

Il contesto in cui si colloca SiBater

Mobilità fondiaria e politiche per l'accesso alla terra

Andrea Povellato

Consiglio per la ricerca in agricoltura e l'analisi dell'economia agraria

Centro Politiche e Bioeconomia



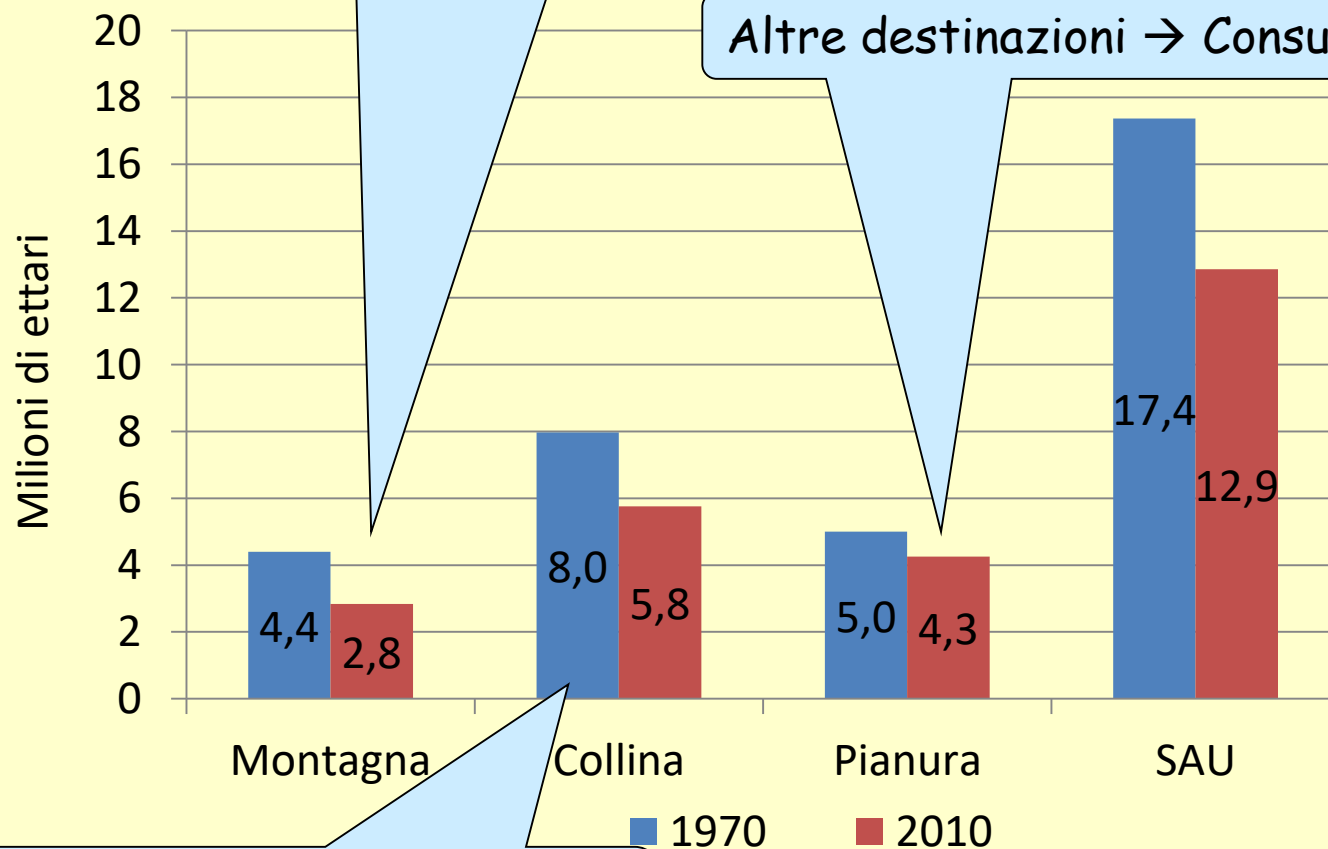
Progetto “SiBaTer -Supporto Istituzionale alla Banca delle Terre”
“Webinar Banca della terra, un progetto per creare occupazione nel Sud Italia”
Roma, 02 aprile 2019

INDICE

- Come cambia l'agricoltura (in 2 grafici)
- I cambiamenti secondo la lente di ingrandimento del mercato fondiario
- Mobilità fondiaria: evoluzione ed effetti
- Le politiche nazionali
- Le iniziative regionali di Banca della terra

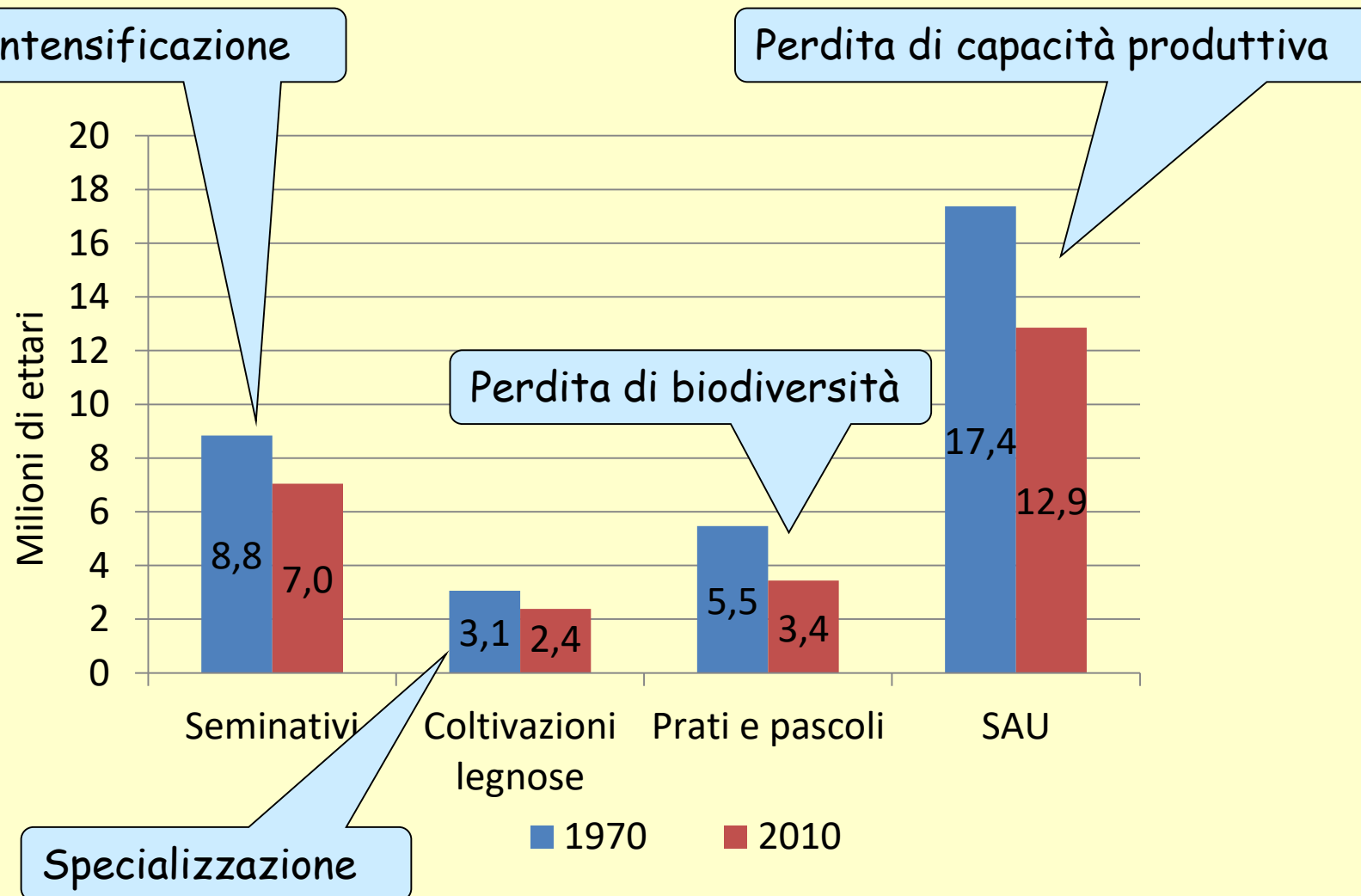
I CAMBIAMENTI IN DUE GRAFICI (1)

Abbandono → Rinaturalizzazione



Abbandono → Rinaturalizzazione
Altre destinazioni → Consumo

I CAMBIAMENTI IN DUE GRAFICI (2)



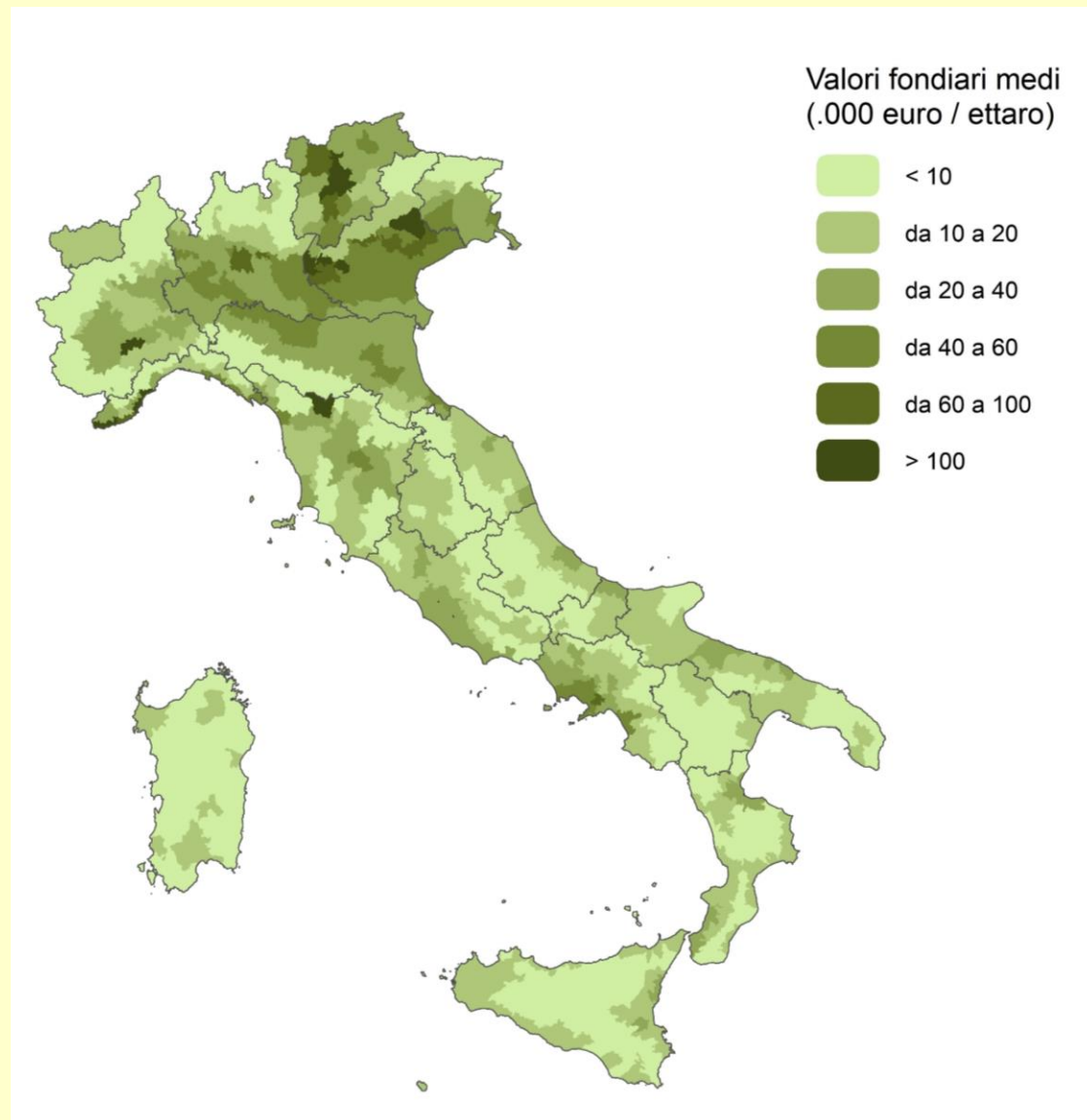
- Pubblicazione sistematica sull'Annuario dell'Agricoltura Italiana curato dall'INEA (ora CREA-PB) dal **1947** ad oggi
- L'Indagine sul mercato fondiario fa parte del **SISTAN**
- **1992**: ultimo anno di rilevazione con il vecchio sistema
- Dal **1993**: adozione del **nuovo sistema di rilevazione**
→ "Il mercato fondiario in Italia" a cura di Andrea Povellato, 1997
- Obiettivo: fornire una **sintesi dell'andamento congiunturale** del mercato fondiario e una stima dello **stock** di capitale fondiario
- Divulgazione: aggiornamento annuale del sito dedicato all'Indagine (<http://antares.crea.gov.it:8080/mercato-fondiario>)

Il valore fondiario medio dei terreni per regione agraria (2017)

Domanda "agricola"
fortemente selettiva in
funzione della "fertilità" e
caratteristiche accessorie

Domanda frammentata
per altre (potenziali)
destinazioni d'uso

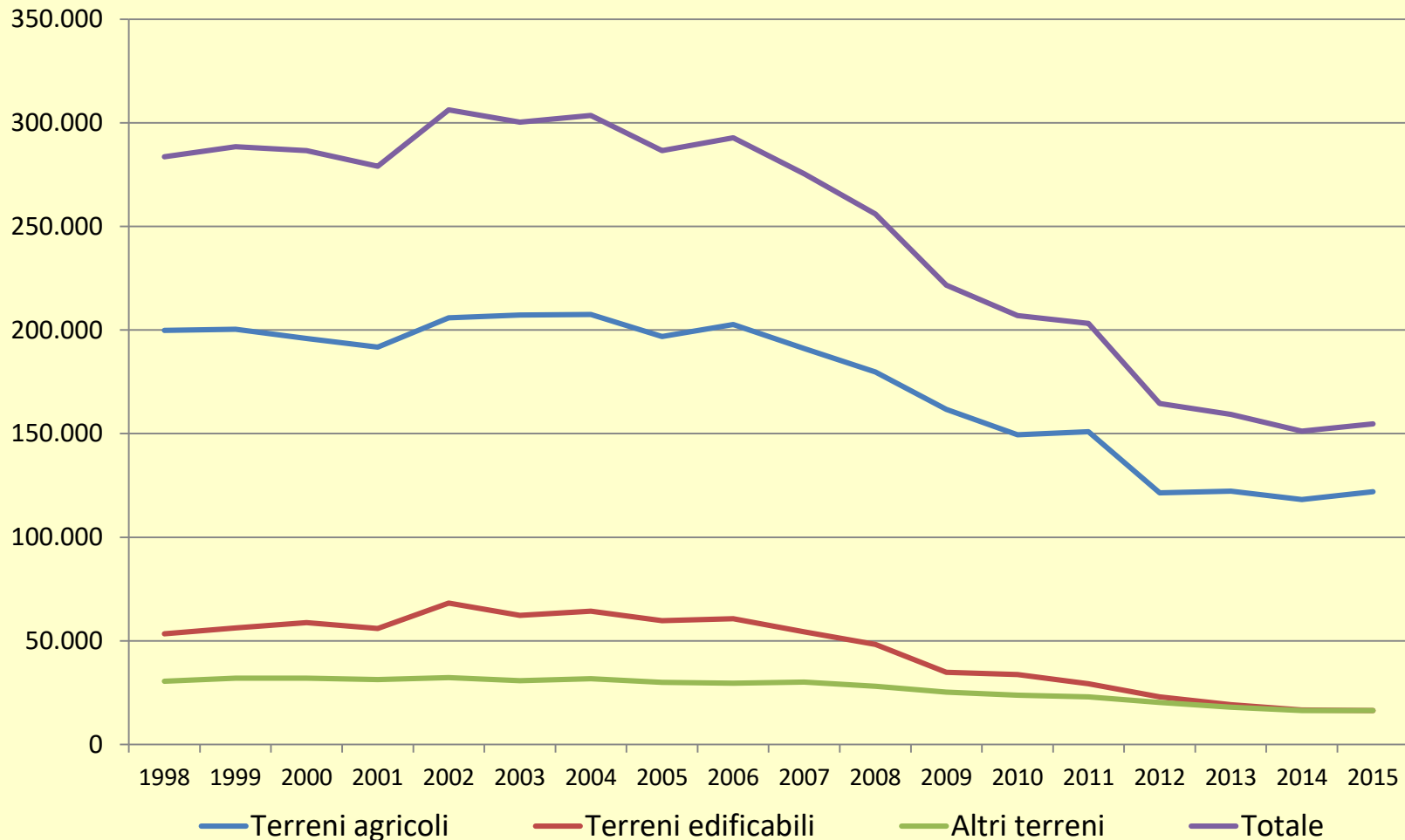
Il bene fondiario come
"bene rifugio"



LA MOBILITÀ FONDIARIA - FONTE ISTAT

- **Cronica** mancanza di informazioni
- Fonte disponibile: **Archivi notarili distrettuali**
 - atti traslativi a titolo oneroso
 - atti di alienazione a titolo gratuito
- Prima pubblicazione (parziale) nel 2001 (dati 1998-1999)
- **Solo numero** atti di compravendita distinti in tre categorie:
 - terreni agricoli
 - terreni edificabili
 - altri terreni

LA MOBILITÀ FONDIARIA secondo l'Istat (atti a titolo oneroso)



➤ Divulgazione recente: 2016 - 2018

	Atti 2016		Atti 2017	
Fino a 99.999 euro	59.420	98%	61.889	98%
Da 100.000 a 199.999 euro	827	1%	843	1%
Da 200.000 a 299.999 euro	199	0%	206	0%
Da 300.000 a 399.999 euro	66	0%	89	0%
Da 400.000 a 499.999 euro	28	0%	32	0%
Da 500.000 a 599.999 euro	24	0%	29	0%
Da 600.000 a 699.999 euro	13	0%	8	0%
Da 700.000 a 799.999 euro	6	0%	11	0%
Da 800.000 a 899.999 euro	7	0%	8	0%
Da 900.000 a 999.999 euro	3	0%	4	0%
Oltre 1.000.000 euro	19	0%	17	0%
TOTALE	60.612	100%	63.136	100%

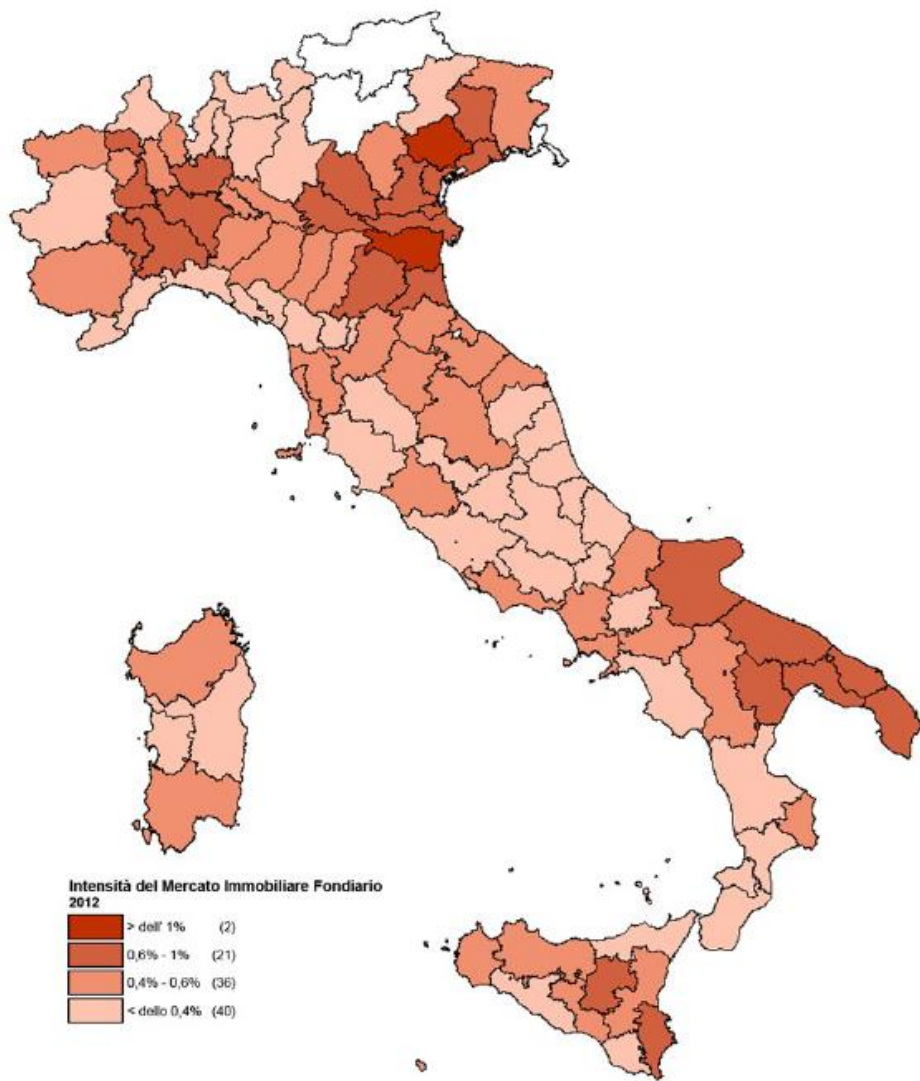
➤ Agevolazioni della Piccola Proprietà Contadina: 21-22% degli atti

LA MOBILITÀ FONDIARIA - FONTE OMI

- Fonte disponibile: **Archivi notarili distrettuali**
 - atti traslativi a titolo oneroso
 - **superficie terreni agricoli catastali** (inclusi forestali?)
 - superficie compravenduta come **intera proprietà** (circa 85% della superficie)
 - superficie compravenduta come **parziale proprietà** (circa 15%)
- Mobilità fondiaria variabile tra **0,5 - 1% della superficie agricola catastale all'anno**

LA MOBILITÀ FONDIARIA secondo l'OMI

Incidenza % superficie
compravenduta su
superficie totale
Anno 2012



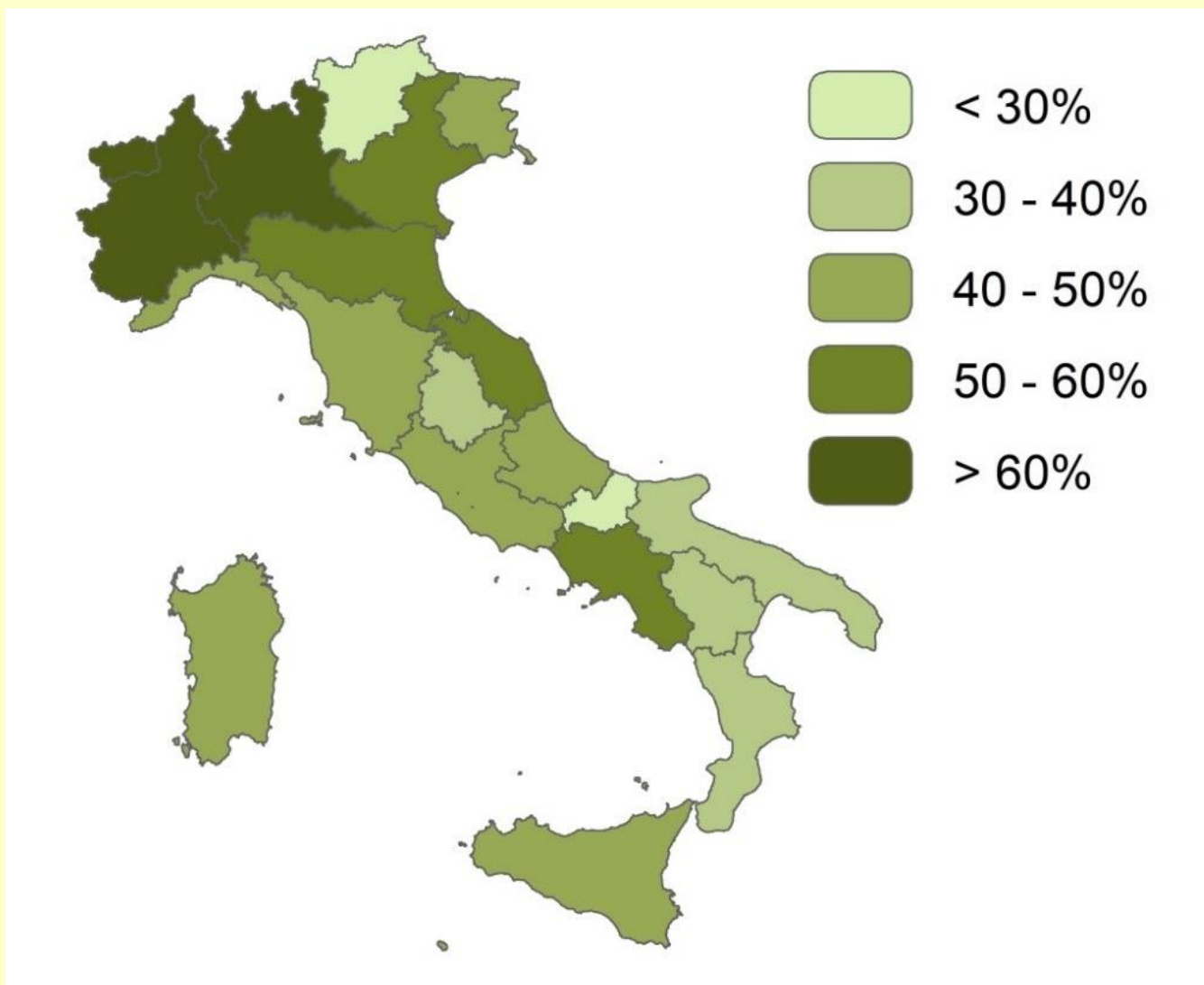
Fonte: Quaderni dell'OMI - 2015

SAU in affitto per circoscrizione geografica (superficie in ettari)

	1990	2000	2010	2016	in % SAU	% uso gratuito
Nord Ovest		930.750	1.156.535	1.266.283	63%	14%
Nord Est		682.580	931.990	1.130.076	46%	12%
Centro		499.220	799.461	941.717	45%	9%
Meridione		513.090	1.069.237	1.274.170	37%	30%
Isole		424.610	943.098	1.151.311	44%	26%
ITALIA (SAU in affitto)	2.673.206	3.050.250	4.900.321	5.763.557	46%	19%
in % su SAU	18%	23%	38%	46%		
ITALIA (SAU totale)	15.025.954	13.212.650	12.856.048	12.598.161		

Fonte: ISTAT, Censimento dell'agricoltura 1990, 2000, 2010 e Indagine sulle strutture agricole 2016.

SAU in affitto per regione (% su SAU)



Fonte: ISTAT, Indagine sulle strutture agricole 2016.

Aziende e SAU per forma giuridica

	Aziende		Sup. totale		SAU	
	n.	%	n.	%	ha	%
Azienda individuale	1.553.298	96,1	11.933.430	69,9	9.780.712	76,1
Società semplice	41.473	2,6	1.947.009	11,4	1.631.871	12,7
Altra società di persone ¹	5.953	0,4	222.423	1,3	164.761	1,3
Società di capitali ²	7.563	0,5	534.253	3,1	346.637	2,7
Società cooperativa	2.856	0,2	168.031	1,0	127.909	1,0
Amministrazione o Ente pubblico³	937	0,1	499.113	2,9	142.515	1,1
Ente⁴ o Comune che gestisce proprietà collettive	2.231	0,1	1.668.852	9,8	610.165	4,7
Ente privato senza fini di lucro	1.054	0,1	65.274	0,4	38.463	0,3
Altra forma giuridica	225	0,0	42.715	0,3	13.014	0,1
TOTALE	1.615.590	100	17.081.099	100	12.856.048	100

Fonte: ISTAT, Censimento dell'agricoltura 2010

Difficoltà di accesso alla terra:

- Frammentazione della proprietà fondiaria
- Processi di abbandono, dissesto, rinaturalizzazione
- Elevati costi di transazione necessari per attivare dei piani di ricomposizione fondiaria



Effetti negativi sulla sostenibilità

- ❖ **Dimensione economica:** ostacolo all'ampliamento della base produttiva
- ❖ **Dimensione sociale:** abbandono, fruizione campagna, effetti negativi sulla «vitalità rurale»
- ❖ **Dimensione ambientale:** dissesto idro-geologico, perdita di paesaggi rurali e biodiversità, etc.

Il frazionamento fondiario

Le cause

- Diritto romano: ripartizione del patrimonio fondiario tra gli eredi
- Diritto germanico: «maso chiuso» e indivisibilità della proprietà

Le conseguenze

- Parcellizzazione proprietà e presenza di numerosi proprietari (spesso emigrati, deceduti, irreperibili)
- La maggior parte dei proprietari terrieri non sono i conduttori di attività agro-forestali
- Impossibilità di disporre di superfici aziendali minime
- Impossibilità di stipulare dei contratti per la presenza di troppi proprietari, di poter effettuare una pianificazione e una gestione a lungo termine

Il frazionamento e la polverizzazione fondiaria costituiscono una delle principali cause dell'abbandono

Obiettivo principale: **sfruttare le potenzialità produttive dei terreni demaniali**

- Tentativi di legislazione a partire dalla fine degli anni '70 (**L 440/78**)
- Processo di dismissione del patrimonio immobiliare dello stato (**L 662/96**)
- Legge **finanziaria del 2000**: alienazione terreni agricoli, lotti minimi di 10 ha con priorità ai giovani agricoltori
- Iniziativa **TERREVIVE: Decreto Mipaaf del 2014** per la dismissione di 5.500 ettari attraverso procedure negoziate e aste pubbliche, almeno il 20% della superficie riservata all'affitto con durata minima di 15 anni, diritto di prelazione ai giovani imprenditori agricoli
- **Banca della terra**: con la **L 154/2016** è stata istituita la banca delle terre agricole, gestita da ISMEA, con possibilità di assegnazione di 8.000 ha di proprietà di enti pubblici (tra cui quelli non ancora dismessi da terrevive), priorità ai giovani agricoltori e possibilità di accedere a mutui agevolati

LE BdT DEL CENTRO-NORD (1)

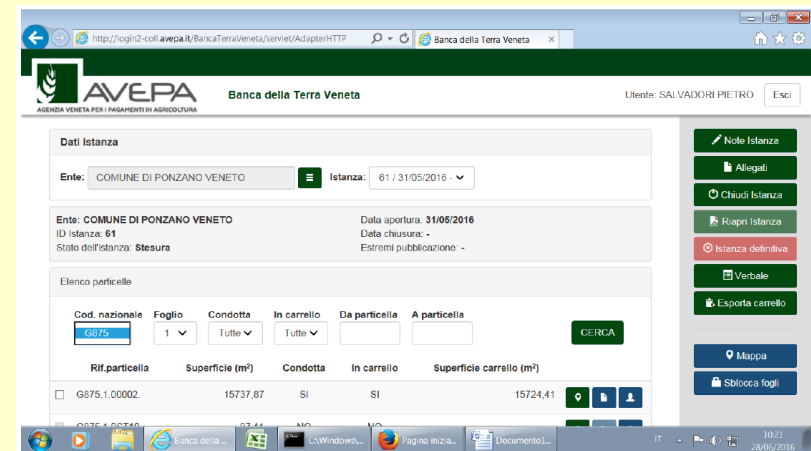
Regione	Riferimento legislativo	Gestione BdT	Tipologie di terreni
Lombardia	L.r. 30/2014	REGIONE	Terreni agricoli e forestali incolti
Provincia di Trento	L.p. 15/2015 (art.116)	SERVIZIO PROVINCIALE	Aree incolte e abbandonate, forestali prative e pascolive, terreni recuperati
Veneto	L.r. 26/2014	AVEPA	Terre agricole incolte o abbandonate
Liguria	L.r. 4/2014	REGIONE	Terreni agricoli e forestali abbandonati
Toscana	L.r. 80/2012	ENTE TERRE REGIONALI TOSCANE	Terreni abbandonati o incolti, beni di proprietà o affidati in gestione all'ente Terre, beni del patrimonio regionale
Umbria	L.r. 3/2014	REGIONE	Terreni agricoli e agro-forestali, aziende agricole e fabbricati rurali
Marche	L.r. 11/2015	ASSAM	Terreni incolti e abbandonati, terreni e immobili demaniali, terreni agricoli e pascoli degli enti locali
Lazio	L.r. 12/2016	REGIONE	Terreni agricoli e a vocazione agri-cola nella disponibilità della Regione non utilizzati per altre finalità istituzionali

LE BdT DEL CENTRO-NORD (2)

- Le leggi regionali hanno come principale scopo la **valorizzazione del patrimonio agricolo e forestale**, con particolare riguardo ai **terreni abbandonati, incolti o insufficientemente coltivati**, ma nelle disposizioni sono citati spesso numerosi e variegati obiettivi tra cui il *ricambio generazionale*, *l'occupazione nel settore primario* e la *salvaguardia dell'ambiente*
- Generalmente nelle BdT sono inseriti **terreni sia di proprietà pubblica che privata** che vengono affidati in **concessione gratuita o onerosa a soggetti privati**, con particolari **premialità** legate all'età del richiedente, allo specifico piano di sviluppo aziendale, alla presenza di finalità sociali, alla gestione consorziata
- Con l'eccezione della **Liguria**, in tutti gli altri casi **non è prevista la vendita del bene fondiario**, ma la concessione dei terreni in affitto con contratti di durata medio-lunga (almeno 10 anni)

LE BdT DEL CENTRO-NORD (3)

- In alcune regioni non menzionate sono state già presentate delle specifiche **proposte di legge** (Friuli Venezia Giulia e in Emilia-Romagna)
- Operatività delle banche della terra regionali:
 - Toscana e Liguria esperienze in **uno stadio più avanzato**
 - altre regioni sono ancora in corso le operazioni di censimento dei terreni, **generalmente affidate alle amministrazioni comunali**
- In Lombardia: Per i comuni adempienti sono stabiliti specifici criteri di preferenzialità in relazione ai trasferimenti, bandi o finanziamenti regionali
- In Veneto AVEPA ha sviluppato il portale "Banca della terra veneta", un data base che contiene tutte le particelle catastali disponibili



Cod. nazionale	Foglio	Condotta	In carrello	Da particella	A particella
G875	1	Tutte	Tutte		

Rif. particella	Superficie (m²)	Condotta	In carrello	Superficie carrello (m²)
<input type="checkbox"/> G875-1.00002	15737.87	SI	SI	15724.41

LE BdT DEL SUD (1)

Regione	Riferimento legislativo	Gestione BdT	Tipologie di terreni
Abruzzo	L.r. 26/2015	REGIONE	Terreni agricoli abbandonati o incolti da almeno due anni; terreni di titolari che fanno domanda di inserimento nella BdT
Molise	L.r. 16/2014	ARSARP	Terreni agricoli incolti o abbandonati
Campania	L.r. 10/2013	REGIONE	Beni demaniali agricoli e a vocazione agricola
Puglia	L.r. 26/2014	REGIONE	Terreni agricoli e a vocazione agricola
Basilicata	L.r. 36/2017	REGIONE	Superfici agricole abbandonate, incolte o sottoutilizzate
Calabria	L.r. 31/2017	REGIONE	Terreni agricoli e a vocazione agricola e pastorale di proprietà della Regione
Sicilia	L.r. 5/2014	REGIONE	Particolare riferimento al patrimonio incolto e/o abbandonato

LE BdT DEL SUD (2)

- In Campania, Puglia e Calabria, le leggi regionali **non coinvolgono terreni e immobili privati** ma fanno riferimento esclusivamente a beni di proprietà dell'ente regionale o di altri enti pubblici
- In tutti i casi i terreni vengono concessi in via prioritaria ai **giovani agricoltori**, ed in quattro casi (Molise, Calabria, Basilicata e Sicilia) si fa esplicito riferimento a cooperative sociali e a soggetti che praticano agricoltura sociale
- Attualmente nessuna delle BdT delle regioni del Sud ci risulta essere realmente operativa (in Puglia sospensiva del Governo che ha richiesto la revisione di alcune parti e ne sposta l'operatività alla fine del 2018)

ALTRE INIZIATIVE

Regione	Iniziativa e gestione	Obiettivi	Elementi salienti
Piemonte	Terre Originali Rete attori locali	Promuovere l'interazione fra i proprietari di terreni incolti o abbandonati e giovani agricoltori	<ul style="list-style-type: none"> - Presentazione di un progetto imprenditoriale e selezione - Concessione dei terreni per 3 anni senza canone e consulenza tecnica, legale commerciale e finanziaria - Estensione limitata (pochi ha, due-tre aziende)
Lazio	Terre ai giovani ARSIAL	Incoraggiare l'accesso alla terra dei giovani imprenditori agricoli	<ul style="list-style-type: none"> - Terreni pubblici - Numerose misure di sostegno finanziario - 300 ha circa assegnati
Sardegna	La terra ai giovani Agenzia regionale Laore Sardegna	Assegnazione di terreni agricoli e a vocazione agricola a giovani agricoltori	<ul style="list-style-type: none"> - Terreni pubblici - Contratti di affitto di 15 anni - Presentazione di un Piano di Valorizzazione Aziendale - Nel 2017 assegnati 10 lotti a 10 beneficiari (670 ha), nel 2018 disponibili 648 ha

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

- Il **proliferare di nuovi strumenti** evidenzia una crescente esigenza di dare risposta alla **domanda di terra**, anche in aree periferiche, ma anche un **segnale** rispetto all'inadeguatezza delle «classiche» politiche fondiarie
- Numerosi interventi legislativi, **ma pochi di essi realmente operativi**
- Permangono **dubbi sulla portata di queste iniziative** e se effettivamente potranno rappresentare un punto di svolta per aumentare la mobilità fondiaria e l'accesso alla terra (**dimensioni limitate**)
- Gli strumenti innovativi di accesso alla terra sono **un'ottima soluzione in alcuni contesti produttivi** ma non possono sostituire una politica fondiaria volta a superare i limiti strutturali della nostra agricoltura nazionale

Grazie per l'attenzione!

andrea.povellato@crea.gov.it

Indagine sul mercato fondiario

<http://antares.crea.gov.it:8080/mercato-fondiario>

