

Parte seconda

I fattori della produzione agricola

Il mercato fondiario

La situazione generale

Il prezzo della terra nel 2015 è diminuito per il quarto anno consecutivo ritornando sotto la soglia dei 20.000 euro per ettaro, come media nazionale (tab. 8.1). L'indagine annuale svolta dalle sedi regionali CREA conferma le attese degli operatori che ormai da anni registrano una stasi del mercato fondiario e una progressiva flessione dei valori fondiari (in media -0,8% rispetto al 2014), anche se la riduzione dei prezzi rimane su livelli tutto sommato molto contenuti. I ribassi maggiori si sono registrati nelle zone di pianura e nelle regioni settentrionali, a conferma di un'evoluzione delle quotazioni in controtendenza, negli ultimi anni, con quanto avvenuto nel passato quando la forbice dei prezzi della terra era particolarmente marcata soprattutto nel confronto tra Nord e Sud. In sostanza mentre nelle regioni del Centro-sud continua a permanere una sostanziale stabilità, nelle regioni settentrionali emergono sempre più chiaramente segni di cedimento delle quotazioni, che si stanno portando su valori più coerenti con l'effettiva redditività di gran parte delle produzioni agricole.

Grazie agli elevati livelli raggiunti dai valori fondiari nelle regioni del Nord (mediamente da due a quattro volte superiori a quelli registrati nel Centro-sud) il patrimonio fondiario è concentrato per il 61% in queste regioni, malgrado la superficie agricola rappresenti il 36% della SAU nazionale. I valori fondiari più alti si riscontrano in tre regioni (Veneto, Trentino-Alto Adige e Liguria), dove le colture di pregio – viticole in particolare –, la scarsità di superfici agricole (Trentino-Alto Adige e Liguria) e la dispersione urbanistica (Veneto) hanno portato i prezzi a livelli difficilmente compatibili con l'effettiva redditività agricola.

Proprio il rapporto tra prezzo della terra e rendimento economico potrebbe essere la chiave per interpretare l'attuale andamento dei valori fondiari. In effetti sembra mancare sempre più la spinta a comprare terra in risposta alle attese di ulteriori incrementi dei valori fondiari e alle buone prospettive in termini di redditi-

vità dell'impresa. Rispetto allo scorso decennio sono sempre più numerosi i casi in cui l'offerta supera la domanda, anche se poi la disponibilità a vendere non scende mai sotto certi livelli di prezzo, determinando una paralisi delle contrattazioni.

Tab. 8.1 - *Evoluzione dei valori fondiari medi - 2015*

	Zona altimetrica					Totale
	montagna interna	montagna litoranea	collina interna	collina litoranea	pianura	
Valori per ettaro in migliaia di euro						
Nord-ovest	5,8	17,2	24,7	96,8	33,2	26,1
Nord-est	29,9	-	43,5	30,5	44,1	40,6
Centro	9,7	24,0	14,9	16,6	22,6	14,9
Sud	6,4	9,8	12,1	17,1	17,7	12,9
Isole	5,7	7,1	7,5	8,8	14,1	8,5
Totale	11,8	8,9	15,6	14,7	31,4	19,9
Variazione percentuale 2015/14						
Nord-ovest	0,0	1,3	-0,3	1,9	-1,6	-1,2
Nord-est	-0,1	-	-0,4	-0,3	-1,9	-1,4
Centro	-0,4	0,0	-0,2	-1,3	0,1	-0,4
Sud	0,2	0,0	-0,4	0,4	0,4	0,1
Isole	0,5	0,4	0,6	-0,2	0,1	0,3
Totale	0,0	0,2	-0,2	-0,1	-1,4	-0,8

I dati presenti in questa tabella non sono confrontabili con quelli pubblicati nei volumi precedenti dell'Annuario dell'agricoltura italiana. 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 (<http://www.inea.it:8080/mercato-fondiario>).

Fonte: CREA, Banca dati dei valori fondiari.

D'altra parte l'aggiustamento delle quotazioni, sostanzialmente stabili se non in flessione dalla fine dello scorso decennio, potrebbe essere valutato anche in senso positivo, dato che consentirebbe agli imprenditori più dinamici di aumentare la dimensione aziendale tramite l'acquisto di terra e, va sottolineato, anche di rinforzare il patrimonio generato dal risparmio familiare. In realtà, malgrado la progressiva riduzione del prezzo della terra, l'attività di compravendita continua a essere molto al di sotto di quanto registrato fino al 2005, con un numero di atti notarili inferiore di oltre il 40% rispetto a dieci anni prima. I dati più recenti, forniti dall'ISTAT, si riferiscono agli atti notarili registrati nel 2014, che hanno evidenziato un ulteriore calo delle compravendite di terreni a destinazione agricola (-3,3%), dopo il lieve recupero registrato nel 2013. Anche le transazioni di altre tipologie di terreni e le alienazioni a titolo gratuito hanno evidenziato significative riduzioni.

Sul fronte dell'attività di compravendita va segnalato uno studio effettuato dall'Osservatorio sul mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle entrate che, per la prima volta in Italia, ha presentato una stima della superficie agricola com-

pravenduta a livello nazionale¹. In estrema sintesi, nei due anni presi in esame (2011 e 2012), è risultata una superficie agricola catastale (comprensiva anche della superficie forestale considerata nel Catasto terreni come una specifica “qualità di coltura”) compravenduta pari rispettivamente a 237.930 e 136.773 ettari, che corrispondono allo 0,5/0,9% della superficie agricola-forestale complessiva. Dal punto di vista territoriale non si notano differenze significative tra i valori espressi dalle singole circoscrizioni territoriali.

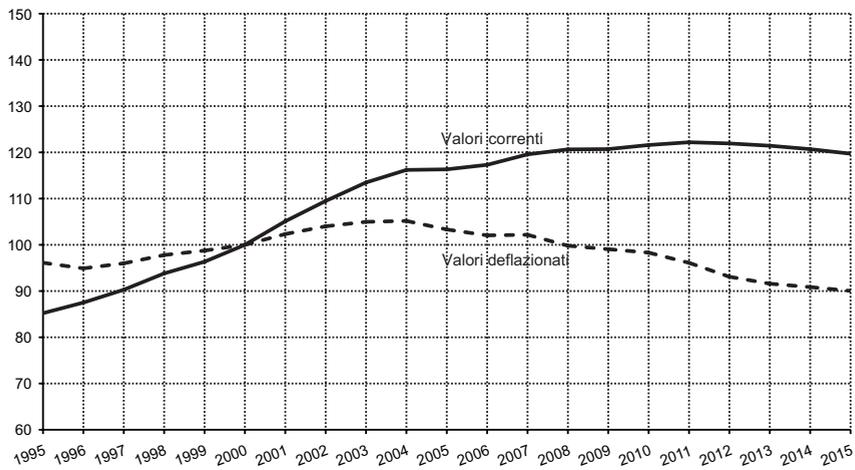
Secondo gli operatori intervistati durante l'indagine, l'accesso al credito viene considerato uno dei maggiori fattori limitanti per quanti sono interessati all'acquisto, anche se grazie ai tassi di interesse sempre più contenuti e alla rinnovata disponibilità degli istituti bancari si nota negli ultimi due anni un incremento significativo delle erogazioni di mutui, che stanno gradualmente recuperando i livelli raggiunti nel periodo pre-crisi. In particolare le erogazioni di nuovi mutui per l'acquisto di immobili rurali secondo la Banca d'Italia hanno avuto un aumento del 43%, per un valore pari a 420 milioni di euro.

Una nota parzialmente positiva viene dal confronto tra prezzi correnti e inflazione. In sostanza sembra essersi progressivamente affievolita la tendenza alla riduzione in termini reali – al netto dell'inflazione – del patrimonio fondiario. A fronte di un tasso di inflazione pari a 0,1%, il valore del patrimonio fondiario ha subito una diminuzione dello 0,9%, sostanzialmente in linea con la riduzione dei valori a prezzi correnti (fig. 8.1), mentre a livello territoriale le riduzioni risultano superiori alla media nelle regioni del Nord (-1,4%) e inferiori in quelle dell'Italia centrale (-0,5%) e del Mezzogiorno (+0,1%). Con tassi di inflazione vicini allo zero potrebbe venir meno anche la motivazione a considerare i beni immobili come beni rifugio. Peraltro uno degli effetti in controtendenza riguarda il rinnovato interesse di grandi investitori per realtà agricole di grande pregio – in genere aziende vitivinicole situate in zone DOC molto rinomate –, stimolato dalla ricerca di rendimenti più attraenti rispetto ai tassi di interessi del mercato obbligazionario, ma senza il rischio di un'improvvisa svalutazione del capitale.

La banca dati dei valori fondiari del CREA consente di analizzare il prezzo della terra a livello di regione agraria, evidenziando le correlazioni esistenti tra valore della terra, caratteristiche orografiche e dinamiche demografico-economiche. Malgrado la tendenza a un incremento relativamente maggiore dei valori nelle regioni del Centro-sud rispetto al Nord, risulta ancora evidente dalla figura 8.2 la polarizzazione tra i valori fondiari molto elevati della pianura padana e di poche altre zone pianeggianti costiere – dove prevale l'agricoltura intensiva e la

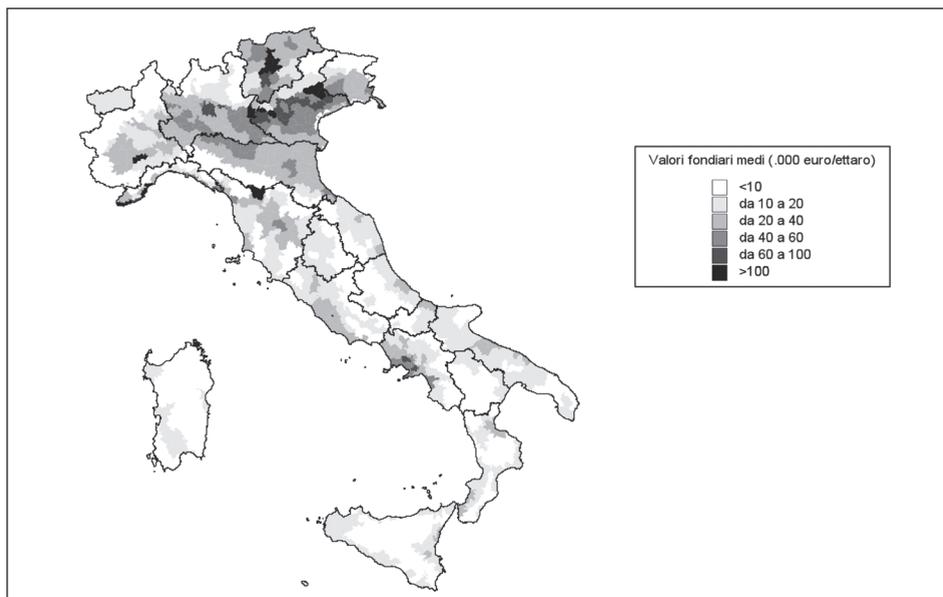
¹ In realtà l'analisi non tiene conto delle province di Trento, Bolzano, Trieste e Gorizia che non utilizzano il catasto non tavolare. Si veda Quaderni di Ricerca dell'OMI – 2015.

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.

Fig. 8.2 - *Valore medio dei terreni per regione agraria - 2015*



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: CREA, Banca dati dei valori fondiari.

pressione dell'urbanizzazione è molto forte – e le zone interne del Centro-sud – dove la marginalità economica si associa a valori fondiari medio-bassi. Prezzi della terra elevati si riscontrano in zone circoscritte del cuneese, della costa ligure, nel pistoiese e lungo la Val d'Adige. Le alte quotazioni sono il risultato di un'agricoltura estremamente intensiva e di pregio (ad es. vini Doc), associata alla scarsità di terreni adatti a questo tipo di produzioni. In alcune aree di notevole estensione (ad es. Veneto) sembrano prevalere anche fattori extragricoli come la debolezza della pianificazione urbanistica che, associata con un marcato dinamismo dell'economia locale, ha generato un'inflazione dei valori fondiari ben al di là della redditività garantita dalle principali coltivazioni. 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 di sviluppo economico. Infine, le condizioni pedoclimatiche particolarmente severe della Sardegna spiegano largamente il basso prezzo medio che si riscontra in gran parte dell'isola.

È probabile che la scarsa attività di compravendita sia dovuta, più che altro, alle continue difficoltà di alcuni comparti produttivi (grandi colture, latte e carne, ad esempio) e alla volatilità dei mercati agricoli che deprimono la redditività delle imprese e l'interesse dei potenziali investitori. Da notare che gli imprenditori agricoli professionali hanno continuato a sostenere la domanda di terreni, ma con i redditi in calo è diventato sempre più difficile avere una sufficiente dotazione finanziaria per l'acquisto di terra. In un simile contesto quanti desiderano aumentare la scala aziendale si orientano verso l'affitto – in continua crescita – che richiede impegni finanziari inferiori e si caratterizza per una maggiore flessibilità. Anche le incognite sul futuro della Politica agricola comune aumentano l'incertezza e deprimono l'interesse di altre categorie di investitori di origine extragricola, un tempo maggiormente presenti nel mercato fondiario, soprattutto nelle regioni settentrionali. In controtendenza sembra essere soltanto il mercato dei diritti d'impianto che, in attesa dell'entrata in vigore del nuovo sistema di autorizzazione, ha presentato una notevole vivacità soprattutto nelle regioni del Nord-est, dove il settore vitivinicolo sta registrando una continua crescita che ha spinto i viticoltori ad acquisire nuovi diritti da regioni del Sud.

Le prospettive future sono improntate alla prudenza. Gli operatori hanno confermato la scarsa attività associata a valori fondiari stabili, se non in regresso. Pesa la scarsa liquidità e il clima economico molto incerto, malgrado siano migliorate le condizioni per quanto riguarda la pressione fiscale con l'abolizione dell'Imu per gli imprenditori professionali e per le aree montane. Le attese per un miglioramento del quadro complessivo sembrano essere legate per lo più ai nuovi finanziamenti derivanti dai piani di sviluppo rurale.

Le caratteristiche regionali²

Italia nord-occidentale – In questa circoscrizione geografica il valore fondiario medio è diminuito per il secondo anno consecutivo (-1,2%). Questo andamento è stato influenzato dai diffusi fenomeni di riduzione del prezzo della terra rilevati in Lombardia (-2,4%) che non sono stati controbilanciati dagli aumenti in Piemonte (+0,6%) e Liguria (+1,7%).

Il mercato fondiario piemontese è stato caratterizzato da una sostanziale stabilità delle compravendite e dall'equilibrio tra domanda e offerta di terra: anche nelle aree più vocate la propensione all'acquisto è stata limitata dalla ridotta disponibilità di risorse finanziarie da destinare all'investimento fondiario. Una maggiore vivacità del mercato è stata segnalata nell'astigiano, a seguito dell'avvio della misura per l'insediamento dei giovani agricoltori prevista dal PSR, e nelle zone vocate alla viticoltura dove la domanda ha interessato i terreni investiti a Barbera e Gavi. Un incremento dei valori fondiari (+1%) è stato osservato per i seminativi irrigui nelle province di Vercelli e Novara, dove gli operatori del settore hanno segnalato anche un lieve aumento della superficie investita a risaia, e per i vigneti Doc nelle province di Cuneo e Asti (+2%).

In Valle d'Aosta i valori fondiari sono rimasti stabili rispetto all'anno precedente, in un contesto dove le compravendite sono risultate comunque limitate e finalizzate all'acquisto di appezzamenti necessari per accorpamenti e arrotondamenti della superficie aziendale. Per contrastare l'elevata polverizzazione della proprietà fondiaria, che caratterizza il sistema agricolo, l'amministrazione regionale ha riattivato il finanziamento dei piani di riordino fondiario.

Il mercato fondiario lombardo è stato interessato dalla prevalenza dell'offerta sulla domanda e dalla diminuzione del volume di scambio. La sfavorevole congiuntura economica che ha interessato alcuni comparti agricoli ha ridotto la propensione all'investimento da parte degli operatori. Alla modesta mobilità fondiaria hanno contribuito anche la diminuzione dei premi per la misura di mantenimento dei prati e pascoli e l'apertura ritardata dei bandi del PSR. Nel bresciano l'offerta è sostenuta soprattutto dagli allevatori che cercano di vendere parte del capitale fondiario per contrastare la diminuzione della redditività aziendale. Nella provincia di Sondrio la richiesta di alpeggi da parte di aziende di pianura ha avuto riflessi anche sul mercato fondiario con una crescita dei prezzi di pascoli e prati permanenti (+2/+3%). Elevate diminuzioni delle quotazioni dei seminativi irrigui sono state osservate nelle province di Mantova e

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

Cremona (-4/-10%), mentre un andamento opposto ha interessato alcune aree del pavese (+1%).

In Liguria domanda e offerta di terra sono risultate in equilibrio ma le compravendite, nel complesso, sono diminuite rispetto all'anno precedente. La favorevole congiuntura del mercato dei fiori recisi e l'esenzione dell'IMU per i terreni agricoli hanno contribuito alla ripresa degli scambi dei terreni da destinare a queste colture, soprattutto nella zona del Ponente Ligure. Un aumento delle compravendite ha interessato anche i terreni viticoli, soprattutto nelle province di Imperia e Savona, favorito dall'ultima assegnazione su base regionale dei diritti di reimpianto. Per i vigneti Doc le quotazioni sono cresciute di quasi il 2%.

Italia nord-orientale – La diminuzione dei valori fondiari osservata in questa circoscrizione geografica (-1,4%) nasconde degli andamenti territoriali alquanto differenziati: l'unica regione che presenta una flessione del prezzo medio della terra è il Veneto (-3,3%), in controtendenza rispetto alla stabilità osservata in Trentino-Alto Adige ed Emilia-Romagna e alla crescita del Friuli Venezia Giulia (+1,8%).

In Trentino-Alto Adige è stata osservata una sostanziale stasi del mercato fondiario con scambi stabili in entrambe le province. L'offerta risulta la componente prevalente del mercato ma i prezzi proposti dai potenziali venditori, soprattutto per frutteti e vigneti, si attestano su livelli elevati che rendono difficile la conclusione delle compravendite. Gli scambi dei diritti di reimpianto dei vigneti sono aumentati sensibilmente rispetto all'anno precedente e la domanda è stata sostenuta anche da operatori di regioni limitrofe.

Il mercato fondiario veneto è stato caratterizzato dalla prevalenza dell'offerta rispetto alla domanda e da una generale prudenza degli investitori. Da qualche anno l'offerta di terra è sostenuta da aziende di piccole dimensioni che cessano l'attività, mentre le richieste sono rivolte prevalentemente verso i terreni vocati alla coltivazione della vite nelle province di Treviso e Verona. Il volume di scambio è rimasto stabile con l'eccezione di alcune aree del Polesine e del vicentino dove è stata osservata una flessione. I valori fondiari hanno mostrato diminuzioni generalizzate in gran parte del territorio regionale: i cali più consistenti hanno interessato i seminativi delle province di Padova e Vicenza (-7/-11%), le colture ortofloricole del veneziano (-5%) e i vigneti del veronese (-5%). Da tale andamento si discostano i seminativi della pianura trevigiana nord-orientale che mostrano incrementi delle quotazioni anche del 10% e sono richiesti con lo scopo di essere convertiti a vigneto.

In Friuli Venezia Giulia il mercato ha mostrato una maggiore vivacità solo nella provincia di Pordenone dove la domanda è stata sostenuta da aziende vi-

ticole e vivaistiche alla ricerca di terreni dotati di buona fertilità. La domanda è risultata prevalente nel pordenonese e nella zona dei Colli orientali, mentre l'offerta si è caratterizzata per la presenza di piccole aziende condotte da agricoltori part-time o anziani che, per gli alti costi di produzione, non riescono a ottenere una soddisfacente redditività dall'attività agricola. Un incremento significativo dei prezzi di seminativi irrigui (+9%) e vigneti (+2/+4%) è stato registrato nella provincia di Pordenone.

Il mercato fondiario dell'Emilia-Romagna è stato caratterizzato da una bassa mobilità sulla quale hanno influito negativamente la diminuzione della redditività delle aziende agricole e la ridotta liquidità a disposizione degli investitori. L'offerta è risultata prevalente in gran parte del territorio regionale e costituita principalmente da appezzamenti di piccole dimensioni venduti a seguito di cessazione dell'attività o perché inseriti in aree poco vocate all'agricoltura. La domanda è risultata superiore all'offerta in alcune aree della pianura ferrarese e della collina modenese. Nel 2015 è ripresa la richiesta di terreni da parte dei giovani agricoltori che si insediano in azienda utilizzando i finanziamenti del PSR. Una flessione significativa dei valori fondiari ha interessato i seminativi nella provincia di Reggio Emilia (-4/-5%) e i vigneti nel modenese (-1/-2%).

Italia centrale – Il mercato fondiario continua a essere poco attivo in termini di volume di compravendite e il prezzo medio della terra ha mostrato una lieve flessione (-0,4%), più marcata in Umbria (-1%) e nelle Marche (-1,7%).

Nel mercato fondiario toscano l'offerta è risultata prevalente in un contesto dove il volume degli scambi è stato piuttosto contenuto e sostanzialmente stabile rispetto all'anno precedente. Un maggiore livello della domanda è stato segnalato per i terreni vocati al florovivaismo e per i seminativi localizzati in zone vocate o ad alto valore paesaggistico. L'elevato livello dell'offerta ha contribuito alla diminuzione dei valori fondiari di seminativi asciutti e oliveti nel grossetano (-1%). La flessione delle quotazioni dei seminativi nel pistoiense (-3%) è risultata invece legata alla disponibilità di superfici nella vicina provincia di Prato dove i prezzi risultano più bassi. Un andamento opposto è stato registrato nella provincia di Arezzo dove la crescita dei valori fondiari di seminativi e vigneti DOC (+1/+2%) è stata sostenuta dalle elevate richieste degli investitori.

Per la prima volta dal 2009 il prezzo medio della terra in Umbria ha mostrato una flessione (-1%). Questo andamento è stato favorito dall'elevato livello dell'offerta rispetto alla domanda e dalla necessità dei potenziali venditori di alienare il capitale fondiario per ottenere liquidità nel breve periodo. Il volume degli scambi è rimasto invariato rispetto all'anno precedente e le richieste sono state indirizzate soprattutto verso appezzamenti di dimensioni ridotte allo scopo di realizzare arrotondamenti. Diminuzioni del prezzo dei terreni hanno interessato

seminativi asciutti (-1%), pascoli (-2%) e, limitatamente alla provincia di Terni, vigneti non DOC (-2%).

Nelle Marche il volume delle compravendite è rimasto stabile ma viene segnalato un minore interesse per gli investimenti fondiari, soprattutto da parte degli operatori extragricoli, a causa della bassa redditività delle attività agricole e della diminuzione dei contributi pubblici. Le richieste provengono prevalentemente da agricoltori interessati all'acquisto di appezzamenti di ridotte dimensioni. Una diminuzione significativa delle quotazioni ha interessato i seminativi nella provincia di Pesaro (-4/-9%) e le colture ortofloricole nel maceratese (-5%).

Nel Lazio la carenza di risorse finanziarie ha condizionato in maniera significativa l'attività degli investitori sul mercato fondiario: gli scambi sono risultati limitati e occasionali e hanno interessato superfici di dimensione ridotta. L'offerta è prevalente ma gli elevati prezzi attesi dai potenziali venditori ostacolano la conclusione delle trattative. È stata segnalata anche la vendita di terreni agricoli tramite aste giudiziarie che tuttavia non hanno suscitato l'interesse dei potenziali compratori. I valori fondiari sono rimasti sostanzialmente stabili in gran parte del territorio regionale; si discostano da questa situazione i frutteti delle province di Viterbo e Latina (+2%), trascinati dall'aumento delle quotazioni nelle aree vocate alla produzione di actinidia.

Italia meridionale – La crescita dei valori fondiari in questa circoscrizione territoriale è stata molto modesta (+0,1%): incrementi significativi sono stati registrati solo in Calabria (+1,7%), mentre in Molise e Puglia le quotazioni dei terreni sono diminuite.

Nel mercato fondiario abruzzese il livello dell'offerta di terra è risultato superiore a quello della domanda soprattutto nelle aree interne dove le caratteristiche del territorio rendono più difficile l'attività agricola. Solo nella Conca del Fucino le due componenti del mercato sono risultate in equilibrio e gli scambi sono stati più numerosi. Un lieve incremento dei valori fondiari è stato segnalato per i vigneti Doc nelle province di Pescara e Chieti (+1%) e per le ortofloricole nell'aquilano (+1%).

In Molise le compravendite sono state occasionali, limitate a superfici di ridotta dimensione e condizionate dal clima di incertezza e dalla crisi che hanno interessato il sistema economico regionale. Il valore fondiario medio regionale ha mostrato una lieve flessione (-0,4%), con diminuzioni maggiori per le colture ortofloricole nella provincia di Campobasso (-1%).

La scarsa dinamicità del mercato fondiario campano è legata principalmente alla persistente crisi economica e alle limitate risorse finanziarie destinabili agli investimenti fondiari. L'offerta di terra è risultata superiore alla domanda in gran parte del territorio regionale, con l'eccezione di alcune zone del napoletano, dove

le due componenti del mercato risultano in equilibrio, e della Piana del Sele (SA) dove prevale la domanda. L'aumento dei costi di produzione delle colture floricole in serra ha contribuito alla contrazione dei valori fondiari di questa tipologia colturale nel napoletano (-3%), mentre incrementi significativi dei prezzi sono stati osservati per le colture ortofloricole nel salernitano (+9%) e per i vigneti DOC nella provincia di Avellino (+5%).

In Puglia il mercato fondiario è stato caratterizzato dalla diminuzione degli scambi e dalla generale prevalenza dell'offerta. Una maggiore vivacità del mercato è stata osservata nelle aree di pianura del Tavoliere e in quelle vocate alla viticoltura del salentino. Le province di Brindisi, Taranto e Bari sono state interessate da un aumento del trasferimento dei diritti di reimpianto dei vigneti verso le regioni settentrionali e da un consistente incremento del prezzo degli stessi, con variazioni annue anche del 50%. A seguito della diffusione di alcuni problemi fitosanitari (*Xylella fastidiosa* e rogna) i valori fondiari degli oliveti sono diminuiti in tutto il territorio regionale (-1/-3%), con flessioni più marcate nella pianura di Gallipoli (-10%). Anche i vigneti per la produzione di uva da tavola nel barese hanno evidenziato un significativo calo (-2%).

Il mercato fondiario della Basilicata ha mostrato un maggiore dinamismo solo in determinate aree territoriali come la zona del Melandro (Pz) e la pianura di Metaponto (MT). Le richieste sono state indirizzate principalmente verso i seminativi e i pascoli, mentre l'offerta è stata alimentata da appezzamenti di dimensioni ridotte posseduti da agricoltori non professionali e in difficoltà economica. Uno stimolo all'attività sul mercato è stato dato dall'avvio di alcune misure del PSR e in particolare del primo insediamento dei giovani agricoltori. Incrementi dei valori fondiari hanno interessato i seminativi asciutti (+2%) e i pascoli (+3%) nella provincia di Matera.

In Calabria la crescita dei valori fondiari (+1,7%) è stata particolarmente marcata rispetto alle altre regioni dell'Italia centro-meridionale e ha interrotto una flessione iniziata nel 2011. Tale andamento è legato soprattutto all'aumento della domanda di terra da parte degli agricoltori che non dispongono di una superficie sufficiente da associare ai titoli PAC o che hanno l'obiettivo di accedere ai finanziamenti per l'agricoltura biologica. I maggiori incrementi del prezzo della terra hanno interessato gli agrumeti nelle province di Cosenza e Reggio Calabria (+6/+10%) e sono stati influenzati anche dalla disponibilità di risorse finanziarie stanziata dalla Regione per il sostegno alla coltura del bergamotto.

Italia insulare – Questa circoscrizione ha mostrato un lieve incremento annuo del valore fondiario (+0,3%) con un andamento in controtendenza rispetto alla media nazionale.

L'attività di scambio sul mercato fondiario siciliano è apparsa sostanzialmente

invariata rispetto all'anno precedente; il perdurare della crisi economico-finanziaria, la contrazione dei redditi e il lento avvio del nuovo PSR si sono riflessi in una diminuzione delle risorse finanziarie da destinare agli investimenti fondiari. L'offerta di terra è risultata prevalente ma è stata alimentata principalmente da fondi di modesto valore che non sempre suscitano l'interesse dei potenziali acquirenti. Le richieste sono state indirizzate principalmente verso seminativi irrigui, oliveti specializzati, frutteti, appezzamenti pedemontani dell'Etna e terreni delle zone costiere. Nelle Madonie le iniziative di valorizzazione e recupero dei frassineti da manna abbandonati hanno movimentato il mercato. Aumenti dei valori fondiari sono stati segnalati per i terreni investiti a ortofloricole nel catanese (+2%), a seminativi asciutti nel ragusano (+2%) e per pascoli nella provincia di Siracusa (+2%).

In Sardegna la congiuntura negativa dei principali comparti agricoli, il livello di indebitamento delle aziende e la scarsa liquidità posseduta dagli agricoltori hanno influenzato negativamente l'attività di compravendita. In questo contesto gli operatori del settore hanno segnalato un incremento degli scambi solo nel cagliaritano e la prevalenza dell'offerta nelle province di Sassari e Nuoro. Nella provincia di Olbia-Tempio è stata osservata una riduzione diffusa dei valori fondiari, in particolare per seminativi asciutti e pascoli (-3/-4%). Un incremento delle quotazioni è stato invece segnalato per i seminativi asciutti nelle province di Cagliari, Medio Campidano e Carbonia-Iglesias (+2/+4%).

Il mercato degli affitti

Secondo l'indagine 2013 dell'ISTAT sulla struttura e produzioni delle aziende agricole, la superficie agricola gestita in affitto, comprensiva dell'uso gratuito, in Italia ammonta a 5,2 milioni di ettari, pari al 42% della SAU totale, con un incremento del 7% rispetto al 2010. A livello territoriale il trend positivo riguarda in particolare le regioni meridionali (+8%) seguite da quelle settentrionali (+7%) e centrali (+5%). La maggior parte della SAU condotta in affitto è concentrata nel Nord Italia, in particolare nelle regioni del Nord-ovest dove riguarda quasi due terzi della superficie agricola. L'affitto si distribuisce in modo abbastanza uniforme tra le zone altimetriche, con una diffusione leggermente inferiore nelle aree collinari (tab. 8.2). L'uso gratuito aumenta in termini relativi passando dalla pianura alla montagna, dove molto probabilmente i terreni marginali vengono dati in comodato dai proprietari piuttosto che essere lasciati incolti.

Si conferma, pertanto, la situazione emersa dall'ultimo censimento dell'agricoltura (2010), che vede da un lato il progressivo aumento delle dimensioni aziendali medie e dall'altro la riduzione del numero di aziende. Infatti, nel trien-

nio 2010-2013 si assiste a una riduzione del 9% del numero di aziende e alla parallela contrazione della SAU totale (-3%), tuttavia, anche se solo marginalmente, le dimensioni medie aziendali crescono, passando da 7,9 a 8,4 ettari. Le ragioni di queste dinamiche sono da ricercare principalmente nell'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 nel raggiungimento di economie di scala attraverso l'aumento delle dimensioni aziendali, effettuato utilizzando l'istituto dell'affitto, che richiede impegni finanziari inferiori rispetto all'acquisto e si caratterizza per una maggiore flessibilità. Considerando, infatti, l'estensione aziendale media, sono soprattutto le aziende medio-grandi (20-100 ha) che si affidano a questo strumento per incrementare le proprie superfici, con circa il 50% sulla SAU totale presa in affitto (tab. 8.2). Nel caso, invece, di aziende più piccole (meno di 5 ha), difficilmente la superficie affittata supera il 20%, mentre è interessante notare come circa la metà di questa superficie risulti gestita a titolo gratuito. Questo probabilmente perché si tratta di aziende marginali, scarsamente meccanizzate e dirette da agricoltori non attivi, ovvero soggetti per i quali l'attività agricola non rappresenta quella principale.

Tab. 8.2 - Aziende e SAU in affitto per circoscrizione, zona altimetrica e classi di SAU - 2013

	Aziende (n.)	%	Superficie (ha)	%	In % su SAU totale	% di SAU in uso gratuito sulla SAU in affitto
Nord	149.476	34,3	2.224.976	42,5	50,5	13,3
Centro	63.317	14,5	836.349	16,0	40,7	11,8
Sud	223.307	51,2	2.174.780	41,5	36,5	28,5
Montagna	89.556	20,5	1.169.579	22,3	44,5	22,4
Collina	200.302	45,9	2.223.580	42,5	39,2	20,7
Pianura	146.243	33,5	1.842.946	35,2	44,7	15,8
< 2 ha	106.934	24,5	79.471	1,5	12,2	67,5
2 - 5 ha	94.844	21,7	209.293	4,0	20,2	37,9
5 - 20 ha	142.585	32,7	987.589	18,9	35,2	24,9
20 - 100 ha	80.833	18,5	2.365.362	45,2	50,6	16,9
> 100 ha	10.904	2,5	1.594.390	30,4	48,9	14,8
Totale	436.100	100	5.236.105	100	42,1	19,4

Fonte: ISTAT, Indagine sulla struttura e produzioni delle aziende agricole, 2013.

La situazione generale – Anche nel 2015 le regioni settentrionali si distinguono per un mercato dell'affitto particolarmente dinamico, con domanda in crescita e superiore all'offerta, soprattutto per terreni dedicati a colture di pregio. Nelle regioni centrali gli operatori segnalano un mercato in leggera ripresa molto probabilmente per effetto dell'attivazione delle nuove misure dei Programmi di

sviluppo rurale (PSR). Analoga situazione in ripresa si registra anche nel Mezzogiorno, sebbene l'offerta tenda sempre a prevalere sulla domanda. Tra gli aspetti principali che hanno caratterizzato l'andamento del mercato degli affitti è da segnalare il calo generalizzato dell'interesse a investire nel comparto bioenergetico, con il conseguente ribasso dei canoni per i terreni da destinare a colture energetiche. In realtà, già dalla scorsa annata si intravedevano i primi segnali di questa inversione di tendenza, iniziata probabilmente dopo l'eliminazione in via definitiva degli incentivi per gli impianti solari fotovoltaici a terra in aree agricole. Il fenomeno è stato evidente in tutte le regioni tradizionalmente vocate a questo tipo di produzioni, anche per il fisiologico rallentamento della crescita degli impianti a biomasse – sia per produzioni di biogas che per biocarburanti – legato al processo di aggiustamento tra domanda e offerta a livello locale. Non si esclude, inoltre, che possa aver contribuito anche l'utilizzo di materia prima di importazione. Parallelamente gli operatori segnalano anche un affievolimento del ruolo dei contoterzisti come principali attori della domanda di terreni a destinazione agro-energetica, legato probabilmente alla sempre più diffusa stipula di contratti di coltivazione tra imprese che gestiscono impianti energetici e agricoltori per la fornitura della biomassa.

Il mercato è in ripresa anche in conseguenza dell'attivazione di diverse misure previste nei PSR, in particolare quelle relative al pacchetto giovani. Infatti, soprattutto nelle regioni del Centro-sud si segnala un aumento importante della domanda da parte di giovani imprenditori, oltre che di contratti in comodato d'uso tra soggetti della stessa famiglia per lunghi periodi. In generale sia i rinnovi che le nuove contrattazioni sono stipulati per periodi medio-brevi, anche per via del clima di incertezza generale sulla situazione futura, mentre si consolida l'aumento, già visto in passato, del numero di contratti regolari, sebbene nelle zone montane rimangano 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 il futuro, le attese sono soprattutto legate all'attivazione delle varie misure dei PSR che ormai tutte le Regioni hanno in programma a partire dal 2016. In particolare gli operatori si attendono un ulteriore incremento della domanda da parte di giovani imprenditori che beneficiano delle misure del primo insediamento, oltre che dai beneficiari dei pagamenti agro-climatico-ambientali. D'altro canto, a livello strutturale, si attende un ulteriore ridimensionamento delle piccole aziende per via della continua fuoriuscita dal settore di conduttori marginali con un conseguente aumento dell'offerta soprattutto nelle aree più interne. L'andamento dei canoni è invece legato a quello dei prezzi dei prodotti agricoli e risulta difficile fare previsioni a breve termine sugli effetti che la creazione di apposite "banche della terra" da parte di diverse Regioni potrà avere sul mercato

dell'affitto, soprattutto a causa delle difficoltà organizzative che ne stanno frenando l'implementazione.

*Le caratteristiche regionali*³ – Si conferma il tradizionale dinamismo del mercato degli affitti nell'Italia settentrionale, con domanda superiore all'offerta e canoni tendenzialmente al rialzo, a eccezione dei terreni da destinare a colture agro-energetiche. In particolare per quanto riguarda le regioni di Nord-ovest, sebbene il mercato rimanga molto attivo, continua il processo di fuoriuscita delle piccole aziende del settore, mentre i canoni si registrano al rialzo dopo l'introduzione dell'IMU a carico dei concedenti. In Piemonte il calo della produzione di Moscato e le incertezze legate alla PAC hanno in parte mantenuto stabili i canoni di vigneti e risaie. Domanda e canoni in aumento invece in Valle d'Aosta, dove gli incentivi PAC e le specifiche norme regionali esercitano una certa influenza. In forte ripresa la domanda anche in Lombardia, specie nelle zone pianeggianti, a detta degli operatori anche per effetto dei contributi legati al primo pilastro e dei pagamenti agro-climatico-ambientali. In Liguria aumentano i terreni affidati in uso gratuito, specie nelle zone più marginali, che vedono tra i contraenti membri della stessa famiglia, mentre aumenta la domanda per terreni destinati a produzioni florovivaistiche, olivicole e vitivinicole. Anche nel Nord-est diminuiscono le imprese di piccole dimensioni, specie nel caso di aziende zootecniche trovatesi ad affrontare la competizione del libero mercato dopo l'abolizione del sistema delle quote latte. In Trentino-Alto Adige, sebbene la domanda aumenti, i rinnovi e le nuove contrattazioni si limitano a periodi medio-brevi (in genere 5-6 anni), mentre in Veneto canoni e domanda si mantengono stabili, con abbassamento anche in questo caso della durata media dei contratti. Mercato attivo in Friuli Venezia Giulia, con aumento della domanda specie per vigneti e malghe in montagna, dove tuttavia sono ancora abbastanza diffusi gli accordi verbali. La situazione si presenta più eterogenea in Emilia-Romagna dove, a causa delle marcate differenze territoriali, la domanda prevalente si concentra nelle zone occidentali specializzate nelle produzioni zootecniche del parmigiano. Canoni per lo più stabili con cali consistenti solo nel caso di colture agro-energetiche.

Nel Centro Italia sono le misure contenute nei PSR per il primo insediamento in agricoltura a influenzare il ricorso all'affitto da parte delle nuove imprese gestite da giovani imprenditori che vogliono ampliare la propria maglia aziendale. Situazione, questa, confermata anche dal sempre più diffuso ricorso alla gestione in comodato d'uso tra contraenti della stessa famiglia con contrattazioni di me-

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

dio-lunga durata. Canoni per lo più stabili con qualche calo localizzato nel caso di seminativi in Toscana, dove aumenta la domanda per i vigneti, nonché di terreni in montagna soprattutto da parte di giovani imprenditori interessati a investire. In flessione invece i canoni in Umbria. Situazione abbastanza stabile nelle Marche e nel Lazio, dove la domanda si registra in ripresa nelle zone estensive di montagna grazie ai premi agro-climatico-ambientali.

Nel Meridione l'offerta tende a prevalere sulla domanda, sebbene anche in queste regioni l'attivazione del pacchetto giovani dei PSR abbia alimentato notevolmente la domanda di terreni. L'andamento dei canoni risulta fortemente correlato al livello degli incentivi PAC ricevuti, mentre risultano molto diffusi i contratti stagionali. Aumenta l'offerta in Abruzzo a causa dello scarso ricambio generazionale che non riesce a bilanciare la fuoriuscita di piccole imprese dal settore, con canoni al ribasso nelle zone interne, mentre rimangono stabili sulle coste. Mercato stazionario in Molise, con aumento sostanziale della regolarizzazione dei contratti, mentre aumentano canoni e domanda in Campania, specie per vigneti e per seminativi irrigui. Domanda in ripresa anche in Basilicata, mentre il mercato tende all'equilibrio in Puglia, dove, nonostante il calo dei canoni conseguente all'abbassamento del livello dei contributi PAC, si registra in rialzo la domanda da parte di giovani imprenditori. In Calabria si consolida la diffusione dell'affitto come strumento di ampliamento delle dimensioni aziendali, mentre aumenta la domanda e la regolarizzazione dei contratti nelle Isole.

La politica fondiaria e dei contratti agrari

La politica fondiaria non ha presentato particolari novità nel 2015, a parte un'inversione di tendenza per quanto riguarda l'imposta di registro per gli acquisti di terreno da parte di soggetti non agricoltori (cioè non iscritti come tali all'INPS) che ritornerà al 15% dal 12% precedente, secondo quanto disposto dalla legge di stabilità 2016. La stessa legge ha, inoltre, esteso l'applicazione delle agevolazioni per coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali (imposta di registro e ipotecaria in misura fissa e imposta catastale all'1% del valore dell'immobile) a coniugi e parenti in linea diretta. Infine la Corte di cassazione ha sancito che le agevolazioni valgono anche nel caso di attività agrituristica prevalente rispetto a quella di coltivazione dei terreni.

Per quanto riguarda le diverse iniziative relative alla creazione di apposite "banche della terra" promosse da sei Regioni (Toscana nel 2012 e Liguria, Lombardia, Molise, Sicilia e Veneto nel 2014), nel 2015 si sono accodate le Regioni Abruzzo, Marche, Trentino e Umbria e nel 2016 è prevista l'approvazione di una norma regionale anche in Campania. Segnali di interesse sono emersi anche in

Basilicata, Calabria, Emilia-Romagna, Friuli Venezia Giulia con la presentazione di proposte di legge, mentre in Sardegna si è preferito procedere con un decreto che concede in affitto a giovani agricoltori circa 700 ettari da tempo abbandonati o incolti. Le iniziative hanno come scopo principale la valorizzazione del patrimonio agricolo e forestale con particolare riguardo ai terreni abbandonati, incolti o insufficientemente coltivati, generalmente di proprietà pubblica. A parte la Liguria, in tutti gli altri casi si prevede la concessione dei terreni in affitto con contratti di durata medio-lunga.

Un primo ostacolo alla creazione degli elenchi delle superfici da inserire nella banca della terra viene dalla mancata approvazione dei regolamenti applicativi, dalle procedure amministrative piuttosto complesse, dallo scarso interesse mostrato finora dalle amministrazioni pubbliche locali e, infine, dalla scarsa pubblicizzazione di queste nuove iniziative. È probabile che anche le caratteristiche stesse dei fondi potenzialmente eleggibili (notevole frammentazione, fertilità medio-bassa, ubicazione disagiata) rendano ancora poco interessanti queste iniziative.