

Il mercato fondiario

La situazione generale

La flessione del prezzo della terra in Italia si è accentuata nel 2014, confermando per il terzo anno consecutivo una contrazione dei valori come media nazionale.

Tab. 8.1 - *Evoluzione dei valori fondiari medi - 2014*

	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	24,5	84,3	33,8	26,3
Nord-est	31,1	-	41,9	30,9	44,9	41,1
Centro	9,3	21,4	14,7	16,8	22,5	14,8
Sud	6,5	10,0	12,2	17,2	17,6	12,9
Isole	5,7	7,2	7,5	9,0	14,2	8,6
Totale	11,9	9,0	15,5	14,8	31,8	20,0
Variazione percentuale 2014/13						
Nord-ovest	0,5	0,4	0,7	0,0	-0,9	-0,5
Nord-est	2,9	-	-0,2	0,0	-2,4	-1,2
Centro	0,1	0,3	0,2	-0,3	0,0	0,1
Sud	-0,7	0,0	-0,1	-0,3	-0,2	-0,3
Isole	0,3	0,2	0,3	0,0	0,2	0,2
Totale	1,5	0,1	0,1	-0,2	-1,5	-0,6

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: CREA, Banca dati dei valori fondiari.

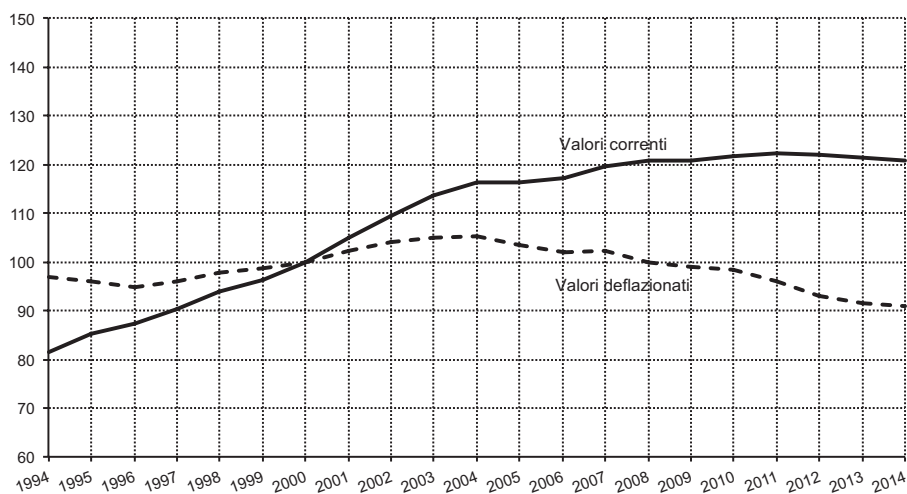
Secondo l'indagine annuale svolta dalle sedi regionali CREA, la diminuzione è stata pari a 0,6%, una variazione tutto sommato lieve e comunque tipica di un bene immobiliare che non presenta variazioni annuali particolarmente significa-

tive (tab. 8.1). D'altra parte la flessione generalizzata dei valori fondiari – che ormai non risparmia neanche le aree rurali più ricche e dinamiche – è un segnale delle difficoltà in cui si dibatte il mercato fondiario, che non riesce più a generare interesse negli investitori e non trova una sufficiente domanda da parte degli imprenditori più dinamici.

Le variazioni più accentuate riguardano le regioni del Nord, in particolare Friuli Venezia Giulia, Veneto e Lombardia, e alcune regioni meridionali, tra cui la Campania. Nel complesso nove regioni hanno presentato una variazione negativa dei valori correnti. Il valore medio nazionale della terra si mantiene intorno ai 20.000 euro per ettaro con punte decisamente più elevate nelle aree di pianura e nelle zone collinari particolarmente vocate per colture di pregio, anche se generalmente in contrazione rispetto al 2013 (tab. 8.1). Molto più bassi risultano i valori fondiari nelle aree montane e nelle aree relativamente più marginali delle regioni meridionali. Da qualche anno il divario nei valori tra aree ricche e marginali sembra attenuarsi, dato che i prezzi sono scesi in misura più consistente proprio nelle aree più fertili, segno di un aggiustamento dei valori che si attendeva da tempo.

A rendere un po' meno preoccupante la situazione è il confronto in termini reali, dove il livello di inflazione molto vicino allo zero ha ridotto il tasso di riduzione del patrimonio fondiario (-0,8% rispetto al 2013) che si manifesta ormai da oltre 10 anni (fig. 8.1).

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

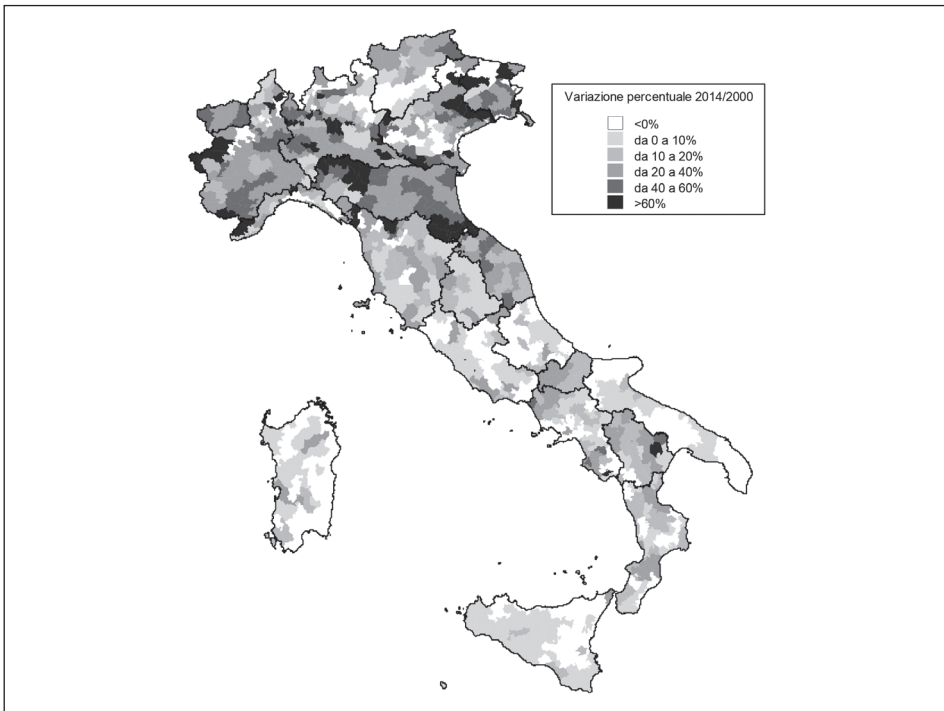


Fonte: CREA, Banca dati dei valori fondiari.

In estrema sintesi a fronte di un incremento dei valori correnti pari al 20% nel periodo 2000-2014 la crescita dell'inflazione è stata del 33%, quindi mediamente un ettaro di terra in Italia ha perso il 9% del suo valore reale. Soltanto sei regioni del Nord Italia continuano a presentare un incremento netto del valore reale del patrimonio fondiario nel periodo 2000-2014, con l'eccezione del Trentino-Alto Adige e del Veneto che negli ultimi anni hanno presentato una consistente flessione dei valori rimanendo, peraltro, ben al di sopra del valore medio delle altre regioni. Nelle regioni del Centro-sud la diminuzione dei valori reali è particolarmente rilevante, con punte del 20/25% rispetto al 2000.

La figura 8.2 aiuta a capire quanto diversificate siano le situazioni a livello locale. Si conferma la crescita dei valori relativamente più accentuata nelle aree del Nord ma nel contempo si notano variazioni positive in regioni come le Marche.

Fig. 8.2 - *Variazione percentuale del valore medio dei terreni per regione agraria fra il 2000 e il 2014*



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: CREA, Banca dati dei valori fondiari.

Sostanzialmente circa il 20% della SAU nazionale presenta incrementi superiori al tasso di inflazione anche se in termini di stock di capitale fondiario questa superficie rappresenta quasi il 40% del capitale fondiario complessivo. Decisamente preoccupante la situazione del 25% di SAU (pari a 3,2 milioni di ettari) che ha conosciuto una diminuzione netta dei valori correnti nel periodo 2000-2014.

I terreni agricoli costituiscono una componente fondamentale del capitale investito nelle imprese agricole, ma nello stesso tempo sono anche oggetto di investimento da parte dei risparmiatori. L'ISTAT ha pubblicato di recente la prima stima del valore delle principali attività non finanziarie detenute dalle famiglie, dalle società e dalle amministrazioni pubbliche. La categoria "terreni agricoli" rappresenta il 2,7% del complesso delle attività non finanziarie e risulta detenuta per l'88,5% dalle famiglie, seguite dalle società non finanziarie (7,7%). La restante parte appartiene alle amministrazioni pubbliche. Negli ultimi 10 anni il peso relativo delle famiglie è sceso di un punto percentuale a seguito della crescita di importanza delle società non finanziarie, in conseguenza dell'incremento numerico delle società che svolgono attività agricola.

Da notare che nello stesso periodo di tempo è cresciuta di importanza la componente di valore dei terreni di proprietà delle "famiglie consumatrici" (dal 13 al 17%), quelle, cioè, che non producono beni per il mercato, componente che individua, quindi, terreni coltivati per autoconsumo o dati in affitto ad altre unità istituzionali, presumibilmente dopo aver abbandonato l'attività aziendale svolta in forma diretta. In realtà la chiusura dell'azienda e la concessione in affitto è il primo passo verso la vendita del bene fondiario. Infatti le famiglie sembrano sempre meno interessate a conservare questa forma di capitale, anche a fronte di una tassazione (IMU) sempre più pesante. Aumenta, di conseguenza, la disponibilità a vendere il terreno. Non mancano zone dove ormai l'offerta è superiore alla domanda e pur di raggiungere un accordo ci si accontenta di prezzi più bassi.

Secondo gli operatori del settore i fattori che stanno determinando la continua flessione delle quotazioni rimangono legati alla crisi di liquidità che, oltre alle famiglie, ha investito anche le imprese. Gli imprenditori agricoli più dinamici, probabilmente più orientati a indirizzare i propri investimenti verso un miglioramento dell'efficienza aziendale, cercano di aumentare la dimensione dell'impresa attraverso indirizzi produttivi più intensivi, una diversificazione delle attività o anche attraverso l'acquisizione dei terreni, ma soprattutto in affitto. Infatti, come segnalato nel paragrafo dedicato al mercato dell'affitto, la superficie affittata secondo l'ISTAT continua ad aumentare. Giocano a sfavore anche eventi congiunturali come le misure di embargo verso la Russia che hanno avuto effetti piuttosto rilevanti per i produttori ortofrutticoli o la crisi del settore lattiero e delle carni bovine che mette in discussione uno dei fattori determinanti la domanda di terra negli ultimi decenni.

L'accesso al credito continua a essere un punto dolente per molti imprenditori, malgrado la riduzione dei tassi offra ormai buone occasioni per l'investimento e la Banca d'Italia segnali un incremento delle erogazioni per finanziamenti per l'acquisto di immobili rurali¹. Dopo il forte calo registrato nel 2012 (-53%) e la sostanziale stabilità del 2013, le erogazioni sono aumentate dell'8% nel 2014 a livello nazionale, con aumenti particolarmente significativi al Sud e nel Nord-est. Si tratta di un segnale positivo, anche se attualmente il livello del credito per questi acquisti è ben al di sotto di quello che si registrava una decina di anni fa: 293 milioni di euro nel 2014, pari al 14% dei finanziamenti oltre il breve termine agli investimenti in agricoltura, rispetto ai 600-700 milioni osservati nel periodo 2004-2007. Per questo motivo, probabilmente, gli operatori del settore continuano a lamentare una cronica mancanza di credito per vivacizzare il mercato fondiario.

L'evoluzione delle politiche agricole non aiuta a migliorare la situazione. Infatti, il lento avvio della riforma della politica agricola comune riserva ancora numerose incognite, sia per quanto riguarda il futuro assetto dei pagamenti diretti – che dovrebbero diminuire nelle aree più fertili e aumentare in misura abbastanza sensibile nelle zone più marginali –, sia per il ritardo accumulato dai nuovi piani di sviluppo rurale, che nel passato erano considerati un fattore decisivo per attivare nuovi investimenti fondiari.

Tra le note positive va segnalato che malgrado gli operatori continuino ad avvertire una sostanziale stagnazione del mercato, l'ISTAT evidenzia un lieve aumento per quanto riguarda l'attività di compravendita nel 2013 (+0,7%), dopo anni di pesanti flessioni. Il livello generale dell'attività rimane quindi molto al di sotto di quanto si registrava prima della crisi (attualmente circa 120.000 transazioni contro le oltre 200.000 del periodo antecedente il 2007). Si dovranno attendere i dati del 2014 per capire se si tratta di un'inversione di tendenza consolidata. Le aspettative per il futuro non sembrano essere improntate all'ottimismo. Molti operatori segnalano probabili ulteriori riduzioni delle quotazioni, con l'eccezione di terreni locati in zone di pregio come quelle viticole che sembrano attirare ancora l'interesse degli investitori, anche extragricoli.

¹ Base dati statistica (BDS) della Banca d'Italia; in questa voce, oltre ai terreni agricoli, sono comprese altre categorie di immobili pertinenti all'attività agricola.

Le caratteristiche regionali²

Italia nord-occidentale – La diminuzione del prezzo medio della terra (-0,5%) è legata all'andamento del mercato fondiario lombardo, dove le quotazioni risultano in flessione per il terzo anno consecutivo (-1,5%).

Da alcuni anni il mercato fondiario piemontese è interessato da una sostanziale immobilità: la crisi economica generale e quella di alcuni comparti agricoli hanno ridotto le disponibilità finanziarie condizionando gli investimenti. Domanda e offerta di terra risultano in equilibrio ma si è accentuato il divario dei prezzi tra le aree vocate e quelle marginali. Un incremento dell'offerta ha interessato i terreni a risaia ma non ha trovato un corrispondente livello della domanda, frenata dalla crisi del comparto e dalle incertezze sull'applicazione della nuova PAC. Il buon andamento commerciale delle nocciole ha invece influito positivamente sugli scambi nelle aree maggiormente vocate alla coltura della provincia di Cuneo. Variazioni significative delle quotazioni dei terreni sono state osservate per i vigneti Doc nelle province di Cuneo e Asti (+2%).

In Valle d'Aosta il volume degli scambi è risultato modesto e stabile rispetto all'anno precedente, nonostante la disponibilità a vendere manifestata da molti imprenditori che necessitavano di ottenere liquidità. L'attività degli operatori è stata inoltre condizionata dalla riduzione del finanziamento di alcuni interventi di politica agricola regionale.

Il mercato fondiario lombardo è stato caratterizzato dalla riduzione degli scambi e dalla prevalenza dell'offerta di terra rispetto alla domanda. A determinare questa situazione hanno contribuito sia le ridotte disponibilità finanziarie degli operatori che l'incertezza sull'applicazione della nuova PAC, soprattutto per quanto riguarda gli effetti della conclusione del regime delle quote latte sulla redditività delle aziende zootecniche. Un lieve incremento degli scambi è stato osservato nelle aree collinari e pedecollinari della provincia di Bergamo e nella zona dell'Oltrepò mantovano. In quest'ultimo caso, la buona redditività delle aziende zootecniche che producono Parmigiano Reggiano ha consentito alle stesse di acquistare terreni per rispettare i vincoli imposti dalla direttiva nitrati. L'eccesso di offerta ha portato a una generale diminuzione dei valori fondiari, con flessioni più consistenti per i seminativi irrigui nelle province di Como, Bergamo e Brescia (-3/-7%) e per i terreni destinati a ortofloricole e vivai nel bresciano (-4%).

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

In Liguria è stata osservata una diminuzione delle compravendite e una sostanziale stabilità dei valori fondiari. L'offerta è risultata superiore alla domanda con la sola eccezione delle colture arboree di pregio (vigneti e oliveti). Le difficoltà di accesso al credito da parte degli agricoltori professionali, l'aumento della tassazione agricola e la crisi del comparto ortofloricolo hanno depresso la domanda in gran parte del territorio regionale. Una maggiore dinamicità del mercato è stata segnalata nella collina litoranea ed è legata a investimenti realizzati da soggetti extragricoli.

Italia nord-orientale – Per il secondo anno consecutivo sono diminuiti i valori fondiari medi di questa circoscrizione (-1,2%) con flessioni più accentuate in Veneto (-2,8%) e Friuli Venezia Giulia (-4,8%).

Nel mercato fondiario del Trentino-Alto Adige l'offerta ha prevalso sulla domanda ma gli scambi sono diminuiti a causa delle minori disponibilità finanziarie dei potenziali acquirenti e della maggiore prudenza nella scelta degli investimenti. L'offerta è sostenuta da agricoltori anziani senza eredi, imprenditori agricoli part-time e proprietari di piccole aziende che vendono parte del capitale fondiario per onorare i debiti contratti. I valori fondiari sono rimasti stabili nella provincia di Trento, mentre hanno mostrato una crescita di circa il 5% in Alto Adige, con maggiori incrementi per frutteti e vigneti (+6/+8%).

In Veneto l'attività di compravendita è stata negativamente influenzata dalla minore liquidità a disposizione delle aziende agricole e dal perdurare della crisi economica. Il volume degli scambi è diminuito nelle province di Venezia, Vicenza, Verona e Rovigo e una maggiore vivacità del mercato è stata osservata solo in alcune aree del padovano. Le richieste degli operatori sono state indirizzate verso i vigneti o i seminativi sui quali realizzare nuovi impianti di vite. Nel bellunese è stata segnalata la domanda di acquirenti provenienti da altre province e interessati ad appezzamenti di dimensioni superiori a 5.000 mq da destinare a colture arboree. Una significativa diminuzione dei prezzi di seminativi e terreni investiti a ortofloricole e vivai è stata registrata nelle province di Verona, Vicenza, Padova e Rovigo (-3/-10%).

Il mercato fondiario del Friuli Venezia Giulia è stato caratterizzato da una sostanziale stabilità delle compravendite e dalla significativa diminuzione del prezzo della terra. La domanda è risultata prevalente nelle province di Gorizia e Trieste, nella pianura centrale della provincia di Udine e nella parte occidentale del pordenonese. L'incremento dell'offerta ha contribuito al generale calo delle quotazioni dei terreni, con flessioni superiori al 10% per i pascoli nella provincia di Udine e per i prati permanenti in quella di Pordenone.

In Emilia-Romagna è stata osservata una lieve diminuzione del prezzo medio della terra (-0,3%), che interrompe l'andamento crescente registrato a partire

dal 2006. Tra i fattori che hanno contribuito a generare incertezza nel mercato fondiario vengono segnalati anche gli effetti dell'embargo russo e la fine del regime delle quote latte. La domanda è risultata prevalente nella pianura ferrarese e bolognese, mentre una situazione opposta ha interessato le aree di pianura del modenese e la Romagna. La presenza sul mercato di appezzamenti di piccole dimensioni ha contribuito a sostenere l'offerta: si tratta di terreni, spesso poco vocati all'attività agricola, che vengono alienati dai proprietari per cessazione dell'attività o per l'aumento dei costi di produzione. Le quotazioni sono diminuite in modo significativo per seminativi, ortofloricole e frutteti nel modenese (-5%).

Italia centrale – Il prezzo medio della terra ha mostrato un lieve incremento (+0,1%), che nasconde un andamento differenziato a livello regionale: alla crescita osservata in Umbria (+0,7%) e Lazio (+0,3%) si è infatti contrapposta una flessione in Toscana (-0,1%) e nelle Marche (-0,4%).

In Toscana è proseguita la diminuzione dei valori fondiari iniziata nel 2009. Il mercato è stato caratterizzato da un volume di scambi stabile rispetto all'anno precedente e da un sostanziale equilibrio tra domanda e offerta. Sul mercato sono risultati attivi gli operatori stranieri che, dotati di maggiore liquidità, hanno sostenuto la domanda di vigneti in aree vocate o paesaggisticamente rilevanti. L'elevato livello dei valori fondiari e la crisi del comparto hanno indotto alcuni vivaisti del pistoiese a ricercare seminativi da destinare a colture florovivaistiche nella provincia di Prato. Riduzioni consistenti dei prezzi dei seminativi irrigui sono state segnalate nelle province di Lucca e Pistoia (-3/-7%). Le quotazioni dei vigneti Doc sono invece aumentate nelle province di Firenze e Pisa (+1/+3%).

Il numero di compravendite sul mercato fondiario umbro è stato modesto, come diretta conseguenza delle difficoltà che incontrano le controparti a concludere le trattative. I potenziali acquirenti ritengono, infatti, troppo elevati i prezzi di vendita, in un contesto di minore redditività dell'attività agricola e di difficoltà di accesso al credito. È stata segnalata la domanda di prati permanenti e pascoli da parte di aziende che devono rispettare i vincoli previsti dalle misure agroambientali del Psr. Una modesta crescita dei valori fondiari ha interessato i seminativi irrigui nella provincia di Perugia (+1%) e i terreni coltivati a ortofloricole (+1/+2%).

Il mercato fondiario marchigiano è stato interessato da una sostanziale immobilità: il prolungarsi della crisi economico-finanziaria ha indotto i potenziali venditori a mantenere il possesso dei terreni, rimandando la vendita a momenti più favorevoli. La domanda è risultata prevalente nelle province di Ancona e Fermo, mentre una situazione opposta ha interessato il maceratese. Un aumento significativo dei prezzi è stato osservato per i seminativi irrigui nella provincia di Pesaro (+4%) e per gli oliveti nell'ascolano (+2%). Le quotazioni dei vigneti

sono rimaste stabili in tutto il territorio regionale e le aziende dotate di strutture di trasformazione hanno ricercato terreni sui quali realizzare nuovi impianti piuttosto che acquisire vigneti già esistenti.

Nel Lazio le compravendite sono state piuttosto limitate e hanno riguardato appezzamenti di modeste dimensioni. L'offerta è la componente principale sul mercato ed è sostenuta da proprietari che hanno la necessità di ottenere liquidità nel breve periodo. I valori fondiari dei frutteti sono aumentati nella provincia di Viterbo (+5%), trainati dal buon andamento commerciale delle nocciole. È stata invece segnalata un'ulteriore flessione del prezzo dei castagneti a causa dei problemi fitosanitari legati alla presenza del cinipide del castagno.

Italia meridionale – Il mercato fondiario di questa circoscrizione è stato caratterizzato da una generale stagnazione degli scambi. I valori fondiari medi sono diminuiti in Molise (-0,5%), Campania (-1,6%) e Calabria (-0,4%), mentre una significativa crescita è stata osservata in Basilicata (+2,3%).

In Abruzzo l'offerta continua a essere la componente prevalente del mercato, ma le compravendite sono risultate numericamente molto ridotte. Solo nelle aree agricole maggiormente vocate è stata segnalata una lieve contrazione dell'offerta: i proprietari ritengono, infatti, che i prezzi proposti dagli acquirenti non siano commisurati alle reali potenzialità produttive dei terreni. L'allargamento della maglia poderale è stato inoltre ostacolato dall'elevata frammentazione fondiaria e dall'aumento della tassazione in agricoltura. Flessioni dei valori fondiari sono state registrate per i seminativi nella provincia di Chieti (-1/-2%), mentre un incremento ha interessato gli oliveti nel pescarese (+2%).

La ridotta dinamicità del mercato fondiario molisano è legata principalmente alla crisi economica, alle difficoltà di alcuni comparti agricoli e alle minori disponibilità finanziarie da destinare agli investimenti. Il livello contenuto della domanda ha inoltre favorito una generale flessione delle quotazioni con decrementi maggiori per i seminativi irrigui (-2%) e gli oliveti (-1%) in tutta la regione.

In Campania il mercato fondiario si presenta statico con offerta prevalente e prezzi in calo. Un maggiore dinamismo ha interessato alcune aree della provincia di Benevento vocate alle produzioni di qualità e la zona delle colline di Montemaggiore nel casertano. Un generale decremento delle quotazioni si è registrato per i frutteti in gran parte del territorio regionale (-2/-9%). In particolare i castagneti del casertano hanno subito un deprezzamento a causa del perdurare di problemi fitosanitari. Una crescita significativa dei prezzi è stata invece osservata per i seminativi irrigui nel beneventano (+6%).

In Puglia l'offerta è risultata superiore alla domanda e si è concentrata soprattutto nelle aree caratterizzate da elevata frammentazione fondiaria, dove gli imprenditori agricoli non professionali risentono maggiormente della crisi

economica. L'elevato livello dell'offerta non ha determinato un calo significativo delle quotazioni: i potenziali venditori non sono infatti disposti ad abbassare il prezzo e preferiscono rimandare la vendita del bene fondiario. Tra i soggetti che sostengono la domanda sono segnalati i giovani agricoltori e i lavoratori non agricoli che ritornano a gestire l'azienda familiare. Un maggiore dinamismo delle compravendite ha interessato i vigneti, soprattutto nelle aree vinicole più vocate.

In Basilicata la crescita dei valori fondiari medi è stata più elevata rispetto a tutte le altre regioni dell'Italia centro-meridionale. Gli scambi sono peraltro aumentati solo in alcune aree regionali (Alto Basento e Metaponto) e hanno interessato principalmente i seminativi asciutti e i pascoli. L'offerta, prevalente rispetto alla domanda, è stata caratterizzata da appezzamenti di piccole dimensioni che vengono alienati per scarsa redditività o per far fronte ai maggiori costi di produzione. Gli aumenti più elevati delle quotazioni sono stati registrati per seminativi e frutteti nella provincia di Matera (+4/+7%).

In Calabria le ridotte risorse finanziarie da destinare agli investimenti fondiari e le difficoltà di accesso al credito si sono riflesse in una bassa dinamicità del mercato, caratterizzato dall'equilibrio tra domanda e offerta di terra. Un aumento delle richieste ha interessato le superfici boschive ed è legato alle possibilità di accesso ai finanziamenti per le produzioni di biomasse. In provincia di Reggio Calabria le quotazioni sono diminuite per gli agrumeti (-5%) e gli oliveti (-1%), mentre un andamento opposto ha interessato i seminativi irrigui a Crotona (+3%).

Italia insulare – Nelle due isole maggiori è stato registrato un modesto incremento del prezzo medio della terra (+0,2%) e l'attività dei tradizionali operatori è stata negativamente influenzata dalla bassa redditività di alcuni comparti agricoli.

Sul mercato fondiario siciliano si è osservato un lieve decremento degli scambi al quale hanno contribuito la mancanza di liquidità e le incertezze legate all'applicazione della nuova PAC. Sono stati interessati da questo andamento anche i vigneti e gli agrumeti delle zone maggiormente vocate della regione, con la sola eccezione dell'area costiera dell'agrigentino. L'offerta – costituita prevalentemente da fondi di limitata estensione – è la componente principale del mercato. Le richieste rimangono elevate per i piccoli appezzamenti delle isole minori e per i terreni irrigui da destinare a colture orticole e vivai. Aumenti delle quotazioni sono stati segnalati per i seminativi non irrigui nelle province di Ragusa e Siracusa (+2%) e per i terreni destinati a colture ortofloricole e vivai nel trapanese (+2%).

In Sardegna domanda e offerta sono risultate in equilibrio, mentre le compravendite hanno mostrato una flessione nella provincia di Nuoro e nella zona della

Gallura. Nelle aree colpite dall'alluvione del 2013 il mercato risulta ancora bloccato e le quotazioni dei terreni hanno mostrato una lieve flessione. Una crescita dei valori fondiari ha interessato invece gli oliveti del sassarese (+3%), mentre nella provincia di Olbia-Tempio gli operatori del settore hanno segnalato una significativa contrazione dei prezzi di seminativi, oliveti e frutteti (-3/-5%).

Il mercato degli affitti

Secondo l'ultima indagine sulla struttura e produzioni delle aziende agricole (SPA) condotta dall'ISTAT nel 2013, la superficie in affitto ammonta a 5,2 milioni di ettari, comprensiva dell'uso gratuito (1 milione di ettari), con un incremento rispetto al 2010 del 7% (tab. 8.2). Complessivamente è stata raggiunta un'incidenza pari al 42% della SAU nazionale, un valore superiore a quello medio europeo. Si confermano, quindi, le tendenze già riscontrate nel decennio precedente, che avevano visto da un lato una progressiva uscita delle aziende più piccole dal settore agricolo – situazione tra l'altro fisiologica se si considera il grado di polverizzazione del sistema agricolo nazionale – e dall'altro lato l'incremento delle dimensioni aziendali medie. In particolare sono le aziende miste in proprietà e affitto che contribuiscono ad aumentare la dimensione media (18,3 ha rispetto agli 8,4 ha come media nazionale) e che rappresentano ormai la quota maggioritaria in termini di superficie (5,4 milioni di ettari pari al 44% della SAU nazionale).

Tab. 8.2 - Aziende e SAU per titolo di possesso dei terreni

	2000	2010	2013	Variazione %	
				2013/2010	2013/2000
				Aziende	
Solo in proprietà	2.057.667	1.187.667	1.030.932	-13,2	-49,9
Solo in affitto	93.574	144.209	137.544	-4,6	47,0
Proprietà e affitto	242.856	287.352	298.604	3,9	23,0
Totale¹	2.396.274	1.620.884	1.471.185	-9,2	-38,6
				Superficie (ha)	
Solo in proprietà	8.288.288	5.828.534	5.064.224	-13,1	-38,9
Solo in affitto ²	1.025.942	2.011.493	1.908.174	-5,1	86,0
Proprietà e affitto ²	3.867.629	5.016.021	5.453.599	8,7	41,0
Totale	13.181.859	12.856.048	12.425.997	-3,3	-5,7
SAU in affitto ²	3.057.960	4.900.321	5.236.236	6,9	71,2
in % su SAU totale	23,2	38,1	42,1	-	-
SAU in uso gratuito	506.357	1.062.390	1.014.462	-4,5	100,3
in % su SAU in affitto	16,6	21,7	19,4	-	-

¹ Il dato complessivo comprende le aziende senza SAU.

² La superficie in affitto è comprensiva dell'uso gratuito.

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

L'affitto si consolida pertanto come uno dei principali strumenti di ampliamento delle dimensioni aziendali. A livello territoriale il trend positivo riguarda in particolare le regioni meridionali (+8%) seguite da quelle settentrionali (+6,5%) e centrali (+5%), sebbene la quota complessiva di SAU condotta in affitto sia ancora significativamente concentrata nel Nord Italia, in particolare nelle regioni del Nord-ovest dove riguarda quasi due terzi della superficie agricola.

La situazione generale – La crisi di liquidità degli ultimi anni assieme alle elevate quotazioni del prezzo della terra, che conserva la caratteristica di bene rifugio, hanno continuato a incentivare il ricorso all'affitto per l'ampliamento delle superfici aziendali. Tra gli aspetti principali che hanno caratterizzato il mercato nel 2014 è certamente da annoverare l'incertezza legata al varo definitivo della nuova riforma PAC. Ciò sembra avere ingessato il mercato degli affitti se si considera che molti proprietari hanno limitato il rinnovo di contratti in scadenza soltanto a quelle superfici non necessarie alla fissazione dei titoli PAC, essendo il 2014 un anno di riferimento per la determinazione dell'ammontare dei titoli. Questo fenomeno è stato particolarmente evidente in diverse regioni meridionali.

A differenza degli anni passati si è ridotta la domanda di terreni da destinare a colture agroenergetiche e di conseguenza anche la pressione sui canoni d'affitto è venuta un po' meno. Ciò probabilmente potrebbe essere legato al rallentamento della crescita degli impianti a biomasse – sia per produzioni di biogas che per biocarburanti –, all'utilizzo di materia prima di importazione nel caso di produzione di biocarburanti e a un naturale processo di aggiustamento tra domanda e offerta a livello locale. Anche l'eliminazione in via definitiva degli incentivi per gli impianti solari fotovoltaici a terra in aree agricole, probabilmente, ha ridotto le aspettative di quanti erano disposti a cedere i terreni per questi usi alternativi.

In generale sia i rinnovi sia i nuovi contratti sono stipulati per periodi medio-brevi, a dimostrazione del clima di incertezza generale sulla situazione futura. Aumenta il numero di contratti regolari, sebbene nelle zone montane rimangono ancora diffusi gli accordi verbali e i pagamenti in natura. Anche la diffusione di contratti di filiera, soprattutto nelle zone destinate a produzioni di pregio a denominazione, sembra aver incoraggiato il ricorso all'affitto.

Per quanto riguarda l'andamento generale si conferma il tradizionale dinamismo del mercato degli affitti nelle regioni settentrionali, dove la domanda è stata nettamente superiore all'offerta, in particolare per terreni da dedicare a colture di pregio e a destinazione energetica. I canoni si registrano tendenzialmente al rialzo nel Nord-ovest, mentre l'andamento è più cauto nelle zone orientali dove in alcuni casi i canoni sono in flessione. Per quanto riguarda le nuove contrattazioni, alcuni operatori hanno segnalato possibili effetti della pressione fiscale sulla proprietà fondiaria, che hanno spinto al rialzo i canoni dopo l'introduzione dell'IMU

sui terreni agricoli. Situazione pressoché stazionaria nelle regioni centrali, con mercato in equilibrio e canoni perlopiù stabili, soltanto nelle zone più marginali sono registrati in calo. Anche in queste regioni sono stati segnalati effetti legati alla pressione fiscale. Nel Mezzogiorno la domanda mostra un timido rialzo, giungendo in qualche caso a prevalere sull'offerta. Ciò probabilmente anche per effetto delle misure dei Psr i cui parametri di accesso incentivano a incrementare la superficie aziendale spingendo pertanto la domanda di terreni in affitto. Da considerare anche il rilevante aumento della regolarizzazione dei contratti con la parallela diminuzione degli accordi verbali, mentre il livello dei canoni mostra una tendenza al ribasso, soprattutto per le zone più marginali.

Le aspettative per il futuro sono legate principalmente alla nuova PAC e in particolare all'attivazione dei nuovi Psr. Si attende, infatti, un ulteriore aumento del ricorso all'affitto legato alle nuove misure riguardanti l'insediamento dei giovani in agricoltura. Infine, vanno segnalati i recenti tentativi di istituire la cosiddetta "banca della terra" da parte di diverse amministrazioni regionali, con lo scopo di incentivare l'affidamento di terreni incolti pubblici e privati a giovani agricoltori prevalentemente mediante l'affitto, aspetto che sarà approfondito nel paragrafo sulla politica fondiaria.

*Le caratteristiche regionali*³ – In generale la domanda di terreni in affitto tende a superare l'offerta nelle regioni settentrionali mentre si attenua, rispetto al passato, la richiesta di terreni da destinare a colture agroenergetiche. In Piemonte gli operatori segnalano incrementi dei canoni per vigneti di pregio, mentre continua a essere elevata la domanda per pascoli demaniali nei comuni montani, anche di regioni vicine, da parte di aziende zootecniche di pianura che sono disposte a pagare canoni ben superiori alla norma per beneficiare dei titoli PAC in portafoglio altrimenti non utilizzabili. Per arginare i potenziali effetti distorsivi di questo fenomeno diversi enti locali della Valle d'Aosta hanno subordinato l'assegnazione dei pascoli d'Alpe all'allevamento di razze da latte per prodotti regionali lattiero-caseari a denominazione di origine protetta. In Lombardia le incertezze sul varo della nuova PAC, il regime fiscale sul capitale fondiario e il calo di interesse per le colture agroenergetiche hanno in parte raffreddato il mercato degli affitti, sebbene i canoni si registrino in crescita nel caso dei rinnovi contrattuali mentre la durata tenda a essere abbastanza breve. A eccezione di altre regioni settentrionali, in Liguria è l'offerta a prevalere, probabilmente, anche in questo caso, per le incertezze legate all'attesa per l'approvazione del nuovo Psr e per la pressione

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

fiscale sui terreni agricoli, oltre che al perdurare della congiuntura sfavorevole. Nel Triveneto la dinamicità del mercato è in parte attenuata da una domanda in calo, sebbene ancora prevalente sull'offerta. Si segnalano canoni in aumento per colture di pregio in Trentino e Veneto, mentre la crisi del comparto vitivinicolo regionale e le passate annate sfavorevoli hanno comportato lievi flessioni in Friuli. In Emilia-Romagna gli operatori segnalano incrementi dei canoni in pianura con domanda consistente nelle aree occidentali da parte degli zootecnici, al fine di ottemperare alla direttiva nitrati.

Nel Centro si segnala una leggera ripresa del mercato degli affitti, anche se limitata alle zone pianeggianti più fertili, mentre nelle restanti aree la situazione rimane perlopiù in equilibrio. Anche in queste regioni diminuisce nettamente la richiesta di terreni a destinazione agroenergetica – o per l'installazione di pannelli fotovoltaici – e di conseguenza anche i canoni. Nelle Marche la situazione rimane in equilibrio con canoni costanti. Stabilità anche in Toscana, sebbene nella provincia di Prato sia stato segnalato il crescente interesse verso l'affitto di seminativi irrigui da parte di imprenditori cinesi locali, disposti a pagare anche canoni notevoli per terreni adatti alla produzione di ortaggi a loro volta destinati ai mercati frequentati dalla comunità cinese. Il perdurare della crisi economica e le incertezze legate alla nuova PAC hanno invece spinto al ribasso i canoni in Umbria con mercato poco attivo e rinnovi di breve e medio periodo. In Lazio i contoterzisti continuano a restare attori importanti dal lato della domanda, mentre in zone a zootecnia avanzata le contrattazioni hanno interessato soprattutto pascoli ed erbai per periodi stagionali.

Nel Mezzogiorno l'attesa per l'attivazione del nuovo sistema dei pagamenti PAC e la fuoriuscita di piccoli imprenditori dal settore hanno in parte raffreddato la già debole attività del mercato. In genere l'offerta tende a prevalere sulla domanda e gli operatori continuano a segnalare aumenti di contratti regolarizzati. In Abruzzo si registrano canoni in ribasso per terreni da destinare all'ortofloricoltura e per colture permanenti, mentre in Molise il calo dei canoni è più generalizzato. In Campania rimane forte la competizione tra destinazione d'uso agricola e non agricola dei terreni locati nelle zone più intensive ad alto carico demografico. In Puglia la domanda è elevata per i terreni da destinare alla rotazione agronomica per la produzione di ortaggi. I contratti sono comunemente di breve durata, spesso inferiore a un anno. In Calabria si segnala la recente regolarizzazione dei pascoli in zone demaniali che ha consentito agli allevatori di mantenere la possibilità di accedere ai contributi PAC. In Sicilia il mercato è stato abbastanza attivo, anche per effetto di provvedimenti regionali orientati alla parziale defiscalizzazione dei costi sostenuti per l'affitto. Infine in Sardegna si segnala la quasi assenza di transazioni anche in conseguenza degli eventi meteorici calamitosi che hanno indotto un calo delle superfici coltivate.

La politica fondiaria e dei contratti agrari

Le agevolazioni fiscali previste per la piccola proprietà contadina hanno continuato a rappresentare anche nel 2014 il principale strumento di politica fondiaria, pur con alcune importanti modifiche divenute operative dal 1° gennaio. In particolare, per l'acquisto di terreni agricoli da parte di coltivatori diretti e di imprenditori agricoli professionali (comprese le società agricole in cui almeno un socio sia in possesso di questa qualifica) si applicano l'imposta catastale nella misura dell'1% del valore dell'immobile e le imposte di registro e ipotecaria nella misura fissa di 200 euro cadauna (erano 168 euro fino al 2013). Condizione necessaria per mantenere l'agevolazione è il possesso e la conduzione dei terreni acquistati per almeno 5 anni. Nel contempo sono state abolite le altre agevolazioni per le zone montane e il compendio unico. Per quanti non possiedono la qualifica professionale di agricoltore l'imposta di registro è fissata al 12% del valore dell'immobile, mentre le imposte ipotecarie e catastali sono dovute nella misura fissa di 50 euro cadauna.

Sono state sostanzialmente confermate le agevolazioni previste per gli agricoltori professionali, mentre si sono ridotte sensibilmente le imposte per gli altri soggetti che fino al 2013 avevano una tassazione complessiva pari al 18% del valore dell'immobile. Un livello così elevato di tassazione era stato fissato nel 1977 per evitare finalità speculative derivanti dal cambiamento d'uso a scopo edificatorio o l'investimento in beni rifugio. Si dovrà valutare se questa modifica avrà effettivamente ricadute sul mercato fondiario che attualmente presenta un livello di attività di compravendita piuttosto ridotto.

Sul fronte della mobilità fondiaria va registrato l'avvio operativo della concessione o vendita di terreni demaniali previste dal decreto del MIPAAF "terrevive" e il crescente interesse delle Regioni per l'istituzione di apposite "banche della terra". Nel primo caso è stato pubblicato in Gazzetta ufficiale l'elenco dei terreni agricoli potenzialmente disponibili, appartenenti al Demanio dello Stato (2.480 ha), al Corpo forestale dello Stato (2.148 ha) e al CRA (882 ha). Dei primi 12 lotti, corrispondenti a 500 ettari, oggetto degli avvisi d'asta, a fine 2014 sono stati aggiudicati 3 lotti in Puglia e 1 in Toscana. Almeno il 20% della superficie è riservata all'affitto con contratti di durata non inferiore ai 15 anni. Nelle alienazioni e concessioni è riconosciuto prioritariamente il diritto di prelazione ai giovani imprenditori agricoli e, nel caso in cui i terreni siano occupati, è riconosciuta la prelazione in favore dei conduttori affittuari. I terreni non possono cambiare destinazione d'uso prima di 20 anni dalla trascrizione dei contratti.

Per quanto riguarda le iniziative regionali nel 2014 altre cinque Regioni (Liguria, Lombardia, Molise, Sicilia e Veneto) si sono aggiunte alla Toscana con provvedimenti di istituzione della "banca della terra" e la Regione Abruzzo e la

Regione Marche hanno approvato un analogo provvedimento nel 2015. Anche la Regione Umbria e la Provincia autonoma di Trento stanno lavorando a progetti di legge simili. A queste leggi si aggiungono due iniziative più limitate ma altrettanto significative: un bando della Regione Lazio per l'assegnazione di terreni agricoli e il progetto "Terre originali", che vede coinvolti alcuni comuni delle Langhe in Piemonte, promosso da aziende e istituzioni locali per ridare vita ai terreni abbandonati della zona affidando i terreni a giovani imprenditori.

Tutte le iniziative hanno come scopo principale la valorizzazione del patrimonio agricolo e forestale con particolare riguardo ai terreni abbandonati, incolti o insufficientemente coltivati, ma sono citati numerosi e variegati obiettivi che vanno dal ricambio generazionale alla salvaguardia dell'ambiente. Generalmente nella banca possono essere inseriti terreni di proprietà pubblica e privata che vengono affidati in concessione gratuita o onerosa a soggetti privati con particolari premialità legate all'età del richiedente, allo specifico piano di sviluppo aziendale, alla presenza di finalità sociali, alla gestione consorziata. In nessun caso è prevista la vendita del bene fondiario, con l'eccezione della Liguria. Gli affitti hanno durata minima di almeno 10 anni.

La fase operativa si è consolidata in Toscana (15 lotti per 270 ettari assegnati nel 2014 su complessivi 28 lotti da 500 ettari), Liguria (130 richieste per 1.200 ettari), Lazio (8 lotti da 340 ettari) e Piemonte (10 lotti), mentre nelle altre regioni sono ancora in corso le operazioni di censimento dei terreni, generalmente affidate alle amministrazioni comunali. L'interesse per queste iniziative – di solito piuttosto scarso secondo quanto riportato dagli operatori intervistati nel corso dell'indagine – sembra venire soprattutto dalle aree più marginali dove l'abbandono dell'attività agricola da tempo provoca disagio, sia in termini di equilibrio idrogeologico sia per quanto riguarda l'affievolirsi di attività economiche locali. Peraltro, al di là dell'encomiabile sforzo per riutilizzare terreni incolti o abbandonati, la dimensione delle varie iniziative è tale per cui difficilmente si potranno avere risultati veramente tangibili rispetto ai vari obiettivi dei provvedimenti legislativi, tantomeno in termini di mobilità fondiaria.