

# Per i terreni in affitto continua a crescere la richiesta



Il ricorso ai terreni agricoli in affitto è un fenomeno in graduale crescita in quanto consente agli agricoltori di ampliare le superfici coltivate evitando gli ingenti investimenti richiesti per l'acquisto, ostacolati tra l'altro dagli elevati valori fondiari e dal difficile accesso al credito. L'affitto permette, inoltre, una **maggiore flessibilità** delle scelte imprenditoriali in un contesto economico di forte incertezza come quello attuale.

Questa preferenza degli agricoltori è misurabile dall'aumento delle aziende con

affitto rilevata dal Censimento generale dell'agricoltura dell'Istat del 2020, cresciute del 21% rispetto alla precedente rilevazione del 2010 (tabella 1).

**L'incidenza delle aziende con solo affitto e con uso gratuito è ancora contenuta, attestandosi attorno al 10% del totale, ma raggiunge il 18,5% in termini di superfici.** Da notare che le variazioni intercensuarie delle situazioni con affitto sono positive, in controtendenza rispetto al calo generalizzato delle aziende e delle superfici agricole.

Dall'indagine condotta dal Crea sul mercato fondiario per l'anno 2023 è emerso che l'aumento graduale delle superfici in affitto non ha esercitato una generalizzata pressione sul mercato, in quanto la crescita della domanda è stata prevalentemente soddisfatta dall'incremento dell'offerta per cui i canoni sono risultati abbastanza stabili, a eccezione di alcune situazioni locali particolari.

#### **Fattori che trainano la domanda di terreni in affitto**

La domanda è in aumento in molte regioni italiane trainata da diversi fattori, tra i principali:

- l'**esigenza di ampliamento** delle superfici aziendali per aumentare la produzione e migliorare la competitività;
- la **richiesta da parte dei giovani agricoltori** che accedono alle opportunità di cofinanziamento per il primo insediamento.

In alcuni contesti territoriali la richiesta di terreni per la produzione di energie rinnovabili, come il fotovoltaico, sta contribuendo ad aumentare la domanda complessiva di terra in affitto.

#### **Situazione dell'offerta**

**L'offerta di terreni in affitto è invece aumentata in particolare nelle zone marginali o meno vocate all'agricoltura** a causa della cessazione dell'attività di piccole aziende che non riescono a raggiungere livelli di reddito soddisfacenti e per i proprietari terrieri anziani che non possono più coltivare i propri terreni scegliendo di affittarli per ottenere una rendita.

Lo squilibrio tra domanda e offerta si verifica spesso nelle **aree montane**, dove è minore l'accessibilità dei terreni, con canoni tendenzialmente in diminuzione; viceversa, nelle zone agricole più vocate, della scarsità di terreni disponibili ha fatto lievitare le quotazioni degli affitti a causa dell'eccesso di domanda rispetto all'offerta.

Gli affittuari sono prevalentemente imprenditori agricoli, ma è consistente la richiesta di terreni da parte di contoterzisti. I locatori si dividono equamente tra agricoltori in fase di cessazione e proprietari terrieri privati. La contrattazione avviene con il supporto delle Organizzazioni professionali agricole e dei consulenti aziendali, ma è frequente anche l'accordo diretto tra le parti (grafico 1).

Gli effetti degli interventi del nuovo periodo di programmazione della Pac 2023-2027 non risultano ancora molto evidenti, ma l'incertezza sull'entità dei pagamenti diretti ha, in diversi contesti, contenuto i canoni e abbreviato il periodo di affitto. Più marcato l'impatto della Pac sulle modalità contrattuali, spingendo verso la formalizzazione degli accordi verbali necessaria per l'accesso ai finanziamenti pubblici.

## **Sintesi regionali**

Il generale equilibrio tra domanda e offerta di affitto è il risultato di situazioni

territoriali diversificate di cui si riportano di seguito alcune caratteristiche di sintesi. Per informazioni di maggiore dettaglio sono disponibili le singole analisi regionali nel sito del CREA sono inoltre consultabili i dati sui valori fondiari rilevati dall'indagine a partire dal 1960.

#### **Piemonte**

Prevale la domanda di terreni soprattutto nelle aree più ambite dal punto di vista agricolo, con un incremento dei canoni di affitto su alcuni terreni irrigui (frutteti, seminativi e orti) nelle zone vocate. L'aumento dei canoni è risultato più marcato nelle aree dove più consistente è stato l'insediamento di giovani agricoltori.

Effetti sui canoni anche per gli eventi climatici estremi: a causa della siccità c'è stata una richiesta superiore di superficie agricola per compensare le minori produzioni a ettaro o i minori introiti da mancate produzioni. Le richieste di aumento dei canoni contrastano però con l'aumento dei costi di produzione e la scarsa remuneratività dei prodotti agricoli.

#### **Valle d'Aosta**

Sostanziale equilibrio tra la domanda e l'offerta di terreni, in particolare per quanto riguarda i prati di fondovalle.

Sostenuta invece la domanda di pascoli in quota, con risvolti a volte speculativi per le superfici foraggere d'alpe da parte di allevatori provenienti da fuori regione.

Assai richiesti sono i vigneti e i terreni coltivabili a vite in ragione delle ottime performance economiche garantite dai vini dop.

#### **Lombardia**

La domanda di affitto è alta, i fondi non restano liberi per molto tempo e alla scadenza i contratti vengono quasi sempre rinnovati agli stessi affittuari. Nelle aree di pianura la richiesta di terreni in affitto ? soprattutto seminativi irrigui ? è sempre molto sostenuta; anche i pascoli delle aree montane sono molto ricercati, come pure i vigneti nelle zone di produzioni di pregio. Da evidenziare, inoltre, che la presenza diffusa di impianti di agroenergie (biogas) fa lievitare i canoni, così come la questione dei nitrati nei distretti zootecnici.

#### **Trentino-Alto Adige**

Stabilità dei canoni per i seminativi e per i prati e qualche ritocco in positivo per le colture viticole e frutticole in Trentino e, in maniera più contenuta, anche in Alto Adige dove i canoni rimangono sostanzialmente invariati, con alcune flessioni per i

frutteti tradizionali.

Nel Trentino c'è stata una maggiore vivacità del mercato, con un incremento sensibile della domanda, in particolare da parte di giovani agricoltori. In Alto Adige prevale la domanda in un contesto dove permane una limitata disponibilità di terreni per una conduzione in affitto dell'attività primaria.

#### **Veneto**

Stabilità nei canoni di mercato con una domanda sostenuta e prevalente rispetto all'offerta. Particolarmente attive le contrattazioni nel comparto zootecnico, orticolo e vivaistico, mentre si conferma l'attenuazione della domanda del settore viticolo.

Si rileva un generale, e ancora poco evidente, incremento dell'offerta generata in particolare dalle piccole aziende per effetto della diminuzione dei contributi della Pac, ma soprattutto per una congiuntura economica che penalizza le realtà aziendali poco strutturate.

#### **Friuli Venezia Giulia**

Il mercato degli affitti è caratterizzato dall'equilibrio tra domanda e offerta. La domanda è concentrata nelle aree dove i valori fondiari sono elevati, per cui gli agricoltori prediligono l'affitto.

Permane l'interesse verso l'affitto di terreni per le produzioni agro-energetiche e per la coltivazione di barbatelle. Da segnalare, infine, che il comodato d'uso resta un fenomeno piuttosto diffuso in regione specie nelle aziende a conduzione familiare.

#### **Liguria**

Sostanziale equilibrio tra domanda e offerta di terreni in affitto. La situazione di mercato particolarmente favorevole per le piante in vaso e le fronde ornamentali ha favorito un incremento della domanda per terreni in affitto, lo stesso è accaduto per quanto riguarda i terreni a vite della fascia costiera. Lieve aumento invece per le colture ortofloricole malgrado vengono sempre più spesso sostituite con altre coltivazioni più apprezzate dal mercato.

#### **Emilia-Romagna**

Prevale la domanda di terreni soprattutto nelle aree più ambite dal punto di vista agricolo, con un incremento nel numero di contratti e delle superfici in affitto, soprattutto a causa del livello sostenuto delle quotazioni dei terreni e della bassa mobilità fondiaria. Gli eventi alluvionali, che hanno interessato principalmente la Romagna e parte del Bolognese, hanno invece condizionato il mercato locale, in

quanto l'interesse si è spostato su terreni a minor rischio di allagamento (pianura) o situati in zone non franose (collina).

#### **Toscana**

La crisi generale ha reso sostanzialmente immobile il mercato degli affitti con un numero di contratti che rimane nella maggior parte dei casi costante nei valori dei canoni e delle superfici in affitto. Tendenziale crescita dell'offerta di terreni in affitto per quanto riguarda i vigneti, in particolar modo quelli posti in zona doc con conseguente lieve aumento dei canoni di affitto. Per le altre tipologie di coltivazione i prezzi degli affitti sono generalmente invariati e restano molto bassi.

#### **Umbria**

Il mercato degli affitti ha mantenuto una certa stabilità, confermando una buona dinamicità e una generale prevalenza della domanda. Questa risulta più vivace nelle aree di bassa collina o pianeggianti, mentre per i terreni marginali tende a prevalere l'offerta. I canoni fanno rilevare una certa variabilità rispetto al 2022, con una prevalente tendenza alla diminuzione per i valori minimi dei contratti stagionali, per la coltivazione del tabacco e per altre tipologie di terreno, con una parallela crescita dei valori massimi dei canoni per le ortive.

#### **Marche**

Canoni tendenzialmente al ribasso rimodulati confermando sostanzialmente il livello minimo e riducendo invece il valore massimo. Questa situazione è causata dall'incertezza derivante applicazione dei pagamenti della nuova Pac che sta condizionando il mercato delle stipule di nuovi contratti di affitto a partire proprio dal 2023. Per gli affitti stipulati nella seconda metà del 2023 vi è stata una riduzione del canone compreso tra il 10 e il 20% e una contrazione del periodo di affitto che generalmente non supera i 3 anni.

#### **Lazio**

Le condizioni del mercato dell'affitto sono rimaste molto simili agli anni precedenti, ma si segnalano alcune prospettive di cambiamento: vi è stato un incremento della diffusione dell'affitto degli oliveti, ma anche dei vigneti, frutteti e nocioleti da parte di proprietari che mantengono però il diritto al riconoscimento del titolo maturato sul terreno. Particolare la situazione degli affittuari dei pascoli e prati pascoli per allevamento ovini, che nelle zone non molto distanti dall'area metropolitana di Roma sono disposti a pagare canoni elevati a causa della forte concorrenza.

#### **Abruzzo**

Il volume degli affitti è rimasto pressoché invariato rispetto all'anno precedente e si

conferma una maggiore offerta di locazioni rispetto alla domanda. I canoni non hanno subito variazioni sostanziali e permane una netta differenza fra i valori della zona costiera e quella montana più interna. Una discreta movimentazione nelle locazioni, ma senza variazioni significative dei canoni, si è registrata per l'accesso ai finanziamenti pubblici per il primo insediamento di giovani agricoltori che richiedeva una dimensione minima delle superfici agricole ammesse a contributo.

#### **Molise**

Sostanziale equilibrio tra domanda e offerta di terreni in affitto. Nelle colline litoranee, che sono le aree maggiormente produttive e dotate di infrastrutture della regione, la domanda risulta molto sostenuta per i terreni vocati alle colture orticole da reddito o al pomodoro da industria, mentre nelle aree montane dell'Isernino il surplus di domanda è sostenuto dalle aziende zootecniche che richiedono superfici a prati e prati-pascoli.

#### **Campania**

Maggiore dinamicità del mercato degli affitti in alcune aree, sia per la necessità di raggiungere gli opportuni requisiti per partecipare alle misure del Psr, sia per una ripresa della situazione economica. I canoni sono tendenzialmente in aumento anche a causa del processo di formalizzazione degli accordi verbali, contrattualizzazione necessaria per poter accedere ai finanziamenti pubblici.

#### **Puglia**

Il mercato degli affitti ha subito sollecitazioni contrastanti che nel complesso ne hanno determinato un suo equilibrio. La nuova programmazione Pac ha portato a una generale riduzione dei premi, contribuendo a segnali ribassisti. In questa situazione ancora non del tutto stabilizzata si sono privilegiati i contratti a breve termine. Stabile invece la domanda da parte di giovani che hanno presentato la richiesta di primo insediamento con le azioni contenute nel Psr 2014-2020. Infine, in leggera espansione l'affitto a medio-lungo termine per le coltivazioni arboree.

#### **Basilicata**

Equilibrio tra domanda e offerta dei terreni in affitto determinata dalla crescente richiesta di fondi agricoli e l'offerta sempre più ampia. Segnali di ripresa si segnalano nelle aree di pianura del Metapontino (seminativi, prevalentemente irrigui), ma anche la richiesta di pascoli è aumentata, spingendo alcuni allevatori a ridurre il bestiame. I canoni di affitto non hanno mostrato variazioni significative, ma i prezzi nelle aree pianeggianti hanno sollevato preoccupazioni tra gli agricoltori.

## **Calabria**

Il mercato degli affitti, dopo una fase di espansione, si è stabilizzato nell'attesa dell'attuazione dei nuovi regolamenti della Pac e del nuovo Piano strategico nazionale. Non si sono evidenziate variazioni significative nel valore dei canoni di affitto. La richiesta di affitto di terreni pascolativi resta molto frequente, soprattutto in aree montane dove è più presente la zootecnia. Si stanno abbandonando gli accordi verbali stagionali, che vengono sostituiti da accordi formali per poter accedere agli interventi Pac.

## **Sicilia**

Il mercato degli affitti presenta poche differenze rispetto agli anni precedenti. Continua ad aumentare l'offerta di terreni marginali, di seminativi in asciutto e, in certe zone, di terreni a destinazione frutticola. Persiste l'apprezzamento per i terreni irrigui destinati a coltivazioni di pregio. Anche i terreni costieri irrigui, da utilizzare a colture ortive, conservano la loro appetibilità. Canoni elevati vengono corrisposti per piccoli e piccolissimi appezzamenti irrigui nella parte Sud orientale dell'Isola, dove sono praticate colture ad alto reddito.

## **Sardegna**

Sostanziale equilibrio in quasi tutto il territorio regionale, con una prevalenza verso la ricerca di terreni specialmente per l'accesso ai contributi comunitari. Le contrattazioni hanno interessato principalmente i seminativi asciutti, i prati permanenti e i pascoli, in minor misura vigneti per uva comune e orti, fiori e vivai. L'andamento dei canoni è positivo, soprattutto per i seminativi asciutti; si riscontrano invece diminuzione di canoni per i vigneti per uva da vino doc nelle province di Cagliari e Sassari.

## **Le prospettive**

Le aspettative per il futuro del mercato degli affitti in agricoltura in Italia presentano un quadro complesso e variegato, influenzato da diverse variabili ma oltre la metà degli interlocutori qualificati intervistati per l'indagine stima una generale stabilità del mercato pur con dinamiche specifiche in alcuni territori regionali. Permane la minaccia dell'incertezza economica generale, legata alla conflittualità internazionale e all'avvio della nuova Pac, che contribuisce a un clima di attesa e prudenza.

Diversi fattori potrebbero portare a un aumento dell'offerta di terreni in affitto, quali la cessazione dell'attività da parte di agricoltori anziani e le difficoltà economiche manifestate da molte aziende, con dimensioni ridotte e redditività limitata, di fronte



al consistente aumento dei costi di produzione e alla riduzione dei prezzi di molti prodotti agricoli di base. Inoltre, l'avvio della nuova Pac, con la riduzione dei premi e l'introduzione di nuovi vincoli, potrebbe spingere alcuni agricoltori a cedere in affitto i loro terreni.

Sul fronte della domanda è prevista una crescita diversificata dove le aziende agricole di grandi dimensioni e i contoterzisti, che puntano a economie di scala e ad aumentare la loro superficie, saranno i principali attori del mercato. I rischi climatici, in particolare quelli connessi ai periodi siccitosi, aumenteranno probabilmente la richiesta di terreni irrigui di medie e grandi dimensioni e facilmente accessibili, con un conseguente aumento dei canoni di affitto.

Infine, la crescente domanda di terreni per impianti fotovoltaici e altre fonti di energia rinnovabile potrebbe influenzare i canoni di affitto, soprattutto nelle zone marginali.

Tratto dall'articolo pubblicato su *L'Informatore Agrario* n. 36/2024

**Per i terreni in affitto continua a crescere la richiesta**

di A. Arzeni