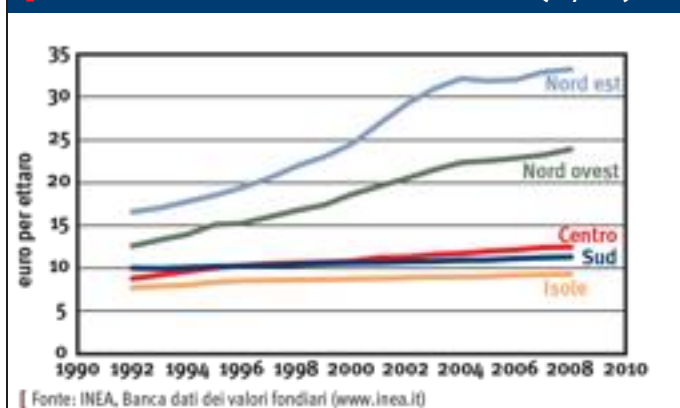
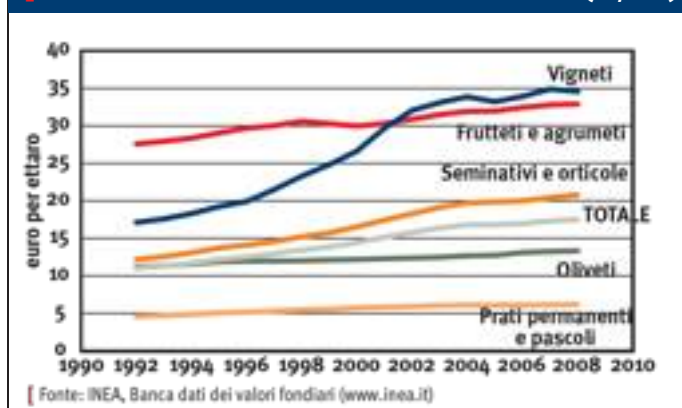


[FIG. 1 - PREZZI TERRENI PER AREA (€/HA)



[FIG. 2 - PREZZI TERRENI PER COLTURA (€/HA)



[MERCATO FONDIARIO] In Italia si sono sviluppate forme di mobilità alternative all'acquisto e all'affitto

Non si arresta la fame di terra

[DI ANDREA POVELLATO*]

La terra rimane un fattore di produzione essenziale per garantire un'adeguata produzione agricola, anche nelle agricolture più avanzate sotto il profilo tecnologico. Infatti, malgrado l'uso delle tecnologie consenta incrementi sostanziali delle produzioni aziendali, la dimensione in termini fisici assume un ruolo cruciale quando ci si pone l'obiettivo di una sempre maggiore competitività da raggiungere attraverso imprese che siano in grado di sfruttare le economie di scala.

L'agricoltura italiana da questo punto di vista soffre di un deficit strutturale di non poco conto. La superficie agricola media aziendale è pari a 7,6 ettari (ben al di sotto dei 22 ha dell'Ue15) e cresce nel tempo troppo lentamente. Molte aziende italiane scelgono la strada dell'aumento dell'intensità produttiva per raggiungere maggiori economie di scala ma non sempre è sufficiente per garantire una remunerazione ragionevole

ai fattori produttivi, in primis al lavoro dell'imprenditore e della sua famiglia. La mobilità fondiaria è il sistema migliore per allocare il fattore terra laddove venga esaltata al massimo livello la sua produttività, al pari degli altri fattori che contribuiscono alla produzione. L'aumento della superficie aziendale avviene attraverso l'acquisto della terra o l'affitto. Queste tradizionali forme di acquisizione hanno dimostrato alcuni limiti nel contesto italiano e si sono sviluppate forme alternative di mobilità fondiaria. Vedremo le caratteristiche del mercato della terra e cercheremo di capire se esistono altre opzioni che possono favorire il raggiungimento di maggiori economie di scala.

[LA COMPRAVENDITA

Il valore della terra in Italia è molto alto (oltre 17.000 €/ha), soprattutto se paragonato alla redditività delle attività agricole, indice di una scarsità riconducibile alla notevole pressione

E i prezzi alle stelle rendono sempre più difficile l'accorpamento

urbanistica e alla disponibilità relativamente limitata di terreni fertili e pianeggianti (poco più del 30% della Sau si trova in pianura). Pochi paesi europei (Olanda e Danimarca tra questi) presentano valori più elevati. Oltre alla consueta domanda per terreni a destinazione agricola dotati di buona fertilità e infrastrutture, la pressione demografica (e anche una carenza delle politiche urbanistiche) può implicare una destinazione del fondo alternativa a quella agricola (residenziale, estrattivo ecc.) con valori della terra non più definiti in base a parametri di redditività agricola. A questo si aggiunge la considerazione del bene fondiario come "bene rifugio", che in particolari momenti della congiuntura economica, può costituire il fattore determinante nella valutazione

del valore della terra.

Rispetto al quadro generale appena delineato le caratteristiche locali del mercato della terra sono estremamente variegata. I due grafici, tratti dalla Banca dati dei valori fondiari realizzata nell'ambito dell'Indagine Inea sul mercato fondiario che viene presentata nell'Annuario dell'agricoltura italiana, esemplificano in modo molto chiaro alcune differenziazioni regionali e per tipologia di terreno. Il valore della terra è molto più elevato nel Nord Italia rispetto al Centro Sud, non soltanto per la maggiore redditività agricola ma anche per la maggiore dinamicità dell'economia che spinge verso l'alto le quotazioni fondiarie (fig. 1). I prezzi dei terreni vitati hanno evidenziato una crescita molto sostenuta superando in valore assoluto le quotazioni dei frutteti (fig. 2). In estrema sintesi nel periodo 1992-2008 a fronte di un tasso d'inflazione del 55% il prezzo medio nazionale è aumentato

del 59%, ma nel Nord gli aumenti sono nell'ordine del 90-100% e per i terreni a vite si supera il 100%. Per contro gli incrementi di valore al Centro Sud e per tipologie come i frutteti, oliveti e prati e pascoli sono stati ben al di sotto del tasso d'inflazione. In un mercato dominato, prevalentemente, da una logica patrimoniale è forse la maggioranza degli agricoltori professionali a subire le conseguenze degli elevati livelli raggiunti dai valori fondiari. Per chi intende restare in agricoltura l'acquisto della terra è essenziale per garantire piani di investimento e di sviluppo di lungo periodo, ma questa strada risulta difficilmente percorribile se il prezzo si mantiene a simili livelli, soprattutto nelle aree più vocate.

[IL RUOLO DELL'AFFITTO

In alternativa all'acquisto della terra, per aumentare la dimensione fisica dell'impresa si può ricorrere all'affitto. Anche in questo caso l'Italia è in ritardo rispetto agli altri Paesi europei. Malgrado i dati statistici evidenzino una tendenza all'aumento (tab. 1), dopo la drastica riduzione verificatasi fino alle soglie degli anni novanta, ancora adesso soltanto il 28% della terra è attualmente in affitto rispetto al 44% dell'Ue15. La diffusione dell'affitto è molto più accentuata al Nord (30-50% della Sau) che non al Sud (16%), a causa del più elevato livello delle quotazioni fondiarie nelle regioni settentrionali e, più probabilmente, della stratificazione nel tempo di consuetudini che hanno origini molto antiche.

Le aziende miste (proprietà e affitto) presentano le dimensioni medie più elevate rispetto alle altre tipologie di possesso con una Sau media aziendale di 20 ettari (tab. 2). Anche le aziende con soli terreni in affitto presentano dimensioni medie cospicue

[TAB. 1 - AFFITTO*

	MILIONI HA	IN % SU TOTALE
Sup. agricola tot.		
1949	7,3	26
1961	4,0	16
1970	3,9	15
1982	3,6	15
1990	3,5	16
Sau		
1990	2,7	18
2000	3,1	23
2003	3,7	29
2005	3,3	26
2007	3,6	28

* superfici (incluso uso gratuito)
Fonte: Elaborazioni Inea su dati Istat

ma i riflessi sull'evoluzione della dimensione media generale sono modesti a causa del peso ancora secondario delle tipologie con affitto.

La contenuta diffusione dell'affitto è stata causata dalla legislazione sui patti agrari, troppo vincolistica, e dalla contestuale forte crescita del contoterzismo. Andando un po' indietro negli anni, a fronte di una legislazione decisamente penalizzante per chi voleva dare la terra in affitto, una legge del '71 rendeva praticamente impossibile una negoziazione autonoma tra i contraenti, le imprese agricole hanno adattato le proprie strutture in parte offrendo servizi ad altre imprese agricole e in parte utilizzando i servizi offerti da altre imprese. In pratica il contoterzismo è stata

una risposta alla scarsa mobilità fondiaria. La risposta della politica è arrivata più tardi con gli accordi in deroga (art. 45 della legge 203/82) quando ormai una buona parte della fiducia dei concedenti nello strumento dell'affitto era svanita.

Secondo un'elaborazione dei dati della indagine Istat sulle strutture agricole del 2005 i contoterzisti ricevono l'affidamento completo delle operazioni di coltivazione su una superficie di circa 1,3 milioni di ettari, a cui si aggiungono le singole operazioni colturali che vengono richieste da aziende di tutte le dimensioni in sempre maggior misura. In molti casi il contoterzista arriva a confondersi con l'affittuario e ci troviamo in una situazione in cui i confini dell'impresa si modificano senza soluzioni di continuità a seconda della migliore allocazione del fattore terra e lavoro.

[LE POLITICHE STRUTTURALI

L'intervento pubblico a favore della ricomposizione fondiaria costituisce un filo continuo della politica agricola nazionale fin dal dopoguerra. L'allargamento e il consolidamento della proprietà coltivatrice è avvenuto soprattutto attraverso lo strumento delle agevolazioni tributarie e creditizie nelle compravendite di terreni, un notevole aiuto se si considera che il valore della terra in Italia è molto elevato. Il credito agevolato è basato sull'attività della Cassa per la formazione della proprietà contadina (accorpata all'Ismea nel 2000) e

su provvedimenti legislativi regionali. Dal '48, anno di fondazione della Cassa, sono state eseguite operazioni a favore di oltre 22.000 imprese per un totale di superficie acquistata di quasi 400.000 ettari, in media circa 6-7.000 all'anno.

Lo strumento fiscale è rappresentato dalle agevolazioni sull'imposta di registro, ipotecaria e catastale di cui possono godere i coltivatori diretti e, un tempo in forma minore, gli imprenditori agricoli professionali (Iap) e ultimamente anche le società. Negli anni più recenti praticamente la totalità degli acquisti di terra realizzati da parte di coltivatori diretti e Iap ha beneficiato di questo provvedimento legislativo che è stato prorogato senza soluzioni di continuità dagli anni sessanta.

Con Agenda 2000 tra le misure di politica strutturale sono stati inclusi anche gli interventi di ricomposizione fondiaria previsti dal reg. (Ce) 1257/99, un'importante novità per paesi come l'Italia che hanno la necessità di aumentare considerevolmente la dimensione delle imprese e ridurre la frammentazione. Purtroppo l'applicazione di questa misura si è dimostrata più difficile del previsto: delle 13 Regioni e province autonome che avevano programmato tale intervento (Piemonte, Bolzano, Trento, Liguria, Toscana, Umbria, Marche e tutte le Regioni Ob. 1, escluso il Molise), solo due (Sicilia e Sardegna) sembra siano riuscite ad applicare la misura in modo rilevante.

Con il 2010 si dovrebbe assistere ad una profonda modifica del quadro delle agevolazioni tributarie e creditizie, dato che l'ultima finanziaria non ha consentito la consueta proroga per le agevolazioni tributarie (forse la reintroduzione avverrà con il milleproroghe attualmente in discussione) e il credito agevolato

[TAB.2 - TIPOLOGIE DI POSSESSO

	N. AZIENDE	MILIONI DI HA	SAU MEDIA (HA)
Solo in proprietà	1.408.000	7,5	5,4
Solo in affitto	81.000	1,4	17,1
Proprietà e affitto	189.000	3,8	20,2
TOTALE	1.678.000	12,7	7,6

Fonte: Elaborazioni Inea su dati Istat

lato concesso dall'Ismea non rientra più nel novero degli aiuti di Stato compatibili a livello Ue. A questo punto una riconsiderazione degli interventi a favore della proprietà fondiaria appare opportuna, soprattutto se si cercheranno di coordinare gli interventi di ricomposizione con quelli che contrastano la progressiva polverizzazione.

[COMPENDIO UNICO

Sul tema della frammentazione fondiaria appare molto importante quanto disposto all'art. 8 del Dlgs 228/2001, che ha esteso alle aziende agricole di pianura la normativa prevista dalla legge per la montagna (n. 97/94) per mantenere l'accorpamento dei fondi agricoli nelle zone montane. Il successivo decreto legislativo n. 99/2004 - allo scopo di tutelare l'integrità fondiaria - stabilisce una serie di esenzioni fiscali relativamente agli atti di trasferimento dei terreni e una riduzione degli onorari notarili a favore di chi costituisce un "compendio unico", inteso come una "estensione di terreno necessaria al raggiungimento del livello minimo di redditività determinato dai piani regionali di sviluppo rurale", e si impegnano nella sua conduzione per dieci anni a titolo di coltivatore diretto o di imprenditore agricolo professionale.

Sul fronte del ricambio generazionale e dell'integrità aziendale potrebbe acquistare una certa importanza la nuova norma contenuta nella legge n. 55/2006 che modifica l'articolo 458 del codice civile, nel quale si proibivano convenzioni per disporre della propria successione, i cosiddetti patti successori. D'ora in poi, attraverso il "patto di famiglia", ogni imprenditore potrà stabilire liberamente chi debba succedergli nella guida dell'azienda in presenza di una pluralità di eredi, prevedendo

forme di compensazione per gli eredi esclusi dalla scelta. La possibilità di assegnare solo ad alcuni discendenti la propria azienda - anche in forma societaria - riguarda anche il settore agricolo. Formule simili erano già presenti in Italia con l'istituto del maso chiuso previsto in provincia di Bolzano, ma ora l'istituto viene esteso a tutte le imprese agricole e l'attribuzione del diritto di proprietà e impresa avviene a titolo definitivo. L'obiettivo - finora mai realizzato malgrado fosse già presente nel codice civile la definizione di "minima unità colturale" - è quello di limitare il processo di frazionamento conseguente alle leggi successive vigenti sul territorio nazionale.

[L'AGGREGAZIONE

Accanto all'acquisizione definitiva della proprietà rimane cruciale il ruolo della legislazione sull'affitto, dove si è ormai consolidata la pratica dei patti in deroga. Quello dei contratti agrari è un argomento che andrebbe trattato con molta delicatezza, lasciando il più possibile la negoziazione in mano ai contraenti, magari assistiti dalle rispettive organizzazioni di rappresentanza. Gli operatori ritengono che l'attuale sistema contrattuale degli accordi in deroga sia in grado di consentire un nuovo sviluppo dell'istituto dell'affitto. Infine, in prospettiva, potrebbero giocare un ruolo importante le nuove norme in ambito di diritto societario, intese a promuovere l'aggregazione tra imprese (senza modificare necessariamente gli assetti proprietari) e forme più moderne di gestione dell'impresa. In questo modo verrebbe agevolata in forma implicita anche la mobilità fondiaria. ■

*L'autore è dell'Istituto nazionale di economia agraria (Inea).

[DAL PALAZZO

[DI MASSIMO ALIPRANDI]

[CAMERA

La discussione (e le polemiche) sul decreto legge contenente disposizioni urgenti relative alla **Protezione civile**, che contiene anche misure sulla cessazione dell'emergenza rifiuti in Campania e sull'avvio della fase post emergenza in Abruzzo, hanno monopolizzato l'attenzione dell'*Aula di Montecitorio* che, alla fine, ha approvato il provvedimento inviandolo all'altro ramo del Parlamento. Di misure emergenziali si è discusso anche in *Commissione Agricoltura* dove il sottosegretario alle Politiche agricole *Antonio Buonfiglio*, in risposta a un'interrogazione di *D'Ippolito Vitale* (Pdl), si è soffermato sulle misure in favore del settore agricolo in relazione ai danni provocati dalle eccezionali **aversità atmosferiche** del 2009, rilevando che per fronteggiare le ulteriori richieste per il 2009, già riconosciute da alcuni decreti o in fase di istruttoria tecnica, saranno utilizzate le risorse finanziarie che perverranno dalla Protezione Civile per il 2010 e, in caso di ulteriori fabbisogni eccedenti le predette disponibilità, occorrerà prevedere con apposita disposizione di legge il rifinanziamento del Fondo di solidarietà nazionale-interventi compensativi.

Il sottosegretario *Buonfiglio* ha anche fornito chiarimenti a *Margiotta* (Pd) circa le iniziative del Mipaaf in merito al regime di aiuti sotto forma di esenzione dalle **accise sul gasolio** usato per il riscaldamento delle serre dichiarato incompatibile con il mercato comune dalla Commissione europea e per il quale è stato ordinato il recupero presso i beneficiari degli aiuti concessi e a *Ruvolo* (Udc) in merito al **rialzo dei prezzi** di alcune materie prime, come **zucchero, caffè, thé, cacao**, fenomeno - ha rilevato Buonfiglio - che probabilmente è destinato a durare in quanto non sussistono strumenti idonei a contrastare in modo radicale tale caratteristica, in particolare per quelle derrate alimentari che non possono essere coltivate in Europa. Per lo zucchero - ha puntualizzato - con l'obiettivo di garantire un adeguato livello di offerta interno e di attenuare gli effetti, in termini di ricadute sui prezzi al consumo, dei rincari sui mercati internazionali, il Ministero si è già attivato su diversi fronti per reperire i finanziamenti (86 milioni di euro) a favore del comparto bieticolo-saccarifero, necessari a garantire la copertura degli aiuti nazionali autorizzati ai sensi del regolamento CE 318/2006 per le annualità 2009 e 2010 ancora da finanziare. Alla luce di quanto ha dichiarato il ministro delle Politiche agricole *Luca Zaia* la norma dovrebbe essere inserita nel decreto legge sulla competitività in corso di predisposizione.

La *Commissione Agricoltura* ha poi espresso un parere favorevole sul decreto legge "**milleproroghe**" che contiene disposizioni riguardanti la proroga per il 2010 delle agevolazioni per la formazione della proprietà contadina, norme sui libri genealogici e disposizioni relative agli enti irrigui umbro-toscano e della Puglia, Lucania ed Irpinia.

[SENATO

Attività ridotta per la *Commissione Agricoltura* di Palazzo Madama che si è limitata a mettere a punto gli emendamenti che verranno discussi nell'ambito dell'esame dei disegni di legge in materia di **agricoltura biologica** e in materia di produzione artigianale e senza fini di lucro di **grappe e di acquaviti di frutta** e a proseguire le audizioni informali in merito allo schema di decreto legislativo relativo alla tutela delle **denominazioni di origine e delle indicazioni geografiche dei vini** e di organizzazioni rappresentative dei consumatori sul disegno di legge in materia di commercio interno del **riso**. ■