni destinati alla produzione di biomasse con valori assoluti intorno ai 1300 euro/ha. Per i vivai da frutto i valori dei canoni si mantengono intorno ai 2000 euro/ha /anno. Anche nelle zone a nord della provincia (S. Donà di Piave, Noventa di Piave, Musile) i canoni sono stabili con valori medi di 600 euro/ha per i seminativi. I prezzi salgono tra i 700 e i 1000 euro/ha se il terreno è affittato ad un contoterzista. Nella zona litoranea (Eraclea, Jesolo, Cavallino) i terreni ad orticole vengono affittati a 1000 euro/ha/anno. Nella zona di Portogruaro i canoni per i seminativi nelle aree migliori spuntano prezzi di 700-750 euro/ha (+7%) mentre i vigneti hanno canoni da 800 a 1000 euro/ha. Per il prosecco i canoni arrivano a 2000 euro/ha /anno.

A Padova prevale la domanda. I seminativi, nella parte sud-ovest della provincia, sono rimasti stabili con valori che oscillano tra i 700 e i 1000 euro/ha. Canoni più alti (1.100÷1.200) spuntano i terreni di supporto agli impianti di biogas, presenti anche in aziende di piccole dimensioni, la cui domanda è in aumento. I vigneti nella zona dei Colli hanno canoni compresi tra i 1.500 e i 2.300 euro/ha. Nel resto della provincia i seminativi sono calati in media del 10% mentre gli orti hanno mantenuto i valori dello scorso anno (2.400-2.500 euro/ha). Nella bassa padovana i vivai per uno o due anni di contratto spuntano canoni di 1000 euro/ha/anno.

A Rovigo prevale la domanda. I canoni medi dei seminativi sono stabili e, a seconda delle zone, variano tra i 700 e i 900 euro/ha. Le orticole a Rosolina oscillano tra i 700 e i 1.000 euro/ha con un mercato poco movimentato. È elevata la domanda di terra per la realizzazione di impianti per la produzione di energia alimentati da materia prima agricola di produzione locale. Si formano delle società miste tra la ditta che costruisce l'impianto e l'azienda agricola interessata. L'azienda agricola fornisce parte del capitale e garantisce la materia prima sufficiente per il funzionamento dell'impianto. Si stima che per ogni megawatt di potenza occorran circa 300 ettari di superficie. Per fare fronte agli impegni gli agricoltori e i contoterzisti sono disposti a prendere in affitto la terra anche a 1.100-1.300 euro/ha. Canoni leggermente più bassi (900-1.100 euro/ha) vengono pagati, nel Basso Polesine, dai disidratatori di medica che agiscono sul prezzo per ottenere la disponibilità della superficie per quattro anni.

3. Tipi di contratto

I contratti sono stipulati ovunque in base all'art. 45 della legge 203/82. Da più parti si chiede, tuttavia, una revisione della legge o una nuova normativa, che tenga conto delle mutate esigenze del mondo agricolo. A questo proposito diventa importante la sentenza della Corte Costituzionale che abroga i due articoli della legge 203/82 riguardanti l'equo canone, ritenendo inopportuno mantenere un sistema centrato su calcoli basati sulla rivalutazione dei redditi dominicali fissati nel 1939. Le organizzazioni professionali di categoria invitano i loro

assistiti a stipulare contratti in deroga, con una durata media di 3-5 anni. Tuttavia a causa della scadenza della PAC nel 2013, i contratti stipulati nel 2012 inserivano una clausola di revisione nel 2014 dopo l'entrata in vigore della nuova PAC. Nel padovano i contratti di lunga durata stipulati in base all'art. 45, riguardano prevalentemente i giovani per l'ottenimento dei contributi regionali. Nel bellunese il 90% della superficie affittata è vincolata da accordi verbali, più per consuetudine che per interessi economici. Tuttavia con una circolare del novembre 2011, l'AGEA stabiliva l'impossibilità di utilizzare i contratti verbali di affitto ai fini della richiesta del sostegno comunitario per il 2012. In un contesto come quello della montagna bellunese, questa decisione ha comportato rilevanti difficoltà considerando la frammentazione fondiaria della zona per cui, spesso, i costi necessari per la registrazione del contratto risultano più elevati dei benefici derivanti dal premio. Il rischio è che molti appezzamenti montani vengano abbandonati con effetti idrogeologici negativi. Si sta diffondendo tra i contratti scritti con scadenza annuale anche il comodato: il proprietario si accolla l'onere della registrazione (imposta di registro) per tutelarsi, in futuro, da eventuali richieste di usucapione. Nelle zone più disagiate è addirittura il proprietario che paga per il taglio dei prati. A Rovigo la durata si sta allineando con la durata dell'attuale PAC visto che quasi sicuramente in futuro gli aiuti saranno ridotti. Solo per i medicai la durata è superiore e prevalentemente di 4 anni. Per i terreni destinati a biomasse la durata è di 2÷3 anni con clausole che permettono l'annualità fino a 5 anni. In provincia di Venezia i contratti hanno una durata da 1 a 2 anni quando sono relativi a contoterzisti o aziende zootecniche in cerca di ampliamenti della superficie. Stessa durata, ma per altri motivi, per i terreni orticoli. Per i vigneti invece la durata è superiore ai 10 anni in tutte le province. A Verona si arriva ai 12 anni se il reimpianto è a spese del conduttore, mentre se il vigneto è in piena produzione la scadenza avviene 5-6 anni dopo la stipula. Nelle zone vocate del trevigiano la durata media è di 5-10 anni con il vigneto in atto. Qualora l'impianto venga realizzato dall'affittuario la durata sale a 15-20 anni. Per le orticole e i vivai di frutteti i contratti sono di 2-3 anni poiché dopo, per motivi fitosanitari, il terreno ritorna a seminativo.

4. Patti agrari e organizzazioni professionali

Tutti i contratti di affitto conclusi sono in deroga. Tale tipologia trova il favore di tutti gli operatori, comprese le organizzazioni di categoria. Per quanto riguarda, invece, l'accordo collettivo diventa sempre più difficile trovare uno schema comune che possa essere applicato ovunque e per tutte le esigenze colturali. Attualmente i contratti sono basati su accordi personali tra i contraenti che mediano le rispettive posizioni. Tali accordi comunque sono vagliati dalle organizzazioni professionali in grado di garantire, per le diverse colture, una certa uniformità territoriale di comportamento. Infine ha provocato molte discussioni la circolare Agea del 25/11/2011 che impedisce di utilizzare i contratti verbali di affitto ai fini della richiesta per i sostegni comunitari nel 2012. Questa decisione inasprirebbe ancora di più il carico burocratico e le spese nelle zone marginali con una forte frammentazione fondiaria.

5. Aspettative future

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

Le aspettative degli operatori per il 2013 sono eterogenee all'interno di un contesto

generale improntato al pessimismo. Il ritardo delle semine nella primavera 2013 comporterà una diminuzione della produzione soprattutto di mais, soia e barbabietola con influenze sui prezzi di vendita dei prodotti. Dal 2014, ma ormai molti ritengono dal 2015, entrerà in vigore la nuova PAC con forti novità. Uno degli elementi più significativi può essere riassunto dicendo che viene salvaguardato chi vive e lavora di agricoltura orientando le risorse verso i veri agricoltori. Quindi quello che viene definito “soggetto non attivo” vedrebbe diminuito il premio e sarebbe quindi maggiormente incentivato ad affittare il terreno.. Per quanto riguarda la viticoltura la priorità degli addetti sarà quella di prevedere le richieste dei consumatori e di puntare sulla qualità del prodotto tramite la creazione di consorzi. Per i viticoltori trevigiani l’euforia per il prosecco di pianura è calata con la flessione del prezzo tuttavia attraverso lo stoccaggio volontario il Consorzio di tutela conta di stabilizzare il prezzo su valori più remunerativi. Per quanto riguarda la montagna risulterebbe molto importante per la zootecnica da latte l’approvazione della legge sulla tracciabilità del latte perché favorirebbe la qualità del latte italiano con ricadute positive sulla quantità venduta e sul prezzo. Si diffonde nella regione la produzione di energia pulita da impianti di biogas, mentre si è completamente esaurita la richiesta di superfici per il fotovoltaico. La ricerca di terra per il biogas ha portato i canoni a valori insopportabili per gli agricoltori dediti alle attività agricole tradizionali, tanto che si chiede un regolamento in grado di calmierare questi canoni che possono arrivare anche a 1.200 1.300 euro/ha/anno.

Friuli Venezia Giulia

Greta Zilli

1. Quadro generale

In Friuli Venezia Giulia l'affitto interessa circa 88.821 ettari, una superficie pari al 40,7% della SAU regionale. Le informazioni, desunte dai dati del VI Censimento dell'agricoltura del 2010, comprendono anche le superfici concesse in uso gratuito. Si tratta di circa 18.062 ettari (il 20,4% dei terreni in affitto) per i quali, almeno teoricamente, non viene corrisposto alcun canone. Rispetto al totale della superficie in affitto regionale il 61,2% è distribuita nella provincia di Udine pari a 54.402 ettari, di cui il 18,6% è superficie concessa in uso gratuito. L'incidenza della superficie in affitto sul totale della SAU provinciale è pari al 42,1%. Nella Provincia di Pordenone gli ettari in affitto sono poco più di 28 mila, pari al 32,1% della superficie in affitto regionale ed equivalenti al 38,8% della SAU del pordenonese. A Trieste invece, la SAU in affitto, pari a 1.252 ettari, incide per il 55,3% sulla superficie provinciale e a Gorizia l'incidenza è del 34,3%. Nel periodo 2000-2010 la crescita della superficie in affitto a livello regionale è risultata pari al 20,5% (tab. 8). Mediamente la variazione che si osserva nelle varie provincie è in linea con il dato regionale, con alcuni punti percentuali in più a Trieste (23,3%) e a Pordenone (25,6%) fa eccezione Gorizia che registra un trend negativo rispetto alle altre realtà (-2,4%). In questa parte della regione, fortemente vocata alla viticoltura che permette di realizzare produzioni ad elevato valore aggiunto si è sviluppato un forte interesse verso l'investimento e quindi il mercato della compravendita dei terreni è stato piuttosto vivace, e la formula della concessione attraverso l'affitto è stata piuttosto limitata.

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

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

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

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

² Il dato complessivo comprende le aziende senza SAU.

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

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

La domanda ha prevalso nelle province di Gorizia, Trieste, e a Udine sia nella zona litoranea, da parte delle aziende zootecniche (seminativi), sia in collina (San Daniele) da parte delle aziende cerealicole. Nei Colli Orientali invece gli scambi sono stati limitati. A Pordenone la domanda emerge solo nella zona pedemontana e nell'area di Casarsa della Delizia e San Vito al Tagliamento, nel resto della provincia vi è una situazione di equilibrio. Nella montagna la situazione si è un po' movimentata con una prevalenza della domanda sostenuta da un numero interessante di concorrenti che hanno partecipato ai bandi per l'assegnazione delle malghe e per i prati a esse legati. L'offerta in generale proviene dalle piccole aziende, messe in forte difficoltà dalla riduzione degli aiuti comunitari, dal calo dei prezzi agricoli e dal contestuale aumento dei costi dei fattori di produzione. Il sostegno previsto dal PSR alle zone montane con le misure agroambientali e le indennità compensative per le zone svantaggiate influisce nella determinazione della base d'asta per l'affitto delle malghe. Dall'agosto del 2009 sono entrati in vigore i rimanenti capitoli della nuova OCM vino, settore importante per l'economia della regione. In particolare si è attivato il nuovo sistema di protezione dei vini di qualità basato sul modello DOP/IGP, che prevede l'obbligatorietà della trascrizione sull'etichetta della provenienza dell'uva e le norme sulle pratiche enologiche.

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

2. Tendenze a livello territoriale

La provincia di Udine presenta situazioni differenti nelle tre fasce altimetriche. In montagna il mercato riguarda per lo più l'affitto delle malghe di proprietà dei comuni dove la durata dei contratti varia tra i 4 e i 5 anni. Nel 2012 la domanda si è vivacizzata, prevalendo sull'offerta, con la partecipazione di più concorrenti ai bandi per l'assegnazione delle malghe. Gli affitti si aggirano tra 2.500 e 5.000 euro/ha in funzione della durata, per le malghe con stalla e agriturismo, le malghe comunali con sola stalla vengono concesse a canoni compresi tra i 50 e i 70 euro/ha ed infine i prati e i pascoli a 20 – 40 euro/ha. Nelle zone a vigneto DOC dei Colli Orientali la domanda è legata alle aziende professionali vitivinicole, mentre l'offerta è sostenuta dai piccoli produttori in difficoltà economiche. Nel complesso gli scambi nel 2012 sono stati limitati. I canoni dei vigneti variano tra i 700 e i 3.500 euro/ha, mentre i seminativi oscillano tra i 350 e i 450 euro/ha, segnando una diminuzione rispetto all'anno precedente

(600 euro/ha), tale variazione negativa è dovuta alle incertezze interpretative della nuova PAC 2014-2020. Nelle colline di San Daniele la forte richiesta di seminativi da parte delle aziende cerealicole fa registrare canoni compresi tra i 450 e i 700 euro/ha per i terreni irrigui e tra i 180 e i 450 euro/ha per quelli non irrigui, nel caso di cessioni non registrate da contratti i valori sono pari al 50% in meno. Nella zona di Udine e nella pianura centrale caratterizzate in massima parte da aziende di medio - piccole dimensioni c'è una situazione di stabilità. I vigneti vengono affittati a 500-1.500 euro/ha, mentre per i seminativi i canoni variano a seconda della possibilità di irrigare le colture: il terreno irriguo è valutato 210-600 euro/ha, quello non irriguo 150-300 euro/ha. Gli stessi valori per i seminativi sono riscontrati nella pianura litoranea dove sono più diffuse le aziende di grandi dimensioni. Diversa è la quotazione dei terreni destinati all'impianto di prosecco con canoni compresi tra 1.000 e 1.200 euro/ha.

A Pordenone nella regione agraria montana c'è equilibrio tra domanda e offerta e il mercato è piuttosto fermo, nella fascia collinare a nord e nella pianura parallela al Tagliamento è attiva la domanda, mentre nella pianura a ovest prevale l'offerta. Il livello dei canoni ha registrato alcune variazioni rispetto al 2011. I canoni per i seminativi asciutti oscillano intorno ai 200-350 euro/ha, mentre per quelli irrigui tra i 300 e i 600 euro/ha. I seminativi senza titoli PAC sono affittati con valori tra gli 80 e i 120 euro/ha e i seminativi per agroenergie hanno quotazioni che variano tra gli 800 e i 1.300 euro/ha. La ricerca di terreni per la produzione di biomassa ha fatto lievitare i prezzi producendo una notevole preoccupazione da parte degli operatori agricoli professionali della zona. I vigneti DOC nella destra Tagliamento vengono affittati, nelle zone vocate, a 700-1500 euro/ha, mentre nella zona pedemontana le quotazioni variano tra i 1.000 e i 1.500 euro/ha. Valutazioni elevate, tra gli 800 e i 1200 euro/ha, caratterizzano anche i terreni affittati per lunghi periodi destinati all'impianto del Prosecco. A Rauscedo e aree limitrofe la richiesta per i vivai di barbatelle è molto alta e i canoni raggiungono i 2.000/2.800 euro/ha.

Nel goriziano la domanda prevale sull'offerta. Il vigneto DOC in pianura ha canoni di 600-1.100 euro/ha, mentre nelle zone più rinomate del Collio (S. Floriano, Savogna, Dolegna e Capriva) vengono raggiunti valori ben più alti, tra 1.100 e 3.200 euro/ha. I seminativi in pianura, invece hanno prezzi di 150-750 euro/ha.

Si segnala, infine, nel triestino la prevalenza della domanda di terra sostenuta dalla necessità di giovani imprenditori neo-insediati di ampliare la superficie aziendale. La scarsa superficie disponibile è affittata per canoni di 600-1500 euro/ha per i vigneti, 40-150 euro/ha per i prati, 200-1.200 euro/ha per gli orti e 250-2500 per gli oliveti.

3. Tipi di contratto

In tutta la regione sono siglati contratti in deroga in base all'art. 45 della legge 203/82. Il contratto di tipo verbale è di fatto scomparso durante il 2012 in seguito alla circolare AGEA 679/11 che obbliga l'affittuario alla registrazione dei contratti ai fini dell'ottenimento dei contributi previsti dalla PAC. Se permangono marginalmente alcuni casi di contratto verbale, come si registra per i seminativi non irrigui a San Daniele, o in alcune aree del pordenonese, per questi i canoni si adeguano ai valori dei contratti in deroga o sono inferiori con quotazioni anche pari al 50% degli affitti registrati. Mediamente il costo dell'assistenza delle parti alla firma del contratto è per lo più a carico dell'affittuario e raramente l'importo viene diviso al 50% con il proprietario. A Pordenone l'importo è pari a 60 euro circa, a Gorizia e a Trieste varia tra i 50 e i 75 euro. Anche a Udine gli importi per l'assistenza alla firma dei contratti varia tra i 50 e 70 euro diversificandosi da zona a zona. Nel caso di aziende di grandi dimensioni il costo dell'assistenza delle parti alla firma del contratto può raggiungere anche i 100 euro.

Il comodato d'uso è un fenomeno, piuttosto diffuso in regione. Spesso veniva praticato per i prati nelle zone più difficili e marginali della montagna, ad oggi riguarda superfici che i proprietari, per diverse ragioni, non possono o non vogliono coltivare direttamente.

4. Patti agrari e organizzazioni professionali

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

5. Aspettative future

Il 2013 potrebbe prevedere un'evoluzione del settore degli affitti in funzione delle condizioni e dei criteri stabiliti nella nuova PAC 2014 – 2020.

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

Nelle zone più marginali della regione ci si attende una stagnazione del mercato (Valcellina, Alta Slavia) anche se in Carnia le malghe più accessibili con buona visibilità dove si pratica attività agrituristica saranno sempre più in concorrenza tra loro per ottenere i prati circostanti.

Infine l'introduzione della tassa dell'IMU durante il 2012 ha generato, da parte dei proprietari di terreni delle pretese di aumento dei canoni di affitto dovendo loro sostenere maggiori spese, la revisione di questa tassa prevista per il 2013 potrà influire sulle quotazioni del mercato degli affitti.

Liguria

Alberto Sturla

1. Quadro generale

1. Quadro generale

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

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

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

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

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

² Il dato complessivo comprende le aziende senza SAU.

Nel corso del 2012 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. Si rileva, infatti, che, analogamente a quanto verificatosi per il mercato fondiario, l'offerta di terreni a colture ortofloricole ha superato la domanda. Anche nel caso dell'affitto ciò è dovuto all'abbandono delle attività da parte degli

agricoltori, come conseguenza dell'aumento ormai fuori controllo dei costi di produzione che, soprattutto, della nuova tassazione sugli immobili, le cui aliquote, in zona urbana, hanno raggiunto in alcuni casi il 10,6 per mille. Nel corso del 2012 si è avuto un certo volume di scambio per i terreni in zona litoranea, mentre nelle zone in cui è più diffuso l'allevamento, si ha ancora un certo numero di nuovi contratti che interessano i pascoli ed i prati pascoli. I contratti stipulati riguardano soprattutto terreni acquisiti da parte dei beneficiari della misura sull'insediamento giovani agricoltori. Inoltre, si hanno casi di agricoltori che ricorrono all'affitto dei terreni necessari a supportare i requisiti minimi previsti per accedere ai contributi per gli investimenti produttivi previsti dal PSR.

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

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

2. Tendenze a livello territoriale

Nel corso del 2012 i nuovi contratti hanno riguardato i terreni pregiati in zona litoranea, in particolare vigneto ed oliveto certificati. Benché siano diffusi su tutto il territorio regionale, gli affitti di questo tipo di fondo interessano soprattutto il Ponente ligure. Il motore di queste transazioni rimane il PSR, in particolare la misura sull'insediamento dei giovani agricoltori e le misure sugli investimenti, che richiedono ai beneficiari il rispetto di un rapporto ULA/ha minimo. Nelle zone più vocate all'allevamento, in particolare modo nel savonese e nell'entroterra spezzino, si sono avuti contratti aventi come oggetto pascoli e prati-pascoli. Si tratta di contratti stipulati da imprenditori che necessitano di incrementare le superfici aziendali per i motivi più disparati: realizzazione di un'attività agrituristica, riduzione del carico animale, necessità di raggiungere la superficie necessaria per accedere al pagamento unico etc.

I soggetti intervistati rilevano, per la provincia di La Spezia, un aumento della domanda da parte di agricoltori che necessitano di superficie agricola per utilizzare i titoli PAC di cui sono detentori.

Nel Comune di Genova, in fase di elaborazione del nuovo PUC, è stato segnalato un effetto distorsivo della normativa vigente che, subordinando, in aree di produzione agricola, la costruzione di nuovi edifici all'effettiva presenza dell'attività agricola, non incentiva i proprietari ad affittare i terreni, anche se si tratta di porzioni dell'azienda tenute incolte, in quanto suscettibili di essere edificati. Si tratta di una eventualità che, benché segnalata nel Comune di Genova si ripete verosimilmente su tutto il territorio ligure, in quanto diretta conseguenza delle disposizioni regionali in materia urbanistica.

Nell'entroterra si segnala anche un certo ricorso all'uso gratuito, basato su accordi informali con locatori che non praticano più l'agricoltura ma che si vogliono garantire una corretta gestione del bene concedendone l'uso in cambio di miglioramenti fondiari

(recinzioni, regimazione delle acque, ecc.). E' un fenomeno diffusissimo lungo tutto l'arco appenninico.

3. Tipi di contratto

La maggior parte dei contratti sono in deroga all'articolo 45 della legge 203/82. Tra le altre forme di cessione, la più diffusa è sicuramente quella del comodato gratuito. Questo interessa soprattutto i seminativi asciutti ed i prati e parati pascoli dell'entroterra. Su tutto il territorio ligure si assiste ad una regolarizzazione di queste forme contrattuali al fine di poter accedere all'attribuzione dei titoli PAC. Si hanno ancora affitti figurativi e i contratti di comodato (gratuito) tra padri e figli, affinché questi ultimi possano ottenere i contributi spettanti ai giovani agricoltori. Bisogna comunque rilevare che, negli ultimi anni, tale pratica è divenuta sempre meno frequente.

4. Patti agrari e organizzazioni professionali

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

5. Aspettative future del mercato

La nuova legge regionale sulle norme per il rilancio dell'agricoltura, la salvaguardia del territorio rurale che, ponendosi l'obiettivo di favorire la ricomposizione fondiaria attraverso l'istituzione di una banca regionale delle terre, può avere effetti diretti sul mercato degli affitti, sia in termini di variazione dei canoni che in termini di numero di transazioni.

In linea generale, comunque, i terreni più richiesti saranno quelli della collina litoranea, destinati alle colture arboree, mentre è verosimilmente per i terreni destinati alla floricoltura continuerà la prevalenza dell'offerta sulla domanda, in quanto la crisi del settore ha assunto aspetti strutturali.

Emilia Romagna

Francesco Marseglia

1. Quadro Generale

I dati del Censimento dell'agricoltura del 2010 mostrano che in Emilia Romagna le aziende agricole fanno sempre più ricorso all'affitto per aumentare la quantità di terreni in produzione. La percentuale di SAU condotta in affitto (comprensiva di comodato gratuito) è arrivata al 41,4% (38,1% in Italia) rispetto al 29,5% del 2000 (tab. 10). L'analisi della dinamica fra i due censimenti evidenzia come vi sia stata in tutte le province una crescita importante in termini percentuali della quota di SAU in affitto, e come gli incrementi più consistenti siano stati registrati in linea di massima in quelle zone dove nel 2000 l'incidenza di tale forma di conduzione era più bassa. Nel 2010 la quota di SAU in affitto nelle singole province oscilla fra il 36,5% di Ravenna e il 46,9% di Piacenza a conferma di una diffusione abbastanza uniforme del fenomeno in ambito regionale.

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

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

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

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

² Il dato complessivo comprende le aziende senza SAU.

Nel 2012 le caratteristiche del mercato dell'affitto sono rimaste le stesse degli anni precedenti. L'elevato costo dei terreni, la scarsa liquidità, le difficoltà di accesso al credito e l'incertezza sul futuro del settore agricolo sia a livello economico che di politiche di intervento, hanno fatto assumere all'affitto il ruolo di strumento più efficace per l'adeguamento delle dimensioni aziendali. Ma le incertezze sulla nuova PAC post 2013 e

l'attuale congiuntura economica negativa hanno avuto riflessi anche sul mercato regionale degli affitti, che nel 2012 ha ricalcato l'andamento del 2011, con una generale prevalenza della domanda rispetto all'offerta in pianura e un mercato praticamente assente nelle aree montane e marginali.

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

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

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

2. Tendenze a livello territoriale

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

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

3. Tipi di contratto

Anche nel 2012 la maggioranza dei contratti è stata stipulata in deroga all'art. 45 della legge 203/82, specialmente per quanto riguarda seminativi e, in misura minore, frutteti. Le altre forme di cessione sono sempre meno diffuse: in genere gli accordi verbali riguardano i pascoli montani (anche con pagamento del canone in natura), mentre i contratti stagionali e/o di compartecipazione interessano le orticole e il pomodoro.

4. Patti agrari e organizzazioni professionali

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

5. Aspettative future di mercato

Il mercato degli affitti, oltre che da fattori di mercato interni al settore agricolo (prezzo dei prodotti agricoli) e da aspetti legati alla congiuntura economica complessiva, è notoriamente influenzato anche dagli effetti della vigente PAC (mercato dei titoli); col tempo si è determinato nella sostanza un doppio mercato: uno relativo alle superfici con titoli e l'altro a quelle senza titoli. La differenza di prezzo tra le due tipologie non è molto ampia, poiché i terreni privi di diritti sono ricercati dagli agricoltori titolari di diritti, ma privi delle superfici necessarie a esercitarli. Per il futuro saranno da valutare gli effetti delle nuove disposizioni di AGEA che prevedono dal 2014 l'assegnazione dei titoli della PAC soltanto in presenza di contratti di affitto regolari e non verbali.

Secondo gli intervistati il perdurare della crisi economica e la conseguente stagnazione del mercato delle compravendite (cause: prezzi alti e difficile accesso al credito) dovrebbe comportare nel 2013 una crescita della domanda, specie nelle zone dove maggiore è l'impatto della direttiva nitrati. Il numero di contratti e il livello dei canoni dunque, sono previsti in genere stabili, ma con tendenza al rialzo nelle zone pianeggianti e collinari a condizione che vi sia una ripresa dei prezzi dei prodotti agricoli e l'offerta di terreni non cresca significativamente. Sono, infatti, sempre più frequenti i casi di proprietari di piccoli fondi che cessano l'attività o di loro eredi, che non avendo intenzione di dare continuità all'attività, piuttosto che vendere decidono di concedere in affitto le loro superfici, considerato anche il contesto economico generale e la mancanza di opportunità sicure di investimento alternative alla terra. Ma in questo caso molto dipenderà dalle future modalità di applicazione dell'IMU al settore agricolo.

Toscana

Jacopo De Santis e Lucia Tudini

1. Quadro generale

Secondo i dati del Censimento in Toscana la SAU condotta in affitto, comprensiva degli usi gratuiti, è aumentata considerevolmente (+46%) passando dai 186.700 circa del 2000 ai quasi 273.000 ettari nel 2010, incidendo sul 36% della SAU regionale. Anche le aziende con terreni condotti interamente in affitto e comodato aumentano (+44%), nonostante il dimezzamento di quelle con terreni solo in proprietà (tab. 11).

Nel 2012 il mercato degli affitti in Toscana presenta una lieve ripresa rispetto al 2011, con un contenuto aumento nel numero di contratti, nei valori dei canoni e delle superfici in affitto, soprattutto a causa dell'incertezza del mercato fondiario e dell'attesa delle riforme agricole comunitarie, che hanno spostato i trasferimenti di terreno agricolo dalle compravendite agli affitti. Le tipologie contrattuali più diffuse sono costituite dai contratti in deroga di breve periodo (anche per i seminativi) e stagionali per le colture ortive e industriali (pomodoro, ortaggi, tabacco, *etc.*). L'andamento dei valori medi risulta diversificato a seconda delle tipologie colturali e della zona: tutte le province in generale presentano un, seppur lieve, incremento rispetto al 2011.

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

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

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

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

² Il dato complessivo comprende le aziende senza SAU.

L'andamento dei canoni di tutte le colture rimane varia lievemente in aumento (+5%) in

tutte le provincie

Non si rilevano politiche agricole significative a livello locale e anche il PSR, contrariamente alle aspettative, non ha portato nessun vantaggio nel mercato degli affitti. L'introduzione delle imposte sul patrimonio fondiario (IMU) introdotte per la prima volta nel 2012, hanno irrigidito, come per il mercato fondiario, la trattativa.

2.. Tendenze a livello territoriale

Nella provincia di *Massa Carrara* si riscontra una prevalenza di domanda e contratti in aumento, di cui una buona parte (circa il 40%) sono subentri tra familiari per ricambio generazionale, gli altri sono stipulati da persone in cerca di occupazione che ripiegano nel settore agricolo avendo già in partenza una piccola proprietà familiare e altri, ancora, sono stipulati da agricoltori per ampliare la loro attività produttiva specialmente nelle zone a seminativi. I valori dei canoni nel complesso della provincia sono aumentati del 10%, circa, con incrementi nei seminativi di pianura (+15%) che di collina (+20%), questi aumenti sono dovuti alla ricerca di terreni in affitto in alternativa alla compravendita a causa dei notevoli prezzi fondiari ed alla scarsa disponibilità economica e finanziaria, oltre che all'incertezza che ha portato l'attesa della riforma PAC nelle compravendite. I vigneti, invece, sono diminuiti del -5% a causa del perdurare della crisi del settore vitivinicolo.

A *Lucca* si rilevano pochi casi e quasi tutti per rinnovo dei contratti in scadenza, con scarsa domanda e pochissima offerta e con prezzi in aumento intorno al 5% nel complesso della provincia. C'è poco interesse ad ampliare le aziende e i canoni dei seminativi sono stabili a causa della diminuzione dei prezzi dei cereali. Nella zona floricola delle Versilia si riscontra una diminuzione dei canoni del 10%, mentre per i seminativi della Garfagnana si rileva un aumento del 15-20%.

Il mercato degli affitti di *Pistoia* prosegue con scarsa domanda e offerta e con pochi movimenti, costituiti soprattutto da rinnovi di contratti in scadenza. I valori risultano stazionari rispetto al 2011 sul totale della provincia. Il calo dei canoni si rileva nella zona montana (-5%), nei seminativi della zona di piano, dove era diffuso l'affitto da parte di contoterzisti (-5%), nei seminativi della zona floricola (-5%) dove la domanda rallenta. Risultano in diminuzione i contratti per la costituzione di nuove aziende da parte di giovani agricoltori che intraprendono l'attività agricola.

A *Pisa* si riscontra un leggero aumento nel numero dei contratti (5%) e leggera flessione (5%) nei canoni. Nei seminativi irrigui e nelle colture intensive i prezzi sono stabili, mentre si rileva una flessione nelle colline estensive (-5%). Prevalgono gli affitti con ditte contoterziste, con una leggera ripresa del volume sia dei contratti annuali che in deroga di breve durata (2-3 anni) e con prezzi dei canoni in lieve diminuzione, dovuti al perdurare della situazione agricola negativa. L'affitto è individuato dai soggetti agricoli come una soluzione transitoria in attesa della riforma PAC e in attesa della ripresa del mercato fondiario.

A *Livorno* si rileva poca domanda, ma ancor meno offerta, con un mercato rigido per tutte le tipologie di terreno e di coltura. Come per il mercato fondiario, nel 2012 non ci sono state variazioni rilevanti perché l'andamento economico sfavorevole non è stato compensativo dei maggiori costi di imposte sul patrimonio, che hanno spinto i proprietari a mantenere immobile la trattativa. Nella provincia di *Prato* si continua a rilevare pochissima domanda e offerta con sostanziale equilibrio contratti in diminuzione. I canoni sono in lieve aumento attorno al + 3%-8/9%, con aumenti tendenzialmente simili nei seminativi di piano e di collina (+5%), rispetto a quelli dei seminativi di piano con una diffusa presenza di contoterzisti con contratti annuali.

Nella provincia di *Firenze* il mercato è caratterizzato da un aumento dei contratti stipulati e da canoni in lieve aumento (+2%), caratterizzati da una debole prevalenza della

domanda. Questo è causa della difficoltà dell'acquisto, che spinge a cercare nel mercato degli affitti la soluzione alla necessità di ampliamento della maglia fondiaria, soprattutto da parte delle grandi aziende. A partire dalla fine dell'anno 2011 si rileva una nuova forma contrattuale per i vigneti che sta sostituendo in parte i contratti in deroga: si stipula un contratto con una durata di almeno 20 anni e con l'obbligo da parte dell'affittuario di reimpiantare nuovi vigneti in sostituzione di quelli vecchi ceduti in affitto. Con questo tipo di contratto il proprietario ha il vantaggio di non fare investimenti, mentre l'affittuario ha la certezza di un buon impianto produttivo per una lunga durata, potendo sfruttare anche misure di finanziamento "conto investimento" quale l'OCM ristrutturazione e riconversione vigneti. Con queste tipologie di contratti i prezzi dei canoni di affitto aumentano (20%). In provincia di Firenze, infatti, ci sono già una ventina di casi realizzati anche nei primi mesi del 2012. Sono interessati a questo tipo di contratto i proprietari che hanno piccole superfici a vigneto (3-4 ha) e affittuari che sono già aziende strutturate che vogliono ampliare la loro produzione senza fare importanti investimenti nell'acquisto di vigneti. Le piccole aziende riducendo le superfici coltivate, perchè cedute in affitto, riescono in questo modo a ridurre i costi di gestione e dall'altro lato, le grandi aziende ottemperano all'esigenza di ammortizzare i fattori della produzione. Prosegue la stipula di nuovi contratti in deroga per i vigneti, con un canone legato ogni anno all'andamento del prezzo del vino rilevato dalla Borsa merci della Camera di Commercio di Firenze. Questo ha incrementato nuovi contratti con conseguenti aumenti dei canoni di affitto dei vigneti intorno a +15%.

Nella provincia di *Arezzo* vi è in generale poca domanda e offerta, con prezzi mediamente in leggero aumento diminuzione (+3%). La diffusa presenza di contoterzismo (Valdichiana) alimenta la domanda di seminativi, con un pressochè stazionario valori degli affitti (-10%). Nelle altre zone a seminativo, stante la difficoltà economica, si conferma la tendenza del 2011 alla concessione di contratti annuali e con prezzi molto bassi senza titoli PAC. La prevalenza di domanda avviene da parte di grandi aziende per l'esigenza di ammortizzare i costi fissi. L'apertura nel territorio pianeggiante di centrali per la produzione di biogas o energie rinnovabili, ha vincolato le aziende ad una ricerca di terreni atti alla produzione di biomassa, favorendo il generale aumento della domanda. .

A *Siena* i prezzi dei canoni sono pressoché invariati a livello provinciale. I seminativi, soprattutto nella Val d'Orcia sono in lieve aumento +2/5%, mentre nei vigneti si rileva una lievissima diminuzione del -2%. Il numero dei contratti è in leggera ripresa (in alternativa agli acquisti di terreni), ma i rinnovi sono effettuati in deroga con breve scadenza (2-3 anni). I vigneti, anche in zone pregiate, sono meno ricercati e presentano prevalenza di offerta con una diminuzione nei valori dei canoni di affitto, anche nel Chianti Classico; gli oliveti sono quasi inesistenti sul mercato degli affitti, mentre sono molto diffusi altri tipi di contratti, quali la compartecipazione, con solo scambio di olio.

Nella provincia di *Grosseto* i contratti sono in aumento, tuttavia con poca domanda e offerta, anche da parte di contoterzisti. A livello provinciale i prezzi dei canoni sono in aumento del 8%, in quanto gli affitti costituiscono un'alternativa agli acquisti fondiari data la minore disponibilità di risorse finanziarie di chi domanda. Aumenti del 10% si riscontrano nei seminativi di piano irriguo per colture stagionali (pomodoro, ortaggi). Il calo dei prezzi agricoli ha fatto rallentare molto la diffusione dell'affitto anche da parte di contoterzisti specialmente nei seminativi, con prezzi dei canoni stazionari. Vi è una scarsissima diffusione anche nel settore viticolo e olivicolo con stazionari; mentre nel settore viticolo le grandi aziende sono alla ricerca di vigneti per ammortizzare i costi fissi, nel campo olivicolo il mercato degli affitti è praticamente fermo e anche negli allevamenti ovini con utilizzazione di pascoli si riscontra un modesto calo.

3. Tipi di contratto

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

4. Patti agrari e organizzazioni professionali

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

5. Aspettative future del mercato

Per il 2012 il mercato è in leggero aumento nel volume di contratti di affitto stipulati, soprattutto a causa della rigidità del mercato delle compravendite e la bassa disponibilità economica, che spinge le grandi aziende - nella necessità di ammortizzare i costi fissi - a domandare i terreni in locazione piuttosto che per l'acquisto.. In generale le prospettive future non sono negative, visto che la tassazione del patrimonio agricolo, potrà anche in futuro mantenere rigido il mercato delle compravendite e che il perdurare della difficile situazione finanziaria non permetterà a molte aziende l'acquisto, facendole preferire le locazioni. Continua la prospettiva di stipula per la tipologia di contratto ventennale per i vigneti e dalla tendenza a dare in affitto, a causa delle difficoltà di gestione dei proprietari, intere aziende a seminativo di ampie dimensioni. Solo in caso di rapida emanazione delle nuove norme comunitarie in materia degli aiuti diretti al reddito (il così detto primo pilastro della PAC) si attende che gli affitti possano avere una diminuzione in quantità ed un aumento in valore. Si attende inoltre l'assestamento della tassazione sui beni fondiari introdotta per la prima volta in campo agricolo con l'IMU per capire che ripercussioni possano avere sul mercato degli affitti.

Umbria

David Fongoli

1. Quadro generale

Come si evince dai dati definitivi del IV° Censimento in agricoltura, in Umbria, le aziende agricole e zootecniche sono pari a 36.244, di cui 26.317 (72,6%) nella provincia di Perugia e 9.927 (27,4%) nella provincia di Terni. Rispetto al precedente censimento del 2000 il numero delle aziende agricole cala di circa il 30%, ma in misura minore rispetto alla media rilevata in Italia (- 32,4%). Anche la Superficie agricola totale e la Superficie agricola utilizzata rilevate in Umbria risultano in calo rispetto ai dati del censimento del 2000: la prima diminuisce del 14,4% passando da 627.155 ettari a 536.676 ettari, mentre la SAU cala del 12,1% passando da 366.393 ettari a 326.877 ettari. Rispetto a tale dato, in Italia si manifesta la stessa tendenza ma in misura minore: - 9,0% SAT e - 2,5% SAU (tab. 12).

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

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

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

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

² Il dato complessivo comprende le aziende senza SAU.

In linea con le tendenze osservate a livello nazionale, il 75% delle aziende umbre utilizza solo terreni in possesso dell'azienda stessa; nel 7% dei casi l'attività agricola viene svolta su terreni solo in affitto. L'uso gratuito riguarda solo 335 aziende pari a meno dell'1%. Nel precedente censimento le aziende in proprietà rappresentavano l'82%, le aziende in affitto erano circa il 3% mentre rimane invariato l'uso gratuito. In un contesto evolutivo di questo tipo, il mercato degli affitti ha evidentemente subito una influenza diretta. Le

motivazioni sono da ricercare nella dinamica dei cambiamenti che ha interessato il mondo agricolo e rurale. Il mancato ricambio generazionale rappresenta una delle principali cause di interruzione delle attività agricole da parte dei proprietari terrieri, che hanno così destinato i propri capitali alla locazione e al contoterzismo agricolo.

Altra concausa, di più recente origine, è legata alla crisi economica che negli ultimi anni ha investito l'intero settore primario. In linea con i dati del Censimento, la significativa riduzione del numero di aziende ha indotto la lievitazione dell'offerta di terreni in affitto. D'altro canto, l'alto livello delle quotazioni immobiliari, la limitata liquidità delle imprese e la difficoltà dell'accesso al credito, sono tra le motivazioni per le quali le imprese agricole si sono spostate verso l'affitto dei fondi rustici, incrementando anche la domanda di terreni. Infine va segnalato l'effetto che la revisione della PAC ed in particolare, il nuovo sistema di assegnazione dei titoli del Regime di pagamento unico, ha determinato nei confronti del mercato degli affitti per il 2012 fenomeno che con buone probabilità proseguirà per tutto il 2013.

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

2. Tendenze a livello territoriale

Il mercato degli affitti si difende dal fenomeno di immobilismo immobiliare che ha caratterizzato, per il 2012, il mercato fondiario umbro. Il buon livello di offerta e domanda riscontrato nelle due provincie umbre è frutto delle difficoltà che gli attori del mercato stanno affrontando a causa della crisi economica e dell'abbassamento dei prezzi dei prodotti agricoli, da un lato, e dall'altro, a causa dell'inerzia che vige rispetto ad investimenti immobiliari in periodi di incertezza come quelli che sta vivendo il settore negli ultimi anni. Da un'analisi territoriale, l'andamento del mercato degli affitti è uniforme e costante rispetto alle precedenti annualità. Il livello dei prezzi, non subisce significative variazioni essendo, la maggior parte rinnovi contrattuali alle medesime condizioni.

A livello territoriale, si conferma l'effetto della revisione della PAC, con un bilanciamento tra l'offerta e la domanda di terreni in affitto. Infine continua il trend del ricorso all'affitto di terreni per la produzione agroenergetica. Tra i principali richiedenti si annoverano imprese agricole che intendono differenziare l'attività aziendale con colture *no-food* ed impianti di biomassa. Per quanto concerne la durata, si rileva la tendenza alla stipula di contratti a breve termine, in genere corrispondenti alla durata degli impegni assunti in sede di domanda di aiuto delle misure pluriennali del PSR (indennità compensative, pagamenti agroambientali, e cc.). Fanno eccezione quei terreni che vengono destinati ad utilizzazioni *no food*, per le quali sono richieste durate contrattuali maggiori a 10 anni. Relativamente al livello dei canoni, sebbene concorrano fattori quali l'inflazione e l'introduzione dell'imposte sugli immobili, non sono stati registrati aumenti. I canoni, infatti, sono rimasti stabili su livelli elevati per le colture da reddito. Si riportano a titolo esplicativo i canoni di alcuni fondi/colture più comuni in Umbria: 1.000-1.800 euro/ha per il tabacco, 500-900 euro/ha per i seminativi irrigui, 400/600 euro/ha per oliveti e vigneti. 200-400 euro/ha per i seminativi non

irrigui; 100-150 euro/ha per i prati e pascoli.

3. Tipi di contratto

I patti in deroga sono la forma contrattuale più diffusa da molti anni a questa parte, anche grazie a una giurisprudenza consolidata.

4. Patti agrari e organizzazioni professionali

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

5. Aspettative future del mercato

La diminuzione dei prezzi dei prodotti agricoli e la crescita dei costi di produzione hanno determinato una riduzione della redditività del comparto. La conseguente minore disponibilità di liquidità da parte degli imprenditori agricoli, nel 2011 ha influenzato la dinamicità di ogni mercato, e potrebbe in futuro aggravarsi, se non compaiono segni di ripresa economica. Il mercato degli affitti, malgrado tale situazione, potrebbe mantenersi su buoni livelli di scambio, sia nelle zone vocate (seminativi irrigui, vigneti n zona DOC), che in zone marginali (prati e pascoli). La forte influenza dei premi PAC nella determinazione dei canoni rende difficoltoso fare previsioni sull'andamento futuro del mercato, tuttavia i testimoni prevedono un aumento costante sia della domanda, che l'offerta in vista del maggio 2014, data cruciale per l'assegnazione dei nuovi titoli del Regime del pagamento unico.

Marche

Amleto Fioretti e Andrea Arzeni

1. Quadro generale

I dati censuari dell'ISTAT del 2010 (tab. 13) hanno rilevato che la SAU marchigiana condotta in affitto ammonta a circa 200 mila ettari, pari al 42% della superficie agricola totale; la quota concessa a titolo gratuito è il 9% (44 mila ettari). L'incidenza e la diffusione dell'affitto nelle Marche è quindi relativamente molto elevata (Italia 38%) ed anche la variazione intercensuaria è ampia (56%) ma inferiore alla media nazionale (60%).

A livello provinciale, le quote della SAU in affitto sono allineate alla media regionale ad eccezione di Ascoli dove è minore l'incidenza anche delle superfici in uso gratuito.

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

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

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

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

² Il dato complessivo comprende le aziende senza SAU.

Dall'indagine risulta che l'andamento del mercato degli affitti è uniforme in tutto il territorio regionale con canoni sostanzialmente stabili sui livelli del 2011. Le condizioni che hanno caratterizzato il mercato degli affitti negli anni passati, hanno influenzato il mercato anche nel corso del 2012. In linea generale i canoni risultano stabilizzati caratterizzando una certa uniformità dei valori in tutta la regione in quanto tendono ad allinearsi all'aiuto comunitario medio ettaro, e quindi per i terreni senza titoli PAC i canoni si abbassano mediamente di 150-200 euro (seminativi in asciutto). Tendenzialmente la richiesta di terreni in affitto è superiore all'offerta ma l'interesse è sceso da parte di alcune categorie di operatori,

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

2. Tendenze a livello territoriale

Il mercato degli affitti risente in tutte le province delle condizioni generali sopra esposte. In particolare le condizioni che hanno determinato il livellamento e il mantenimento dei canoni d'affitto sono essenzialmente ravvisabili nella stabilità dei contributi PAC sino al 2013, e nella bassa redditività delle colture agricole ed in particolare dei cereali, indirizzo produttivo prevalente nella regione. I canoni per le colture tipiche o di pregio come vigneti, oliveti, frutteti e orticole non hanno subito particolari variazioni, ma è pressoché assente il ricorso all'affitto per queste tipologie. In tutte le province si osserva la tendenza a realizzare contratti regolari a breve scadenza o corrispondenti alla durata degli impegni di adesione alle misure comunitarie (es. agroambiente), prevalentemente attraverso le possibilità sancite dai patti in deroga. Spesso infatti i contratti hanno come limite temporale il 2013, anno di termine dell'attuale programmazione comunitaria, ma sono numerosi i rinnovi che travalicano questa data, indice di una minore preoccupazione rispetto al passato circa la variabilità del regime di aiuti.

3 Tipi di contratto

I patti in deroga sono largamente diffusi in tutte le province quali forme di contratto più duraturo e comunque legate a una giurisdizione consolidata. I contratti per periodi di 15 anni sono stipulati per la maggior parte tra familiari, genitori e figli, oppure per l'utilizzo dei terreni per impianti fotovoltaici; comunque sono casi veramente sporadici. Sono invece numerosi gli atti tra familiari a canoni simbolici realizzati unicamente allo scopo di gestire la proprietà in maniera più snella. Altre forme di cessione, compresi gli accordi verbali, sono quasi inesistenti a causa dell'introduzione dei titoli PAC.

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

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

4 Patti agrari e organizzazioni professionali

In alcune province è presente un accordo collettivo fra le organizzazioni professionali,

ma è inutilizzato. La liberalizzazione dei canoni legata ai patti in deroga ha creato l'esigenza di assistenza da parte delle organizzazioni sindacali durante le fasi precedenti la stipula per maggior tutela delle parti. I contratti stipulati nel 2012 hanno in genere goduto della supervisione dei rappresentanti di due organizzazioni sindacali alle quali i due contraenti facevano parte. Rimane invariato il costo dell'assistenza, che oscilla attorno ai 50 euro per contraente, in funzione del tipo di terreno, della sua ampiezza e delle colture presenti.

5 Aspettative future del mercato

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

L'affitto resterà un mezzo, soprattutto per i giovani agricoltori, utile per avere a disposizione nuove superfici senza dover effettuare investimenti onerosi e difficoltosi per il problematico accesso al credito.

La concessione dei terreni in affitto è però anche una modalità per gli agricoltori anziani per prolungare il periodo lavorativo diminuendo progressivamente l'attività aziendale fino alla definitiva cessione. La perdurante crisi economica e le novità introdotte nella fiscalità generale potrebbero però portare a rapidi ripensamenti.

verbali e/o le situazioni di promiscuità fra proprietari, sta creando alcuni disagi fra gli operatori. Anche in questo caso però i canoni registrati difficilmente corrispondono a quelli reali. Anche per l'anno in corso si è assistito alla stipula di contratti con scadenze minime funzionali esclusivamente per beneficiare di fondi comunitari legati al PSR.

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

2. Tendenze a livello territoriale

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

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

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

continue incertezze legate alla emanazione di decreti legge relativi al settore delle energie alternative, un mercato parallelo degli affitti dei terreni. Dal 2013 vi è una forte limitazione alla realizzazione di impianti su terreni agricoli e il fenomeno si sta ridimensionando non potendosi più stipulare contratti con le vecchie condizioni.

3. Tipi di contratto

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

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

4. Patti agrari e organizzazioni professionali

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

5. Aspettative future del mercato

I testimoni considerano l'attuale livello dei canoni troppo elevato rispetto all'effettiva redditività dei terreni. Tra i proprietari è ancora diffuso il timore di affittare i terreni per periodi prolungati: preferiscono quindi cedere i terreni con contratti stagionali, che turbano il mercato e finiscono col provocare una continua oscillazione dei canoni. La riduzione o l'eliminazione dell'obbligo del set-aside potrà rimettere a disposizione alcune superfici da utilizzare sia per coltivazioni che per pascolo. Il nuovo regime dei titoli potrebbe portare a una crescita della domanda di terreni in affitto da parte degli agricoltori che hanno bisogno di aumentare le dimensioni della propria azienda per poter usufruire appieno dei titoli PAC loro assegnati.

Abruzzo

Stefano Palumbo

1. Quadro generale

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

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

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

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

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

² Il dato complessivo comprende le aziende senza SAU.

In Abruzzo l'affitto interessa circa 163.000 ettari, superficie pari al 35,9% della SAU regionale. A livello provinciale la percentuale maggiore di terreni in affitto si riscontra nell'aquilano (53%), mentre la quantità più esigua si registra a Pescara (9,5%). Le provincie di Teramo e Chieti registrano valori intorno al 20%. Anche l'incidenza percentuale sulla SAU regionale denota una maggior ricorso all'affitto in provincia de L'Aquila (43,8%). La crisi

economica generale ed in particolare del settore primario ha inciso notevolmente sul mercato degli affitti; nel 2012 si è assistito ad una leggera flessione rispetto al 2011, anche nelle zone più vocate il livello dei canoni ha subito un ridimensionamento rispetto al biennio precedente. La tipologia contrattuale più diffusa è quella dei patti in deroga che, a differenza dei contratti di comodato, non generano problemi d'ammissibilità per le domande di riscossione dei contributi PAC o dei finanziamenti previsti dalle misure del PSR. I contratti non in deroga per la gestione di superfici arboree (olivo, vite e frutteti) si mantengono, per numerosità, sui livelli raggiunti l'anno precedente.

Il livello dei canoni, è diminuito per la maggior parte delle tipologie colturali. Il mercato degli affitti ha evidenziato un aumento dell'offerta su tutto il territorio ed in particolare nell'aquilano dove persiste il fenomeno dell'abbandono dell'attività agricola. I canoni minimi hanno registrato evidenti decrementi in quasi tutta la regione. Il livello dei canoni è diminuito a causa dell'esigenza, da parte degli imprenditori agricoli in procinto di abbandonare l'attività, di affittare i terreni anche a cifre più basse di quelle di mercato. I canoni più alti, seppur in netta diminuzione, continuano a registrarsi per le colture frutticole e viticole delle regioni costiere del chietino e del pescarese e per i seminativi irrigui nel Fucino (comprese le orticole). Nelle province costiere il mercato riguardante la locazione di superfici da destinare a impianti fotovoltaici non risulta vivace come nel biennio precedente. Ad ogni modo, in questo caso il valore dei canoni (anche superiori ai 2.000 euro/ha) si slega dalla reale produttività dei terreni. Il leggero calo dell'investimento nel fotovoltaico, fermo restando la convenienza nei costi d'impianto rispetto al passato, è imputabile al minor margine per kw/h che ad oggi l'Autorità di Gestione riconosce al produttore rispetto al passato⁷.

2. Tendenze a livello territoriale

In provincia de L'Aquila l'offerta di terreni in affitto è maggiore rispetto alla domanda, fenomeno riconducibile alle conseguenze del terremoto ed alla difficile situazione economico-finanziaria del comparto. Le tipologie con maggior offerta sono i pascoli (in particolare quelli in quota) ed i seminativi irrigui e non. Nell'Altipiano del Fucino si sono registrate le quotazioni minime e massime più alte nelle ortofloricole anche se i canoni sono scesi sensibilmente rispetto al biennio precedente (-25-30%) a causa della forte offerta che ha interessato la zona. Anche in questa area, punto di forza dell'economia agricola abruzzese, molte aziende si trovano in difficoltà con i costi di gestione; le realtà più piccole spesso sono costrette ad abbandonare l'attività e cedere i terreni in affitto (o venderli). Anche le quotazioni dei seminativi hanno registrato variazioni negative dovute alla difficoltà di affittare. Le arboree mantengono grossomodo i canoni del biennio precedente. Nella Valle Peligna, territorio a vocazione viticola, il livello dei canoni è rimasto pressoché invariato rispetto al 2011; l'offerta ha prevalso sulla domanda, soprattutto per le difficoltà economiche degli agricoltori.

Nella provincia di Chieti il livello dei canoni è sceso soprattutto per le arboree; le variazioni sia minime che massime hanno raggiunto quasi il 20% a testimonianza delle difficoltà del comparto. Anche a livello numerico la stipula dei contratti conferma una stagnazione che si trascina da almeno due anni in particolare per le aree più interne e meno servite dalle vie di comunicazione. Al contrario del 2011 in prossimità della costa si è registrato un mercato stagnante ma il livello dei canoni è comunque inferiore agli anni precedenti.

In provincia di Teramo il numero dei contratti di locazione è rimasto pressoché invariato rispetto al 2011; . Nelle zone interne il mercato delle locazioni è fermo e di

⁷ Fonte: www.incentivifotovoltaico.name

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

Anche nel 2012 in provincia di Pescara i contratti hanno interessato in prevalenza i seminativi (irrigui e non) e gli oliveti soprattutto nelle colline di Penne e nelle colline litoranee di Pescara. Variazioni negative nell'ordine del 16% si sono verificate nei canoni massimi degli oliveti; nei canoni minimi si sono evidenziate variazioni negative nelle orticole (-11%) e negli oliveti (-14%). Nelle zone più interne il mercato degli affitti ha riguardato prevalentemente seminativi ma per superfici di ridotte dimensioni. In prossimità della costa le locazioni si sono mantenute sugli standard del 2010 e 2011.

3. Tipi di contratto

Anche nel 2012 la maggioranza dei contratti è stata stipulata in deroga (legge 203/82) sebbene gli accordi verbali rappresentino ancora la regola nel caso della conduzione stagionale di seminativi e pascoli nelle aree più marginali. In queste aree i canoni vengono spesso corrisposti in natura che sono comuni anche nelle piccole imprese delle province di Teramo e Pescara per oliveti e seminativi.

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

4. Patti agrari e organizzazioni professionali

Nel 2012 non sono stati ratificati accordi collettivi operativi tra le maggiori organizzazioni professionali (CIA, Coldiretti, Unione Agricoltori e COPAGRI).

5. Aspettative future del mercato

Le tanto auspiccate scelte programmatiche regionali non hanno inciso in maniera rilevante. Con tutta probabilità si andrà sempre più incontro ad una maggiore offerta di terreni in locazione soprattutto da parte di piccoli imprenditori fuoriusciti dal settore e senza ricambio generazionale.. Nell'entroterra abruzzese la situazione risulta più difficile, in particolare nell'aquilano dove l'abbandono dei terreni e la fuoriuscita degli operatori dall'attività agricola provocherà un ulteriore ribasso dei canoni ed un aumento del volume dell'offerta. La novità delle produzioni energetiche e l'apparire sulla scena di società specializzate nella produzione di energia solare continuano a rappresentare, seppur in modo molto più leggero rispetto al passato, elementi che sicuramente condizioneranno il numero degli atti e il livello dei canoni.

Nelle zone costiere potrebbe verificarsi un leggero aumento della domanda proveniente da piccoli e giovani imprenditori che decidono di rilevare ed ampliare l'azienda di famiglia, considerata come unico sbocco lavorativo in questo periodo di crisi generale.

Molise

Glauco di Sandro

1. Quadro generale

Secondo quanto rilevato dall'ISTAT nell'ultimo Censimento dell'agricoltura - nel 2010 - la SAU molisana condotta in affitto e uso gratuito è aumentata del +40% circa, con un'incidenza sulla SAU regionale complessiva del 34%, un livello superiore a quello registrato in gran parte delle regioni meridionali. Tuttavia, si osserva una contrazione dell'8% della superficie agricola utilizzata rispetto al 2000 (tab. 16).

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

	2000	2010	2010/2000
Aziende			
Solo in proprietà	24.387	18.185	-25,4%
Solo in affitto	1.429	2.218	55,2%
Proprietà e affitto	5.714	5.865	2,6%
Totale ²	31.536	26.272	-16,7%
Superficie (ha)			
Solo in proprietà	126.453	90.379	-28,5%
Solo in affitto	12.035	21.462	78,3%
Proprietà e affitto	76.113	85.676	12,6%
Totale	214.601	197.517	-8,0%
SAU in affitto	48.317	67.191	39,1%
in % su SAU totale	23	34	-
SAU in uso gratuito	12.410	22.411	80,6%
in % su SAU in affitto	26	33	-

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

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

² Il dato complessivo comprende le aziende senza SAU.

Nel 2012, caratterizzato da un'acuta fase di crisi del settore agricolo regionale, la diffusione dell'affitto si è confermata stabile in termini quantitativi, quale principale (se non "unico") strumento possibile a disposizione dell'imprenditore agricolo per entrare in possesso della base fondiaria. Il *trend* dominante in termini di importi dei canoni concordati fra le parti relativamente alle scadenze in corso d'anno ha confermato gli aspetti già accertati negli ultimi anni: numeri stabili in termini di numero di contratti "chiusi", salvo qualche circoscritta contrazione nelle zone ad agricoltura più intensiva, e numeri percettibilmente decrescenti in termini quantitativi (importo dei canoni), dove – per la prima volta dopo molti anni – il segno meno ha prevalso sul segno più per non poche delle tipologie colturali nelle zone ad

agricoltura mercantile, come le *Colline del Volturno* in provincia di *Isernia* e la *Collina Costiera*, le *Colline del medio Biferno* e la stessa *Montagna di Campobasso* in agro al capoluogo di Regione.

La principale novità, peraltro già intuibile dall'anno precedente, ma chiaramente manifestatesi nel 2012, è stato il significativo abbassamento dei canoni (soprattutto, nei valori massimi) in deroga e degli stessi contratti stagionali come chiusi fra le parti nelle aree agricole di maggiore vocazione e potenzialità agronomica, a inequivocabile riprova che non è possibile mantenere sempre rigida ed imm modificabile l'offerta di terra, soprattutto per i terreni e le colture ad alto rischio di mercato e di più alto costo gestionale, quando gli operatori agricoli, che sostengono la domanda, stanno vivendo una fase di particolare criticità e contestuale assenza di risorse finanziarie. Resta, viceversa, confermato *in toto* anche per il 2012, la non significativa influenza sui canoni contrattati fra le parti nella Regione Molise dell'eventuale *plus-valore* associabile ai terreni disponibili all'uso agricolo e serviti di titoli AGEA, visto che il mercato stesso si è orientato stabilmente verso i terreni disponibili, già dotati *ex-ante* dei suddetti titoli; peraltro, in vigenza di attese diminuzioni dell'entità dei premi e di forti ritardi nei pagamenti.

Sulla base delle informazioni acquisite presso i testimoni privilegiati, le principali causali, che hanno determinato le tendenze annuali del mercato molisano degli affitti, sono rinvenibili nei seguenti aspetti:

a) l'ulteriore accentuarsi ed estendersi, nel corso del 2012, della fase di crisi e di perdita di competitività e di risorse delle filiere agro-alimentari molisana all'interno di più generale tessuto socio-economico ulteriormente penalizzato da carenza di risorse pubbliche, crisi del settore dell'edilizia pubblica e privata e generale lievitazione dei tassi di inoccupazione e disoccupazione, che hanno chiaramente favorito il mantenimento di canoni abbastanza stabili per le colture a minore rischio di impresa e mercato (*colture erbacee asciutte; foraggiere; legnose tradizionali*), così come la tendenza alla contrazione dei canoni concordati per le colture ad alto rischio di mercato ortofloricole; legnose agrarie; seminativi irrigui, in generale) in tutti gli ambiti territoriali di maggiore vocazione agronomica regionale;

b) l'assenza di qualsiasi incisiva politica e/o intervento regionale in agricoltura, capace di fungere da volano *anti-ciclico* per lo stimolo della mobilità fondiaria in affitto;

c) la non ottimale annata registrata dai prezzi prevalenti sulla piazza per le principali produzioni agricole, sia in Alto Molise (cereali, foraggiere, olivo) che in Medio e Basso Molise (orticole/industriali in piena aria; fruttiferi; olivo; vigneti di pregio), a causa dell'andamento meteo-climatico estivo particolarmente caldo e siccitoso e della forte concorrenza - sviluppata, a prezzi bassi e graditi dai consumatori con portafoglio assottigliato dalla crisi - delle equivalenti produzioni extra-regionali.

2. Tendenze a livello territoriale e tipologie di contratti.

In provincia di *Isernia*, l'unica variazione apprezzabile meritevole di menzione per il 2012 può essere rinvenuta nella più estesa riconduzione alla forma bilaterale di una non trascurabile parte dei contratti unilaterali in scadenza, in quanto non più accettati dall'AGEA ai fini dell'erogazione dei relativi premi. Di larga massima, comunque, non meno del 60 /65 % della totalità dei contratti di conduzione della terra dell'area alto-collinare e montana restano accordi verbali o dichiarazioni unilaterali (ancora lontano dalla scadenza di legge), mentre si conferma maggioritaria (stima: > 65 % del totale) la tipologia dei contratti di affitto liberamente concordati per l'area basso-collinare e valliva, tipicamente in presenza di tipologie colturali intensive e mercantili. Si deve segnalare una certa attenzione dei conduttori verso i contratti bilaterali in comodato gratuito nei rinnovi di contratti unilaterali in scadenza fra membri e/o affini dello stesso nucleo familiare.

A livello di regioni agrarie dell'isernino si osserva che nelle *Colline del Volturno*, l'area di maggiore vocazione agronomica provinciale, il mercato degli affitti si è confermato tendenzialmente immobile, a causa della grave crisi economica ed agricola dell'area, segnalandosi, comunque, per piccoli ritocchi al ribasso (-4/5 %) nei canoni massimi in deroga delle tipologie colturali di punta (seminativi irrigui e ortofrutticole) e nei contratti stagionali per industriali ed orticole, che hanno segnato leggere flessioni (-3/5 %) nei valori medi e massimi. Nell'estesa area montana e collinare, costituita *dall'Alto Volturno e dalla Montagna dell'Alto Trigno e del Sannio Settentrionale*, nonostante una certa variabilità oggettiva delle condizioni agronomiche e podologiche locali, i rinnovi dei contratti in scadenza non hanno evidenziato variazioni apprezzabili rispetto all'anno precedente: da 80 a 140 €/ha per i seminativi asciutti da destinare a cereali e foraggiere, normalmente serviti dei titoli AGEA; da 180 a 250 €/ha nei contratti in deroga per orticole e legnose, peraltro con rappresentatività assolutamente oasistica. Stasi di mercato ha fatto registrare, infine, la zona montana dell'Alto Molise, dove non si segnalano modifiche alle condizioni contrattuali vigenti negli anni scorsi sia per i seminativi asciutti (normalmente serviti di titoli AGEA) che per gli accordi verbali per pascoli e prati-pascoli montani.

Anche la provincia di *Campobasso* conferma l'aumento apprezzabile dei rinnovi in scadenza nel 2012 con la formula del contratto bilaterale per le menzionate esigenze di accedere ai premi AGEA. Nella medesima provincia resta significativo il dualismo strutturale del mercato degli affitti con prevalenza (stima: > 60 % del totale) di accordi verbali e denunce di conduzione in affitto in tutta l'area montana e collinare interna e con prevalenza (> 55 % del totale) di contratti bilaterali, di cui parecchi stagionali e/o liberamente definiti fra le parti, nell'area costiera, sub-costiera e in quella limitrofa al capoluogo di regione. In ogni caso, gli importi elevati dei canoni bilaterali in deroga per le colture di punta (orticole; industriali; floricole; legnose agrarie) delle aree vocate del territorio provinciale hanno segnato flessioni, da modeste a significative, come meglio precisato a seguire, a causa della carenza di risorse nelle mani dei conduttori affittuari e degli alti e crescenti costi di coltivazione.

Limitando le segnalazioni ad alcuni casi emblematici, va detto che nella *Collina Litoranea e nelle Colline del Molise Nord-Orientale e nelle Colline del Molise Sud-Orientale* i canoni massimi dei contratti in deroga per colture orticole e industriali sono calati del 6 % circa, quelli dei vigneti DOC del 5,5 % circa e quelli dei contratti stagionali per colture orticole/industriali del 6 % circa. Anche nelle Regioni Agrarie della *Montagna di Campobasso* e del *Medio Biferno*, i contratti in deroga più onerosi (ortofrutticole; industriali) sono calati, in media, del 5/10 % nei valori medi e massimi. Per contro, la situazione si è confermata sostanzialmente immodificata con riferimento alla regioni interne del *Medio Trigno e Biferno* e del *Matese Settentrionale*, ove prevalgono le colture estensive e foraggiere, che obbligano i conduttori a minori costi di coltivazioni e consentono il finanziamento diretto del processo produttivo, senza esposizioni rilevanti verso gli operatori del credito.

In ogni caso, e in generale, l'intero mercato regionale degli affitti per l'anno 2012, si è confermato un bacino reale di contrattazione oggettivamente contenuto nel numero complessivo di contratti a buon fine, benché gli obblighi di legge imposti per fruire dei premi AGEA abbiano contribuito ad alimentare una forzosa mobilità "orizzontale" dalla tipologia unilaterale a quella bilaterale nei rinnovi a scadenza.

3. Tipi di contratto

I contratti di affitto vigenti in Molise, pur conservando complessivamente la loro "architettura" tradizionale, come segnalata negli anni precedenti in termini di prevalenti tipologie contrattuali, hanno evidenziato – in generale – un aumento apprezzabile (stimabile in circa il + 5/8 % sull'intero bacino regionale) dei rinnovi in deroga alla legge 203/82 (*trend*

quinquennale in crescita), a fronte della menzionata impossibilità di accesso ai premi AGEA in difetto di doppia firma dei danti causa sul contratto medesimo; per contro, si prende atto della leggera flessione dei contratti stagionali (innesco possibile fase ribassista) e dei contratti unilaterali (*trend* quinquennale in significativa flessione, visto che, a scadenza, la maggior parte o viene ricondotto al bilaterale, oppure non viene rinnovato); tendenzialmente immobili (e, peraltro, di difficile decifrazione) si conservano gli accordi verbali fra operatori della zona montana.

In linea di tendenza, può - comunque - considerarsi confermata la prevalente natura dei contratti d'uso della terra vigenti in relazione ai principali ambiti territoriali regionali: persistenza della significativa rappresentatività degli accordi verbali d'affitto e delle denunce unilaterali di conduzione nelle aree montane ed alto collinari dell'intero territorio regionale, tipicamente in presenza di coltivazioni estensive ad uso zootecnico (pascoli; prati naturali pascolabili o sfalciabili; seminativi asciutti e marginali); lento, ma inarrestabile, *trend* incrementativo dei contratti di tipo stagionale e di quelli in deroga in tutti i bacini agricoli locali meglio dotati di servizi e di infrastrutture di supporto ed in regime di costanza di collegamenti con il mercato (orticole; industriali, foraggere irrigue di pianura), ovvero di diffusa presenza di coltivazioni arboree mercantili (olivo, vite, fruttiferi) integrate alla filiera agro-alimentare locale.

4. Patti agrari e organizzazioni professionali

Nel 2012, la stragrande maggioranza dei rinnovi contrattuali bilaterali in deroga è transitato attraverso le OO.PP.AA. operanti sulla piazza, in quanto l'accesso ai premi AGEA rende necessaria l'assistenza dei CAA, che possono operare legalmente solo in osservanza delle disposizioni AGEA-MIPA e della stessa Regione Molise. Quanto precede può essere ritenuto valido per ambedue i soggetti giuridici (proprietario concedente in affitto; affittuario conduttore del fondo rustico) che intervengono nei contratti stessi.

Minoritario è il peso assegnabile ai rinnovi contrattuali transitati per altre vie (studi legali, notarili e tecnici), sia per i maggiori costi di assistenza e curateli richiesti, sia per la buona diffusione dei CAA, a condizioni normalmente molto meno onerose, sull'intero territorio regionale. Tutti i testimoni interpellati hanno confermato l'assenza di uno specifico accordo riconosciuto da tutte le OO.PP.AA: ogni Organizzazione elabora e presenta propri schemi riconosciuti validi dalla P.A.

5. Aspettative future del mercato

Per l'anno in corso (2013), la previsione prevalente dei testimoni interpellati fa riferimento ad una possibile accentuazione delle (riferite) tendenze in atto: ulteriore lieve flessione dei valori medi e massimi dei canoni associati alle colture mercantili ad alto rischio di mercato e costanza dei canoni contrattabili per le colture estensive a basso rischio di impresa. Trattasi di previsioni oggettivamente fondate, che solo una rapida (e improbabile) uscita dalla crisi economica generale potrebbe rendere improbabili.

Campania

Rossana Spatuzzi

1. Quadro generale

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

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

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

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

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

² Il dato complessivo comprende le aziende senza SAU.

Nel 2012 la domanda di terreni in affitto è stata sostenuta, soprattutto a seguito dell'applicazione della riforma della PAC e il rispetto degli obblighi ambientali. Continua anche la tendenza alla regolarizzazione dei contratti d'affitto stagionali e/o verbali in pluriennali e scritti. La crescente regolarizzazione dei rapporti è dovuta al fatto che per accedere ai finanziamenti previsti nell'ambito del PSR 2007-2013 è necessario dimostrare il

possesto dei terreni. Si registra, invece, una riduzione del numero dei patti in deroga. Nelle zone ad agricoltura intensiva e ad alto carico demografico dove si cerca di destinare i terreni ad usi più redditizi.

2. Tendenze a livello territoriale

Nella provincia di Caserta si è ridotto il divario tra i canoni per i terreni situati nelle zone ad agricoltura intensiva e quelli delle zone marginali. La riconversione degli allevamenti bovini in bufalini ha sensibilmente aumentato la richiesta di seminativi irrigui e asciutti in affitto. Nelle aree a pascolo e/o comunque destinate all'allevamento le misure agroambientali del PSR hanno favorito il processo di regolarizzazione dei canoni. È aumentata anche la richiesta per i terreni ricadenti nelle zone caratterizzate da produzioni di pregio (noccioletti, meleti e vigneti) poiché assicurano un reddito maggiore. In calo la richiesta dei castagneti. Il numero di contratti e il livello dei canoni sono invece in flessione per le colture orticole e i frutteti, tale fenomeno è da imputarsi ai gravi problemi di inquinamento della provincia (diossina, brucellosi, rifiuti). Si rileva una scarsa vivacità anche nelle aree dove prevale una dimensione aziendale piccola.

A Benevento i canoni sono, in media, più accessibili che nel casertano, sebbene con differenze da zona a zona. Nel complesso si riscontra una generalizzata prevalenza dell'offerta, con qualche eccezione per determinate colture. I canoni sono piuttosto elevati per i vigneti DOC, per i quali si registra anche un mercato degli affitti più vivace, attribuibile alla possibilità di usufruire dei contributi comunitari., Un certo interesse si registra per il prato pascolo nella zona del Fortore.

A Napoli il mercato è fortemente influenzato dalle suscettività d'uso extragricole tipiche delle aree fortemente urbanizzate (edilizia, parcheggi e centri sportivi) che inducono i proprietari a non rinnovare i contratti in scadenza. L'ampliamento del parco del Vesuvio e la localizzazione di una discarica nello stesso, ha determinato un decremento della domanda di terreni da affittare nelle zone ora incluse in aree protette a causa dei vincoli che gli agricoltori sono tenuti a rispettare, nonché per le inevitabili conseguenze ambientali

Ad Avellino si riscontra la prevalenza dell'offerta nelle aree più marginali della provincia caratterizzate da un'agricoltura estensiva di tipo cerealicolo-zootecnica. Nonostante ciò si riscontra un certo l'interesse per i seminativi a causa delle esigenze di spandimento dei reflui zootecnici. Sono in aumento i canoni per i terreni destinati alla frutta in guscio in particolare per i noccioletti.

Nelle aree pianeggianti e litoranee del Salernitano è in aumento la domanda per i seminativi irrigui e per i terreni interessati dall'ortofloricoltura (soprattutto se protetta) grazie alla presenza ormai consolidata sul territorio di grandi organizzazioni dei produttori caratterizzate da elevati volumi di produzione e di commercializzazione. Nelle aree più svantaggiate della provincia si registra una leggera prevalenza dell'offerta.

3. Tipi di contratto

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

produttive del casertano e del salernitano.

4. Patti agrari e organizzazioni professionali

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

5. Aspettative future del mercato

Anche il mercato degli affitti risentirà, come quello fondiario, dell'incertezza in cui si trovano a operare gli agricoltori campani. Le problematiche sono legate soprattutto alla crisi economica in cui versa il Paese, anche se non mancano fattori prettamente locali, come ad esempio l'emergenza rifiuti. Nonostante i problemi del settore e le aspettative sul perdurare della crisi, gli intervistati prevedono un mercato degli affitti stazionario anche grazie al Piano di Sviluppo Rurale 2007-2013. Il PSR dovrebbe aumentare la regolarizzazione dei contratti d'affitto e prolungare la loro durata, poiché per poter accedere ai finanziamenti pubblici è necessario che il beneficiario sia in possesso di un regolare contratto della durata di almeno 7 anni, che diventano 10 se il progetto per il quale è richiesto il finanziamento prevede investimenti fissi. Una certa spinta è stata registrata grazie ai pagamenti agroambientali previsti dal PSR, che in Campania hanno riscosso una discreta adesione.

In definitiva gli intervistati scoraggiati dall'andamento economico negativo pur auspicano in un aumento dei canoni di affitto prevedono nell'immediato futuro una situazione di stagnazione del mercato.

Puglia

Donato Carone

1. Quadro generale

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

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

	2000	2010	2010/2000
Aziende			
Solo in proprietà	314.171	221.018	-29,7%
Solo in affitto	6.776	18.198	168,6%
Proprietà e affitto	15.720	32.457	106,5%
Totale²	336.694	271.754	-19,3%
Superficie (ha)			
Solo in proprietà	992.035	770.269	-22,4%
Solo in affitto	59.276	169.747	186,4%
Proprietà e affitto	196.266	345.274	75,9%
Totale	1.247.577	1.285.290	3,0%
SAU in affitto	149.168	337.489	126,2%
in % su SAU totale	12	26	-
SAU in uso gratuito	56.544	138.480	144,9%
in % su SAU in affitto	38	41	-

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

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

² Il dato complessivo comprende le aziende senza SAU.

Il mercato pugliese ha mostrato, anche nel corso del 2012, un aumento seppur modesto del ricorso all'affitto a causa soprattutto della ridotta disponibilità di capitali da destinare all'acquisto di terra oltre che per l'incertezza legata alla redditività propria dell'attività agricola. E' sostanzialmente stabile, rispetto al 2011, l'impiego di contratti di affitto stagionali per la coltivazione di ortaggi che rappresentano la tipologia prevalente di contratti in Puglia. In crescita il fenomeno dell'affitto di terreni con colture arboree o per colture foraggere e cerealicole. Il rapporto tra domanda e offerta è in sostanziale equilibrio.

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

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

Rimane significativa la domanda di terreni marginali e pascoli in affitto per "fissare" i titoli PAC laddove la superficie aziendale non è sufficiente.

Di frequente l'affitto risulta essere una forma di conduzione propedeutica all'acquisto del terreno, soprattutto per i neo-imprenditori agricoli. Questi sono stati abbastanza attivi sul fronte della domanda per il raggiungimento della dimensione aziendale minima che ha consentito l'accesso al premio di primo insediamento e ai contributi per gli investimenti.

2. Tendenze a livello territoriale

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

Nel corso del 2012 i contratti di fitto stagionale hanno avuto un leggero decremento determinato dalla diminuzione delle superfici investite a pomodoro da industria. Per questa coltura oltre al ridursi progressivo del margine operativo, dal 2012 è venuta meno anche la restante parte del premio PAC accoppiato che da quest'anno fa parte dei titoli. Per quanto riguarda l'areale cerealicolo il ricorso all'affitto regolare, non riceve ulteriori impulsi alla sua diffusione in previsione delle assegnazioni dei nuovi titoli PAC per il periodo 2014-2020. Nell'attesa i proprietari preferiscono tenere incolti i terreni nelle aree più marginali oppure affidarne a terzi (contoterzisti, giovani agricoltori con parco macchine sovradimensionato) in maniera informale la coltivazione.

Nel barese il ricorso all'affitto è stabile e continua ad interessare anche le colture permanenti. Il fenomeno è spesso legato alla scelta, operata da molti imprenditori agricoli in procinto di abbandonare l'attività, di non alienare immediatamente i suoli, ma piuttosto di cederli in affitto al fine di mantenerli comunque in buone condizioni agronomiche. Vengono affittate anche aziende a indirizzo zootecnico dotate di fabbricati, per le quali si continua a registrare una riduzione dei canoni. In incremento l'affitto stagionale per la coltivazione di foraggere o leguminose da parte di aziende che sempre più diffusamente hanno aderito all'avvicendamento biennale (art. 68). Anche nella provincia di Taranto le superfici affittate si mantengono stabili. Si affittano principalmente superfici destinate a orticole in irriguo nella fascia costiera centro-occidentale, mentre nelle Murge, l'offerta di seminativi a uso zootecnico non riesce a soddisfare appieno la domanda. Nel brindisino il mercato che interessa soprattutto le orticole irrigue (anguria e pomodoro) è stato molto attivo e ha visto un incremento dei contratti di tipo stagionale e dei relativi canoni. Molto attive nella domanda sono grosse imprese senza terreni propri che hanno acquisito titoli PAC coltivando pomodoro

negli anni passati e dal 2012 hanno l'esigenza di fissarli, anche senza coltivare pomodoro.

In provincia di Lecce l'affitto, molto poco comune, riguarda le ortive e le coltivazioni cerealicole ma sono in sviluppo anche i contratti di fitto per olivo e uva da vino. Questo fenomeno è favorito dalle difficoltà da parte di molti operatori nel seguire direttamente la conduzione e si presenta come una soluzione temporanea, in attesa di condizioni di mercato più favorevoli, prima di alienare definitivamente il terreno.

3. Tipi di contratto

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

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

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

4. Patti agrari e organizzazioni professionali

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

5. Aspettative future del mercato

Anche per il 2012 è prevedibile che il ricorso all'affitto continuerà ad aumentare a causa della crisi economica che ha ridotto la disponibilità di capitali da investire nell'acquisto di terra. L'offerta è in tendenziale aumento e trova un freno solo nella prospettiva di vedersi assegnare anche per il periodo 2014-2020 i titoli PAC relativi agli aiuti disaccoppiati. Nell'attesa si stipulano solo contratti di breve durata o informali. Sono previsti in ulteriore incremento gli affitti stagionali per la coltivazione di foraggiere o leguminose inserite nella rotazione biennale dell'art. 68 e in decremento i contratti stagionali per le orticole (-30/-40% solo per il pomodoro da industria).

Basilicata

Carmela De Vivo

1. Quadro generale

I dati provvisori del 6° Censimento Generale dell'Agricoltura 2010 rilevano, nel decennio 2000/2010, un aumento delle aziende con superficie solo o in parte in affitto di circa 1.064 unità, a fronte di una riduzione complessiva di oltre 26.000 aziende agricole⁸. Di queste, 852 aziende hanno solo superficie in affitto (il 65,7% in più rispetto al 2000), mentre le restanti conducono parte della superficie in affitto e parte in proprietà o uso gratuito. Quest'ultima forma di conduzione è sicuramente da prendere in considerazione, sia perché riguarda il 5% delle aziende lucane, incidenza quasi raddoppiata nell'ultimo decennio, sia perché risulta in crescita di circa il 30% rispetto al censimento del 2000 (tab. 19).

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

	2000	2010	2010/2000
Aziende			
Solo in proprietà	65.373	37.683	-42,4%
Solo in affitto	3.270	4.813	47,2%
Proprietà e affitto	7.280	9.247	27,0%
Totale²	75.929	51.756	-31,8%
Superficie (ha)			
Solo in proprietà	386.702	275.858	-28,7%
Solo in affitto	29.883	62.906	110,5%
Proprietà e affitto	120.931	180.363	49,1%
Totale	537.516	519.127	-3,4%
SAU in affitto	83.821	156.374	86,6%
in % su SAU totale	16	30	-
SAU in uso gratuito	27.328	48.226	76,5%
in % su SAU in affitto	33	31	-

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

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

² Il dato complessivo comprende le aziende senza SAU.

Nel decennio 2000/2010 è aumentata anche del 79,8% la percentuale di SAU in affitto, a fronte di una riduzione totale della SAU del 12%. Il disaccoppiamento degli aiuti PAC a seguito della riforma Fischler e il conseguente obbligo di fissare gli aiuti alla superficie ha sicuramente incrementato questo titolo di possesso. E' opportuno evidenziare che anche la

⁸ ISTAT: 6° Censimento Generale dell'Agricoltura

SAU in uso gratuito fa registrare, nel periodo considerato, un incremento del 66.2%. Questo dato è in parte ascrivibile all'insediamento di giovani agricoltori, incentivato dai programmi di sviluppo comunitari, la cui dotazione strutturale è spesso ceduta a titolo gratuito dai genitori o altri familiari. La forma di conduzione rimane sostanzialmente stabile: la quasi totalità delle aziende (il 97% circa) è condotta dal coltivatore.

Nel 2012, come già accaduto nell'anno precedente, domanda e offerta di terreni in affitto si sono mantenute sostanzialmente in equilibrio. Tale equilibrio deriva dal fatto che la diminuzione delle superficie in affitto impiegate dalla coltura di cereali è stata compensata dall'aumento delle superficie irrigabili utilizzate per la coltivazione di ortaggi e/o foraggiere. Risultano stabili l'andamento delle superfici in affitto delle altre colture.

2. Tendenze a livello territoriale

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

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

Nel 2012 il mercato non ha subito delle variazioni apprezzabili dei canoni di fitto, anche a causa dell'aumento dei costi di produzione e delle condizioni climatiche avverse che, di fatto, hanno ridotto il margine lordo delle colture, anche ortofrutticole. L'andamento della domanda e dell'offerta nelle aree di pianura risente infatti molto dell'andamento del mercato dei prodotti finali. Nelle aree del Metaponto, destinate alla coltura delle ortive, gli elevati canoni e gli alti costi di produzione generano malcontento tra gli operatori e indeboliscono la struttura produttiva. L'andamento sfavorevole del settore ortofrutticolo ha determinato una contrazione del mercato degli affitti. Tuttavia, è in aumento la richiesta di terreni non coltivati a fragola negli anni precedenti (e quindi privi di residui di pesticidi come il bromuro di metile) da destinare alla coltivazione biologica. I canoni per questi terreni sono in media di 1.200-1.800 euro/ha, superiori alla media anche perché l'offerta risulta molto bassa.

Nella provincia di Matera sta aumentando, anche se lentamente, la fiducia nella norma che regola i contratti in deroga, sebbene gli accordi verbali di durata inferiore l'anno si confermino per diffusione, poiché permettono di eludere alcuni vincoli posti dalla normativa vigente.

In provincia di Potenza i contratti in deroga sono diffusi, anche se nelle zone interne di montagna dove si praticano colture estensive esistono alcuni contratti di mezzadria per lo più basati su accordi verbali. Nelle zone ortofrutticole (Alto Agri, Colline del Medio Sinni, Colline dell'Alto Bradano, Colline di Venosa) sono comuni sia i contratti in deroga che gli accordi verbali, in entrambi i casi di durata semestrale o annuale. Nelle zone di montagna sono frequenti i contratti verbali inferiori all'anno per l'utilizzo dei pascoli, per non incappare in lungaggini legislative.

3. Tipi di contratto

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

4. Patti agrari e organizzazioni professionali

Anche nel 2012 è continuata l'azione di promozione, da parte di tutte le organizzazioni professionali agricole, dei contratti in deroga, che si stanno sempre più affermando tra gli agricoltori lucani. I canoni d'affitto concordati nei diversi casi sono condizionati da situazioni contingenti, quali la durata del contratto di locazione, la volontà del proprietario di rientrare in possesso del fondo e così via, motivo per cui non sono generalizzabili, neanche per regione agraria.

5. Aspettative future del mercato

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

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

Gli accordi verbali stagionali sono molto diffusi per i pascoli in montagna e per gli oliveti in collina. La domanda per i pascoli è molto forte nell'entroterra crotonese, dove sono presenti molti allevamenti allo stato brado del suino nero calabrese.

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

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

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

3. Tipi di contratto

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

4. Patti agrari e organizzazioni professionali

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

5. Aspettative future del mercato

Secondo i testimoni privilegiati, il futuro del mercato degli affitti dipenderà da come si interverrà a livello legislativo locale. È opinione diffusa che la Regione debba fornire un sostegno a coloro che pensano di ampliare la loro azienda tramite l'affitto, più economico ed elastico rispetto all'acquisto. Questo può essere possibile attraverso una politica creditizia e di sgravi fiscali.

La CIA ha continuato a segnalare l'importante proposta dell'AGIA relativa alla costituzione della cosiddetta "borsa degli affitti", iniziativa condivisa anche dal Ministero per

le politiche agricole e forestali. La Borsa potrebbe favorire l'incontro tra domanda e offerta superando così gli ostacoli che sinora hanno impedito un buon funzionamento del mercato degli affitti, fondamentale anche per incoraggiare l'imprenditorialità giovanile.

Tutti i testimoni continuano a concordare che la richiesta di terreni aumenterà con l'avvio della nuova programmazione dello sviluppo rurale 2007-2013 e che l'affitto si formalizzerà e sarà più dinamico con la nuova riforma della PAC. E' opinione diffusa che la nuova PAC influenzerà il mercato dell'affitto almeno per due ordini di motivo. Il primo è relativo alla richiesta del proprietario dei terreni dati in fitto, di ritornarne in possesso dato che potrà aumentare la superficie beneficiaria dei premi oltre a quella già oggetto dei titoli. Il secondo ordine di motivo riguarda il greening che molte aziende con coltivazioni arboree specializzate, stante ad oggi la nuova proposta, hanno necessità di ricorrere all'acquisto o all'affitto di terra dove poter realizzare le rotazioni richieste. Questa possibilità è valida per l'area di Gioia Tauro (Olivicoltura specializzata), ma anche per tante altre aree e riguarda le medio-grandi aziende.

Sicilia

Ida Agosta e Teresa Cirivello

1. Quadro generale

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

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

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

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

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

² Il dato complessivo comprende le aziende senza SAU.

Nel 2010 l'incidenza delle aziende siciliane che utilizzano terreni in affitto ha superato il 10%, contro il 2% del 2000. Questo è dovuto in parte all'emersione di accordi irregolari e alla corretta applicazione di contratti in deroga regolamentati dalla legge 203/82, che in base all'art. 45 consente la stipula di contratti di affitto con canoni e durata flessibili. Non sono pochi i casi in cui esiste la necessità di dimostrare il possesso di determinate superfici per

poter accedere agli aiuti e/o incentivi pubblici, siano questi legati ai titoli PAC o a misure del PSR. La minore redditività dei terreni agricoli, dovuta alla riduzione dei prezzi dei prodotti e all'incremento dei costi dei mezzi tecnici, e le difficoltà di accesso al credito inducono gli agricoltori a preferire forme di investimento meno rigide e impegnative e, quindi, a privilegiare la locazione piuttosto che l'acquisto dei terreni.

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

2. Tendenze a livello territoriale e tipi di contratto

Il mercato degli affitti nel 2012 non ha presentato differenze sostanziali rispetto all'anno precedente. Continua ad aumentare l'offerta di terreni marginali, di seminativi in asciutto e, in alcune aree, di terreni a destinazione frutticola. Nell'area del catanese, a causa del perdurare della crisi del comparto agrumicolo, si è assistito all'aumento dell'offerta di agrumeti in affitto, rimasta spesso senza riscontro.

Nelle zone di montagna e alta collina sono frequenti gli affitti di terreni a pascolo e/o seminativo con l'obiettivo di aumentare la superficie aziendale, non di rado accoppiata ai titoli PAC e/o agli incentivi pubblici (es. misure agro ambientali del PSR).

Per quanto concerne la domanda di fondi irrigui, sebbene in misura più contenuta rispetto agli anni precedenti, è continuato l'interesse per i terreni destinati alle coltivazioni di pregio. Nel ragusano la domanda per terreni da utilizzare per colture ortive, come carote e patate, nonostante la crisi dei prezzi che ha investito tali prodotti, si mantiene su livelli accettabili. Ancora relativamente diffusi sono gli affitti di seminativi utilizzati per un'annata agraria o, più spesso, per una frazione di essa. Persiste ancora l'usanza di non redigere alcun contratto, ma di limitarsi ad accordi verbali sul periodo di permanenza nel fondo e sul canone da corrispondere. Canoni consistenti vengono corrisposti per piccoli e piccolissimi appezzamenti irrigui nella parte sud-orientale dell'Isola, dove sono praticate colture di alto reddito. La richiesta di detti appezzamenti è tuttora notevole, mentre molto limitata ne è la disponibilità, per cui si arrivano a pagare cifre che toccano punte di 1.500 euro/ha. Gli accordi sono molto vari e non di rado prevedono le spese per il sollevamento dell'acqua a carico dell'affittuario. Canoni consistenti vengono corrisposti nella zona sud-litoranea dell'isola (Licata, prov. AG) per l'affitto di appezzamenti destinati alle colture protette, arrivando a pagare fino a 1.000 euro per 1.000 mq. Nelle zone interne, dove ancora sono presenti gli allevamenti zootecnici bradi o semibradi, vengono concessi, in affitto stagionale, pascoli naturali o riposi pascolativi a un canone che si aggira tra i 100 e i 200 euro/ha. In alcune aree dell'entroterra perdura l'usanza di concedere, previo pagamento di circa 60-120 euro/ha, il pascolamento delle stoppie di grano duro. Altre concessioni riguardano il pascolamento di appezzamenti già seminati a leguminose dall'imprenditore, al quale viene corrisposto un canone, compreso tra 250 e 400 euro/ha a seconda della zona e dell'essenza utilizzata, per lo più vecchia e sulla. Va segnalata, in alcune aree dell'isola, la sopravvivenza di forme di affitto con pagamento del canone in natura. Si tratta di accordi, quasi sempre verbali, che prevedono la coltivazione e la raccolta a carico dell'affittuario dietro corresponsione di parte della produzione. In particolare, tali forme riguardano gli oliveti delle aree interne, e il frassino da manna delle Madonie (Castelbuono, PA). Il proprietario mette a disposizione l'arboreto e l'affittuario la manodopera e i mezzi tecnici, corrispondendo al concedente, nel primo caso, il 40-50% dell'olio e, nel secondo, il 10% della manna prodotti.

3. Tipi di contratto

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

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

Si segnalano, inoltre, casi in cui i proprietari di seminativi delle zone interne, limitandosi a riscuotere il premio unico, stringono degli accordi con contoterzisti, ai quali concedono l'uso del terreno, con il vincolo del rispetto della condizionalità.

Nella Sicilia occidentale è tuttora presente, anche se notevolmente meno diffusa rispetto al passato, la cessione in affitto di seminativi coltivati a grano duro dopo la mietitura. Gli affittuari coltivatori diretti utilizzano gli appezzamenti per la coltivazione stagionale di ortaggi da pieno campo con mezzi propri e corrispondono al concedente un canone, compreso tra 250 e 450 euro/ha, rimasto invariato rispetto al 2011.

4. Patti agrari e organizzazioni professionali

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

5. Aspettative per il futuro

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

Le aspettative per il futuro degli agricoltori siciliani non sono certo rosee. Tra gli operatori del settore primario aleggia un senso di forte incertezza e di diffusa preoccupazione, che investe quasi tutti i comparti e le diverse realtà territoriali della regione. L'attenzione degli imprenditori agricoli è focalizzata sulle opportunità offerte dal PSR e dalla normativa regionale, non tralasciando di osservare l'andamento dei mercati, sperando di cogliere qualche segnale positivo. La consapevolezza di dover, comunque, sfruttare adeguate economie di scala fa crescere la domanda di terreni, soprattutto di quelli più fertili e strutturalmente

competitivi. A ciò si aggiunge quanto previsto nelle bozze dei regolamenti relativi alla riforma della PAC post 2013. Secondo le nuove disposizioni, infatti, i titoli saranno assegnati sulla base del possesso dei terreni al momento della presentazione della Domanda Unica, previsto per il 15 maggio 2014. Di conseguenza, si avrà, probabilmente, una rivitalizzazione del mercato degli affitti per i prossimi anni (2013-2014). Infatti, come già detto, le difficoltà economiche e di accesso al credito inducono gli agricoltori ad ampliare la base produttiva dell'azienda optando per forme di investimento flessibili, quali affitti di durata limitata.

Sardegna

Federica Floris

1. Quadro generale

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

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

	2000	2010	2010/2000
Aziende			
Solo in proprietà	89.553	41.705	-53,4%
Solo in affitto	4.907	6.573	34,0%
Proprietà e affitto	12.466	12.214	-2,0%
Totale²	107.442	60.812	-43,4%
Superficie (ha)			
Solo in proprietà	576.724	471.138	-18,3%
Solo in affitto	92.023	200.290	117,7%
Proprietà e affitto	351.207	482.263	37,3%
Totale	1.019.955	1.153.691	13,1%
SAU in affitto	255.009	466.116	82,8%
in % su SAU totale	25	40	-
SAU in uso gratuito	41.634	98.068	135,5%
in % su SAU in affitto	16	21	-

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

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

² Il dato complessivo comprende le aziende senza SAU.

Nel 2012 il mercato degli affitti si è caratterizzato per le poche transazioni effettuate rispetto all'anno precedente. Dall'indagine eseguita emerge un sostanziale equilibrio tra domanda e offerta in quasi tutto il territorio regionale. Questo andamento scaturisce in

particolar modo da un' elevata offerta, alla quale corrisponde una continua ricerca di terreni, soprattutto per l'accesso ai contributi comunitari. Le avversità atmosferiche hanno indotto gli agricoltori a ridurre le superfici coltivate. Il protrarsi delle piogge torrenziali durante tutto l'autunno, l'inverno e parte della primavera, ha compromesso le semine della campagna agricola successiva. Le avversità fitopatologiche di elevata entità, quali la "tuta assoluta" sul pomodoro da industria, hanno limitato la richiesta di terreni in affitto da adibire a tale coltura. A tutto ciò si aggiunge la crisi economica che il settore sta attraversando. La scarsa liquidità delle aziende agricole ha ridotto la richiesta di terreni in affitto e per diminuire i costi di produzione l'agricoltore, a seconda dei casi, preferisce coltivare una superficie minore rispetto al passato, eliminando o riducendo alcune operazioni colturali come la concimazione in pre-semina, rimandando il tutto alla concimazione di copertura.

Le difficoltà a raggiungere un accordo sul quadro finanziario ha di fatto reso impossibile una partenza nel 2014 del periodo di programmazione. Pertanto, l'ormai verosimile slittamento della nuova PAC di un ulteriore anno, lascia un clima di incertezza sulla futura programmazione delle strategie da adottare, non riuscendo a dar luogo ad un aumento sostanziale della domanda. La possibilità di accedere alla riserva nazionale, destinata ad assegnare titoli agli agricoltori che hanno iniziato l'attività agricola dopo il 2002 o che si trovano in "situazioni particolari", ha incrementato il numero dei contratti registrati. Infatti, tra i requisiti richiesti per poter usufruire di tale diritto, vi è l'obbligo di essere proprietario di terreni o di averli in affitto. Con l'attribuzione dei titoli storici, molti imprenditori si sono trovati nella condizione di detenere un surplus di "diritti" rispetto alla disponibilità di superficie agricola e questo li ha portati a ricercare terreni per la copertura di tutti i titoli a disposizione. Le contrattazioni hanno interessato principalmente i seminativi irrigui e asciutti, i pascoli e i prati permanenti e, in misura minore, terreni investiti a frutteti, agrumeti e oliveti, soprattutto in quelle zone di vocazione comprovata. La contrattazione dei seminativi asciutti e pascoli avviene soprattutto da parte di aziende zootecniche che cercano di contrastare il rincaro dei mangimi. Una leggera prevalenza di offerta si riscontra nelle aree a indirizzo agropastorale mentre sul restante territorio prevale un sostanziale equilibrio.

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

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

Significativo, anche se poco attinente al mercato degli affitti, è stato il fenomeno delle quote latte acquistate o affittate dalle zone svantaggiate, dove notoriamente non vi è produzione, per poterle utilizzare nelle zone non svantaggiate. Questa opportunità ha sicuramente aperto nuovi mercati per le imprese zootecniche, dando la possibilità agli allevatori di potenziare e aumentare la propria produttività e di normalizzare la produzione.

Non deve essere infatti dimenticato che molte aziende da anni producono troppo latte e, di conseguenza, sono costrette a pagare ingenti multe comunitarie.

L'entrata in vigore dell'IMU, ha ulteriormente rallentato le contrattazioni soprattutto in quelle aree non ricadenti in zone svantaggiate.

2. Tendenze a livello territoriale

Quasi tutto il territorio regionale si caratterizza da un equilibrio tra domanda e offerta. Nella provincia di Sassari è osservabile invece una leggera prevalenza di quest'ultima. In passato la necessità di regolarizzare i contratti, conseguente alla Riforma della PAC, ha determinato un aumento dei canoni d'affitto. Nell'arco del 2012, tra le poche contrattazioni che si sono verificate, non si sono riscontrati incrementi dei canoni, soprattutto per i terreni destinati alle colture stagionali. Di contro nella maggior parte dell'isola, si riscontrano diminuzioni dei canoni d'affitto per quasi tutte le tipologie di terreni. Le variazioni negative più sostanziose si sono verificate soprattutto per i valori massimi dei seminativi irrigui e asciutti della pianura sassarese e seminativi asciutti del nuorese, per i seminativi asciutti dell'iglesiente e del Medio Campidano, per i seminativi irrigui del basso Campidano e per orti e risaie nell'oristanese (Arborea e Terralba). Si sottolinea che le zone a prevalente economia pastorale sono quelle dove l'affittanza risulta più comune.

L'apertura del secondo bando misura 112, inerente l'insediamento di giovani agricoltori e facente parte del Piano di sviluppo rurale, ha generato un'ampia movimentazione dei soggetti affittuari, vista anche la difficoltà di accesso al credito per l'acquisto di terreni, in quanto l'accesso al bando prevedeva il possesso del terreno perlomeno in affitto. Nel complesso però il numero dei contratti registrati e l'entità dei terreni affittati non è variato poiché spesso è avvenuto un passaggio tra padre e figlio. Ciò che potrebbe essere variato, è la durata del contratto, in quanto il bando prevede il possesso del terreno per un periodo minimo di cinque anni.

3. Tipi di contratto

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

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

4. Patti agrari e organizzazioni professionali

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

5. Aspettative future del mercato

Non si prevede una sostanziale evoluzione del mercato degli affitti. I testimoni ritengono che si assisterà ad una riduzione dell'entità delle contrattazioni. Pertanto l'ipotizzato incremento della domanda di terreni con titoli, con conseguente aumento dei canoni, è pressoché improbabile che avvenga; anzi, in molti sostengono che la situazione non muterà sino al 2013 ed in alcuni casi si potrà assistere ad una prevalenza di offerta. Secondo quanto riferito dai testimoni privilegiati, il clima di incertezza e di attesa concernente la nuova programmazione PAC 2014/2020, non stimola nuove contrattazioni, anzi tenderebbe ad una ulteriore riduzione. Le aspettative positive sono strettamente legate al nuovo Piano di Sviluppo Rurale, che dovrebbe rivelarsi strumento alla base del rilancio del settore, ma che sino ad ora non ha prodotto i frutti sperati. Il Programma contiene diverse misure e opportunità utili alle aziende agricole sarde per rilanciarsi all'interno di logiche di mercato. In particolare la misura 112 del PSR dovrebbe incentivare la domanda di terreni in affitto da parte di giovani che intendono insediarsi in agricoltura per la prima volta.

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

Bibliografia

- Longhitano D. (2012) *I contoterzisti e le biomasse vivacizzano il mercato degli affitti*, Terra e Vita, n. 44.
- Povellato A. (1997), *Il mercato fondiario in Italia*, INEA, Roma 1997
- Povellato A. (2012) *Dinamico il mercato dell'affitto*, L'Informatore Agrario n. 43.
- Povellato A., Bortolozzo D., Longhitano D. (2012) *Cap. VIII - Il mercato fondiario*, in "Annuario dell'agricoltura italiana", vol. LXV, INEA, Roma.