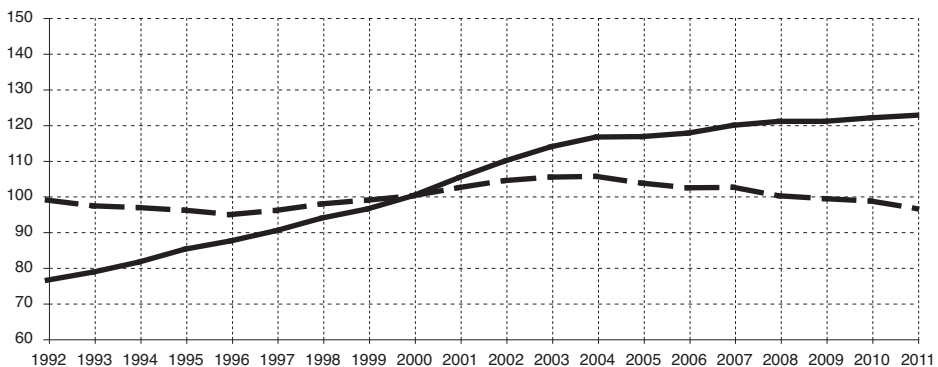


## Il mercato fondiario

### *La situazione generale*

Quotazioni stabili e attività di compravendita ridotta hanno continuato a caratterizzare il mercato fondiario anche nel 2011, secondo gli operatori del settore intervistati durante la consueta indagine annuale realizzata dall'INEA. A condizionare il mercato è stata la crisi economica generale, amplificata dalla scarsa disponibilità di liquidità degli agricoltori e dalle difficoltà di accesso al credito. Il timido aumento del prezzo medio della terra (+0,6% rispetto al 2010) non si discosta molto dagli incrementi registrati negli ultimi anni, che sono risultati sostanzialmente al di sotto del tasso di inflazione, pari nel 2011 a +2,8%. In sostanza, da sette anni a questa parte il patrimonio fondiario è stato eroso dall'aumento generale dei prezzi al consumo con riduzioni medie in termini reali attorno all'1% all'anno. Rispetto al 2000 il prezzo della terra è aumentato del 22,5%, ma al netto dell'inflazione si rileva una riduzione del 3,6% (fig. 8.1).

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.

Il valore della terra è cresciuto soprattutto nelle regioni del Nord e del Centro, accentuando il divario rispetto alle regioni meridionali che hanno registrato in genere aumenti molto modesti (tab. 8.1). Calabria, Campania e Abruzzo hanno evidenziato una diminuzione del prezzo della terra anche in termini correnti, ma si registrano arretramenti dei valori fondiari anche in Toscana e Veneto. In ogni caso si tratta di diminuzioni inferiori all'1%, più che altro relative a particolari aree o categorie di fondi rustici che hanno evidenziato una sempre più bassa attrattività nei potenziali investitori. Soltanto quattro regioni (Piemonte, Valle d'Aosta, Emilia-Romagna e Marche) hanno evidenziato un incremento medio dei valori correnti poco al di sotto del tasso di inflazione.

Tab. 8.1 - *Evoluzione dei valori fondiari medi - 2011*

	Zona altimetrica					Totale
	montagna interna	montagna litoranea	collina interna	collina litoranea	pianura	
Valori per ettaro in migliaia di euro						
Nord-Ovest	5,4	26,0	24,1	78,0	35,1	25,1
Nord-Est	29,4	-	43,4	31,3	46,5	41,7
Centro	7,7	10,3	11,3	17,1	19,9	12,4
Sud	6,8	10,0	10,7	16,5	15,1	11,6
Isole	5,9	8,8	7,7	10,6	15,0	9,3
<b>Totale</b>	<b>11,4</b>	<b>9,8</b>	<b>14,2</b>	<b>15,3</b>	<b>32,2</b>	<b>19,4</b>
Variazione percentuale 2011/00						
Nord-Ovest	1,0	0,0	1,2	1,3	0,8	0,9
Nord-Est	0,1	-	0,5	5,9	0,8	0,6
Centro	1,0	0,3	0,2	1,4	0,0	0,5
Sud	0,3	0,2	0,3	-0,1	0,1	0,2
Isole	0,1	-0,2	0,0	-0,2	1,3	0,3
<b>Totale</b>	<b>0,3</b>	<b>0,0</b>	<b>0,4</b>	<b>0,5</b>	<b>0,7</b>	<b>0,6</b>

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.

La prudenza degli investitori e le attese dei potenziali venditori per prezzi in linea con le quotazioni che si registravano negli anni scorsi sembrano essere i motivi ricorrenti che giustificano da un lato l'attività di scambio sempre più ridotta e dall'altro lato un livello dei prezzi sostanzialmente invariato. Va rilevato che in molte aree l'offerta di terreni sembra essere in crescita rispetto a qualche anno fa, quando la domanda di fondi rustici dominava le contrattazioni generando consistenti rialzi delle quotazioni. Soprattutto nelle regioni dell'Italia centrale e meridionale l'effetto della crisi economica è ormai tangibile e alcuni imprenditori in difficoltà cominciano a mettere sul mercato i terreni delle proprie imprese. Per il momento la scelta dell'affitto è più diffusa, ma potrebbe aumentare anche l'offerta di terreni in vendita, sebbene le attuali attese di prezzo

sono tali per cui i potenziali compratori e venditori non riescono a trovare accordi soddisfacenti. Il risultato è la stasi delle contrattazioni che sono risultate un po' più vivaci soltanto in aree più vocate destinate a colture di pregio.

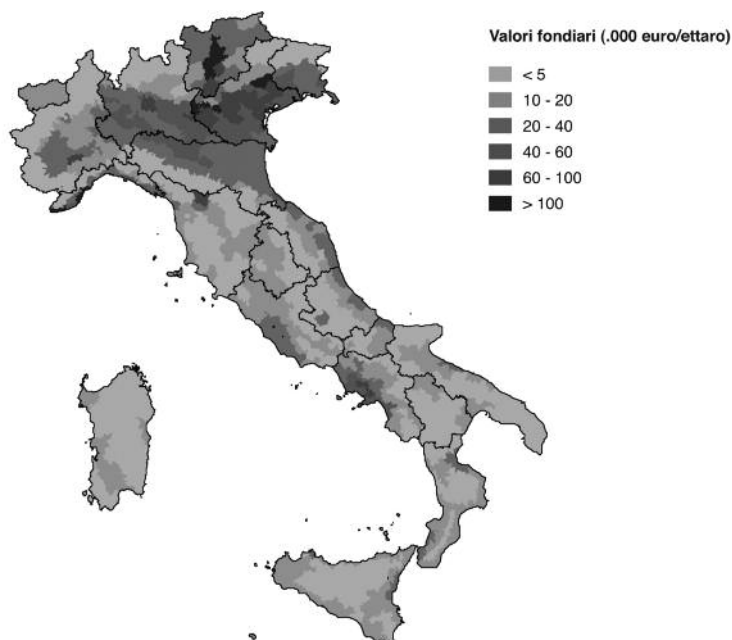
I valori fondiari si differenziano ulteriormente se si scende a una scala geografica inferiore a quella regionale. Dalla figura 8.2 emerge chiaramente il differenziale tra aree interne e aree costiere e tra zone di pianura e zone montane dovuto a un insieme di fattori che in molti casi si sovrappongono. In generale nelle regioni del Nord la vivacità del tessuto economico locale e la presenza di pianure fertili aumenta l'apprezzamento medio dei terreni rispetto alle regioni centrali e meridionali. La pressione demografica si fa sentire soprattutto nelle aree agricole lungo le coste, anche in alcune zone del Mezzogiorno (Napoli e Catania). Non mancano gli effetti delle colture specializzate in zone particolarmente vocate come i vigneti delle colline delle Langhe, le colture in serra della Liguria, le piantagioni arboree del Trentino-Alto Adige, i vigneti del Prosecco e i vivai di Pistoia. I valori fondiari delle aree montane, se si escludono alcune aree particolarmente vocate, riflettono la strutturale mancanza di una domanda in grado di compensare un'offerta di terreni potenzialmente piuttosto consistente. È probabile che in queste zone vi sia anche una certa influenza di fattori sociali, come il legame con la terra. Malgrado la scarsa redditività agricola, l'assenza di costi espliciti significativi nel mantenimento di queste superfici induce i potenziali offerenti a procrastinare le decisioni di disinvestimento del patrimonio fondiario familiare.

Tra i fattori che influenzano il prezzo della terra, gli operatori intervistati citano anche gli incentivi per le fonti energetiche rinnovabili e l'avvio della nuova riforma della PAC, ma non sembra che tali fattori siano in grado di incidere significativamente sull'evoluzione del mercato fondiario rispetto agli effetti che provocano sul mercato degli affitti. È più probabile che l'attuale stasi dell'attività di compravendita sia legata all'assenza di liquidità e alle difficoltà di accesso al credito causati dalla crisi economica in atto. Le prospettive sui mercati agricoli, tutto sommato abbastanza positive, dovrebbero indurre un aumento degli investimenti nel mercato fondiario, ma l'estrema volatilità dei prezzi delle commodities rende molto incerto l'esito di queste decisioni. A conferma delle permanenti difficoltà, sembra siano in aumento gli acquirenti che non riescono a ripagare i mutui accesi per acquisti di terreni effettuati negli anni scorsi.

La situazione italiana è simile a quella che si riscontra in altri paesi europei che generalmente evidenziano una relativa stabilità del prezzo della terra, con l'eccezione di Danimarca e Olanda in cui è in atto una correzione delle quotazioni cresciute in misura molto consistente fino al 2008-2009 e, dall'altro lato, del Regno Unito dove i valori fondiari continuano a crescere, malgrado si noti una riduzione degli scambi rispetto a qualche anno fa. Anche gli Stati Uniti e il

Canada presentano prezzi in crescita, legati al buon andamento del mercato delle commodities e agli effetti della politica di incentivazione del bioetanolo. La situazione dei paesi emergenti rimane positiva, grazie all'interesse dei grandi investitori per lo sfruttamento di terreni di buona fertilità che non hanno raggiunto livelli di prezzo paragonabili a quelli che si registrano nei paesi sviluppati. Secondo le analisi di Savills (un'azienda di consulenza specializzata sul mercato fondiario) il costo unitario di acquisizione di terreni varia intorno ai 1.000 dollari per tonnellata di grano nei paesi emergenti (Sud America, Australia, ma anche Europa dell'Est e Francia) rispetto ai 2.000 dollari necessari in paesi come Stati Uniti, Regno Unito, Danimarca e Nuova Zelanda.

Fig. 8.2 - Valore medio dei terreni per regione agraria



Nella figura 8.2 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.

Per quanto riguarda il tipo di operatori attivi sul mercato, non si registrano modifiche rilevanti rispetto agli anni precedenti: gli imprenditori agricoli rimangono i principali protagonisti con il duplice obiettivo di aumentare la dimensione

aziendale e di consolidare il patrimonio familiare. Peraltro va sottolineato che il forte aumento della superficie in affitto registrato dall'ultimo censimento ha evidenziato come gli agricoltori interessati allo sviluppo della propria impresa ricercino sempre più soluzioni meno rischiose, come il contratto d'affitto rispetto all'acquisto di terreni a prezzi non compatibili con l'equilibrio finanziario dell'impresa. Un discorso a parte meriterebbero le notizie frammentarie sulla compravendita di grandi aziende, soprattutto in settori particolari come quello vitivinicolo, che vede l'avvicinarsi di nuovi imprenditori provenienti da settori extragricoli, e a volte anche dall'estero, in aziende in crisi che non hanno saputo adattarsi alle mutate condizioni economiche e mercantili. Purtroppo la mancanza di informazioni quantitative affidabili non consente di confermare l'esistenza di una precisa tendenza evolutiva in questo senso.

Come già rilevato negli anni scorsi, malgrado gli aumenti degli ultimi due decenni abbiano portato il prezzo della terra a livelli non sempre compatibili con l'effettiva redditività dell'attività agricola, non sembra profilarsi all'orizzonte nessuna bolla speculativa, data la natura di bene rifugio che caratterizza il patrimonio fondiario. Peraltro, il quadro rimane incerto anche a seguito dell'applicazione dell'IMU che potrebbe costringere i potenziali offerenti a rivedere i loro programmi e indurli a cedere le loro proprietà in cambio di prezzi inferiori, piuttosto che accollarsi un ulteriore aggravio fiscale. Molti testimoni hanno indicato questa eventualità, ma le opzioni alternative di investimento a basso rischio sono così rarefatte che difficilmente dovrebbe verificarsi un consistente aumento dell'offerta di terreni.

### *Le caratteristiche regionali<sup>1</sup>*

*Italia nord-occidentale* – L'incremento annuo dei valori fondiari è risultato superiore a quello delle altre circoscrizioni geografiche (+0,9%) ed è stato trainato dalla crescita registrata in Piemonte (+2,5%) e Valle d'Aosta (+3,0%).

Il mercato fondiario del Piemonte ha confermato la stabilità degli scambi e la scarsa dinamicità osservate negli anni precedenti. Tale andamento è stato influenzato principalmente dalla riduzione delle risorse finanziarie che gli agricoltori possono destinare all'acquisto di terra. Il mercato ha mostrato un sostanziale equilibrio tra domanda e offerta: quest'ultima prevale nelle aree montane e marginali e dove le difficoltà economiche inducono gli imprenditori a vendere l'azienda. La domanda degli operatori extragricoli ha interessato le aree vocate alla

<sup>1</sup> Nell'appendice "Dati statistici per regione" sono disponibili alcuni dati indicativi relativi ai valori fondiari rilevati nelle singole regioni.

risicoltura e i terreni dotati di cascinali del cuneese da convertire ad attività agrituristica. Le società immobiliari hanno inoltre sostenuto la richiesta di terreni nel novarese. La crisi del settore vitivinicolo ha determinato una generale stagnazione del mercato dei vigneti con l'eccezione del Moscato.

In Valle d'Aosta le compravendite di terreni sono risultate alquanto limitate e l'ampliamento della superficie aziendale è stato realizzato prevalentemente attraverso il ricorso all'affitto. Inoltre nel 2011 non sono stati attivati gli interventi di ricomposizione fondiaria finanziati con risorse pubbliche, per la mancata approvazione della specifica normativa regionale. La domanda di terreni ha interessato le superfici a pascolo e prato permanente.

In Lombardia il mercato fondiario è stato caratterizzato da una generale immobilità e dalla riduzione del volume delle compravendite; un maggiore dinamismo è stato segnalato solo in alcune aree del milanese e nel mantovano. La domanda prevale nelle zone maggiormente vocate all'agricoltura di pianura e collina e interessa appezzamenti e aziende di medio-grandi dimensioni. Le richieste degli imprenditori agricoli, finalizzate all'arrotondamento della proprietà fondiaria, hanno contribuito al generale incremento delle quotazioni nella provincia di Lodi (+3%). Aumenti significativi dei prezzi sono stati registrati anche per i seminativi irrigui nel milanese (+2%), mentre è stata segnalata una flessione per i vigneti nella provincia di Pavia (-2%).

Nel mercato fondiario ligure è stata registrata una contrazione degli scambi per le principali tipologie colturali a causa della crisi che interessa alcuni comparti agricoli e in particolare quello ortofloricolo. Una maggiore attività ha interessato solo gli oliveti e i vigneti di pregio della collina litoranea delle province di Imperia e La Spezia. La domanda è risultata in equilibrio con l'offerta: situazioni di prevalenza di quest'ultima componente del mercato sono state osservate in alcuni comuni colpiti dall'alluvione. Gli operatori del settore hanno segnalato l'attività di agricoltori dell'entroterra spezzino e savonese che ricercano superfici da destinare a colture ortofrutticole, allo scopo di diversificare le produzioni aziendali e accorciare la filiera.

*Italia nord-orientale* – In questa circoscrizione geografica la modesta crescita annua dei valori fondiari (+0,6%) nasconde situazioni disomogenee a livello regionale. Incrementi significativi sono stati rilevati in Emilia-Romagna (+2,4%) e Friuli-Venezia Giulia (+1,1%), mentre in Veneto le quotazioni hanno mostrato un lieve decremento.

In Trentino-Alto Adige è stata registrata una sostanziale stabilità dei valori fondiari e una diminuzione degli scambi rispetto all'anno precedente. Questo andamento è legato principalmente alla crisi del comparto vitivinicolo e alle difficoltà di accesso al credito che determinano una minore disponibilità di risorse

da destinare all'acquisto di terra. In particolare il volume delle compravendite ha mostrato una flessione di circa il 10% nella provincia di Trento. L'offerta è leggermente superiore alla domanda in Trentino, mentre in provincia di Bolzano le richieste hanno interessato le superfici a prato da convertire a frutteto. La domanda è sostenuta da imprenditori e società agricole, mentre l'offerta è costituita da agricoltori anziani senza eredi e da aziende che non garantiscono una sufficiente redditività.

Il Veneto è l'unica regione dell'Italia settentrionale che presenta una flessione dei valori fondiari su base annua (-0,4%). Il volume delle compravendite è diminuito nel veronese e in alcune aree della provincia di Vicenza, mentre un incremento degli scambi è stato riscontrato nel bellunese dove sono risultati attivi gli operatori extragricoli. In generale la domanda è risultata in calo e riflette un atteggiamento prudente da parte degli operatori. Un aumento delle richieste è stato sostenuto dai viticoltori della provincia di Treviso, che ricercano superfici in pianura e collina da destinare a vigneto, e dagli operatori extragricoli che acquistano terreni per una diversificazione del risparmio. Incrementi significativi dei valori fondiari sono stati registrati per i seminativi nel veronese (+3%) e per i frutteti nel padovano (+3%).

In Friuli-Venezia Giulia il volume delle compravendite è rimasto stabile e solo nella pianura centrale friulana la mancanza di liquidità e le difficoltà di accesso al credito hanno influenzato negativamente gli scambi. Nella zona montana, nelle colline di San Daniele (UD), nella pianura udinese e nella provincia di Trieste le due componenti del mercato sono in equilibrio, mentre nella restante parte del territorio prevale la domanda di terra. Gli operatori del settore hanno segnalato un maggiore dinamismo nella zona dell'Alta Slavia (UD) dove le compravendite di boschi di latifoglie sono state influenzate dall'espansione del mercato della legna da ardere. L'offerta di vigneti è risultata in aumento a seguito della crisi di alcune aziende operanti nel comparto vitivinicolo.

Il mercato fondiario dell'Emilia-Romagna è stato caratterizzato da una sostanziale stabilità degli scambi: si discostano da questo andamento solo alcune aree del piacentino e del ferrarese, dove le transazioni sono aumentate lievemente, e la provincia di Ravenna, che ha mostrato una diminuzione delle compravendite. La domanda risulta in aumento nella provincia di Ferrara, in alcune aree del forlivese e per i seminativi irrigui di pianura delle province di Piacenza e Bologna. Nel corso del 2011 è stata segnalata anche la crescita delle richieste di terreni marginali finalizzata all'accesso alle misure agroambientali del PSR. Situazioni di prevalenza dell'offerta sono state registrate nel riminese e nella zona collinare di Ravenna. Un consistente incremento delle quotazioni ha interessato i seminativi delle province di Forlì e Rimini (+6/+10%) e i frutteti delle aree vocate della Romagna (+5/+11%).

*Italia centrale* – La crescita del prezzo della terra in questa circoscrizione territoriale è stata modesta (+0,5%): solo nelle Marche l'incremento ha superato quello medio nazionale (+2,3%), mentre in Toscana è stata osservata una flessione dei valori fondiari per il terzo anno consecutivo (-0,4%).

Il mercato fondiario toscano ha registrato un modesto volume degli scambi, una scarsa attività degli operatori e l'equilibrio tra domanda e offerta di terra. Nella Maremma grossetana, nel Valdarno inferiore (Pt) e nel Mugello (Fi) gli operatori extragricoli hanno mostrato interesse per aziende di grandi dimensioni da destinare ad attività faunistico-venatorie. Viene inoltre confermata la crescente richiesta di terreni da destinare alla produzione di biomasse. Un aumento delle quotazioni dei seminativi irrigui è stato segnalato nelle province di Massa, Arezzo e Siena (+3%), mentre per le ortofloricole gli incrementi più elevati hanno interessato il pistoiese e la provincia di Lucca (+3%). Nelle zone più vocate del senese i vigneti DOC hanno mostrato una diminuzione di circa il 3%, dopo il consistente calo registrato nel 2010; a influenzare tale andamento ha contribuito anche la parziale ripresa del comparto viticolo regionale.

In Umbria il mercato fondiario è stato caratterizzato da una limitata attività di compravendita che ha interessato soprattutto i seminativi irrigui di pianura e collina. La domanda ha riguardato anche terreni marginali, sui quali applicare le misure agroambientali previste dal PSR, e superfici da destinare all'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili. Gli operatori del settore segnalano una progressiva divaricazione dei valori fondiari tra le aree più fertili e dinamiche e quelle marginali.

Nelle Marche è proseguita la fase di stagnazione con un volume di compravendite limitato e stabile. La crisi economica generale e l'incertezza sui mercati finanziari hanno favorito una maggiore propensione a mantenere il bene fondiario da parte dei potenziali offerenti. La domanda è risultata superiore all'offerta e orientata verso le colture specializzate. I valori fondiari dei seminativi hanno mostrato una crescita superiore al 4% nella provincia di Macerata, mentre per i vigneti DOC sono stati rilevati incrementi significativi nella provincia di Ascoli Piceno (+3%).

Il mercato fondiario laziale ha mostrato una sporadica attività di compravendita, lunghi tempi di contrattazione e stabilità dei prezzi. Gli alti valori fondiari hanno scoraggiato i potenziali acquirenti determinando una generale prevalenza dell'offerta. La domanda risulta più elevata per superfici di ridotte dimensioni destinate a colture arboree od orticole. Nella provincia di Rieti è stata segnalata la flessione dei prezzi degli oliveti (-3%), mentre la buona congiuntura commerciale del comparto delle nocciole ha contribuito all'incremento delle quotazioni dei frutteti nel viterbese (+2%).



*Italia meridionale* – La crescita complessiva dei valori fondiari registrata in questa circoscrizione è risultata molto modesta (+0,2%) e solo in Puglia (+0,7%) e Basilicata (+1,3%) si riscontrano incrementi superiori a quello medio nazionale. Una flessione delle quotazioni ha invece interessato Abruzzo, Campania e Calabria.

Il mercato fondiario abruzzese ha mostrato un modesto volume di scambio e una lieve diminuzione del prezzo medio della terra (-0,1%). L'offerta risulta prevalente e solo nella fascia costiera la domanda si attesta su livelli più elevati. Gli operatori del settore hanno segnalato la recente diffusione di permuta: in questo caso il passaggio di proprietà avviene in assenza di transazioni monetarie e i contraenti scambiano i terreni cercando di soddisfare le proprie esigenze in termini di qualità e caratteristiche del suolo, facilità di accesso e ubicazione.

In Molise le compravendite sono diminuite per il secondo anno consecutivo: questo andamento è stato influenzato dagli alti valori fondiari e dalla crisi del settore agricolo che ha ridotto le risorse finanziarie da destinare agli investimenti fondiari. Le difficoltà economiche incontrate da alcune aziende agricole hanno inoltre contribuito all'incremento delle vendite di terreni con aste giudiziarie. La domanda di terra si conferma su livelli modesti e viene sostenuta da allevatori che hanno la necessità di produrre gli alimenti da destinare all'allevamento aziendale per ridurre i costi di produzione.

Nel mercato fondiario campano è stato osservato un sostanziale equilibrio tra domanda e offerta di terra e una diminuzione dell'attività di scambio nelle province di Napoli e Benevento. Situazioni di prevalenza dell'offerta hanno interessato il napoletano e risultano legate sia alla crisi del settore agricolo che ad alcune problematiche ambientali. La scarsità di superfici ortofloricole di buona qualità ha spinto alcuni imprenditori napoletani a ricercare terreni fuori provincia. Nell'avellinese si è ridotta la richiesta di castagneti a causa di recenti problemi fitopatologici, mentre continua a essere sostenuta la domanda per i nocioleti.

In Puglia il volume degli scambi è leggermente diminuito a seguito della mancanza di liquidità e delle difficoltà di accesso al credito. Domanda e offerta risultano in equilibrio, ma è stata registrata una crescita di quest'ultima componente nelle aree ad agricoltura estensiva. In alcune zone del brindisino e del leccese viene segnalata l'attività di operatori provenienti dalla provincia di Bari. Si tratta spesso di soggetti extragricoli che acquistano terreni da destinare alla produzione di uva da tavola e da vino localizzati in aree vocate e irrigabili. Incrementi dei valori fondiari superiori al 2% sono stati registrati per seminativi, vigneti non DOC e per uva da tavola nel foggiano e per i vigneti non DOC nella provincia di Bari.

Il mercato fondiario della Basilicata è stato caratterizzato dalla sostanziale stabilità delle compravendite e dalla prevalenza dell'offerta sulla domanda. Gli

scambi hanno riguardato prevalentemente terreni venduti da agricoltori anziani o da aziende con problemi di indebitamento. Solo le aree pianeggianti dell'Alto Bradano (Pz) hanno mostrato una maggiore dinamicità, legata all'interesse per la coltivazione del pomodoro da industria. Gli operatori extragricoli hanno acquisito superfici in zone a vocazione turistica, allo scopo di realizzare investimenti nel comparto agrituristico. Viene inoltre confermata l'assenza di mercato per i terreni senza titoli PAC.

In Calabria è stata osservata una generale riduzione della domanda di terra anche nelle aree regionali più vocate all'agricoltura. Tale andamento è legato alla crisi economica generale, alla mancanza di liquidità e alle difficoltà di accesso al credito. In questo contesto l'offerta risulta prevalente e gli operatori extragricoli costituiscono una componente ormai strutturale del mercato con la quale gli imprenditori agricoli difficilmente riescono a competere.

*Italia insulare* – In questa circoscrizione è stato registrato un lieve incremento dei valori fondiari (+0,3%) ma il mercato si conferma poco dinamico e con un volume di compravendite limitato.

In Sicilia l'offerta ha prevalso sulla domanda e gli scambi sono diminuiti nelle aree marginali. Le richieste hanno riguardato i terreni in prossimità delle fasce costiere, i seminativi irrigui, gli oliveti specializzati irrigui e gli appezzamenti pedemontani dell'Etna. Gli operatori del settore hanno segnalato la domanda di fondi dotati di fabbricati rurali di interesse storico e architettonico. Incrementi dei valori fondiari sono stati registrati per i terreni a colture ortofloro-vivaistiche nelle province di Messina e Catania (+1/+3%).

Il mercato fondiario sardo è stato caratterizzato dalla diminuzione degli scambi nelle province di Sassari, Cagliari e Medio Campidano. Domanda e offerta risultano in equilibrio a eccezione delle province di Sassari e Medio Campidano dove prevalgono i potenziali venditori. Il prezzo medio della terra ha mostrato una crescita di poco inferiore all'1%; incrementi più elevati sono stati registrati per i seminativi irrigui a Sassari, Oristano e Carbonia-Iglesias (+3/+5%) e per gli oliveti del sassarese (+4%). La crisi del comparto del sughero ha contribuito alla flessione delle quotazioni dei boschi in alcune aree regionali (-1% circa).

### *Il mercato degli affitti*

I risultati definitivi del nuovo censimento ISTAT dell'agricoltura italiana confermano un cambiamento piuttosto radicale della struttura fondiaria, sempre più orientata all'uso di superfici in affitto o gestite a titolo gratuito. In particolare dall'analisi dei dati censuari emerge una sensibile riduzione del numero di aziende,

passate dai quasi 2,4 milioni del 2000 agli attuali 1,6 milioni, accompagnata da un contestuale aumento delle dimensioni medie aziendali (+44%) attestatesi su 7,9 ettari, una dimensione ancora lontana da quella media europea. Un ruolo importante è stato giocato anche dall'istituto dell'affitto, che ha favorito una riallocazione delle superfici lasciate libere dalla chiusura delle piccole aziende. Nel 2010, infatti, la SAU in affitto, comprensiva dell'uso gratuito, ha raggiunto i 4,9 milioni di ettari, pari al 38% del totale con un incremento complessivo del 60% rispetto al 2000 (tab. 8.2). Questa espansione ha interessato tutte le regioni, sebbene la superficie complessiva concessa in affitto e comodato d'uso abbia un'incidenza maggiore nella circoscrizione nord-occidentale (55%), seguita da quella nord-orientale (38%), centrale (36%) e meridionale (33%). In particolare quest'ultima rimane al di sotto della media nazionale nonostante la poderosa crescita in termini assoluti (+114%) dell'ultimo decennio. Dal punto di vista territoriale oltre i tre quarti della superficie in affitto si concentra nelle zone collinari e di pianura.

Tab. 8.2 - *Evoluzione della superficie totale in affitto per circoscrizione geografica e zona altimetrica*

(superficie in ettari)

	Superficie in affitto				
	totale	di cui in uso gratuito	var. % 2010/00	distribuzione %	% sulla superf. totale
Nord	2.088.525	301.305	29,1	42,6	45,7
Centro	799.461	183.607	60,7	16,3	36,5
Meridione	2.012.335	577.479	113,6	41,1	33,0
Pianura	1.746.454	306.229	...	35,6	41,0
Collina	2.004.530	490.511	...	40,9	34,8
Montagna	1.149.337	265.650	...	23,5	40,5
<b>Italia</b>	<b>4.900.320</b>	<b>1.062.390</b>	<b>60,2</b>	<b>100,0</b>	<b>38,1</b>

Fonte: ISTAT, censimento dell'agricoltura 2000, 2010.

*La situazione generale* – Anche per il 2011 si conferma un maggiore dinamismo del mercato dell'affitto nelle regioni settentrionali, con una domanda per i fondi nettamente superiore all'offerta. I canoni sono in rialzo soprattutto nel caso di terreni destinati a colture di pregio e a colture energetiche quali il mais ceroso. La necessità di reperire materie prime per gli impianti a biogas, infatti, ha aumentato la richiesta di superfici da adibire alla produzione di insilato con effetti distorsivi sul mercato degli affitti. Questo fenomeno ha influenzato soprattutto i canoni per i seminativi siti nelle zone di maggiore concentrazione degli impianti. Nelle regioni centrali la situazione rimane pressoché stazionaria, mentre l'offerta tende a prevalere nei casi di ricambio generazionale per via del-

l'abbandono dell'attività da parte di agricoltori più anziani. Nel meridione, nonostante l'aumento del ricorso all'affitto, si segnala ancora una certa diffidenza da parte dei proprietari. Tuttavia l'offerta tende a prevalere sulla domanda con canoni al ribasso, anche per via delle avversità climatiche che hanno caratterizzato la stagione produttiva. In queste zone sono principalmente i giovani agricoltori a sostenere la domanda, grazie alle agevolazioni concesse dai PSR.

Su tutto il territorio nazionale le nuove contrattazioni, così come i rinnovi, tendono ad avere una durata piuttosto breve, spesso inferiore a un lustro se non addirittura stagionali con l'esclusione di alcune colture di pregio, come i vigneti a denominazione delle regioni settentrionali e i seminativi dedicati alla coltivazione di colture agroenergetiche. Questo andamento può essere interpretato come un segnale del diffuso senso di incertezza determinato oltre che dalla fase congiunturale anche dall'attesa per il varo della nuova PAC post 2013.

Rispetto agli anni passati, si è arrestata la corsa all'affitto di terreni da destinare a impianti fotovoltaici. Questo probabilmente per effetto della recente attuazione del quarto "Conto energia", che stabilisce delle regole applicative per il riconoscimento delle tariffe incentivanti per il fotovoltaico, limitando di molto le superfici agricole destinabili all'installazione di impianti fotovoltaici "a terra". Al contrario rimane sostenuta la domanda di terreni da parte dei contoterzisti che cercano di ottimizzare l'utilizzo del parco macchine combinando le prestazioni di servizi con la lavorazione di fondi propri. L'incremento delle superfici medie aziendali, evidenziato dai risultati dell'ultimo censimento, ha infatti consolidato un maggior ricorso al contoterzismo, in particolare nel caso dei seminativi. A ciò è corrisposta un'evoluzione della tradizionale struttura imprenditoriale agricola in cui compaiono da un lato i proprietari di fondi interessati principalmente alla rendita immobiliare e dall'altro le imprese di coltivazione alla ricerca di un profitto e pertanto interessate ad una gestione integrata di fondi contigui al fine di perseguire economie di scala. La contrapposizione tra gli interessi dei proprietari e dei contoterzisti spiega quindi l'aumentato ricorso all'affitto da parte di questi ultimi. Inoltre è stata segnalata una crescente collaborazione tra terzisti e operatori extra-agricoli del comparto bioenergetico, il che ha amplificato il rischio di bolle speculative sui canoni a causa della scarsità di terra e la conseguente competizione nella destinazione d'uso colturale. Gli operatori che investono negli impianti agroenergetici, infatti, hanno l'esigenza di pianificare l'attività in base alle attese sui prezzi energetici e della materia prima. Per questo stipulano contratti di medio-lungo periodo al fine di affittare grandi estensioni di terra da adibire a colture energetiche addossandosi canoni elevati, con ripercussioni anche sui terreni destinati a colture alimentari.

Si conferma, infine, il dualismo strutturale tra le aree agricole marginali, dove sono ancora molto frequenti contratti atipici spesso basati su accordi verbali, e

quelle più intensive, dove i contratti più diffusi sono quelli in deroga alla l. 203/82, ed è abbastanza raro trovare accordi verbali. Su questa base le nuove disposizioni di AGEA, per l'assegnazione dei titoli della PAC soltanto in presenza di contratti di affitto regolari e registrati e non di accordi verbali o autodichiarazioni unilaterali, potrebbero avere qualche effetto sul mercato degli affitti e spingere verso una maggiore regolarizzazione dei contratti. Tuttavia, le nuove norme per l'assegnazione dei titoli stanno sollevando qualche preoccupazione anche da parte delle organizzazioni di categoria, dato che in molte zone delle regioni meridionali e nell'entroterra di quelle più settentrionali – dove i contratti atipici sono ancora diffusi – la notevole frammentazione fondiaria pregiudica la convenienza economica giacché gli eventuali costi di transazione per la registrazione dei contratti potrebbero superare i benefici degli stessi pagamenti diretti, comportando il rischio di un abbandono dell'attività agricola.

Le aspettative per il futuro sono legate alle incertezze derivanti dalla particolare situazione congiunturale. In generale è attesa un'evoluzione del mercato degli affitti legata alle misure della PAC post 2013, sia per quanto riguarda la regionalizzazione degli aiuti con la conseguente estensione dei diritti all'aiuto all'intera superficie agricola nazionale, sia a causa dei nuovi obblighi imposti per accedere ai pagamenti verdi (*greening*). Inoltre potrebbero verificarsi anche degli aumenti dei canoni per effetto dei recenti provvedimenti finanziari come l'istituzione dell'IMU sui terreni agricoli.

*Le caratteristiche regionali*<sup>2</sup> – Nelle regioni settentrionali la domanda di terreni in affitto è stata principalmente orientata all'ampliamento delle superfici aziendali, mentre in più casi gli operatori hanno segnalato l'attenuazione degli effetti sui canoni dovuti alla ricerca di terreni per l'adeguamento delle aziende alla Direttiva nitrati. Ciò probabilmente per il progressivo dimensionamento, avvenuto negli ultimi anni, dei carichi animali alle superfici disponibili. In Piemonte i canoni si sono mantenuti stazionari con ribassi segnalati per alcune zone a vigneto a causa del perdurare dell'andamento sfavorevole del mercato delle uve. In Valle d'Aosta la domanda è rimasta sostenuta anche perché l'affitto rappresenta lo strumento prevalente per l'ampliamento della superficie aziendale, inoltre sono ancora molto diffusi gli accordi verbali. In Lombardia i rinnovi contrattuali hanno registrato canoni al rialzo soprattutto nel caso di patrimoni fondiari di proprietà di Enti pubblici. Canoni elevati, anche se in misura più attenuata rispetto al passato, sono stati riscontrati per i seminativi adibiti alla coltivazione di colture utilizzate nella produzione di biogas, in particolare nelle pro-

<sup>2</sup> Nell'appendice "Dati statistici per regione" sono disponibili alcuni dati indicativi relativi ai canoni di affitto nelle singole regioni.

vincie di Cremona e Brescia, dove si concentra quasi il 45% di tutti gli impianti presenti a livello regionale. In Liguria l'andamento dei canoni è variato in base all'orografia regionale, così questi si sono mantenuti estremamente elevati per le colture di pregio nelle aree litoranee, mentre sono rimasti bassi nell'entroterra. Anche nel Triveneto si è manifestato un andamento collegato all'eterogeneità territoriale, con un mercato degli affitti tendenzialmente in equilibrio nelle zone interne e più dinamico nelle aree pianeggianti. Canoni in aumento sono stati registrati prevalentemente nella pianura veneta per i seminativi destinati a colture energetiche e ortive, mentre nel trevigiano sono stati segnalati incrementi della domanda e dei canoni per i vigneti di pianura da destinare alla produzione di Prosecco. In Emilia-Romagna il mercato è rimasto stazionario a parte qualche sporadico aumento dei canoni registrato nelle provincie di Parma e Reggio Emilia in conseguenza del buon andamento del mercato del Parmigiano Reggiano che ha vivacizzato la domanda.

Nelle regioni centrali, l'incertezza generalizzata dei prezzi dei prodotti agricoli e la scarsa redditività del settore hanno contribuito alla riduzione delle nuove contrattazioni e dei canoni. Nella maggior parte dei casi, infatti, le contrattazioni hanno riguardato soltanto rinnovi. A questa situazione si sono aggiunti altri aspetti strutturali come il mancato ricambio generazionale che ha indotto alla lievitazione dell'offerta di terreni. Restano diffuse, soprattutto nelle aree dell'entroterra, forme contrattuali atipiche anche se con le nuove disposizioni dell'AGEA ci si attende un'inversione di tendenza. In Toscana le elevate quotazioni fondiarie hanno in parte rivitalizzato la domanda di terreni per colture di pregio, con qualche rialzo nel caso dei vigneti. In Umbria è proseguita la grande attività segnalata in passato da parte dei contoterzisti detentori di titoli PAC, alla ricerca soprattutto di terreni marginali. Nelle Marche e nel Lazio il mercato è rimasto in equilibrio con nuove contrattazioni quasi sempre di breve durata.

Nel Mezzogiorno l'offerta ha continuato a prevalere sulla domanda, mentre i canoni si sono mantenuti al ribasso in conseguenza della particolare situazione congiunturale e del progressivo abbandono dell'attività agricola. Qualche eccezione è stata riscontrata nelle zone più vocate alle colture di pregio, dove i canoni hanno registrato un andamento al rialzo. È proseguito il processo di regolarizzazione contrattuale riscontrato nelle indagini precedenti, grazie anche al fatto che i principali attori dal lato della domanda sono stati i detentori dei titoli PAC alla ricerca di terra. Il dualismo strutturale determinato dall'antagonismo tra le zone estensive dell'entroterra, dove dominano forme contrattuali atipiche, e le zone più intensive interessate per la maggior parte dei casi da contratti in deroga, è rimasto ancora evidente. In Abruzzo il mercato è stato in flessione anche a causa dell'abbandono dell'attività, in particolare nell'aquilano nelle zone interessate dal sisma del 2009. In Campania e Puglia la domanda è stata soste-

nuta nel caso di terreni da destinare a colture di pregio, mentre in alcune zone del casertano e del napoletano si confermano le distorsioni dovute ai problemi di natura ambientale per la gestione dei rifiuti, che hanno spinto al ribasso i canoni anche nel caso di terreni più vocati. Stabile la situazione in Molise, mentre in Basilicata il mercato degli affitti ha risentito degli eventi alluvionali verificatisi tra il 2010 e il 2011 che hanno pesantemente condizionato la produzione di colture ortive vermine. Nelle Isole non si segnalano variazioni significative dei canoni. In queste zone le difficoltà congiunturali hanno continuato a incentivare il ricorso all'affitto, ritenuto uno strumento molto più flessibile per l'ampliamento delle superfici aziendali rispetto all'acquisto.

### *La politica fondiaria e dei contratti agrari*

Le consuete politiche di agevolazione tributaria e creditizia per l'acquisto di terreni agricoli non hanno presentato rilevanti modifiche rispetto alle novità introdotte nell'ordinamento legislativo durante l'anno precedente. Innanzitutto, per la prima volta da oltre cinquant'anni non è stato necessario ricorrere alla proroga di precedenti provvedimenti, in quanto la l. 25/2010 ha disposto che si considerano agevolabili fiscalmente gli atti di compravendita di terreni qualificati come agricoli dagli strumenti urbanistici realizzati da coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali, comprese le società agricole, iscritti all'apposita gestione previdenziale. La nuova specificazione dei requisiti richiesti ai fini della concessione delle agevolazioni ha consentito di aggiornare le qualificazioni, stabilite dalla l. 604/54, al mutato contesto agricolo. In secondo luogo le disposizioni comunitarie che hanno vietato a partire dal 2010 gli interventi di agevolazione creditizia nel caso di compravendite di terreni agricoli hanno orientato l'azione dell'ISMEA a favore dei giovani agricoltori che sono stati i principali beneficiari delle attività di riordino fondiario anche nel corso del 2011.

Nel giugno del 2011 una sentenza della Corte costituzionale (n. 181) ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dei valori agricoli medi (VAM) impiegati per determinare l'indennità di esproprio. La sentenza ha dato luogo a una serie di discussioni sull'interpretazione delle motivazioni che rimandano alla necessità di stabilire un "serio ristoro" alle espropriazioni anche per le aree agricole, dopo che un intervento analogo era già stato sancito per la determinazione delle indennità per le aree edificabili (sentenza della Corte costituzionale n. 348/2007). Il legislatore è intervenuto alla fine del 2011 con il decreto "Salva Italia" in cui è stato ribadito il riferimento ai VAM per il calcolo del valore di un terreno, ma tenendo conto di una serie di parametri correttivi legati, ad esempio, all'esposizione, alla disponibilità di risorse idriche, all'infrastrutturazione e alla confor-

mazione dell'area. Questo ha consentito di superare il blocco degli indennizzi causato dalla sentenza ed evitare la messa in discussione del meccanismo premiale concesso agli imprenditori agricoli professionali e ai coltivatori diretti con la triplicazione del valore medio. La firma di alcuni accordi tra le parti nel caso di grandi infrastrutture stradali sembra essere una conferma di una soluzione considerata accettabile. In realtà la questione non è ancora del tutto risolta e i tecnici rimangono alla ricerca di migliori alternative nel calcolo degli indennizzi alle tabelle dei VAM che, al momento, non sono disponibili o sono troppo complicate dal punto di vista procedurale e quindi scarsamente praticabili.

Ha ripreso vigore durante il 2011 il dibattito sul futuro dei terreni demaniali, al centro dell'attenzione dato l'interesse dimostrato dal Governo per una loro dismissione a seguito anche delle sollecitazioni provenienti da una parte del mondo agricolo. La garanzia 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. Proprio su quest'ultimo punto, forse, le valutazioni troppo generose apparse sulla stampa non sembrano aver grande attinenza con la realtà dei terreni demaniali ubicati in larga misura in zone marginali e caratterizzati da una scarsa produttività. Dubbi ci sono anche sulla effettiva possibilità di pervenire alla vendita a prezzi di mercato dei pochi terreni fertili che molto probabilmente sono già stati concessi in affitto ad operatori agricoli. Infine va notato che la disponibilità di questi terreni presso gli enti locali consente, a volte, di predisporre interventi agroforestali con finalità ambientali in zone limitrofe ai centri urbani che possono arrecare benefici alla collettività superiori all'utilizzo a scopo privato dei terreni. Una ricognizione sistematica – peraltro tentata a più riprese nel passato e mai completata – della situazione dei terreni demaniali sembra essere la via più ragionevole per decidere di conseguenza la migliore destinazione di questo prezioso patrimonio pubblico.