

Il mercato fondiario

La situazione generale

Il mercato della terra ha continuato a mostrare segnali di cedimento anche nel 2013. Secondo gli operatori del settore, intervistati nel corso dell'annuale indagine svolta dalle sedi regionali dell'INEA, il prezzo dei terreni agricoli in Italia mediamente è arretrato dello 0,4% rispetto all'anno precedente.

Tab. 8.1 - *Evoluzione dei valori fondiari medi - 2013*

	Zona altimetrica					Totale
	montagna interna	montagna litoranea	collina interna	collina litoranea	pianura	
	Valori per ettaro in migliaia di euro					
Nord-ovest	6,1	16,3	24,4	84,3	34,1	26,5
Nord-est	30,2	-	42,0	30,9	46,0	41,6
Centro	9,3	21,3	14,7	16,8	22,5	14,8
Sud	6,5	10,0	12,2	17,1	17,6	12,9
Isole	5,7	7,2	7,5	9,0	14,2	8,6
Totale	11,8	9,0	15,5	14,8	32,3	20,1
	Variazione percentuale 2013/12					
Nord-ovest	0,6	0,5	0,8	0,3	0,0	0,2
Nord-est	-2,5	-	0,0	0,3	-0,8	-1,0
Centro	0,0	0,0	-0,2	0,2	-0,1	-0,1
Sud	-0,2	0,0	-0,2	-0,7	-0,5	-0,4
Isole	0,3	0,3	0,3	-0,1	0,1	0,2
Totale	-1,4	0,1	0,1	-0,2	-0,5	-0,4

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.

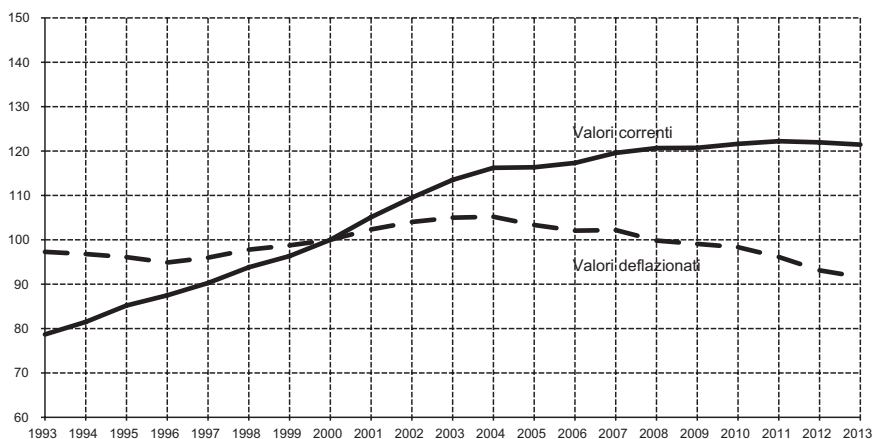
Fonte: INEA, Banca dati dei valori fondiari.

Il calo più vistoso è stato registrato nel Nord-est, dove l'elevato valore medio delle quotazioni (oltre 40.000 euro/ha) ha subito una contrazione dell'1%, ma la situazione si conferma particolarmente debole anche nelle regioni meridio-

nali dove la stagnazione dei prezzi è ormai evidente da parecchi anni (tab. 8.1)¹. Le zone montane hanno evidenziato una contrazione relativamente maggiore (-1,4%) rispetto a quelle di pianura (-0,5%) soprattutto a causa della flessione delle quotazioni in Trentino-Alto Adige (Nord-est), dove la diffusa presenza di vigneti e frutteti di elevato pregio rappresenta una situazione peculiare e fuori dalla norma rispetto alle restanti aree montane.

Per il secondo anno consecutivo il segno negativo caratterizza 11 regioni su 20. Tenendo conto dell'inflazione, i prezzi reali sono scesi dell'1,6%, confermando una tendenza che ormai prosegue dal 2005. L'erosione del patrimonio fondiario ha portato il valore della terra in termini reali nel 2013 al 92% rispetto a quello registrato nel 2000 (fig. 8.1). A livello territoriale la divaricazione dei valori è piuttosto netta: dal 105% del Nord-ovest si passa al 74% delle Isole, rispetto al 2000. Hanno sofferto in misura maggiore le aree montane, che presentano incrementi ben al di sotto del tasso di inflazione, e alcune aree collinari. Nel lungo periodo si confermano in grado di mantenere il loro valore – anche in misura superiore all'inflazione – soltanto le aree di pianura e alcune zone particolarmente vocate in collina (vigneti in primo luogo).

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



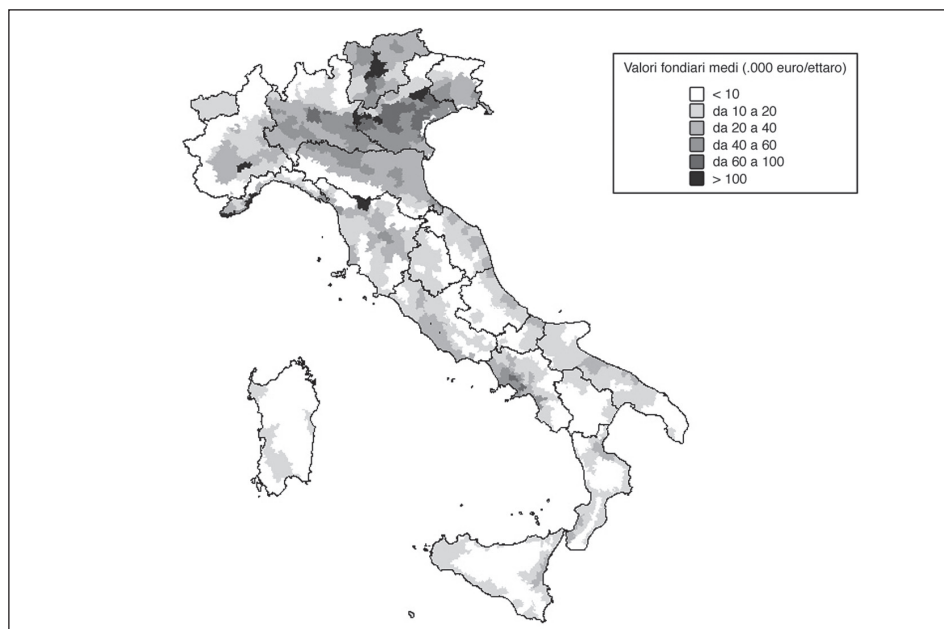
Fonte: INEA, Banca dati dei valori fondiari.

¹ A seguito di una costante 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).

Il valore della terra supera di poco i 20.000 euro per ettaro, come media nazionale, con sensibili differenze tra i terreni di pianura, in genere maggiormente apprezzati dal mercato per la loro fertilità, e le superfici localizzate nelle zone marginali di montagna dove la scarsa convenienza economica deprime le quotazioni. I valori medi nascondono un'estrema variabilità generata in primo luogo da produzioni di qualità che sono localizzate in aree circoscritte e dove la domanda di terra non trova un'offerta sufficiente. Il caso dei vigneti, valutati in alcune aree ben al di sopra di 100.000-200.000 euro/ha, è emblematico di quale effetto possa avere la presenza di prodotti d'eccellenza rispetto alle più comuni produzioni agricole. Nell'arco di vent'anni il loro valore medio nazionale è più che raddoppiato (+132%), mentre il tasso di inflazione ha segnato un aumento del 72%. Soltanto i terreni a seminativo presentano valori in significativa crescita (+71%) nello stesso arco temporale, mentre altre categorie colturali hanno avuto performance inferiori al tasso di inflazione.

Il dettaglio territoriale analitico presentato nella figura 8.2 rende particolarmente evidente la differenziazione dei prezzi.

Fig. 8.2 - Valore medio dei terreni per regione agraria - 2013



Nella figura sono riportati i 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.

Le zone agricole con prezzi medi molto elevati (superiori ai 40.000 euro/ha) sono concentrate soprattutto nella pianura padana e in un'area specifica dell'arco alpino. Appare evidente la tendenza a una progressiva polarizzazione tra i valori fondiari molto elevati della pianura padana e di poche altre zone pianeggianti costiere – dove prevale l'agricoltura intensiva e la pressione dell'urbanizzazione è molto forte – e le zone interne del Centro-Sud. Prezzi della terra elevati si riscontrano anche in altre zone circoscritte del cuneese (Barolo), della costa ligure, nel pistoiese e lungo la Val d'Adige. In tutti i casi le alte quotazioni sono il risultato di un'agricoltura estremamente intensiva e di pregio (ad es. vini Doc), a cui si associa una scarsità di terreni adatti a questo tipo di produzioni. I prezzi medi più bassi si riscontrano lungo la dorsale appenninica e in molte aree dell'arco alpino, a conferma di una marginalità di queste aree sia in termini geografici che per lo scarso livello di sviluppo delle attività economiche. Infine, le condizioni pedoclimatiche particolarmente severe delle zone interne delle due isole maggiori (Sardegna e Sicilia) e della Basilicata spiegano largamente il basso prezzo medio che si riscontra in gran parte di queste regioni.

La domanda di terra è particolarmente debole a causa della crisi economica, mentre l'offerta stenta ad adeguarsi alle nuove quotazioni e rimane in attesa di un miglioramento della congiuntura. In sostanza, viene ribadita la scarsa attività di compravendita che, a conferma di quanto avvenuto nel mercato immobiliare urbano, ha registrato negli ultimi anni una rapida contrazione. L'ISTAT pubblica un'interessante statistica ricavata dall'archivio notarile dove sono conservate le convenzioni stipulate dai notai, classificate per categorie omogenee, includendo anche gli atti di compravendita di beni immobili urbani e rurali. Sebbene il conteggio delle compravendite si riferisca al numero di convenzioni contenute negli atti notarili – che possono essere superiori al numero di compravendite avvenute – l'analisi della dinamica temporale offre una evidente conferma di quanto riportato dagli operatori del settore. Nel 2012, ultimo anno disponibile, si sono riscontrati 121.000 atti di compravendita di terreni a destinazione agricola con una diminuzione di oltre il 40% rispetto ai valori massimi raggiunti nel 2003-2004 (207.000 atti). Le riduzioni sono meno marcate nelle regioni settentrionali (-35%) rispetto a quelle meridionali dove gli scambi si sono praticamente dimezzati. Emerge anche una sostanziale dicotomia geografica per quanto riguarda il livello di attività nel 2012: mediamente maggiore al Nord (circa 1 atto ogni 7 aziende e 12 transazioni ogni 1.000 ettari di SAU) rispetto al Mezzogiorno (1 atto ogni 20 aziende e 8 transazioni ogni 1.000 ettari di SAU), con le regioni centrali in posizione intermedia.

La nuova riforma della politica agricola comune non sembra avere determinato effetti rilevanti sui valori fondiari, dato che le modifiche nei meccanismi di aiuto interessano soprattutto i rapporti tra concedenti e affittuari. Semmai si nota che,

malgrado si cerchi di intensificare il sostegno alle imprese di minore dimensione, le prospettive per un calo generalizzato degli aiuti stanno accentuando l'uscita dal settore delle imprese più fragili con conseguente aumento dell'offerta di terreni.

È probabile, comunque, che l'ormai certezza di una progressiva riduzione del valore dei titoli di aiuto, soprattutto nelle aree di pianura che in passato hanno generalmente goduto di un aiuto diretto particolarmente elevato, stia deprimendo anche il valore della terra. Inoltre per i proprietari fondiari che non intendono dare la terra in affitto e non svolgono l'attività a titolo principale sta diventando sempre più difficile il riconoscimento della qualifica di agricoltore attivo, unico titolato a ricevere gli aiuti. Anche questo fattore si riflette in una redditività sempre più scarsa del patrimonio fondiario.

Si segnalano casi di abbandono da parte di operatori provenienti dai settori extragricoli che per difficoltà gestionali o per necessità di capitali per le loro attività dismettono gli investimenti fondiari. D'altra parte le difficoltà di accesso al credito e le aspettative economiche non sempre incoraggianti frenano i potenziali acquirenti, rappresentati sempre più da imprenditori agricoli medio-grandi interessati a consolidare le dimensioni strutturali delle proprie imprese.

Probabilmente ha contribuito al rallentamento anche l'inversione di tendenza nella politica per le fonti energetiche rinnovabili, sebbene i riflessi siano più evidenti nel mercato degli affitti. I vincoli imposti agli impianti fotovoltaici a terra e la netta riduzione degli incentivi hanno influito negativamente sulle aspettative degli operatori, meno propensi a ricercare superfici per nuovi impianti e per la produzione di biomasse. Un'incognita per il futuro potrebbe essere rappresentata dagli impianti per la produzione di carburanti di seconda generazione che sono in grado di utilizzare materia prima agricola meno pregiata (ad es. *Arundo donax* piuttosto che mais), ma che richiedono comunque estese superfici coltivate a biomassa nelle vicinanze per garantire la convenienza economica dell'impianto. L'aumento delle tensioni nel mercato fondiario locale potrebbe essere simile a quanto sta accadendo nelle vicinanze di grandi impianti per la produzione di biogas basati esclusivamente su materia prima vegetale.

L'attuale fase di flessione dei prezzi è probabilmente dovuta anche alle incertezze che gravano sull'intero settore immobiliare. Come già avvenuto negli anni novanta il mercato fondiario, seppure influenzato da fattori ben specifici, potrebbe seguire almeno parzialmente gli andamenti del mercato urbano. In questo segmento la flessione dovuta alla crisi economica è stata ancora più pesante: secondo l'ISTAT nel 2013 i prezzi sono scesi del 5,7% e l'attività di compravendita ha evidenziato una riduzione dell'8%. Anche se la fase più acuta del ciclo negativo sembra sia stata superata, gli operatori non sono convinti che i timidi segnali di recupero della domanda per immobili urbani, emersi all'inizio del 2014, facciano presagire un'inversione di tendenza.

La perdurante debolezza economica e la prudenza che continua a caratterizzare l'attività delle istituzioni creditizie deprimono le aspettative degli investitori, che in molti casi si muovono anche per allocare il proprio risparmio e non soltanto con un'ottica di sviluppo dell'impresa. Per questo motivo non sembra ravvisabile nel breve periodo una ripresa delle quotazioni.

Le caratteristiche regionali²

Italia nord-occidentale – Il lieve incremento dei valori fondiari di questa circoscrizione geografica (+0,2%) è legato all'aumento registrato in Piemonte e Valle d'Aosta (+2% circa). Per il secondo anno consecutivo è stata invece osservata una flessione delle quotazioni in Lombardia (-1%).

Il mercato fondiario piemontese ha confermato la situazione di stallo dell'anno precedente, con stabilità degli scambi e un generale equilibrio tra domanda e offerta. Questo andamento è stato condizionato anche dalla crisi del settore risicolo: l'incertezza sull'applicazione della nuova PAC e la diminuzione di redditività dovuta alla concorrenza del prodotto asiatico hanno condizionato gli investimenti in beni fondiari. Risulta in diminuzione la richiesta di terra finalizzata alla realizzazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili. Variazioni significative dei seminativi irrigui (+2%) sono state registrate nelle province di Alessandria, Vercelli, Novara e Cuneo.

In Valle d'Aosta il volume degli scambi risulta in flessione, in un contesto dove l'ampliamento della superficie aziendale viene realizzato prevalentemente attraverso l'affitto. La domanda è stata sostenuta principalmente dagli imprenditori agricoli, spesso disposti a pagare prezzi superiori alle reali potenzialità del terreno, in modo da poter accedere ai premi previsti dalle misure di sviluppo rurale. L'amministrazione regionale ha approvato i criteri applicativi della l.reg. 20/2012 finalizzata a razionalizzare l'uso del suolo a fini agricoli e a contrastare il fenomeno della frammentazione.

In Lombardia il mercato fondiario ha mostrato un maggiore dinamismo solo nelle zone interessate dalle grandi opere infrastrutturali e nelle aree collinari settentrionali dove l'acquisto di terreni è stato finalizzato alla diversificazione delle attività aziendali. Nel complesso è stata comunque osservata una significativa riduzione delle compravendite rispetto all'anno precedente. Risulta in diminuzione la richiesta di terreni da destinare alla produzione di biomasse, anche a seguito

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

della disponibilità di prodotti agricoli alternativi ai cereali utilizzabili per l'alimentazione degli impianti energetici. La delocalizzazione di alcune produzioni orticole nelle regioni del Centro-Sud ha determinato un aumento dell'offerta di terreni investiti a queste colture nella pianura e collina bergamasca. Diminuzioni significative dei valori fondiari sono state segnalate per i terreni destinati a ortofloricole nelle province di Brescia e Bergamo (-4/-14%) e per i seminativi del bresciano (-3/-4%).

Nel mercato fondiario ligure le compravendite hanno riguardato principalmente vigneti e oliveti della collina litoranea e della montagna interna della provincia di La Spezia. L'offerta è risultata prevalente rispetto alla domanda: la crisi del settore floricolo ha, infatti, determinato un incremento delle dismissioni da parte delle aziende in difficoltà economica e una consistente presenza di strutture abbandonate (serre). Risultano in diminuzione le richieste di superficie agricola finalizzate al rispetto dei requisiti previsti da alcune misure del Psr: in questo caso gli agricoltori hanno preferito ricorrere all'affitto.

Italia nord-orientale – In questa circoscrizione è stata rilevata la più elevata contrazione annua dei valori fondiari medi (-1%): la significativa flessione registrata in Trentino-Alto Adige e Veneto (-3%) non è stata, infatti, compensata dall'aumento delle quotazioni dei terreni in Friuli Venezia Giulia (+1%) ed Emilia-Romagna (+2%).

In Trentino-Alto Adige il numero di compravendite è rimasto stabile nella Provincia autonoma di Bolzano, mentre ha mostrato una flessione in quella di Trento a seguito delle difficoltà di accesso al credito da parte degli agricoltori e della diminuzione del sostegno pubblico. L'offerta è la componente prevalente sul mercato e interessa principalmente piccoli appezzamenti. In Val Venosta i frutticoltori hanno sostenuto la domanda di superfici prative allo scopo di convertirle in frutteti, con disponibilità a pagare importi superiori al reale valore di mercato. I valori fondiari sono rimasti stabili in Trentino, mentre sono diminuiti di circa l'8% in Alto Adige, con flessioni più marcate per frutteti e vigneti (-10/-15%).

Il mercato fondiario veneto è risultato meno dinamico rispetto all'anno precedente e ha mostrato una diminuzione degli scambi nelle province di Padova, Vicenza, Verona e Rovigo. L'offerta ha superato la domanda e ha interessato soprattutto appezzamenti di modesta dimensione. I soggetti extragricoli si sono presentati sul mercato come venditori dopo che negli anni passati erano stati tra i principali sostenitori della domanda. Incrementi dei valori fondiari dei vigneti superiori al 4% sono stati registrati nella provincia di Treviso, mentre una situazione opposta ha interessato il veronese (-6/-9%). Diminuzioni significative delle quotazioni sono state osservate anche per i seminativi asciutti del vicentino e del Polesine (-5/-6%) e per i seminativi del veronese (-9%).

In Friuli Venezia Giulia il protrarsi della crisi economica e la bassa redditività del settore primario non hanno favorito gli investimenti nel mercato fondiario. La domanda è risultata prevalente in alcune aree delle province di Udine e Gorizia, mentre nel resto della regione sono state osservate situazioni di equilibrio o di superiorità dell'offerta. I terreni più richiesti sono stati i seminativi, che vengono ricercati da aziende cerealicole specializzate e da imprenditori del settore viticolo con l'obiettivo di convertirli in vigneti. L'offerta è stata sostenuta anche da operatori extragricoli, come gli industriali, che nel recente passato avevano investito nel bene fondiario e che ora cercano di realizzare liquidità. Incrementi significativi dei prezzi sono stati registrati per i seminativi e i pascoli della provincia di Udine (+9%) e per i vigneti Doc del pordenonese (+9%), sui quali hanno influito gli elevati livelli dei prezzi del Veneto.

Il mercato fondiario dell'Emilia-Romagna si caratterizza per un generale equilibrio tra domanda e offerta dal quale si differenziano alcune aree della pianura emiliana, dove prevalgono le richieste, e le zone della Romagna e della pianura di Modena dove invece l'offerta è la principale componente del mercato. Le richieste hanno interessato prevalentemente i seminativi irrigui in buone condizioni agronomiche e i vigneti meccanizzabili. Incrementi elevati dei prezzi sono stati registrati per i seminativi nelle province di Bologna e Ravenna (+6/+7%) e per i frutteti nelle zone vocate della provincia di Forlì-Cesena (+5%).

Italia centrale – Le quotazioni medie dei terreni hanno mostrato una lieve flessione (-0,1%) e il mercato fondiario è stato caratterizzato da una scarsa attività degli operatori e da poche compravendite.

In Toscana i valori fondiari hanno subito una lieve contrazione (-0,2%) dopo le significative diminuzioni osservate negli anni precedenti. Il volume degli scambi rimane molto contenuto e la domanda è risultata piuttosto debole e, generalmente, inferiore all'offerta. Questo andamento è stato influenzato dalle ridotte disponibilità finanziarie, dall'instabilità del mercato dei cereali e dall'incertezza sull'applicazione della riforma della PAC. Risulta diminuita la domanda di terreni da destinare alla produzione di biomasse a seguito dei vincoli necessari al rilascio delle concessioni. Le quotazioni dei vigneti sono rimaste stabili dopo i sensibili decrementi degli anni passati. Un incremento dei valori fondiari dei seminativi è stato osservato nella provincia di Arezzo (+1%), mentre una situazione opposta ha interessato i terreni a ortofloricole del pistoiese (-2%).

Il mercato fondiario umbro ha mostrato una riduzione dell'attività di scambio legata al perdurare della crisi finanziaria e alle difficoltà economiche che interessano le aziende agricole. L'offerta è rappresentata da agricoltori che ridimensionano o cessano l'attività e prevale nelle zone tabacchicole e nella parte centrale della regione. Le tipologie di terreno più richieste sono i seminativi irrigui di pia-

nura e bassa collina, i cui valori sono rimasti stabili su tutto il territorio regionale.

Nelle Marche gli operatori del settore hanno segnalato le difficoltà di incontro tra domanda e offerta: i potenziali venditori non sono disposti a ridurre il prezzo di vendita dei propri terreni e questo si traduce in numerosi tentativi di contrattazione tra le parti che, nella maggior parte dei casi, non si concretizzano. I giovani agricoltori che non dispongono di aziende familiari hanno acquisito superfici agricole prevalentemente attraverso l'istituto dell'affitto. Un incremento delle quotazioni dei seminativi è stato osservato nella provincia di Ancona (+2/+5%), mentre una situazione opposta ha interessato le province di Macerata e Pesaro-Urbino (-1/-5%). La presenza di oliveti promiscui ha determinato un incremento del valore fondiario dei seminativi legato alla numerosità delle piante presenti e alla loro età.

Il lieve incremento dei valori fondiari del Lazio (+0,1%) è stato influenzato dall'aumento delle quotazioni dei frutteti nelle province di Viterbo (+4%) e Roma (+2%) e dalla domanda di terreni da parte di strutture agrituristiche. Le tipologie colturali maggiormente richieste sono state i frutteti specializzati, i vigneti e le orticole. Gli oliveti hanno mostrato una flessione dei prezzi nella provincia di Rieti, mentre i problemi fitosanitari legati alla presenza del cinipide del castagno hanno contribuito alla diminuzione delle quotazioni di questa tipologia di terreni nel viterbese (-2%).

Italia meridionale – I valori fondiari medi sono diminuiti in tutte le regioni con la sola eccezione dell'Abruzzo dove le quotazioni sono rimaste stabili. Le flessioni più consistenti sono state rilevate in Molise (-2%) e Campania (-1%).

Il mercato fondiario abruzzese è stato caratterizzato dalla prevalenza dell'offerta sulla domanda e dalla diminuzione degli scambi nella provincia dell'Aquila e nell'entroterra chietino. L'elevato livello dei valori fondiari e le difficoltà di accesso al credito hanno inoltre determinato una flessione delle transazioni relative ad aziende intere. Un incremento delle quotazioni degli oliveti ha interessato le province di Pescara e Chieti (+1/+2%), mentre per frutteti e agrumeti è stato osservato un lieve deprezzamento a livello regionale.

In Molise la domanda è stata molto contenuta sia in termini di volume che di ampiezza degli appezzamenti scambiati e, nel complesso, si è osservato un sostanziale equilibrio tra le due componenti del mercato. Le difficoltà di accesso al credito e il perdurare della crisi economica hanno favorito il ricorso all'affitto come principale strumento per l'ampliamento della maglia poderale aziendale. La diminuzione del valore fondiario medio è la più elevata tra tutte le regioni dell'Italia centro-meridionale, con flessioni più consistenti nelle aree della collina litoranea (-2,4%).

Il mercato fondiario campano è stato caratterizzato dalla diminuzione delle

compravendite e da una generale prevalenza dell'offerta. Questo andamento è stato condizionato dalle difficoltà di accesso al credito, dalla volatilità dei prezzi delle produzioni agricole e dal protrarsi di alcune problematiche ambientali. Un maggiore livello della domanda si è osservato per i terreni localizzati in aree con produzioni di qualità della provincia di Benevento e per vigneti, nocciuleti e castagneti in alcune zone del casertano. Diminuzioni dei valori fondiari sono state registrate per i seminativi irrigui e i frutteti nelle province di Caserta e Napoli (-2%).

In Puglia l'attività degli operatori è stata condizionata dalla ridotta disponibilità di liquidità e dall'atteggiamento di attesa da parte dei potenziali venditori. Questo andamento ha determinato un'ulteriore riduzione delle compravendite dopo le flessioni segnalate negli anni passati. La domanda è stata sostenuta anche da soggetti che ritornano all'agricoltura dopo essere stati espulsi da altri settori produttivi. Nella provincia di Bari l'incremento delle richieste di terreni investiti a ciliegio si è riflesso in una crescita delle quotazioni di questa coltura (+3%). Gli elevati costi di produzione e i problemi di natura fitosanitaria hanno invece depresso la domanda di oliveti e i relativi valori fondiari (-1%) su quasi tutto il territorio regionale.

In Basilicata il volume delle compravendite è risultato molto ridotto e gli scambi sono stati praticamente assenti nelle aree interne caratterizzate da sistemi agricoli di tipo estensivo. La crisi economica e le difficoltà di molti comparti produttivi si sono riflesse in una generale prevalenza dell'offerta di terra. Tuttavia le aspettative di prezzo da parte dei venditori non hanno trovato riscontro nei potenziali acquirenti contribuendo alla generale staticità del mercato. Lievi incrementi delle quotazioni sono stati segnalati solo per i seminativi irrigui (+1%) e per vigneti e frutteti del materano (+1%).

L'attività sul mercato fondiario calabrese è stata condizionata dalla mancanza di liquidità, dalle difficoltà di accesso al credito e dall'aumento dei costi di produzione. La conclusione del periodo di programmazione dello sviluppo rurale ha inoltre ridotto ulteriormente la domanda di terreni da parte dei giovani agricoltori e degli imprenditori che partecipano al PSR. Il prezzo medio della terra ha mostrato una lieve diminuzione (-0,4%) con flessioni più consistenti per agrumeti (-3%) e oliveti (-1%) nella provincia di Reggio Calabria.

Italia insulare – Il lieve incremento dei valori fondiari registrato in questa circoscrizione (+0,2%) nasconde andamenti regionali differenziati. Alla crescita osservata in Sicilia (+0,5%) si è, infatti, contrapposta una flessione in Sardegna (-0,3%).

In Sicilia il perdurare della crisi economica non ha favorito gli investimenti fondiari che sono diminuiti rispetto all'anno precedente. Un maggiore dinamismo si è osservato solo nella piana di Catania dove sono aumentati gli scambi di

terreni destinati alla coltivazione di ortaggi in piena aria. Il mercato risulta fermo per i nocioleti delle aree collinari del messinese a causa degli alti costi di produzione che frenano la domanda. Le quotazioni dei terreni destinati a ortofloricole risultano in crescita nelle province di Messina, Enna, Ragusa e Siracusa (+2%).

Il mercato fondiario sardo è stato caratterizzato da una generale stabilità: le compravendite sono aumentate nella provincia di Carbonia-Iglesias e diminuite in quella di Oristano. L'offerta di terra è risultata prevalente sulla domanda nelle province di Sassari, Cagliari e Medio Campidano, mentre una situazione opposta ha interessato le province di Oristano e Carbonia-Iglesias. Una crescita significativa dei valori fondiari è stata segnalata per i terreni a ortofloricole della provincia di Sassari (+4%) e per i seminativi di Carbonia-Iglesias (+7%).

Il mercato degli affitti

Secondo l'ultimo censimento ISTAT, la superficie agricola gestita in affitto, comprensiva dell'uso gratuito, in Italia ammonta al 38% della SAU totale (4,9 milioni di ettari), con un incremento del 60% rispetto al 2000 (tab. 8.2). L'espansione ha interessato tutte le regioni, anche se in misura più consistente nel Mezzogiorno dove la superficie è più che raddoppiata (114%). Questa crescita differenziata ha consentito di ridurre il divario tra la maggiore diffusione dell'affitto nelle zone settentrionali (46% della SAU), rispetto a quelle centrali (37%) e meridionali (33%). Oltre i tre quarti della SAU in affitto si concentra nelle zone collinari e di pianura, ma in termini relativi non si evidenziano particolari differenze tra le zone altimetriche.

Tab. 8.2 - Aziende e SAU in affitto per circoscrizione, zona altimetrica e classe d'età del conduttore

	Aziende (n.)	%	Superficie (ha)	%	In % su SAU totale	% di SAU in uso gratuito sulla SAU in affitto
Nord	150.445	36,5	2.088.524	42,6	45,7	14,4
Centro	57.384	13,9	799.462	16,3	36,5	23,0
Sud e Isole	204.635	49,6	2.012.335	41,1	33,0	28,7
Montagna	81.092	19,7	1.149.337	23,5	40,5	23,1
Collina	190.514	46,2	2.004.529	40,9	34,8	24,5
Pianura	140.857	34,2	1.746.445	35,6	41,0	17,5
< 40 anni	84.350	20,5	1.346.893	27,5	56,9	18,9
40 - 60 anni	195.567	47,4	2.521.404	51,5	40,6	19,7
> 60 anni	132.547	32,1	1.032.023	21,1	24,1	30,3
Totale	412.464	100	4.900.320	100	38,1	21,7

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

L'incremento dell'affitto è in gran parte derivato dalla sensibile riduzione del numero di aziende, passate dai quasi 2,4 milioni del 2000 agli attuali 1,6 milioni. I proprietari che hanno cessato l'attività hanno preferito dare in affitto, o comodato d'uso, i loro terreni piuttosto che cederne definitivamente la proprietà. Ne hanno beneficiato gli imprenditori più giovani che conducono le aziende in larga misura con SAU in affitto (57%). Sempre secondo i dati censuari, di conseguenza, cresce anche la dimensione media aziendale che si attesta a 7,9 ettari aumentando del 44% rispetto al 2000.

Per quanto riguarda la diffusione dell'uso gratuito non è semplice interpretare il fenomeno. Una parte di questa superficie dovrebbe afferire alle aziende condotte da giovani che usufruiscono dei premi di primo insediamento dopo aver ottenuto i terreni da parenti, ma la maggiore incidenza percentuale nella classe di età superiore ai 60 anni non sembra confermare questa ipotesi. In parte è probabile che si tratti anche di terreni di scarso valore che vengono offerti in comodato d'uso pur di mantenere in qualche modo coltivata la superficie, ma in effetti l'incidenza percentuale in montagna non è molto diversa da quella in pianura. Infine è possibile che il conduttore, soprattutto nelle piccole aziende, non voglia dichiarare la reale situazione in presenza, ad esempio, di accordi particolari per la corresponsione dei titoli di aiuto PAC.

La situazione generale – Il perdurare della congiuntura economica negativa e la conseguente difficoltà di accesso al credito, insieme alle incertezze legate al varo della nuova PAC, continuano ad essere le principali determinanti nella scelta del ricorso all'istituto dell'affitto per l'ampliamento delle superfici aziendali. Tuttavia a queste va aggiunta una bassa disponibilità a vendere da parte di molti proprietari che continuano a considerare la terra come un bene rifugio e quindi preferiscono offrire la terra in affitto. In particolare l'attesa per l'entrata in vigore della nuova PAC sta avendo effetti diversificati sul mercato dell'affitto. Infatti, se da un lato nelle regioni settentrionali gli operatori segnalano una diminuzione della durata dei contratti, dall'altro lato nelle regioni meridionali, sebbene sia significativamente aumentata la regolarizzazione dei contratti, si nota uno stallo del ricorso all'affitto, conseguente al timore da parte degli imprenditori e dei proprietari fondiari di perdere il diritto all'assegnazione dei titoli di aiuto.

Secondo il nuovo regime dei pagamenti diretti proposto, dal 2015 i titoli saranno assegnati solo agli agricoltori attivi che sono stati beneficiari di aiuti nel 2013, cioè agricoltori iscritti all'INPS come coltivatori diretti, coloni o mezzadri, oppure imprenditori agricoli a titolo professionale (IAP), o ancora soggetti con partita IVA attiva in campo agricolo. Tuttavia sono previste eccezioni nel caso di aziende che nel 2013 hanno solo vigneti, frutteti, ortaggi, patate o piante ornamentali, ovvero che beneficiano della riserva nazionale nel 2014 o che comunque

dimostrano di essere attive al 2013 anche senza essere beneficiarie. In tutti gli altri casi gli agricoltori dovrebbero essere esclusi dai pagamenti diretti, a parte la possibilità di accedere alla riserva nazionale, e ciò sta creando un forte disorientamento nei proprietari concedenti.

In generale, la domanda risulta superiore all'offerta nelle regioni di Nord-ovest, con rinnovi di breve periodo, oltre che con l'inserimento di clausole contrattuali che consentono la risoluzione anticipata dei contratti stessi o anche l'eventuale restituzione dei titoli PAC. Stessa tendenza nelle regioni di Nord-est, anche se si segnala un leggero calo della domanda, comunque sempre sostenuta nel caso di aziende zootecniche in cerca di terreni per lo spandimento degli effluenti e dei contoterzisti che conservano un ruolo molto importante nell'alimentare la domanda di terreni in affitto. Anche nelle regioni centrali si conferma la tendenza verso la stipula di contratti di breve periodo (stagionali o annuali) per i rinnovi, che spesso prevedono la restituzione dei titoli alla scadenza, al fine di conservare il diritto all'assegnazione dei nuovi premi. Infine, nel Meridione, e in particolare nelle zone più marginali dell'entroterra, la fuoriuscita dal settore delle piccole aziende e il mancato ricambio generazionale hanno portato a una sostanziale stagnazione del mercato dell'affitto. Diversa la situazione per le zone litoranee, dove la domanda di terreni in affitto è considerevole in particolare per destinazioni verso forme di agricoltura più intensiva.

Le distorsioni create dal regime dei pagamenti disaccoppiati si sono riversate anche sugli alpeggi di proprietà pubblica, dove si sono verificati sensibili aumenti dei canoni, conseguenti alla domanda da parte di affittuari in possesso di titoli maturati con seminativi intensivi o diritti speciali in pianura, a volte anche senza bestiame e provenienti da altre regioni. Questo ha comportato non poche proteste da parte degli allevatori locali (e in qualche caso anche da parte di amministratori locali), che non riuscivano a competere con gli alti livelli di canoni proposti da detentori di titoli provenienti da altre zone. A tal fine, l'AGEA ha cercato di porre un freno emanando delle circolari che limitassero l'ammissibilità ai pagamenti nel caso di pascolamento da parte di terzi. Questo ha portato ad esempio all'esclusione dai premi comunitari degli affittuari senza allevamenti sui pascoli magri. Ne è seguita una serie di ricorsi che ha portato l'AGEA a sospendere temporaneamente i provvedimenti enunciati.

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

*Le caratteristiche regionali*³ – In Piemonte il mercato dell'affitto in genere è stato vivacizzato dalla necessità di reperire nuovi fondi da abbinare ai nuovi titoli PAC, mentre nelle zone valdostane l'affitto continua ad essere il più diffuso titolo di conduzione. In queste aree assumono una certa rilevanza i pascoli d'alpe di proprietà pubblica dove, anche in conseguenza al fenomeno evidenziato sopra che ha spinto al rialzo i canoni, diversi Comuni montani hanno definito specifici bandi di assegnazione che subordinano l'affitto di pascoli alla produzione di Fontina DOP. In Lombardia la corsa alla terra da destinare a colture energetiche si è attenuata significativamente comportando anche un ribasso dei canoni medi, mentre si segnalano aumenti nel caso di colture di pregio e per terreni destinati allo spandimento di effluenti. In Liguria lo stallo delle compravendite ha incentivato la diffusione dell'affitto con una domanda tendenzialmente superiore all'offerta in particolare nel caso di oliveti e vigneti. In quasi tutte le regioni del Nord-est la dinamicità del mercato si attenua rispetto agli anni scorsi, con nuove contrattazioni di breve durata e rinnovi limitati in conseguenza delle incertezze legate alla nuova politica agraria. Il mercato presenta una lieve ripresa in Emilia-Romagna con un aumento delle contrattazioni e delle stesse superfici concesse in affitto, scelte spesso consequenziali oltre che alla ridotta liquidità anche all'attesa per la nuova politica agricola. Situazione in equilibrio in Umbria e Toscana con canoni e contratti stabili. Canoni stabili anche nelle Marche, nonostante le preoccupazioni espresse in passato in conseguenza dell'introduzione dell'IMU, mentre la durata dei rinnovi è sempre più legata alla PAC. Nel Lazio prevale ancora la domanda con una bassa disponibilità ad affittare da parte dei proprietari, che spesso preferiscono forme contrattuali atipiche e a breve termine in attesa di una stabilizzazione del quadro politico-economico.

Nel Mezzogiorno si segnala un significativo aumento della regolarizzazione dei contratti sebbene la domanda subisca cali consistenti nell'entroterra per la fuoriuscita dal settore di agricoltori anziani oltre che per l'abbandono, legato alla crisi economica. Decrementi dei canoni e delle nuove contrattazioni si registrano in Abruzzo e Molise. In Campania le misure agroambientali del PSR hanno favorito la regolarizzazione mentre in alcune aree periurbane la suscettività d'uso per attività extragricole disincentiva i rinnovi contrattuali. Anche in Puglia diminuiscono l'offerta e il numero dei rinnovi per via del timore da parte dei proprietari di non vedersi assegnare i titoli PAC, mentre la situazione rimane stabile in Basilicata con rialzi registrati nel caso di terreni nelle zone litorali da destinare alla coltivazione di ortive in regime biologico. Aumenta significativamente la rego-

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

larizzazione dei contratti rispetto al passato in Calabria, mentre in Sicilia sono le imprese del comparto floro-vivaistico a mantenere elevata la domanda di terreni, soprattutto nelle zone costiere. Infine si segnala la quasi assenza di nuove transazioni in Sardegna, spiegabile in parte con l'andamento climatico particolarmente sfavorevole per l'annata 2013 oltre che con le incertezze legate alla nuova PAC e al regime fiscale.

La politica fondiaria e dei contratti agrari

La legge di stabilità 2014 (l. 147/2013) ha modificato in profondità il regime delle agevolazioni tributarie previste nel caso di compravendita di terreni agricoli, anche se permane una sostanziale differenza di trattamento tra coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali (IAP) da un lato e tutte le altre categorie di compratori dall'altro.

Dal primo gennaio 2014 il trasferimento di terreni agricoli (e relative pertinenze) sarà soggetto all'imposta di registro proporzionale con l'aliquota del 12% (con un minimo di 1.000 euro), oltre alle imposte ipotecarie e catastali nella misura fissa di 50 euro ciascuna. Fino al 2013 le imposte ordinarie sull'acquisto di terreni agricoli erano fissate al 18% del prezzo del terreno (15% per l'imposta di registro, oltre alle imposte ipotecarie e catastali rispettivamente del 2% e dell'1%). Tale norma era stata studiata per scoraggiare l'acquisto di terreni agricoli da parte di chi non intendeva dedicarsi all'agricoltura, e si accompagnava ai regimi fiscali agevolati previsti a favore degli agricoltori.

Nel contempo sono state mantenute le agevolazioni per la piccola proprietà contadina previste a partire dal 2010 per i coltivatori diretti e gli imprenditori agricoli professionali, incluse le società agricole, regolarmente iscritti alla relativa gestione previdenziale e assistenziale. Queste due categorie possono acquistare terreni agricoli e fabbricati pertinenziali con un'imposta catastale dell'1% sul prezzo della compravendita, oltre alle imposte ipotecarie e catastali nella misura fissa di 200 euro ciascuna. È prevista la decadenza dell'agevolazione in alcuni casi in cui l'acquirente cede volontariamente i terreni, a qualsiasi titolo, oppure cessa di coltivarli o di condurli direttamente prima che siano trascorsi cinque anni dall'acquisto. Riguardo alla tipologia di terreni, è necessario che i fondi siano qualificati come agricoli secondo il piano urbanistico in vigore.

Sono, invece, state abrogate tutte le altre agevolazioni per l'acquisto di terreni agricoli (compendio unico, giovani agricoltori, zone montane e acquisto di terreni condotti in affitto).

Tra i vari tentativi di rianimare un mercato fondiario stagnante vanno ricordate le molteplici iniziative che si stanno concretizzando per favorire la dismissione

dei terreni demaniali. La possibilità di un utilizzo più efficiente dei terreni pubblici da parte di nuovi proprietari privati e la riattivazione di un mercato fondiario ingessato sono i motivi principali di questa operazione, oltre alla necessità di aumentare le entrate per far fronte alla crisi del debito pubblico.

Al momento, grazie al decreto “terrevive” emanato dal MIPAAF a luglio 2014, sembra che sia possibile procedere alle operazioni di dismissione di circa 5.500 ettari attraverso procedure negoziate e aste pubbliche. Si tratta di cifre ben lontane da quelle stimate in questi lunghi anni di dibattito sulla privatizzazione dei beni demaniali, ma resta il fatto che la realizzazione concreta sarebbe un segnale importante.

Un tentativo di creare una “banca della terra” che migliori l’incontro tra domanda e offerta è stato realizzato dalla Lega delle Cooperative, ma per il momento non sembra che si riescano ad avere risultati concreti. Iniziative simili, forse maggiormente concretizzabili, sono in corso anche da parte delle amministrazioni regionali che stanno istituendo, a cominciare dalla Regione Toscana (l.reg. 80/2012), un inventario, completo e aggiornato, dei terreni e delle aziende agricole di proprietà pubblica e privata che possono essere messi a disposizione di terzi, ma al momento soltanto tramite operazioni di affitto o di concessione. Oltre alla Regione Toscana, si sono già dotate di una normativa specifica anche le amministrazioni regionali di Lazio, Liguria, Sicilia e Veneto, ma è necessario che siano ben definiti i tempi di applicazione, i finanziamenti disponibili e che si possa contare sulla reale volontà delle amministrazioni locali e delle Regioni di mappare i terreni coltivabili. Anche in Molise e Umbria si sta discutendo.

È comunque auspicabile che una ricognizione sistematica della situazione dei terreni demaniali consenta di conoscere le caratteristiche di questi beni pubblici. Tutti gli atti normativi fanno riferimento a indagini preliminari e trattandosi in larga misura di terreni ubicati in zone marginali e caratterizzati da una scarsa produttività queste informazioni sono cruciali per definire una razionale destinazione d’uso per finalità produttive e sociali.

Diverse sono anche le aspettative legate agli effetti del decreto “competitività” recentemente convertito in legge (l. 116/2014). In particolare si attendono effetti a favore del mercato degli affitti per l’introduzione della norma che prevede una detrazione di imposta del 19% delle spese sostenute per il canone da parte di giovani agricoltori sotto i 35 anni che prendono in affitto terreni agricoli.