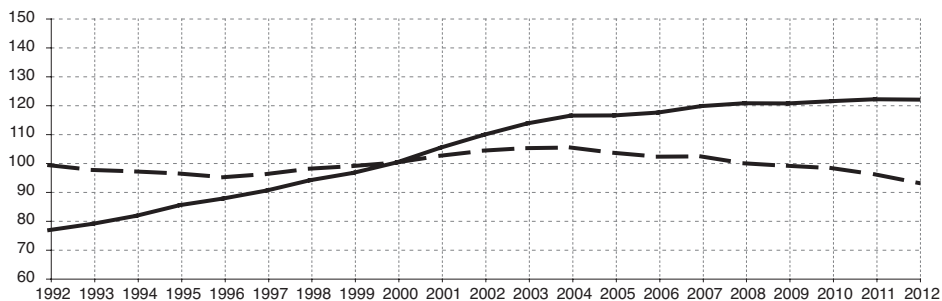


Il mercato fondiario

La situazione generale

Il mercato fondiario italiano ha registrato nel 2012 un altro anno di rallentamento, sia per quanto riguarda l'attività di compravendita sia in termini di quotazioni. Gli operatori del settore, intervistati nel corso dell'annuale indagine svolta dalle sedi regionali dell'INEA, sono concordi nell'affermare che gli scambi si sono ulteriormente ridotti rispetto agli anni precedenti. La riduzione del volume delle compravendite si è riflessa anche sulle quotazioni, che hanno registrato il segno negativo come media nazionale, caso abbastanza raro da vent'anni a questa parte. Il prezzo della terra è diminuito in modo impercettibile (-0,1%) in termini nominali, ma se si tiene conto del tasso di inflazione la contrazione è piuttosto rilevante (-3,1%) e va ad aggiungersi alle riduzioni in termini reali che continuano a registrarsi dal 2008 (fig. 8.1). Considerando l'incremento generale dei prezzi, il valore del patrimonio fondiario italiano nel 2012, in media, ammonta al 93% di quanto valeva nel 2008.

Fig. 8.1 - *Indice dei prezzi correnti e dei prezzi deflazionati dei terreni agricoli in Italia (2000=100)*



Fonte: INEA, Banca dati dei valori fondiari.

La diminuzione del prezzo medio, per quanto debole, è il risultato di andamenti territoriali parzialmente inaspettati. Sotto il profilo geografico si conferma la graduale divaricazione dei valori fondiari tra le regioni settentrionali e quelle centrali e meridionali, ma mentre negli anni precedenti la crescita dei valori al Nord riusciva a compensare la stasi delle quotazioni nel Mezzogiorno, nel 2012 si evidenzia un cedimento delle quotazioni anche in regioni come Lombardia, Veneto e Trentino-Alto Adige, dove i valori fondiari sono generalmente più elevati e la domanda più sostenuta. Inoltre, il prezzo della terra diminuisce in misura relativamente più elevata nelle zone di pianura, malgrado tali aree siano più ricche di terreni fertili e dotati di buone infrastrutture. La diminuzione è particolarmente rilevante nelle aree di pianura del Nord-Ovest, nelle aree di collina del Centro-Sud e anche nelle zone montane del Nord-Est (tab. 8.1)¹.

Tab. 8.1 - *Evoluzione dei valori fondiari medi - 2012*

	Zona altimetrica				pianura	Totale
	montagna interna	montagna litoranea	collina interna	collina litoranea		
Valori per ettaro in migliaia di euro						
Nord-Ovest	5,5	26,1	24,5	78,5	34,8	25,1
Nord-Est	28,8	-	44,0	32,9	46,7	41,7
Centro	7,9	13,0	13,1	17,5	21,2	13,6
Sud	6,8	10,0	12,2	17,9	17,8	13,0
Isole	5,9	8,8	7,7	10,6	14,9	9,3
Totale	11,3	9,9	15,2	16,0	32,8	20,0
Variazione percentuale 2012/2011						
Nord-Ovest	1,1	0,4	1,7	0,6	-0,8	-0,2
Nord-Est	-2,1	-	1,1	4,8	0,5	0,1
Centro	0,0	0,0	-1,3	0,0	-0,2	-0,7
Sud	0,0	0,0	-0,6	-0,1	-0,4	-0,3
Isole	0,7	0,5	0,3	0,1	-0,8	0,0
Totale	-1,0	0,2	0,1	0,1	-0,1	-0,1

I dati presenti in questa tabella non sono confrontabili con quelli pubblicati nei volumi precedenti dell'Annuario dell'agricoltura italiana in quanto è in corso un aggiornamento della banca dati dei valori fondiari.

Fonte: INEA, Banca dati dei valori fondiari.

Il prezzo medio della terra rimane su livelli abbastanza elevati (20.000 euro per ettaro a livello nazionale), soprattutto nelle regioni settentrionali dove i valori nelle zone più vocate di pianura e di collina difficilmente scendono sotto ai 30-40.000 euro per ettaro. Al Sud si evidenziano valori intorno ai 10-20.000 euro per ettaro. Va sottolineato che le quotazioni dei terreni nascondono spesso una forte

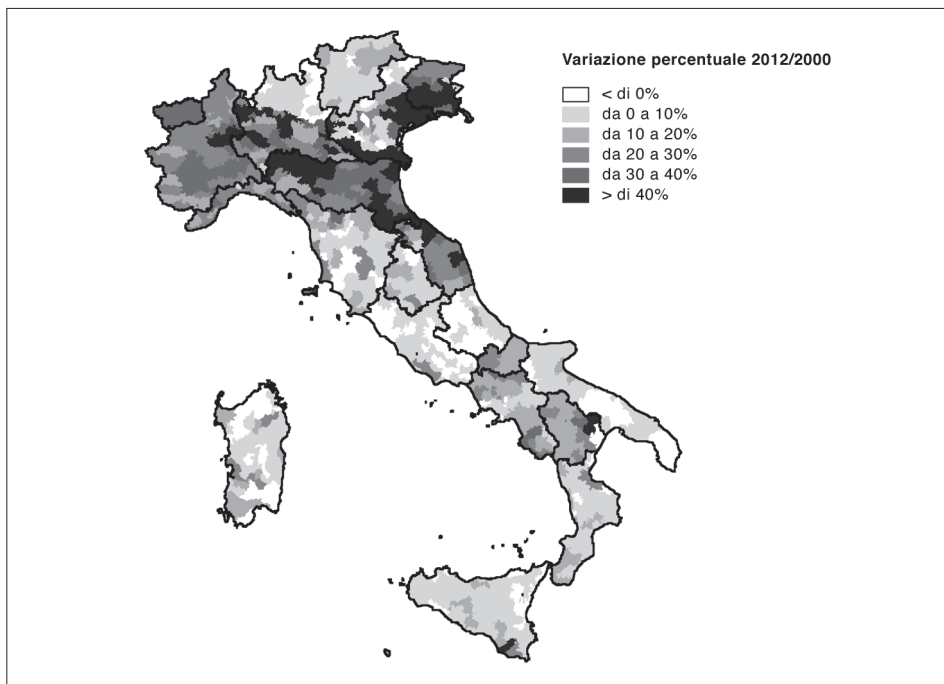
¹ A seguito di una revisione della serie storica dei valori fondiari, le statistiche di questo capitolo non sono confrontabili con quanto riportato nei precedenti Annuari. Per un aggiornamento sulla metodologia di stima e per un maggior dettaglio della banca dati sui valori fondiari è possibile consultare le pagine web dell'Indagine sul mercato fondiario (www.inea.it/mercato-fondiario).

variabilità a livello locale, determinata sia da fattori agricoli che da motivazioni di origine extragricola. In primo luogo la presenza di produzioni a elevato valore aggiunto premiate dal mercato, che spingono gli agricoltori più dinamici a cercare di ampliare la struttura fondiaria. Anche particolari incentivi o limitazioni stabiliti da interventi legislativi possono alterare l'attività di compravendita dei terreni. Esempi recenti vengono dagli incentivi alle agroenergie e dai vincoli imposti dalla direttiva nitrati, ma secondo gli operatori questi effetti si sono diluiti nel tempo sia per il graduale aggiustamento del livello degli incentivi sia per gli interventi di ristrutturazione che hanno consentito alle aziende di rientrare nei parametri previsti dalla legislazione ambientale. I fattori extragricoli sono rappresentati soprattutto dalle condizioni socio-economiche delle aree locali che influiscono sulle decisioni di investimento e sviluppo. La pressione urbanistica e la necessità di allocare i capitali accumulati generano una domanda di terra che esula – almeno parzialmente – da un'analisi della redditività agricola del bene fondiario.

La morfologia frastagliata dei valori fondiari è ben rappresentata dalla loro variazione nel corso degli ultimi dodici anni: tra il 2000 e il 2012 le aree che hanno evidenziato il maggior aumento delle quotazioni sono concentrate al Nord e in alcune aree del Centro Italia (fig. 8.2). Rispetto a un tasso di inflazione del 31%, le dinamiche più positive riguardano il 12% della SAU che evidenzia incrementi del prezzo medio della terra oltre il 40%, mentre un altro 10% di SAU registra variazioni tra il 30 e il 40%. Per contro, in molte aree del Centro-Sud le variazioni sono negative e riguardano il 14% della SAU. La parte più cospicua della superficie agricola italiana (34% del totale) presenta aumenti dei valori fondiari non superiori al 15%, quindi ben al di sotto del tasso di inflazione registrato nel medesimo periodo.

Una prima ipotesi che potrebbe spiegare l'andamento in flessione dei valori fondiari riguarda il graduale processo di aggiustamento dei prezzi a cui si sta assistendo, in conseguenza della crisi economica e dei nuovi scenari che hanno caratterizzato l'agricoltura europea nell'ultimo decennio. Oltre alla crisi economica, l'agricoltura italiana risente anche delle mutate condizioni di mercato e degli sviluppi della politica agricola, sempre più orientata verso una riduzione del sostegno ai redditi. È probabile che, in un contesto caratterizzato da elevata volatilità dei prezzi e da prospettive di ulteriori contrazioni degli aiuti al reddito, gli agricoltori anziani e quelli meno professionali abbandonino il settore anche attraverso la vendita del fondo. L'introduzione dell'IMU per i terreni agricoli ha ridotto ulteriormente le aspettative di quanti pensano di mantenere il capitale fondiario come forma di risparmio al riparo dagli andamenti economici congiunturali. A conferma di un'accentuazione di queste tendenze, gli operatori del settore hanno evidenziato un maggior equilibrio tra domanda e offerta anche nelle zone che tradizionalmente sono caratterizzate da una forte pressione della domanda.

Fig. 8.2 - *Variazione percentuale del valore medio dei terreni per regione agraria fra il 2000 e il 2012*



Nella figura 8.2 sono riportate le variazioni percentuali dei valori fondiari medi dei terreni a livello di regione agraria. I valori sono stati ottenuti come media delle quotazioni rilevate per ogni tipo di coltura nella regione agraria, ponderata sulla superficie investita per le diverse colture. Si tratta, quindi, di un valore che può nascondere una forte variabilità all'interno dell'area, ma che risulta comunque indicativo della situazione emergente nel mercato fondiario locale.

Fonte: INEA, Banca dati dei valori fondiari.

Sembra venuto meno anche l'effetto sulla domanda degli incentivi per le fonti energetiche rinnovabili, che in contesti locali avevano portato il valore dei terreni a livelli particolarmente elevati. Le incertezze sulle prospettive di queste forme di incentivazione e la durata dei contratti sembrano suggerire una certa prudenza nelle decisioni di investimento per finalità energetiche e portano gli operatori a orientarsi verso l'acquisizione in affitto delle superfici necessarie, con riflessi ancora abbastanza rilevanti sul mercato degli affitti.

Sebbene non siano disponibili statistiche quantitative affidabili, gli operatori sono concordi nel ritenere che l'attività di compravendita ha continuato ad essere stagnante anche nel 2012. Sembra indubbio che la difficoltà di accesso al credito sia uno dei fattori che limitano le potenzialità della domanda degli agricoltori professionali ancora interessati a consolidare la struttura aziendale per aumentare le economie di scala. Le statistiche della Banca d'Italia segnalano una contrazio-

ne delle erogazioni nel 2012 per l'acquisto degli immobili rurali superiore al 50% rispetto ai valori riscontrati nei tre anni precedenti. È probabile che la riduzione sia il risultato congiunto di una difficoltà nel concedere mutui da parte delle banche unita alla minore propensione all'indebitamento degli agricoltori causata da costi e rischiosità più elevati (*credit crunch* passivo).

Gli acquirenti extragricoli sono frenati dalla mancanza di liquidità, dalle prospettive incerte per la redditività del settore e dal perdurare della crisi economica, che limita le scelte di investimento e di allocazione del risparmio. In realtà, non manca l'interesse di investitori, anche stranieri, per acquisizione di aziende intere o per corpi fondiari di una certa rilevanza situati in zone particolarmente pregiate. In quest'ultimo caso si tratta di operatori che puntano allo sviluppo di imprese in ambito agro-industriale seguendo una logica basata sulla redditività dell'investimento, piuttosto che sulla ricerca di beni rifugio che in molti casi anima le scelte di investitori extragricoli.

Infine, sulle scelte di investimento in beni fondiari pesa l'incognita della riforma della PAC che dal 2015 dovrebbe modificare il quadro degli incentivi con riflessi anche rilevanti per i proprietari fondiari. Il nuovo pagamento "multistrato" potrebbe portare a variazioni consistenti degli importi, sia in senso negativo per le aziende e i territori che hanno avuto in passato livelli di aiuto particolarmente elevati, sia in senso positivo per le aree più marginali dove si prevede un incremento degli aiuti per ettaro. La trasmissione di queste variazioni del livello di sostegno sul prezzo della terra non è automatica ed è soggetta a una forte variabilità a seconda dei criteri di applicazione. L'esperienza dell'introduzione del disaccoppiamento con la riforma del 2003 sembra evidenziare che, almeno in Italia, i riflessi maggiori possono aversi sul mercato degli affitti piuttosto che sul prezzo della terra. Al contrario non va sottovalutato l'effetto sulla mobilità fondiaria, dato che le modifiche ai criteri di distribuzione degli aiuti implicano quasi sempre anche modifiche al diritto a ricevere l'aiuto che può essere assegnato al proprietario fondiario o all'imprenditore che coltiva il fondo.

Gli operatori intervistati hanno segnalato che la flessione delle quotazioni potrebbe continuare nel prossimo futuro, anche in conseguenza di un livello dei prezzi della terra in molti casi non comparabile con la normale redditività agricola. Va aggiunto, comunque, che non sembra possibile generalizzare questa prospettiva, considerato l'andamento differenziato che caratterizza il mercato fondiario a livello territoriale. Inoltre, il parziale riallineamento tra valori fondiari e redditività potrebbe rimettere nuovamente in gioco gli agricoltori che sono interessati a investire nella propria impresa.

Le caratteristiche regionali²

Italia nord-occidentale – In questa circoscrizione geografica i valori fondiari medi hanno mostrato una lieve diminuzione (-0,2%): alla crescita riscontrata in Piemonte (+3%), Valle d'Aosta (+3%) e Liguria (+1%) si è contrapposta una significativa flessione delle quotazioni in Lombardia (-2%).

In Piemonte il volume delle compravendite è rimasto stabile rispetto agli anni scorsi e l'attività degli operatori è stata condizionata dalla riduzione di risorse finanziarie da destinare agli investimenti fondiari, dalla crisi dei comparti vitivinicolo e risicolo e dall'incertezza sugli effetti della nuova politica agricola comune. Una maggiore dinamicità è stata riscontrata solo in alcune aree del cuneese e dove l'interesse per le energie rinnovabili ha sostenuto la domanda di terreni da destinare all'installazione di impianti fotovoltaici. Domanda e offerta di terra mostrano un sostanziale equilibrio, anche se in alcuni casi i potenziali acquirenti sono stati frenati dall'aumento della pressione fiscale sui terreni. Variazioni significative delle quotazioni dei vigneti Doc sono state segnalate nelle province di Asti e Cuneo (+3%), in un contesto comunque caratterizzato da pochi scambi.

Il mercato fondiario della Valle d'Aosta è stato caratterizzato da una limitata attività di scambio che conferma la preferenza da parte degli agricoltori verso forme di possesso alternative alla proprietà, come l'affitto o gli accordi verbali. Nel 2012 l'Amministrazione regionale ha emanato una legge in materia di riordino fondiario (l.reg. 20/2012) finalizzata a razionalizzare l'uso del suolo a fini agricoli e contrastare il fenomeno della frammentazione fondiaria. La legge disciplina, inoltre, la conclusione dei piani di riordino attivati negli anni precedenti.

Il mercato fondiario lombardo ha mostrato un'ulteriore diminuzione degli scambi, che si sono concentrati nelle aree maggiormente vocate della regione o nelle zone interessate da espropri. Una maggiore dinamicità è stata segnalata nei comprensori caratterizzati da produzioni a elevata redditività. È il caso, ad esempio, dei piccoli appezzamenti a vivaio nella provincia di Lecco, dei vigneti Doc Lugana nell'area del lago di Garda, dei terreni nella zona del Parmigiano Reggiano nell'Oltrepo mantovano o dove sono diffuse le imprese a ordinamento faunistico-venatorio e gli agriturismi (Oltrepo pavese e collina mantovana). La domanda prevale sull'offerta nelle aree più vocate della regione, anche se negli ultimi anni l'ampliamento della maglia poderale aziendale è stato realizzato più frequentemente con il ricorso all'affitto. Nella provincia di Lodi la crisi del comparto zootecnico e la stagnazione del mercato si sono riflesse in una contrazione

² Nell'appendice "Dati statistici per regione" sono disponibili alcuni dati indicativi relativi ai valori fondiari rilevati nelle singole regioni.

media del prezzo della terra di circa il 5%. Ancora più consistente è stata la riduzione dei valori fondiari nella pianura bresciana (-10%).

In Liguria l'attività degli operatori è stata indirizzata quasi esclusivamente verso le tipologie colturali di maggior pregio della collina litoranea (vigneti e oliveti). L'offerta ha prevalso sulla domanda e spesso è stata legata all'abbandono dell'attività da parte degli agricoltori a seguito della crisi generale e delle difficoltà del settore florovivaistico. L'inasprimento fiscale a carico delle aziende agricole ha favorito l'alienazione dei terreni da parte degli imprenditori part time. Incrementi del prezzo degli oliveti sono stati riscontrati nelle province di Savona, Genova e La Spezia (+2%).

Italia nord-orientale – La modesta crescita annua dei valori fondiari (+0,2%) deriva da andamenti differenziati a livello regionale. All'incremento delle quotazioni registrato in Emilia-Romagna e Friuli-Venezia Giulia (+3%) si è contrapposta una flessione in Trentino-Alto Adige (-2%) e Veneto (-1%).

Il mercato fondiario del Trentino-Alto Adige è stato caratterizzato dalla stabilità degli scambi e dalla contrazione dei valori fondiari. I problemi economici affrontati dalle aziende agricole e le difficoltà di accesso al credito si sono riflessi in un atteggiamento di maggior prudenza da parte degli operatori. La domanda e l'offerta risultano in equilibrio: le richieste hanno interessato soprattutto piccoli appezzamenti a prati e pascoli, vigneti e frutteti nelle aree più vocate. L'offerta è stata sostenuta anche da piccole aziende che, per ottenere liquidità, hanno deciso di vendere parte del capitale fondiario. Le quotazioni sono rimaste stabili in Alto Adige, mentre si sono osservate significative flessioni in Trentino per prati permanenti e pascoli (-8%), frutteti (-6%) e vigneti (-7%).

Per il secondo anno consecutivo è stata registrata una flessione dei valori fondiari in Veneto, più accentuata nelle aree di pianura rispetto a quelle collinari. Il generale equilibrio tra domanda e offerta si è inserito in un contesto nel quale sono aumentate le vendite da parte delle piccole aziende in difficoltà economica. Solo nella provincia di Padova gli operatori del settore hanno segnalato una situazione di prevalenza della domanda, ma la ridotta disponibilità di risorse finanziarie ha comunque determinato un calo degli scambi. Diminuzioni significative dei prezzi dei vigneti non DOC sono state registrate nelle province di Verona, Vicenza, Treviso e Padova (-2/-4%), mentre un andamento opposto ha interessato i vigneti del veneziano (+2/+8%). Diminuzioni di oltre il 5% dei valori fondiari sono state segnalate nel padovano per seminativi e ortofloricole.

Il mercato fondiario del Friuli-Venezia Giulia è risultato attivo solo nella prima metà dell'anno, quando la richiesta di terreni da destinare a nuovi impianti di vigneti per la produzione del Prosecco è risultata superiore all'offerta e ha determinato un significativo incremento dei prezzi. La domanda prevale nelle

province di Pordenone, Gorizia e nella zona di San Daniele (UD) e ha interessato prevalentemente appezzamenti di limitata estensione. L'offerta è stata sostenuta anche da imprenditori di piccole aziende, spesso anziani o part time, che hanno preferito vendere i terreni o concederli in affitto. Nelle zone montane e collinari della provincia di Pordenone la domanda proveniente dagli allevatori ha determinato un incremento del prezzo dei seminativi (+10%).

In Emilia-Romagna il numero di compravendite di terreni è aumentato solo nella provincia di Forlì-Cesena e in alcune aree del ferrarese. Gli scambi sono invece risultati in diminuzione nella collina modenese e stabili nel resto della regione. Il sisma che ha colpito alcune province ha contribuito a ridurre l'attività sul mercato degli agricoltori di queste aree. La domanda supera l'offerta nella pianura emiliana e nel riminese, mentre l'offerta risulta prevalente in Romagna. Un elevato incremento dei valori fondiari ha interessato i seminativi irrigui e le ortofloricole nelle province di Forlì e Rimini (+5/+10%). L'interesse per i frutteti delle zone vocate della Romagna ha determinato un aumento delle quotazioni di questa tipologia colturale (+5/+10%).

Italia centrale – Il decremento del valore fondiario medio osservato in questa circoscrizione geografica (-0,7%) è legato al negativo andamento del mercato fondiario toscano, che per il quarto anno consecutivo ha presentato una flessione delle quotazioni (-2%).

In Toscana il mercato fondiario è stato caratterizzato da un numero molto limitato di scambi e da una generale prevalenza dell'offerta sulla domanda. L'attività degli operatori è stata influenzata dalle difficoltà di accesso al credito, dalla mancanza di agevolazioni all'acquisto e dall'introduzione dell'IMU. Le richieste dei potenziali compratori sono state rivolte principalmente verso i terreni da destinare al florovivaismo e le piccole aziende in aree ad alto valore paesaggistico. La domanda di seminativi è risultata in calo, condizionata dalle fluttuazioni del prezzo dei cereali e dall'incertezza sugli effetti della riforma della PAC. Questa situazione ha contribuito al generale decremento delle quotazioni di questa tipologia colturale nelle province di Firenze, Prato e Siena (-4/-9%).

La crisi economica e l'elevato indebitamento delle aziende agricole umbre hanno ridotto le risorse a disposizione degli agricoltori per l'acquisto di terra e condizionato gli scambi. In questo contesto l'attività è stata sostenuta quasi esclusivamente da aziende agricole in ristrutturazione o in fase di avviamento. Gli operatori del settore hanno segnalato trattative di compravendita per vigneti e oliveti in aree regionali a minor vocazione agricola a seguito dell'abbandono dell'attività da parte dei proprietari. Incrementi del 2% circa dei valori fondiari sono stati registrati per oliveti e vigneti Doc in tutta la regione e per i seminativi irrigui nella provincia di Perugia.

Il mercato fondiario marchigiano è stato interessato da una sostanziale stazionarietà: la crisi economica, le difficoltà di accesso al credito, l'introduzione delle nuove norme fiscali legate all'IMU hanno, infatti, determinato una minore propensione all'investimento. Gli operatori extragricoli hanno mostrato un crescente interesse per l'offerta di terreni a basso prezzo proveniente da alcuni paesi dell'Europa orientale. Incrementi delle quotazioni superiori all'1% sono stati registrati solo per i seminativi irrigui nella provincia di Macerata e per i seminativi asciutti in quella di Ascoli Piceno.

Nel Lazio l'attività di compravendita è stata piuttosto limitata e ha interessato soprattutto terreni con strutture eccedenti le esigenze produttive aziendali o con suscettività extragricola. L'offerta risulta prevalente sulla domanda ed è rappresentata principalmente da proprietari che hanno la necessità di ottenere liquidità o che cessano l'attività. La totale assenza della domanda ha contribuito alla diminuzione delle quotazioni di oliveti e vigneti nella provincia di Roma e in particolare nella zona dei Castelli romani (-10%).

Italia meridionale – I valori fondiari medi hanno mostrato una lieve riduzione rispetto all'anno precedente (-0,3%) e questo andamento ha interessato tutte le regioni con la sola eccezione della Calabria, dove le quotazioni sono rimaste invariate.

In Abruzzo l'offerta è risultata superiore alla domanda anche nelle aree a maggiore vocazione agricola, come la Piana del Fucino. La domanda è stata sostenuta dai giovani agricoltori e, nelle aree interne, dagli allevatori: in quest'ultimo caso l'acquisizione di superfici a prati permanenti e pascoli è stata spesso realizzata attraverso l'affitto. La crisi del comparto orticolo si è riflessa in una lieve diminuzione del prezzo dei terreni destinati a queste colture, con l'eccezione della provincia di Chieti.

Il mercato fondiario molisano è stato caratterizzato da un modesto livello della domanda e da un numero limitato di scambi. L'offerta è stata sostenuta da aziende agricole in difficoltà sia per gli elevati costi di produzione che per l'incremento della pressione fiscale. Gli operatori del settore hanno segnalato un ulteriore aumento dei terreni agricoli e dei fabbricati rurali venduti attraverso aste giudiziarie. Nella provincia di Isernia si sono riscontrate flessioni per seminativi irrigui e ortofloricole (-1%), mentre in quella di Campobasso la diminuzione ha interessato prevalentemente ortofloricole, frutteti e vigneti (-1%).

In Campania è stata osservata una generale prevalenza dell'offerta nelle province di Napoli, Avellino e Salerno, mentre un maggiore livello della domanda ha riguardato i terreni delle aree interessate da produzioni di qualità del beneventano. I problemi legati all'inquinamento ambientale e le difficoltà del comparto bufalino hanno contribuito alla diminuzione dei valori fondiari nel casertano. Fles-

sioni delle quotazioni dei frutteti sono state segnalate nelle province di Napoli e Avellino (-1%), mentre per le ortofloricole i cali più consistenti sono stati rilevati a Caserta e Napoli (-1%).

Il mercato fondiario pugliese ha mostrato una diminuzione del volume degli scambi e la prevalenza dell'offerta. Questa componente del mercato è caratterizzata da piccoli appezzamenti che spesso non suscitano l'interesse dei compratori orientati, prevalentemente, all'acquisto di superfici meccanizzabili di medio-grandi dimensioni. L'inasprimento fiscale, che ha interessato anche i terreni agricoli, e la diminuzione della redditività dell'attività agricola hanno favorito la vendita dei fondi da parte degli agricoltori non professionali. L'aumentato interesse per le produzioni regionali ha determinato un maggiore dinamismo nel mercato dei vigneti, con una crescita delle quotazioni di questa tipologia colturale (+1/+4%) e un sensibile aumento del valore dei diritti di reimpianto.

In Basilicata prosegue l'andamento stazionario del mercato: l'offerta risulta prevalente e i pochi scambi sono spesso condizionati dagli elevati prezzi richiesti dai venditori. La crisi economica generale e le difficoltà dell'agricoltura regionale hanno contribuito a ridurre le risorse da destinare agli investimenti fondiari. La domanda è sostenuta sia da imprenditori agricoli che da operatori extragricoli provenienti anche da altre regioni. Una diminuzione delle quotazioni superiore al 3% è stata segnalata per seminativi asciutti e frutteti nella provincia di Matera.

In Calabria è stata osservata una sostanziale prevalenza dell'offerta, favorita dagli elevati valori fondiari, dalla mancanza di liquidità e dall'aumento dei costi a carico dei proprietari con l'introduzione dell'IMU. Le richieste hanno interessato prevalentemente gli oliveti di collina, i pascoli e i seminativi irrigui di pianura da destinare alle coltivazioni ortive o alla conversione in frutteti e agrumeti.

Italia insulare – La sostanziale stabilità dei valori fondiari osservata in questa circoscrizione geografica deriva da un andamento opposto nelle due isole. Alla flessione dei prezzi osservata in Sardegna (-1%) si è infatti contrapposto un lieve incremento in Sicilia (+0,5%).

Il mercato fondiario siciliano ha presentato un volume di scambi stabile nelle aree più vocate e in diminuzione in quelle marginali. L'offerta prevale, ma risulta costituita da fondi di modesto valore che non suscitano l'interesse degli acquirenti. Gli allevatori di bovini e bufalini da latte hanno sostenuto la domanda di terreni da destinare al pascolo del bestiame. L'aumento del prezzo dell'uva da vino ha contribuito alla lieve ripresa delle quotazioni dei vigneti, soprattutto nelle aree vocate del trapanese e dell'agrigentino (+1%). Il mercato dei diritti di reimpianto è stato inoltre interessato dalle elevate richieste provenienti dalle regioni settentrionali. Incrementi significativi del prezzo dei seminativi irrigui sono stati osservati nelle province di Messina e Agrigento (+2%).

In Sardegna il mercato fondiario è apparso poco dinamico e con una generale prevalenza dell'offerta sulla domanda. La situazione di incertezza legata agli effetti della nuova PAC, il pagamento dell'IMU sui terreni agricoli e la crisi del comparto agricolo regionale si sono riflessi negativamente sull'attività di compravendita. Gli scambi sono diminuiti nelle province di Sassari, Nuoro e Carbonia-Iglesias, mentre nel resto del territorio regionale sono rimasti stabili. Flessioni significative delle quotazioni dei seminativi irrigui sono state segnalate nelle province di Sassari, Cagliari e Olbia-Tempio (-3/-5%).

Il mercato degli affitti

L'istituto dell'affitto si consolida come principale strumento di ampliamento delle superfici aziendali in tutta Italia. Secondo l'ultimo censimento dell'agricoltura, la SAU in affitto è aumentata del 60% nell'ultimo decennio attestandosi a 4,9 milioni di ettari, di cui il 28% concessi in uso gratuito. La SAU in affitto rappresenta il 38% della SAU totale, con un'incidenza maggiore nelle regioni settentrionali (46%), seguite da quelle centrali (36%) e meridionali (33%). I risultati in questione evidenziano il pluriennale processo di ristrutturazione che ha portato da un lato a una maggiore concentrazione dei terreni agricoli e degli allevamenti e dall'altro alla sensibile contrazione del numero di aziende agricole (-43%), che hanno raggiunto dimensioni medie più ampie (7,9 ettari) e vicine alla struttura media europea. Queste dinamiche possono essere lette come consequenziali agli effetti delle politiche comunitarie e dell'andamento economico generale. In particolare sono state le aziende economicamente più solide a ricorrere all'affitto, considerando che quasi il 70% della superficie in locazione si concentra in aziende con una dimensione economica maggiore di 50.000 euro, mentre ammonta ad appena il 6% la superficie in affitto alle aziende con dimensione economica inferiore a 8.000 euro (tab. 8.2). Anche in termini strutturali si conferma questa situazione: oltre il 50% della SAU in affitto è concentrata in aziende maggiori di 50 ettari, mentre circa un quarto interessa le aziende con meno di 20 ettari.

La distribuzione delle 412.500 aziende che ricorrono all'affitto varia in funzione degli orientamenti produttivi. Infatti, oltre la metà delle aziende specializzate nelle attività di allevamento ricorre a superfici in affitto, fenomeno spiegabile anche in conseguenza degli obblighi imposti per lo smaltimento degli effluenti zootecnici (tab. 8.2). Seguono, in termini di incidenza percentuale, le aziende specializzate nelle produzioni ortofloricole (43%), quelle con orientamenti misti (43%) e quelle a seminativi (33%).

Tab. 8.2 - Aziende e SAU in affitto per classe di dimensione economica e orientamento tecnico-economico - 2010

	Aziende (n.)	Superficie (ha)	In % su aziende totali	In % su SAU totale
< 4.000 euro	100.399	149.412	12,8	13,5
4 - 8.000	50.595	146.245	21,4	18,4
8 - 25.000	95.322	561.538	32,1	28,1
25 - 50.000	58.345	647.181	45,4	37,7
50 - 100.000	49.150	923.096	55,4	44,8
100 - 500.000	50.584	1.856.906	65,8	49,2
500 - 1000.000	4.979	331.001	69,3	45,0
≥ 1.000.000 euro	3.090	284.942	67,4	42,5
Aziende specializzate nei seminativi	118.594	1.638.043	30,9	33,3
Aziende specializzate in ortofloricoltura	16.102	64.397	42,6	43,4
Aziende specializzate in colture permanenti	147.788	624.419	16,6	23,2
Aziende specializzate in erbivori	73.889	1.949.184	57,1	57,1
Aziende specializzate in granivori	4.587	91.241	49,0	50,9
Aziende di policoltura	29.417	237.002	27,9	29,8
Aziende con poliallevamento	2.205	39.525	52,0	48,0
Aziende miste	16.201	233.295	45,5	42,7
Aziende non classificabili	3.681	23.215	15,5	24,3
Totale	412.464	4.900.320	25,4	38,1

Fonte: ISTAT, 6° censimento dell'agricoltura, 2010.

La situazione generale – Le regioni settentrionali continuano a presentare una situazione di mercato più dinamica, con un'offerta prevalente sulla domanda, mentre i canoni si mantengono tendenzialmente stabili, sebbene legati alla tipologia di coltura praticata. Non sono rari, infatti, i casi di canoni elevati in prossimità di impianti di generazione del biogas. Nelle aree montane sono aumentate le richieste per malghe e pascoli, anche per via dell'esigenza di adeguare il carico animale secondo quanto richiesto dalla direttiva nitrati. Anche nelle regioni centrali la situazione è rimasta stabile a parte qualche caso di aumento del livello medio dei canoni, mentre nel Mezzogiorno prosegue il processo di regolarizzazione dei contratti, soprattutto per via delle norme imposte dai PSR. Tuttavia, al Sud rimangono ancora attuali gli accordi verbali e i pagamenti in natura, specie nelle zone più marginali, confermando il dualismo strutturale con le aree più intensive. Anche in queste regioni è continuato l'abbandono delle attività agricole con un conseguente abbassamento del numero di contrattazioni.

In generale il ricorso all'affitto è stato favorito anche dalla fase di incertezza legata all'entrata in vigore della nuova PAC. Infatti, come dimostra la breve durata delle nuove contrattazioni, l'affitto rappresenta a volte una scelta di transitorietà verso il nuovo quadro di politiche agricole. Si sono rafforzati il ruolo e l'importanza dei contoterzisti che, oltre a ottimizzare l'utilizzo dei parchi macchina combinando le prestazioni di servizi con la lavorazione di fondi propri, spesso stringono accordi di coltivazione con i proprietari in possesso di titoli PAC, con il vincolo del rispetto della condizionalità. Da segnalare, inoltre, come la definitiva

messa al bando degli incentivi statali per impianti solari fotovoltaici con moduli collocati a terra in aree agricole, prevista dal decreto sulle liberalizzazioni (d.l. 1/2012), sembra aver arrestato la corsa all'affitto di terreni da destinare a questo tipo di impianti. Infine, l'introduzione di imposte addizionali sul capitale fondiario (IMU) ha comportato un irrigidimento delle trattative, mentre l'impatto delle nuove disposizioni AGEA per l'assegnazione dei titoli PAC soltanto in presenza di contratti di affitto regolari è rimasto legato alla effettiva convenienza della stessa registrazione dei contratti.

Diverse sono le variabili in gioco che influenzano le aspettative per il futuro del mercato degli affitti. Con il varo della nuova PAC si attendono effetti legati alla regionalizzazione degli aiuti e all'estensione dei diritti all'intera superficie agricola nazionale, che potrebbero comportare un incremento degli affitti nelle zone dove gli aiuti al reddito sono inesistenti o molto ridotti. Anche altre scelte nazionali legate al nuovo sistema dei pagamenti multistrato (*greening*, regimi speciali per piccole aziende e giovani agricoltori, istituzione degli agricoltori "attivi") potrebbero modificare il quadro degli incentivi nel mercato degli affitti, sebbene al momento non sembri ipotizzabile una tendenza univoca. Possibili aumenti dei canoni sono attesi in conseguenza dell'incertezza sui provvedimenti finanziari sui terreni agricoli, come ad esempio la questione ancora aperta relativa alla sospensione dell'imposta municipale unica (IMU).

*Le caratteristiche regionali*³ – L'incertezza determinata dall'attesa per il varo della nuova PAC insieme alla ridotta liquidità continuano a favorire la scelta da parte degli imprenditori agricoli delle regioni settentrionali di incrementare la maglia podere ricorrendo all'affitto di terreni. Il mercato degli affitti conferma la sua tradizionale dinamicità in queste regioni, con una domanda prevalente sull'offerta, sebbene rispetto alle scorse indagini le contrattazioni di lungo periodo si siano attenuate anche nel caso di colture destinate alle produzioni agroenergetiche. Anche gli effetti sui canoni dovuti agli obblighi della direttiva nitrati si sono alleggeriti in seguito al processo di adeguamento delle superfici aziendali ai carichi animali. In Piemonte la situazione di mercato rivela un dualismo strutturale tra le aree più vocate, nelle quali la domanda prevale nettamente sull'offerta, e quelle montane e marginali dove la domanda è stata pressoché inesistente. Tuttavia i canoni si sono mantenuti su livelli stabili, mentre sono diminuite le contrattazioni di lungo periodo. La stessa situazione di stabilità si segnala per la Valle d'Aosta dove, comunque, la domanda di terreni in affitto è rimasta sostenuta rispetto all'attività di compravendita.

³ Nell'appendice "Dati statistici per regione" sono disponibili alcuni dati indicativi relativi ai canoni di affitto nelle singole regioni.

In Lombardia un ruolo importante nella cessione di terreni in affitto riguarda i capitali fondiari degli enti pubblici, i cui rinnovi contrattuali continuano a registrare la tendenza al rialzo dei canoni già segnalata nella scorsa indagine. Un ruolo importante è giocato anche dalle produzioni agroenergetiche destinate ad alimentare impianti a biogas, sebbene in questo caso i canoni si siano stabilizzati. Sono in aumento i canoni per rinnovi di colture di pregio e per aree destinate allo spandimento di effluenti zootecnici. Si segnalano, infine, non pochi casi di insolvenza per i pagamenti dei canoni dovuta all'acuirsi della crisi economica. La dinamicità del mercato è meno evidente nelle regioni di Nord-Est, in particolare nel Trentino dove gli operatori hanno registrato un calo del numero delle contrattazioni e del livello medio dei canoni. In Veneto il mercato resta tendenzialmente in equilibrio così come i canoni ad eccezione dei terreni destinati alla coltivazione di mais ceroso per la produzione di biogas. La domanda rimane sostenuta anche da parte delle aziende zootecniche sia per la produzione di insilati che per la distribuzione degli effluenti, mentre si è in parte mitigata la situazione per i vigneti in pianura da destinare alla produzione di Prosecco in conseguenza dell'aumento di produzione legato all'estensione delle zone a denominazione d'origine. Domanda sostenuta anche in Friuli, mentre in Liguria è l'offerta a prevalere a causa del continuo abbandono dell'attività agricola che si è verificato negli ultimi anni sia per gli elevati costi di produzione sia per la competizione di suoli a potenziale destinazione urbanistica. Infine, in Emilia-Romagna sono stati segnalati incrementi dei canoni per i terreni prossimi a impianti di produzione agroenergetica.

Nell'Italia centrale le difficoltà di accesso al credito hanno continuato a favorire il ricorso all'affitto, mentre i canoni sono rimasti tendenzialmente stabili. In Toscana, rispetto agli ultimi anni, gli operatori segnalano una lieve ripresa in termini di contrattazioni e di livello dei canoni, specie nel caso di vigneti e seminativi per produzione di biomasse. In Umbria la domanda è sostenuta in particolare dagli aventi diritto ai titoli PAC e dai contoterzisti, mentre il livello dei canoni è rimasto abbastanza stabile. Anche nelle Marche non si segnalano grandi variazioni, sebbene i canoni tendano ad allinearsi all'aiuto comunitario medio con conseguenti cali nelle zone marginali. In generale la domanda prevale sull'offerta, mentre si attenua l'importanza dei contoterzisti registrata in passato a causa dell'aumento dei costi energetici. In Lazio la fase di transizione verso la nuova PAC mantiene le caratteristiche del mercato degli affitti in linea agli anni precedenti, mentre si conferma il ruolo predominante dei contoterzisti.

Nelle regioni meridionali, nonostante prosegua la regolarizzazione dei contratti, resta sostenuto l'abbandono dell'attività agricola con il conseguente abbassamento del numero di contrattazioni. In Abruzzo e Molise i canoni si registrano in ribasso, insieme al numero di contrattazioni, a causa della crisi economica in atto. Riduzioni del numero di patti in deroga, specie nelle zone ad agricoltura

intensiva e alto carico demografico, sono state segnalate in Campania, probabilmente in prospettiva di cambiamenti verso destinazioni d'uso più redditizie. In Puglia si conferma l'importanza delle contrattazioni stagionali, non solo per i terreni destinati a colture orticole – per via delle esigenze agronomiche di rotazione legate alle problematiche di stanchezza del terreno – ma anche per i vigneti. In quest'ultimo caso gli operatori del settore hanno segnalato forme contrattuali limitate a una sola annata con le quali, ad esempio, le cantine prendono in gestione vigneti al fine di garantire il soddisfacimento di accordi commerciali preventivati. In Basilicata il ricorso all'affitto vede principalmente interessati gli imprenditori in possesso di titoli PAC e i contoterzisti. La situazione è prevalentemente stabile in Calabria, mentre aumenti sono stati segnalati per i canoni delle zone ortive in Sicilia. Infine, in Sardegna gli operatori segnalano poche transazioni, condizionate dalla stagione sfavorevole che ha visto il protrarsi di piogge torrenziali nel periodo autunno vernino e ha compromesso le operazioni di semina.