



UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI PADOVA

Dipartimento Agronomia Animali Alimenti Risorse Naturali E
Ambientali (DAFNAE)

Corso di laurea triennale in Scienze e Tecnologie Agrarie

La diffusione dell'affitto in agricoltura

Relatore: Prof. Luca Rossetto

Correlatore: Dott. Leonardo Cei

Laureando: Davide Vian

Matricola: 2112645

ANNO ACCADEMICO 2025-2026

INDICE

RIASSUNTO	4
ABSTRACT	5
1 CAPITOLO I – INTRODUZIONE	7
2 CAPITOLO II – QUADRO DELL’AFFITTO DEI TERRENI AGRICOLI IN ITALIA	9
2.1 INQUADRAMENTO STORICO DELL’AFFITTO IN ITALIA	10
2.2 IL PROFILO GIURIDICO DELL’AFFITTO AGRARIO IN ITALIA	11
2.2.1 <i>Legge 203/1982</i>	12
2.2.2 <i>Regole generali di contratto agrario secondo il Codice Civile</i>	14
2.2.3 <i>Le leggi 590/1965 e 817/1971 e il diritto di prelazione</i>	15
2.2.4 <i>La formulazione del contratto d’affitto</i>	16
2.3 L’AFFITTO IN ATRI PAESI EUROPEI	17
2.3.1 <i>L’affitto in Germania – Landpacht</i>	17
2.3.2 <i>L’affitto in Francia – Bail rural</i>	18
2.3.3 <i>L’affitto in Spagna – Arrendamientos Rústicos</i>	18
2.4 FATTORI CHE HANNO INFLUENZATO IL RICORSO ALL’AFFITTO AGRARIO	19
2.4.1 <i>Il mercato fondiario</i>	21
2.4.2 <i>La richiesta di superfici agricole per lo smaltimento di sottoprodotti e reflui zootecnici</i>	23
2.4.3 <i>Il ruolo della Politica Agricola Comunitaria (PAC)</i>	24
2.4.4 <i>La crescita del contoterzismo</i>	25
3 CAPITOLO III – METODOLOGIA E DATI	29
4 CAPITOLO IV – RISULTATI	31
4.1 DATI ISTAT RELATIVI ALLA SUPERFICIE AGRARIA TOTALE GESTITA IN AFFITTO	31
4.2 DATI CREA SU ANDAMENTO DEI VALORI FONDIARI E DEI CANONI D’AFFITTO	36
4.2.1 <i>I VALORI FONDIARI</i>	36
4.2.2 <i>I CANONI DI AFFITTO</i>	39
4.3 DINAMICA DELLE SUPERFICI GESTITE DAI CONTOTERZISTI	41
4.4 RICORSO ALL’AFFITTO PER ETÀ DEL CONDUTTORE	44
4.5 RICORSO ALL’AFFITTO PER DIMENSIONE AZIENDALE E ORDINAMENTO COLTURALE	45
5 CAPITOLO V – CONCLUSIONI	49
BIBLIOGRAFIA	50
SITOGRAFIA	51

Riassunto

La tesi intende analizzare i fattori che hanno influenzato la marcata diffusione dell'affitto dei terreni agricoli in Italia. L'affitto è diventato uno dei titoli di possesso maggiormente utilizzati in Italia scapito del tradizionale titolo di proprietà dei terreni.

La tesi analizza l'istituto dell'affitto di fondi rustici partendo da un duplice inquadramento: giuridico, attraverso l'esame dei principali riferimenti normativi e dei loro punti salienti, ed economico, indagando le ragioni che hanno favorito la diffusione dell'affitto a scapito di altre modalità di conduzione dei terreni.

Nello specifico, lo studio si focalizza sull'evoluzione temporale delle superfici affittate in Italia, attraverso l'elaborazione dei dati rilevati dai Censimenti dell'Agricoltura, dall'Osservatorio Fondiario e dagli Annuari del Crea nonché di altre informazioni utili per comprendere questo fenomeno. Le dinamiche dell'affitto verranno messe a confronto con le serie storiche sui valori fondiari e canoni di locazione nelle diverse macro-regioni italiane, al fine di far emergere correlazioni e far emergere eventuali relazioni causa-effetto tra diffusione dell'affitto, mercato fondiario e tutti i altri fattori legati all'evoluzione delle strutture agricole come il contoterzismo, l'età degli imprenditori e la dimensione aziendale e gli ordinamenti produttivi.

Abstract

This thesis aims to analyze the factors that have influenced the marked spread of agricultural land rental in Italy. Rental has become one of the most widely utilized forms of tenure in Italy at the expense of traditional land ownership.

The thesis analyzes the institution of agricultural land rental starting from a dual framework: legal, through the examination of the main regulatory references and their salient points, and economic, investigating the reasons that have favored the spread of rental at the expense of other methods of land management.

Specifically, the study focuses on the temporal evolution of rented areas in Italy, through the processing of data collected from the Censuses of Agriculture, the Land Market Observatory, and the CREA Yearbooks, as well as other useful information to understand this phenomenon. The dynamics of rental will be compared with historical series on land values and rental fees in the different Italian macro-regions, in order to bring out correlations and bring out potential cause-and-effect relationships between the spread of rental, the land market, and all other factors related to the evolution of agricultural structures such as contract farming, the age of entrepreneurs, farm size, and production systems.

1 Capitolo I – Introduzione

L'affitto in agricoltura è in forte crescita: attualmente, almeno la metà della superficie agricola italiana è gestita in affitto. Nonostante i canoni elevati, tra i più alti d'Europa, la domanda di nuovi terreni coltivabili da parte delle aziende di piccole e medie dimensioni contribuisce ad accrescere la quota di superficie affittata e le dimensioni medie aziendali, rendendo le imprese agricole italiane più competitive sul mercato senza la necessità di ingenti investimenti finanziari, il cui ritorno risulta rallentato dai lunghi cicli produttivi.

L'obiettivo di questa tesi è analizzare i fattori chiave che hanno favorito la crescita dell'affitto in Italia. In primo luogo, verrà fornito un inquadramento dell'affitto in agricoltura, dall'inizio del Novecento ad oggi. Si partirà dai primi titoli di possesso "tradizionali", come la mezzadria e la colonia parziaria, che, grazie a varie leggi e a una maggiore tutela dei coltivatori diretti, hanno progressivamente lasciato spazio a forme più moderne e meglio regolamentate, quali l'affitto e l'usufrutto. Particolare attenzione sarà dedicata alle principali norme che hanno contribuito a rendere l'affitto uno dei titoli di possesso più diffusi.

Verrà quindi delineato sinteticamente il percorso legislativo avviato negli anni Quaranta e culminato nelle leggi fondamentali in materia di contratti agrari, come la Legge 756/1964, che vietava la stipulazione di nuovi contratti di mezzadria, e la Legge 203/1982 ("Norme sui contratti agrari"), tuttora riferimento principale per i contratti di affitto. Quest'ultima ha riordinato e chiarito la normativa precedente, definendo in modo organico obblighi e regole da rispettare nella stipula dei contratti.

Di fondamentale importanza è la comprensione dei diritti e dei doveri delle parti contraenti: il locatore, cioè il proprietario (o usufruttuario) del fondo, e il conduttore o affittuario. Nel caso italiano, la parte considerata più debole è l'affittuario, al quale sono riconosciute diverse tutele, tra cui: la possibilità di recedere dal contratto in qualsiasi momento, il diritto di prelazione, il rimborso delle spese per eventuali miglioramenti fondiari, il rinnovo tacito del contratto e la garanzia che, salvo gravi inadempienze, il contratto non possa essere risolto unilateralmente dal proprietario. Queste garanzie hanno reso il contratto d'affitto più sicuro, favorendo gli investimenti sul fondo e una gestione più consapevole nel medio-lungo periodo.

Particolare attenzione sarà dedicata anche all'evoluzione del mercato fondiario e dei prezzi dei terreni, allo sviluppo di fenomeni legati alla produzione di bioenergie (come biogas e digestato) e al contoterzismo, nonché alle misure e agli incentivi della Politica Agricola Comune (PAC) e a dinamiche strutturali quali l'invecchiamento dei conduttori e il dualismo tra la crescita delle dimensioni medie aziendali e la frammentazione fondiaria.

Saranno inoltre analizzate le principali determinanti economiche che hanno spinto gli imprenditori agricoli ad acquisire terreni in affitto piuttosto che acquistarli, tenendo conto di un mercato fondiario ancora relativamente rigido. I valori fondiari in costante aumento hanno reso infatti l'acquisto meno conveniente, vista la bassa redditività del capitale fondiario, specialmente per alcune colture scarsamente redditizie come i seminativi.

Si registra inoltre una crescente richiesta di terreni in affitto da parte dei contoterzisti puri, i quali devono risultare coltivatori diretti per poter accedere alle agevolazioni introdotte dalla PAC. L'unico modo per farlo, senza procedere all'acquisto dei terreni, è prenderli in affitto, acquisendone così i titoli corrispondenti e assumendosi tutti i costi e i rischi derivanti dalla coltivazione del fondo.

Un altro fenomeno rilevante è il progressivo invecchiamento degli imprenditori agricoli. Molti preferiscono ritirarsi in pensione piuttosto che continuare a coltivare, a causa della bassa redditività dei terreni e della maggiore tassazione sulla pensione in caso di prosecuzione dell'attività lavorativa. Ciò rende conveniente per gli agricoltori più anziani concedere i terreni in affitto, ottenendo comunque un reddito passivo. Al contrario, per i giovani imprenditori agricoli, l'acquisto di terreni risulta spesso proibitivo a causa degli elevati valori fondiari, e questo ha comportato un ricorso crescente all'affitto, soprattutto tra gli under 40.

I titoli della PAC hanno inciso in modo significativo sulla diffusione dell'affitto: a partire dal 2005, i pagamenti sono stati legati alla superficie coltivata anziché alla produzione effettiva. Poiché i titoli sono associati al conduttore del fondo, i contributi vengono erogati a chi coltiva il terreno, e non al proprietario, nel caso in cui questo non lo gestisca direttamente. Anche il PSR (Piano di Sviluppo Rurale) ha indirettamente favorito l'affitto, poiché gli incentivi per l'ammodernamento delle infrastrutture e dei macchinari agricoli non includono il sostegno all'acquisto di terreni, rendendo quest'ultimo ancora meno conveniente e orientando gli investimenti verso altri ambiti aziendali.

In aggiunta agli effetti della PAC e del PSR, si osserva una crescente domanda di terreni per lo smaltimento dei sottoprodotti e dei reflui agricoli da parte di aziende zootecniche e produttrici di bioenergie. Queste imprese sono sempre più interessate ad ampliare la propria superficie aziendale, sia per garantire il corretto smaltimento dei reflui nel rispetto delle normative vigenti, sia per valorizzarli attraverso la coltivazione di colture energetiche o foraggiere.

L'elaborato propone inoltre un breve confronto tra il contratto di affitto italiano e quelli vigenti in altri tre paesi dell'Unione Europea con economie avanzate e simili alla nostra — Germania, Francia e Spagna —, evidenziando le principali differenze legislative e le quote di superficie agricola utilizzata (SAU) gestita in affitto. Emergerà come, pur in contesti economici comparabili, i diversi ordinamenti presentino gradi differenti di rigidità nelle libertà contrattuali.

A supporto delle argomentazioni riportate in precedenza, verranno raccolti ed elaborati i dati censuari, dal 1961 al 2020, con fine di analizzare i cambiamenti intervenuti in oltre sessant'anni, sia a livello nazionale sia regionale. Saranno inoltre esaminati i dati dell'Osservatorio dei valori fondiari del CREA, al fine di ricostruire l'evoluzione dei prezzi dei fondi rustici e dei canoni d'affitto. Verrà inoltre approfondito il tema delle superfici affidate interamente ai contoterzisti “puri”, i quali, per ottenere gli aiuti PAC, devono stipulare un contratto di affitto. Si analizzerà la quantità di superficie agraria gestita in questo modo a partire dal 2000. Infine verranno analizzati i dati riportati nell'ultimo censimento Istat riguardanti gli aspetti di differente ricorso all'affitto per fascia d'età e ordinamento produttivo per vedere le principali differenze che intercorrono sui diversi tipi di azienda oltre alle evidenti asimmetrie riguardanti la superficie media aziendale tra le imprese che operano esclusivamente in proprietà, quelle che ricorrono unicamente alla locazione e le realtà aziendali a conduzione mista (proprietà e affitto) per accedere alla terra.

La tesi è articolata nei seguenti capitoli: nel capitolo 2 sarà illustrato il funzionamento dell'affitto sotto il profilo giuridico, con riferimento alle principali norme e ai fattori economici che ne hanno favorito la diffusione; sarà inoltre presentato un inquadramento comparato con altri Paesi europei. Nel capitolo 3 verranno descritte la metodologia adottata e le fonti dei dati, che saranno poi elaborati e discussi nel capitolo 4. Nel capitolo 5 saranno infine presentate le conclusioni.

2 Capitolo II – Quadro dell'affitto dei terreni agricoli in Italia

In Italia esistono o sono esistiti vari titoli di possesso dei terreni oltre alla proprietà esclusiva. Nel passato le forme di possesso più presenti erano quelle “tradizionali”: la mezzadria la colonia parziaria, l'enfiteusi, la decima e il quartese; mentre attualmente le forme più diffuse sono: l'affitto, l'usufrutto, il comodato e il diritto di superficie.

Nei titoli di possesso “del passato” la proprietà dei terreni agricoli era riservata solo a pochi grandi proprietari terrieri, i quali spesso non coltivavano direttamente i loro possedimenti ma li concedevano in uso agli agricoltori tramite la mezzadria o la colonia parziaria, l'enfiteusi oppure nel caso della chiesa con la decima e la quartese.

Il contratto di mezzadria prevedeva che il proprietario del fondo e il mezzadro si associassero per la coltivazione di un podere e per l'esercizio delle attività connesse, al fine di dividerne a metà i prodotti e gli utili (quote che, dal 1948, divennero del 47% per il concedente e del 53% per il mezzadro). Il proprietario concedeva il terreno, dotato di quanto occorresse per l'esercizio dell'impresa (mezzi, fabbricati, ecc.) e di una casa adeguata alle esigenze della famiglia del mezzadro, conservando tuttavia la direzione dell'azienda. Di contro, spettava al mezzadro offrire il lavoro proprio e della propria famiglia, sostenere la spesa per l'ulteriore manodopera eventualmente necessaria, risiedere stabilmente nel podere con il proprio nucleo familiare, custodirlo e mantenerlo in stato di produttività, provvedendo anche alla piccola manutenzione del capitale.

Affine alla mezzadria era il contratto di colonia parziaria, in cui il colono si impegnava a coltivare il fondo del proprietario e a dividerne i prodotti e gli utili. A differenza della mezzadria, questo accordo non obbligava il colono a risiedere stabilmente nel fondo né a impiegare il lavoro di tutta la famiglia, risultando così una forma contrattuale più flessibile.

L'enfiteusi era un diritto reale di godimento su cosa altrui, in forza del quale l'enfiteuta utilizzava un fondo non proprio e ne percepiva i frutti, con l'obbligo di migliorarlo e di pagare un canone periodico (in denaro o in natura) al proprietario. La durata era tipicamente molto lunga, tanto da configurarsi come una sorta di vendita virtuale. In questo caso, il proprietario preferiva non occuparsi direttamente della gestione del fondo, cedendone il godimento in cambio di rendite periodiche, spesso corrisposte nei prodotti del fondo stesso.

Due ulteriori istituti, che tuttavia assomigliavano più a un tributo che a un titolo di possesso, erano la decima e il quartese. Con la decima, gli agricoltori devolvevano alla Chiesa una quota del raccolto (pari al 10%) come atto di devozione a Dio e per il sostentamento del clero. Il quartese nacque come un'evoluzione della decima, introdotto nel IX secolo per ripartire le decime domenicali dovute alle Diocesi in quattro frazioni: queste erano destinate rispettivamente al beneficio del vescovo, al soccorso della popolazione povera, alla manutenzione della struttura ecclesiastica e, infine, al sostentamento del clero locale. Questi tributi non venivano pagati in denaro, bensì in natura, versando fisicamente una parte del raccolto annuale. (da laleggepertutti.it)

Attualmente questi titoli di possesso sono stati aboliti o andati in disuso, sostituiti da forme di possesso più moderne, meglio normate e più eque per il conduttore.

L'affitto è sicuramente il titolo di possesso non esclusivo più diffuso e maggiormente in ascesa negli ultimi anni. Questo strumento viene disciplinato dalla legge n. 203 del 1982; essa prevede che il locatore, in genere il proprietario o l'usufruttuario del fondo, conceda il godimento al conduttore del terreno (locatario o affittuario) e ai vantaggi a esso legati, sottoscrivendo un contratto in cui si stabilisce il canone per la locazione e una durata del periodo d'affitto. Si parla di affitto quando il godimento è di una cosa produttiva. Il locatore concede il possesso momentaneo del bene all'affittuario che potrà quindi usufruire del fondo pagando il canone secondo quanto stipulato nel contratto, mantenendo la destinazione economica del fondo e seguendo gli accordi presi nel contratto.

Un'altra forma di possesso largamente utilizzata è l'**usufrutto**, un diritto reale di godimento su cosa altrui (artt. 978-1026 Codice civile): l'usufruttuario può godere della cosa come se fosse il proprietario, traendone ogni possibile utilità, ma con l'obbligo di rispettarne la destinazione economica e di farne buon uso. La cosa gravata da usufrutto è la «nuda proprietà» il cui possesso spetta ancora al proprietario, come gli spetta la possibilità di modificare la destinazione economica del fondo. A differenza dell'affitto il proprietario gode solo della proprietà del bene mentre l'usufruttuario ha maggiore autonomia di gestione e sfruttamento economico, può quindi subaffittare il bene (nell'affitto non si può) e godere di tutti i frutti che questo gli può dare; mentre in un contratto d'affitto il godimento dei beni del fondo è limitato in base a quanto stipulato nel contratto di locazione. Generalmente la durata del contratto può essere limitata in base agli accordi ma spesso dura fino al decesso dell'usufruttuario.

Un ulteriore titolo di possesso è il **diritto di superficie**, il quale sancisce il diritto di costruire su un suolo che è di proprietà di un altro soggetto. In questo caso il proprietario di un terreno cede ad un'altra persona (superficiario) la possibilità di realizzare una costruzione mantenendo la proprietà del suolo. Il diritto di superficie è un diritto reale di godimento che rimane parziario e differente dal diritto di proprietà. Viene spesso applicato a terreni dove vengono installati impianti fotovoltaici, la ditta che costruisce l'impianto chiede di poter costruire questi impianti su terreni altrui, i pannelli sono quindi di proprietà del superficiario mentre il terreno resta di proprietà del proprietario del fondo.

Un altro titolo di possesso è il **comodato**, contratto mediante il quale una parte (comodante) consegna ad un'altra (comodatario) una cosa mobile o un immobile affinché se ne serva per un tempo o per un uso determinato con l'obbligo di restituire la medesima cosa ricevuta a fine contratto. Il comodato è temporaneo ed essenzialmente gratuito (artt. 1803-1812 Codice civile). Viene usato per gestire i pascoli di montagna, dove il comodante, proprietario di un pascolo, lascia libero accesso al pastore (comodatario) nel suo terreno. (Rossetto, 2025)

2.1 Inquadramento storico dell'affitto in Italia

L'affitto dei terreni agricoli rappresenta uno degli istituti fondamentali dell'organizzazione produttiva del settore agricolo italiano. Storicamente, l'accesso alla terra non è avvenuto esclusivamente attraverso la proprietà, ma anche mediante forme contrattuali che consentivano al conduttore di utilizzare il fondo dietro pagamento di un canone. Nel tempo, tali forme si sono evolute assumendo configurazioni diverse, in relazione ai mutamenti economici, sociali e normativi che hanno interessato il comparto agricolo.

Dopo la proclamazione della Repubblica Italiana erano ancora ampiamente diffusi i contratti agrari tradizionali, come la mezzadria e la colonia parziaria. In molti casi, infatti, i proprietari non coltivavano direttamente i propri terreni, affidandone la gestione a mezzadri o coloni, ai quali spettava una quota del prodotto in cambio del lavoro svolto.

A partire dal 1964, con l'introduzione della legge n. 756/1964, fu vietata la stipulazione di nuovi contratti di mezzadria. Successivamente, con la legge n. 203/1982, i contratti di mezzadria e colonia parziaria ancora in essere poterono essere trasformati, su richiesta di una delle parti, in contratti di affitto a coltivatore diretto.

Nel corso del tempo, la superficie agricola condotta in affitto è progressivamente aumentata, in particolare negli ultimi vent'anni. Tale dinamica è riconducibile all'affermarsi di nuove tendenze economiche e sociali, che hanno determinato una crescente domanda di terreni in affitto, spesso superiore all'offerta, soprattutto in alcune aree del paese.

2.2 Il profilo giuridico dell'affitto agrario in Italia

In Italia, la legge al momento in vigore che regola i contratti di affitto e locazione in agricoltura è la legge del 3 maggio 1982 numero 203, legge che ha riordinato e riorganizzato, modificandole, le precedenti norme. Il percorso legislativo per arrivare ad ottenere l'attuale legge è stato graduale e complesso.

Iniziato nel 1936 con un Blocco temporaneo per due anni del canone d'affitto, la legislazione si è sviluppata attraverso varie fasi. Negli anni '40, il blocco fu prorogato ed esteso alle disdette dei contratti d'affitto, includendo poi anche la mezzadria. Dal 1945, il focus si spostò sui coltivatori diretti, introducendo nel 1947 il concetto di "equo canone d'affitto" e stabilendo i criteri per poterlo determinare, attraverso una Commissione tecnica provinciale per l'equo canone d'affitto, che valutava a livello territoriale quale fosse il corretto canone in base ai vari tipi di fondo.

Negli anni '60 avvenne la modificazione della composizione della commissione per l'equo canone, seguita nel '64 dalla legge 756/1964 che prevedeva il divieto di stipulare nuovi contratti di mezzadria o di rinnovarli. La legge n. 11 del 1971 "Nuova disciplina dell'affitto di fondi rustici" introdusse nuove regole ed obblighi per l'affitto dei fondi rustici, vennero eseguite delle modifiche nel 1973 in risposta a dichiarazioni di incostituzionalità.

Ulteriori adeguamenti furono necessari nel 1977 e 1978, con la promulgazione delle "Norme provvisorie in materia di affitto dei fondi rustici" (Legge 15.5.1978), culminando nella legge 203 del 1982 che rappresenta l'attuale quadro normativo in materia di contratti agrari.

(Favaretti, 1984)

2.2.1 Legge 203/1982

La legge 3 maggio 1982, n. 203, intitolata “Norme sui contratti agrari”, rappresenta ancora oggi il principale riferimento normativo in materia di contratti agrari. Essa costituisce il punto di arrivo di un lungo processo di riforma volto a riequilibrare il rapporto tra concedente e affittuario, favorendo una conduzione più efficiente e stabile dei fondi agricoli. In particolare, la legge ha rafforzato le tutele a favore dell'affittuario, promuovendo al contempo una maggiore equità nei rapporti contrattuali, storicamente sbilanciati a favore del proprietario fondiario.

Tra le disposizioni più rilevanti, l'articolo 1 stabilisce una durata minima del contratto pari a quindici anni, ridotta a sei anni per i terreni che non costituiscono unità produttiva. È inoltre riconosciuta all'affittuario la possibilità di recedere dal contratto in qualsiasi momento, previa comunicazione al locatore da effettuarsi almeno un anno prima della fine dell'annata agraria. In assenza di disdetta da parte di entrambe le parti, il contratto si rinnova automaticamente per tacito accordo.

L'articolo 5 disciplina i casi di risoluzione anticipata del contratto da parte del proprietario, limitandoli a situazioni di grave inadempimento da parte dell'affittuario, quali la mancata manutenzione del fondo, il subaffitto non autorizzato o il mancato pagamento del canone. In tal modo viene garantita la stabilità del rapporto contrattuale per la durata prevista.

Di particolare rilievo è anche la definizione di “coltivatore diretto”, contenuta nell'articolo 6, che individua coloro che coltivano il fondo con il lavoro proprio e della propria famiglia, purché tale apporto costituisca almeno un terzo del fabbisogno lavorativo complessivo. L'articolo 7 estende tale qualifica anche a cooperative e forme associative di coltivatori diretti, nonché a soggetti in possesso di titoli di studio agrari o forestali (o laureati in veterinaria) di età non superiore ai cinquantacinque anni, che si impegnino a esercitare direttamente l'attività agricola per un periodo minimo di nove anni. Per i soggetti non qualificati come coltivatori diretti, sono previsti coefficienti più elevati per la determinazione del canone e minori agevolazioni fiscali.

In materia di canoni, l'articolo 13 stabilisce che questi debbano essere equi e commisurati alle caratteristiche del fondo. La norma si inserisce nel solco della precedente disciplina sull'equo canone, modificandone i criteri di determinazione e riducendo da quattro a tre anni l'intervallo per l'aggiornamento da parte delle commissioni tecniche competenti. In questo modo viene limitata la discrezionalità del proprietario nella definizione del canone.

Gli articoli 16 e 17 regolano invece i miglioramenti fondiari, riconoscendo all'affittuario il diritto al rimborso delle spese sostenute, a condizione che tali interventi non alterino la destinazione agricola del fondo. Anche in assenza del consenso del proprietario, l'affittuario può procedere qualora l'ispettorato agrario esprima parere favorevole entro sessanta giorni dalla comunicazione, ottenendo poi un'indennità al termine del contratto.

La legge promuove inoltre il definitivo superamento dei contratti tradizionali, come la mezzadria e la colonia parziaria. L'articolo 25 prevede infatti la possibilità di convertire tali rapporti in contratti di affitto a coltivatore diretto, su richiesta di una delle parti, da esercitare entro termini prestabiliti e con adeguato preavviso. Si completa così un processo avviato già nel 1964 attraverso la legge 756 che sanciva il divieto di stipulare nuovi contratti di tipo tradizionale.

Di particolare importanza è infine l'articolo 45, che consente la stipula di **contratti in deroga** rispetto alla disciplina ordinaria, purché assistiti dalle organizzazioni professionali agricole maggiormente

rappresentative. Ciò permette alle parti di concordare condizioni diverse, soprattutto in termini di durata e canone, introducendo una maggiore flessibilità nel sistema.

L'articolo 45 ha determinato, negli anni successivi all'entrata in vigore della legge, una diffusione pressoché totale dei contratti agrari in deroga; per entrambe le parti contraenti, infatti, risulta spesso poco conveniente vincolarsi a una durata ordinaria di quindici anni, specialmente a fronte dell'eterogeneità degli ordinamenti colturali. Nel caso di fondi destinati a colture seminatrici, la durata del contratto ordinario appare eccessiva; di conseguenza, l'accordo in deroga per i seminativi prevede generalmente una durata di cinque anni (con eventuale rinnovo per altri cinque anni), un arco temporale sufficiente a completare le rotazioni colturali senza impegnare le parti per un periodo sproporzionato. Un discorso inverso si applica invece alle coltivazioni arboree: nell'ipotesi di terreni nudi su cui l'affittuario intenda realizzare un nuovo impianto, il vincolo quindicennale ordinario si rivela troppo breve, poiché la vita produttiva media di un arboreto è di circa vent'anni. Per questa ragione, nel caso di superfici destinate a colture arboree, la durata del contratto d'affitto viene solitamente estesa a vent'anni, così da consentire il pieno sfruttamento della fase produttiva dell'impianto e garantire all'affittuario il completo ammortamento degli elevati costi strutturali sostenuti nella fase iniziale di impianto.

Oltre a concedere una maggiore flessibilità in merito alla durata del rapporto, l'articolo 45 ha sancito la definitiva liberalizzazione del canone d'affitto, il quale viene liberamente determinato dalle parti nell'ambito dell'accordo assistito in deroga, superando così i rigidi meccanismi dell'equo canone descritti dall'articolo 13. Inoltre, l'introduzione dei titoli PAC legati alla superficie e non più alla produzione ha reso necessaria la stipula di una specifica clausola o di un secondo contratto per regolare il trasferimento temporaneo dei diritti d'aiuto comunitario all'affittuario. Spesso, queste due componenti vengono fuse all'interno dello stesso atto scritto. Tuttavia, l'atto deve contenere due distinte pattuizioni e relativi valori economici separati per il canone del terreno e per il corrispettivo dei titoli, al fine di garantire che, alla scadenza del rapporto di locazione, i titoli PAC ritornino correttamente nella disponibilità giuridica del proprietario originario senza alcuna eccezione.

Nel complesso, l'introduzione della legge n. 203/1982 ha favorito la diffusione dell'affitto agrario, rendendolo uno strumento più sicuro, conveniente e accessibile. Questo ha incentivato soprattutto nuove categorie di imprenditori agricoli, in particolare giovani e soggetti privi di capitale fondiario, a ricorrere a tale forma contrattuale, potendo contare su un quadro normativo chiaro e maggiormente tutelante.

(Favaretti, 1984)

Nel tempo, la rigidità della legge 203/1982 è stata molto di dibattuta. Da un lato la legge ha garantito stabilità e tutela, mentre dall'altro ha limitato la flessibilità del mercato fondiario; infatti, uno dei principali problemi della norma è stata l'eccessiva rigidità che questa imponeva (contratti molto lunghi, forti diritti all'affittuario poco spazio alla contrattazione privata), questo ha portato a una minore disponibilità, da parte dei proprietari terrieri, di concedere i propri terreni in affitto.

Per questo motivo negli anni successivi sono state introdotte delle modifiche per “ammorbidire” la legge, attraverso vari interventi da parte della Corte costituzionale atti ad aumentare l'autonomia contrattuale e ridimensionare alcune interpretazioni.

Addirittura, nel 1984, alcuni articoli in particolare gli articoli 8,9,10, 13,15 e 45 (Gazzetta ufficiale sentenza n.139) sono stati giudicati anticonstituzionali dalla Corte Costituzionale attraverso le sentenze del 3 maggio 1984.

Alla fine di queste modifiche si è arrivati all'assetto attuale; attraverso l'introduzione di contratti agrari "in deroga" che consentono di stabilire contratti con durate diverse a discrezione delle parti, questo è possibile solo se il contratto viene assistito da organizzazioni agricole professionali (Coldiretti, CIA...).

(gazzettaufficiale.it)

2.2.2 Regole generali di contratto agrario secondo il Codice Civile.

Nel Codice Civile italiano, la disciplina specifica dell'affitto agrario è contenuta negli articoli dal 1628 al 1654.

In particolare, l'articolo 1628 stabilisce che la durata del contratto di affitto non può essere inferiore a quella prevista dalla legge. Qualora le parti stabiliscano una durata inferiore, essa viene automaticamente sostituita da quella legale. Tale disposizione garantisce all'affittuario un periodo minimo sufficiente per organizzare e portare a termine le attività produttive. In questa prospettiva, l'articolo 1630 prevede che, nei contratti a tempo indeterminato relativi a terreni soggetti a rotazioni colturali, la durata debba consentire il completamento del normale ciclo di avvicendamento delle colture.

L'articolo 1631 disciplina i contratti di affitto "a misura", stabilendo che, qualora la superficie dichiarata nel contratto non corrisponda a quella reale, si debba procedere a un adeguamento del canone: a favore dell'affittuario se la superficie effettiva è inferiore, e viceversa nel caso contrario.

I successivi articoli 1632 e 1633 regolano i miglioramenti fondiari. In base all'articolo 1632, se una delle parti intende eseguire miglioramenti che non alterino l'ordinamento produttivo del fondo e l'altra si oppone, il giudice può autorizzarne l'esecuzione, sentite le parti e nel rispetto delle modalità previste dalla legge. Nel caso in cui i miglioramenti siano proposti dall'affittuario, l'autorizzazione è subordinata alla verifica della sua capacità tecnica ed economica, nonché alla durata residua del contratto, che deve essere sufficiente a consentirgli di poter sfruttare gli effetti degli interventi. Qualora l'affittuario sia autorizzato a eseguire i miglioramenti, il locatore può comunque decidere di realizzarli a proprie spese, subentrando negli obblighi previsti. L'articolo 1633 stabilisce inoltre che, se i miglioramenti sono effettuati dal locatore, egli ha diritto a un aumento del canone proporzionale all'incremento del reddito fondiario; se invece sono realizzati dall'affittuario, a quest'ultimo spetta un'indennità che dipende dall'aumento di valore del fondo al termine del contratto.

Ulteriori tutele per l'affittuario sono previste dagli articoli 1635, 1636 e 1637, che disciplinano i casi di perdita dei frutti dovuta a eventi imprevedibili. In tali circostanze, qualora la perdita superi la metà del raccolto su richiesta dell'affittuario, è prevista una riduzione del canone nei contratti pluriennali oppure, nei contratti annuali, l'esonero totale dal pagamento.

L'articolo 1640 regola invece l'utilizzo delle cosiddette "scorte morte" (ad esempio macchinari e attrezzature) fornite dal locatore. Tali beni devono essere restituiti al termine del contratto nella stessa specie, qualità e quantità, nonché, nel caso di beni durevoli, nello stesso stato d'uso. Eventuali differenze di valore devono essere compensate in denaro, sulla base del valore corrente al momento della restituzione. La dotazione del fondo deve inoltre essere mantenuta adeguata alle esigenze colturali e alle pratiche locali.

Per quanto riguarda le “scorte vive” (bestiame), gli articoli dal 1641 al 1645 stabiliscono che esse restano di proprietà del locatore, pur potendo essere utilizzate dall'affittuario. I rischi connessi alla perdita degli animali sono a carico di quest'ultimo, mentre i prodotti derivati (come i parti) spettano all'affittuario. Al termine del contratto, le scorte devono essere restituite nella stessa quantità e qualità; eventuali differenze sono regolate mediante conguagli in denaro.

Infine, ulteriori disposizioni riguardano il subaffitto e il sostegno all'attività produttiva. In caso di autorizzazione del subaffitto da parte del proprietario, il rapporto si configura come una locazione diretta tra locatore e nuovo affittuario. Inoltre, l'articolo 1652 prevede che, qualora l'affittuario non sia in grado di provvedere autonomamente, il locatore sia tenuto ad anticipare le sementi e i mezzi tecnici necessari alla coltivazione, come fertilizzanti e prodotti antiparassitari (gazzettaufficiale.it).

2.2.3 Le leggi 590/1965 e 817/1971 e il diritto di prelazione

Un'interessante diritto che ha l'affittuario e che gioca a suo vantaggio, è il diritto di prelazione sui terreni che ha affittato o i terreni confinanti. La prelazione è la facoltà riconosciuta ad un soggetto di essere preferito ad altri, a parità di condizioni, nell'acquisto di un bene, in particolare di un bene immobile. L'istituto può avere origine da un accordo tra privati, configurandosi come prelazione convenzionale, oppure derivare direttamente dalla legge, dando luogo a una prelazione legale. In agricoltura ci sono due leggi che regolano il diritto di prelazione legale sui terreni e sono la Legge 590/1965 e la Legge 817/1971.

Nella prima Legge si fa riferimento al diritto di prelazione su terreni in affitto e, all'articolo 8, viene decretato che l'affittuario coltivatore diretto di un fondo a parità di condizioni ha diritto di prelazione su esso purché coltivi il fondo stesso da almeno quattro anni ed il fondo per il quale intende esercitare la prelazione in aggiunta ad altri eventualmente posseduti in proprietà od enfiteusi non superi il triplo della superficie corrispondente alla capacità lavorativa della sua famiglia. Il proprietario del fondo è quindi obbligato a notificare con lettera raccomandata al coltivatore la proposta di vendita trasmettendo il preliminare di compravendita in cui devono essere indicati il nome dell'acquirente, il prezzo di vendita e le altre norme pattuite compresa la clausola per l'eventualità della prelazione. Il coltivatore deve esercitare il suo diritto entro il termine di 30 giorni.

Qualora il proprietario non provveda a tale notificazione o il prezzo indicato sia superiore a quello risultante dal contratto di compravendita, l'affittuario avente diritto di prelazione può, entro un anno dalla trascrizione del contratto di compravendita, riscattare il fondo dall'acquirente e da ogni altro successivo avente causa. Ove il diritto di prelazione sia stato esercitato, il versamento del prezzo di acquisto deve essere effettuato entro il termine di sei mesi, decorrenti dal trentesimo giorno dall'avvenuta notifica da parte del proprietario, salvo che non sia diversamente pattuito tra le parti.

In questo modo il proprietario del fondo non può più decidere liberamente a chi vendere il terreno, deve infatti passare prima dall'affittuario, il quale in base al prezzo proposto può decidere se accettare o meno. Il proprietario, inoltre, se l'affittuario ha rifiutato l'offerta non potrà più vendere il fondo ad un prezzo inferiore rispetto a quello proposto all'affittuario salvo un ulteriore rifiuto da parte di quest'ultimo. Questa legge rende conveniente la sottoscrizione di contratti d'affitto in maniera ufficiale, preferendoli ai contratti “a voce” che non garantirebbero questo (e molti altri) diritti.

A seguito di questa legge è stata pubblicata nel 1971 la Legge numero 817, in cui si modificano alcune disposizioni disposte nella Legge 590/1965 come la diminuzione da quattro a due anni di coltivazione del fondo da parte dell'affittuario per poter godere del diritto di prelazione e conferisce il diritto di prelazione oltre che agli affittuari anche ai confinanti. Questo è valido solo se i confinanti sono coltivatori diretti e che sul fondo interessato alla vendita non siano insediati degli affittuari coltivatori diretti, in quel caso la precedenza andrebbe a loro e, solo in seguito in caso di un rifiuto da parte degli affittuari, l'avviso di vendita verrebbe fatto al coltivatore diretto confinante (gazzettaufficiale.it).

2.2.4 La formulazione del contratto d'affitto

L'attuale legislazione prevede che per i contratti d'affitto di fondi rustici non sia richiesta necessariamente la forma scritta, ammettendo la validità di accordi verbali (art. 41 L. 203/1982). Di conseguenza, tali contratti non vengono trascritti nei registri immobiliari, limitandone la conoscibilità da parte di terzi. Sebbene la forma verbale non privi le parti delle tutele minime garantite dalla legge (come la durata legale del rapporto), essa espone sia il concedente sia l'affittuario a forti rischi di incertezza giuridica, legati principalmente alla difficoltà di provare in giudizio gli accordi intercorsi.

Per stipulare correttamente un contratto d'affitto, occorre innanzitutto definire il modello contrattuale: l'affitto ordinario (della durata di 15 anni) non richiede l'assistenza delle organizzazioni professionali agricole; viceversa, per i contratti in deroga (art. 45, L. 203/1982) che prevedono una durata inferiore, tale assistenza è obbligatoria. Se un contratto viene stipulato in deroga senza il supporto sindacale, la clausola sulla minor durata decade e la scadenza viene ricondotta automaticamente a quindici anni.

Successivamente si procede alla redazione dell'atto, specificando i dati delle parti e la qualifica agricola dell'affittuario (coltivatore diretto, IAP, ecc.), essenziale per le agevolazioni fiscali e i diritti di prelazione. Vanno inseriti i dati catastali precisi del terreno interessato. Anche il canone d'affitto deve essere indicato chiaramente: sebbene la determinazione rigorosa prevista dall'art. 13 della legge 203/1982 sia stata dichiarata incostituzionale lasciando spazio al libero mercato, il canone deve comunque essere congruo rispetto alla superficie e alla qualità colturale della zona, escludendo importi puramente simbolici. A tale proposito, va segnalata la Sentenza della Corte Costituzionale n. 318 del 2002 che ha radicalmente trasformato il mercato degli affitti in Italia, passando da un regime di "canone equo" bloccato per legge alla completa **liberalizzazione del prezzo**, che è uno dei motivi per cui l'affitto è tornato a crescere negli ultimi decenni.

La determinazione della durata contrattuale può prescindere dall'assistenza sindacale esclusivamente qualora si opti per il termine ordinario di quindici anni. Nel caso dei contratti in deroga, l'intervento delle organizzazioni professionali agricole è invece un requisito di validità formale dell'atto, all'interno del quale devono essere specificate anche le scadenze e le modalità di corresponsione del canone.

Per quanto concerne lo scioglimento del rapporto, la legislazione speciale (art. 5, L. 203/1982) riserva un trattamento asimmetrico a favore del conduttore: l'affittuario può infatti recedere dal contratto in ogni momento e senza necessità di giusta causa, fermo restando l'obbligo di un preavviso di almeno un anno da comunicarsi tramite raccomandata A.R. Al contrario, il concedente può richiedere la risoluzione anticipata del contratto solo in presenza di gravi inadempimenti tassativamente individuati dalla legge. Tra questi rientrano la morosità protratta per almeno un'annualità, la cattiva

conduzione del fondo con violazione degli obblighi di normale e razionale coltivazione, e il subaffitto. Prima di adire la via giudiziale, il locatore è tuttavia tenuto a contestare l'inadempimento per iscritto, concedendo al conduttore tre mesi per la sanatoria. Il testo contrattuale definisce inoltre la ripartizione degli oneri accessori e di registrazione, nonché gli obblighi di manutenzione straordinaria e la tutela del diritto di prelazione in capo al proprietario.

Sotto il profilo fiscale, la registrazione dell'atto – obbligatoria entro trenta giorni sia per i contratti scritti sia per quelli verbali ai sensi del D.P.R. 131/1986 – risponde a precise esigenze di regolarità tributaria. Sebbene l'art. 41 della Legge 203/1982 garantisca l'efficacia verso terzi dei contratti agrari anche in forma verbale, la registrazione formale risulta indispensabile nella prassi amministrativa per l'accesso ai benefici economici, come il trasferimento dei titoli PAC e l'erogazione di contributi. Per i fondi rustici l'imposta di registro prevede un'aliquota agevolata dello 0,50% (con una misura minima fissa), a cui si aggiunge l'imposta di bollo per i soli contratti scritti. Il superamento del termine dei trenta giorni comporta l'applicazione di sanzioni pecuniarie sul tributo dovuto, ferma restando la possibilità di ricorrere all'istituto del ravvedimento operoso (gazzettaufficiale.it).

2.3 L'affitto in altri paesi europei

Anche in Europa l'affitto rappresenta una realtà ormai consolidata e largamente sfruttata, soprattutto nei paesi con economie più sviluppate. Di seguito verranno esposte le caratteristiche dell'affitto in agricoltura di tre paesi facenti parte dell'eurozona, con economie sviluppate.

2.3.1 L'affitto in Germania – *Landpacht*

In Germania il contratto di affitto di fondi agricoli è regolato dagli articoli 585 e seguenti del Bürgerliches Gesetzbuch (BGB, Codice Civile tedesco) e da altre specifiche norme sulla locazione di terreni agricoli e forestali.

Secondo queste norme in Germania la durata dell'affitto è libera, non ci sono limiti di tempo minimi, si può quindi decidere autonomamente la durata del contratto senza particolari limitazioni. La determinazione del canone non deve seguire commissioni tecniche che calmierano i valori della locazione, bensì il valore del canone può essere deciso in maniera più libera a patto che non sia “manifestatamente eccessivo”, questo è l'unico caso in cui il giudice può intervenire per decidere il prezzo corretto della locazione. L'affittuario tedesco ha meno tutele e vantaggi rispetto all'italiano, infatti in Germania l'affittuario non ha prelazione sui terreni in affitto e il contratto non si rinnova tacitamente ma in caso di mancati accordi non viene più rinnovato.

In Germania la SAU (Superficie Agraria Utilizzata) coltivata in affitto è attualmente circa il 60% e il mercato fondiario è più dinamico rispetto a quello italiano, aiutando così giovani imprenditori agricoli e grandi aziende a trovare più facilmente terreni disponibili senza incorrere in rallentamenti dovuti a un mercato rigido come in Italia. Tutto questo ha portato a una diminuzione di aziende che però

controllano una superficie media aziendale maggiore; la Germania ha infatti una superficie media aziendale di 61 ha contro i poco più di 11 ha Italiani.

Questo accentramento delle imprese dovuto a un mercato fondiario più dinamico e a una maggiore facilità nel trovare superfici coltivabili ha reso le aziende agricole tedesche maggiormente competitive sul mercato, avendo a disposizione più fondi da poter investire in nuove tecnologie.

2.3.2 *L'affitto in Francia – Bail rural*

L'affitto agricolo in Francia (Bail rural) è abbastanza diffuso circa il 51% della SAU è coltivata in affitto, a cui si aggiungono le locazioni tra soci, portando la quota totale di terra non gestita in proprietà diretta, oltre i due terzi della superficie nazionale. Le leggi principali che regolano i rapporti tra conduttore e concedente che prevedendo obblighi, diritti e canoni sono le leggi del Codice Rurale francese (Code Rural et de la Pêche Maritime) affiancate ad altre norme che regolano i casi specifici. Sono inoltre presenti degli enti pubblici che controllano ed evitano speculazioni nel momento in cui viene stipulato un contratto d'affitto agricolo. L'ente è lo SAFER (Sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural).

Queste leggi prevedono una durata minima del contratto di nove anni, andando a favorire contratti di lunga durata in modo da facilitare le scelte e le programmazioni dell'affittuario. Al termine del contratto vi è il rinnovo tacito per altri nove anni. Il contratto di Bail rural è molto standardizzato per quanto riguarda durata, canone e rinnovo a differenza di quello di affitto italiano che gode di una maggiore flessibilità e dipende maggiormente dagli accordi presi tra le due parti.

Il canone è standardizzato e previsto per legge come prezzo ad ettaro e varia in base a inflazione e rendita media della zona. È inoltre controllato dal SAFER che limita i prezzi ritenuti troppo elevati andando ad evitare speculazioni sul canone. Come si può vedere la posizione dell'affittuario è molto forte e protetta da regole simili a quelle italiane per la protezione contro lo sfratto, i prezzi sono molto controllati e i miglioramenti sono incentivati e garantiti da una legge per cui il proprietario del fondo può opporsi al rinnovo del contratto solo in caso di motivi specifici potendo così sfruttare a pieno i miglioramenti fatti.

In sostanza la legge francese favorisce la stabilità dei rapporti di affitto agricolo e protegge a lungo termine l'affittuario, riflettendo l'importanza dell'investimento e della continuità della gestione.

2.3.3 *L'affitto in Spagna – Arrendamientos Rústicos*

In Spagna la legge fondamentale che regola l'affitto è la “Ley 49/2003 de Arrendamientos Rústicos” la quale decreta che l'affitto deve avere durata minima di cinque anni obbligatori, alla scadenza dei quali, senza una disdetta formale da parte del proprietario, il contratto si rinnova in maniera automatica. A differenza dell'Italia non esistono clausole ritenute valide per diminuire la durata del contratto.

Per motivi climatici i terreni maggiormente richiesti per l'affitto e quindi maggiormente pagati, sono quelli irrigui e che dispongono quindi di acqua per poter irrigare le colture. I prezzi possono essere stabiliti in maniera libera, come in Italia. Anche in Spagna è previsto il diritto di prelazione sui terreni in affitto.

La legge spagnola lascia abbastanza libertà nello stipulare i contratti di affitto, lasciando comunque delle garanzie all'affittuario come la durata minima e il mancato rinnovo del contratto da parte del proprietario che deve essere comunicato con almeno un anno di anticipo rispetto alla fine dei cinque anni.

Per quanto riguarda la SAU in affitto, la Spagna tra i paesi analizzati è uno di quelli con la percentuale minore, arrivando al 37% di terreni dati in affitto.

2.4 Fattori che hanno influenzato il ricorso all'affitto agrario

Negli ultimi anni, l'affitto della superficie agricola utilizzata (SAU) ha suscitato un interesse crescente, trainato da molteplici fattori e dai vantaggi economici che tale formula offre rispetto all'acquisto diretto dei terreni.

Già in alcuni contributi della rivista L'Informatore Agrario del 1970 (tratti da un incontro organizzato dall'Associazione laziale dei Dottori in Scienze Agrarie di febbraio 1970), si evidenziava come la sola proprietà fondiaria stesse diventando meno remunerativa rispetto a inizio secolo. Nello specifico, si rilevava che la quota di reddito attribuibile alla terra, rispetto a quella derivante dal lavoro, era scesa dal 57% nel 1919 al 22% nel 1961, a causa del progressivo aumento della remunerazione del fattore lavoro. In questo contesto, per l'imprenditore agricolo risultava decisamente più vantaggioso incrementare la capacità produttiva attraverso la locazione di nuovi terreni, ampliando così la superficie aziendale. Ciò consentiva di orientare gli investimenti non più verso l'acquisto del capitale fondiario, bensì verso la modernizzazione dei mezzi di produzione. Questi ultimi, riducendo i tempi di lavoro e ottimizzando la resa per ettaro, garantivano una maggiore efficienza e una redditività superiore.

Gli anni '70 registrarono tuttavia una battuta d'arresto nella diffusione dell'istituto dell'affitto. Secondo l'analisi del professor Coda Nunziante (1970), il quadro normativo dell'epoca, irrigidendo la disciplina dei contratti agrari, aveva di fatto paralizzato il mercato, determinando una cristallizzazione delle strutture agricole. A fronte dell'inflazione e della contrazione dei margini di profitto, gli imprenditori si trovavano nell'impossibilità sia di acquistare nuova terra, sia di ottenerla in conduzione, a causa della scarsa chiarezza e della ridotta convenienza dei contratti di locazione. In quel periodo venne inoltre ridimensionata l'idea del "proprietario-coltivatore", giudicata già allora anacronistica a causa dell'elevato prezzo dei terreni. L'insieme di tali fattori contribuì al progressivo allontanamento di giovani e investitori dalle campagne.

Superata la crisi degli anni '70 grazie all'introduzione della Legge n. 203 del 1982 sui contratti agrari, una nuova dinamica si manifestò nel 1997 con l'introduzione del regime delle "quote latte". Come riportato da Andrea Povellato nell'Informatore Agrario di novembre 1997, tale normativa orientò la domanda sia verso i terreni dotati di diritti di produzione, sia verso l'affitto delle sole quote "senza terra". Di conseguenza, soprattutto nelle aree dell'Italia settentrionale maggiormente vocate alla

zootecnia da latte, si registrarono vistosi incrementi del valore fondiario e dei canoni locativi, spinti da un forte eccesso di domanda.

Un'ulteriore spinta allo sviluppo dell'affitto in tempi più recenti è derivata dalla necessità per le aziende italiane di mantenere la competitività sui mercati globali. Da un'indagine Istat del 2007 emerse che le aziende condotte in affitto rappresentavano circa il 16% del totale. Sia le realtà interamente in affitto sia quelle a conduzione mista (proprietà e affitto) mostravano una struttura produttiva e dimensionale più solida rispetto alle aziende con soli terreni in proprietà; tuttavia, il loro peso relativo è cresciuto in misura troppo contenuta. La proprietà esclusiva resta tuttora prevalente: una contrazione di queste micro-aziende e la loro conseguente fuoriuscita dal settore potrebbe liberare superfici utili, consentendo alle imprese rimanenti di ampliare la maglia poderale e raggiungere le economie di scala necessarie per competere sul mercato.

In questo processo evolutivo, un ruolo decisivo è stato svolto dalla giurisprudenza, in particolare con due sentenze della Corte di Cassazione: la n. 13351 del 2004 e la n. 27494 del 2006. Entrambe le pronunce hanno fatto seguito alla sentenza della Corte Costituzionale n. 318 del 5 luglio 2002, che aveva dichiarato l'illegittimità costituzionale degli articoli 9 e 62 della Legge 203/1982 nella parte in cui prevedevano un calcolo rigido e tabellare del canone, fortemente penalizzante per la proprietà, lasciando così un vuoto normativo. I successivi interventi di legittimità hanno chiarito che la determinazione del canone doveva essere libera e demandata all'accordo tra le parti, sbloccando e liberalizzando il mercato. La possibilità di concordare canoni allineati ai reali valori di mercato ha restituito redditività all'investimento fondiario. I proprietari, superata la percezione dell'affittuario come un soggetto tutelato in modo asimmetrico dallo Stato, hanno ripreso a immettere sul mercato superfici che in precedenza preferivano non concedere o lasciare incolte.

Secondo l'ultima indagine del CREA sul mercato fondiario, nel 2024 il comparto degli affitti agricoli in Italia ha mostrato una sostanziale stabilità, sebbene permangano marcate differenze regionali condizionate da fattori climatici ed economici. Attualmente, la quota di SAU condotta in affitto si attesta intorno al 50%.

La domanda è sostenuta principalmente da giovani imprenditori, aziende strutturate e operatori del settore delle energie rinnovabili (in particolare biogas e agrivoltaico), mentre l'offerta è alimentata dal turnover generazionale e dalla cessazione dell'attività da parte di agricoltori anziani. Nelle aree a maggiore vocazione produttiva prevale la stipula di contratti in deroga (art. 45 della L. 203/82), mentre nelle zone marginali continuano a diffondersi forme contrattuali brevi o informali.

Il mercato evidenzia una selettività crescente: la variabilità climatica ha reso cruciale la programmazione aziendale, concentrando l'interesse verso le superfici dotate di infrastrutture irrigue. Anche l'accesso ai contributi della Politica Agricola Comune (PAC) agisce da volano per la domanda, specialmente per prati, pascoli e colture targettizzate da aiuti accoppiati, così come le misure dello Sviluppo Rurale (PSR e CSR) che rafforzano l'attrattività dei terreni ad alta redditività.

I comparti legati alle energie rinnovabili hanno acuito la pressione competitiva sulla terra, sebbene lo sviluppo dei progetti agrivoltaici sconti ancora rallentamenti di natura burocratica e vincoli operativi. Un ruolo rilevante nella domanda è rivestito anche dalle imprese agromeccaniche (contoterzisti), che garantiscono canoni elevati per le colture specializzate, prediligendo contratti stabili e in deroga. Al contrario, i terreni marginali o poco vocati faticano a trovare collocazione sul mercato nonostante la flessione dei canoni, a causa dell'incidenza sproporzionata dei costi di gestione.

Si osserva tuttavia un parziale ridimensionamento del ruolo dei contoterzisti rispetto al passato, penalizzati dal rincaro dei fattori produttivi e dei beni energetici, sebbene persistano accordi atipici di compartecipazione a breve termine, modulati in base all'andamento degli aiuti comunitari. Nonostante le organizzazioni professionali promuovano contratti di durata almeno quinquennale per favorire l'accesso ai premi del CSR, in alcuni contesti locali si registra la tendenza a contrarre la durata contrattuale, specialmente nel settore delle colture orticole ad alto valore aggiunto.

In sintesi, l'affitto si conferma uno strumento strategico per l'ottimizzazione dei flussi finanziari legati ai titoli PAC, all'interno di un processo di progressiva formalizzazione dei contratti a discapito degli accordi verbali. Per il breve-medio termine, gli operatori prevedono una stabilizzazione del mercato e dei canoni (salvo variazioni locali legate alla qualità del suolo), con una domanda che resterà guidata dalle aziende più strutturate e dai nuovi imprenditori energetici.

Sullo sfondo di queste dinamiche incide il progressivo invecchiamento della popolazione agricola. Molti proprietari staccatisi dall'attività non ravvedono la convenienza economica nel continuare a versare i contributi previdenziali a fronte di una redditività del capitale fondiario contenuta, preferendo la concessione in locazione della terra. I dati evidenziano che circa il 33% dei terreni in affitto appartiene a ex agricoltori o soggetti in fase di cessazione che scelgono la via della locazione anziché quella della vendita. Infine, ampie quote di superficie vengono ereditate da soggetti terzi privi di competenze, dotazioni strumentali o interesse alla coltivazione diretta (spesso a causa del frazionamento fondiario e della ridotta dimensione dei lotti); in questi casi, l'affitto rappresenta la soluzione ideale per conservare la proprietà del terreno – inteso come bene rifugio – garantendo al contempo una rendita finanziaria senza l'onere della gestione culturale. (Arzeni e Longhitano, 2024)

2.4.1 Il mercato fondiario

Il mercato fondiario degli ultimi anni ha visto un aumento dei prezzi medi dei terreni agricoli. La crescita media nazionale, però, nasconde una notevole eterogeneità delle situazioni territoriali dove tendenzialmente si riducono i prezzi dei terreni più marginali e meno produttivi, mentre aumentano quelli dei terreni più facilmente accessibili e magari vocati a produzioni di qualità. Incomincia ad essere evidente, negli ultimi anni, l'influenza sui prezzi dei fondi di alcuni fenomeni connessi al cambiamento climatico, in particolare è cresciuto ulteriormente l'interesse per i terreni irrigabili, prestando attenzione alla loro vulnerabilità rispetto agli eventi estremi quali alluvioni e frane.

Nel 2024 si è osservato che è presente una accennata prevalenza della domanda sull'offerta di terreni in compravendita; resta stabile la numerosità degli scambi rispetto all'anno precedente con gli agricoltori che rappresentano i compratori più attivi seguiti dagli imprenditori extra-agricoli. Tra i venditori invece risultano più frequenti coloro che hanno cessato l'attività agricola o sono in procinto di farlo e i proprietari privati che spesso hanno ereditato i terreni ma non intendono coltivarli. Per il futuro viene prevista una significativa crescita dell'offerta legata spesso alla cessazione delle attività agricole nelle aree più marginali.

Per quanto riguarda invece la rilevazione dei prezzi medi dei terreni, viene confermata l'ampia forbice tra i valori fondiari nel Nord da quelli del Centro-Sud e Isole. Oltre alla maggiore incidenza al Nord dei terreni in pianura e irrigue, il differenziale di valore dipende anche dal più elevato tasso di

urbanizzazione e dal relativo consumo di suolo agricolo che riduce l'offerta dei terreni in molti casi non sufficiente a soddisfare la domanda.

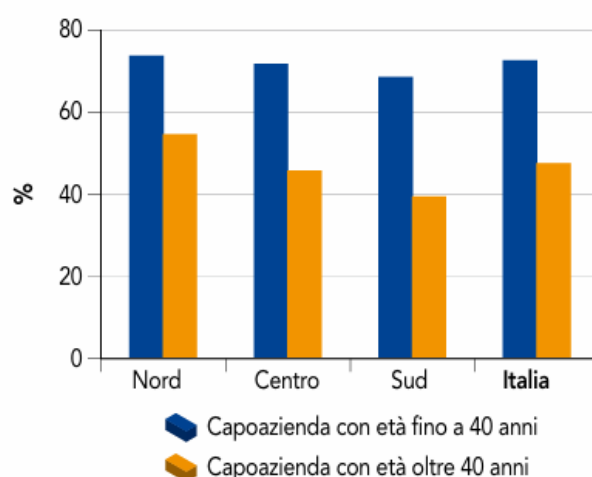
Il continuo aumento dei prezzi dei terreni abbinato alla necessità, soprattutto per alcuni settori, di ampie superfici per poter mantenere un buon livello di competitività nel mercato ha portato a una richiesta sempre maggiore di terreni in affitto (o con altri tipi di possesso non esclusivo). Questa dinamica è legata anche a una parziale rigidità del mercato delle compravendite: molti proprietari, a fronte di quotazioni d'acquisto elevate ma di una domanda talvolta molto selettiva, preferiscono locare i propri fondi piuttosto che alienarli. La propensione all'ampliamento delle superfici risponde alla tendenza del settore orientata al consolidamento di grandi realtà aziendali, capaci di generare migliori performance economiche a discapito delle micro-imprese agricole che risentono di una progressiva marginalizzazione. (Arzeni e Longhitano, 2024)

Vi è inoltre una lieve diminuzione di terreni a scopo agricolo dovuta al continuo consumo di suolo per scopi artificiali. Dal rapporto sul consumo di suolo redatto dall'SNPA nel 2025 si evince che nell'ultimo anno (2024) vi è stata una crescita significativa del consumo di suolo: 83,7 km² di territorio trasformato in aree artificiali, con un incremento del 15,6% rispetto al 2023. La crescita delle superfici artificiali è solo in piccola parte compensata dal ripristino di aree naturali, pari a poco più di 5 km², dovuti al passaggio da suolo consumato a suolo non consumato. Così, il consumo netto arriva a 78,5 km². Oggi, le infrastrutture, gli edifici e le altre coperture artificiali occupano più di 21.500 km², il 7,17% del territorio italiano, in Europa la media è del 4,4%.

Come ci insegna la teoria della domanda e dell'offerta, la diminuzione della quantità di un bene porta inevitabilmente ad un aumento del suo valore a parità di domanda e quindi un aumento generale dei prezzi per i terreni agricoli. (Munafò, 2025)

Questo aumento dei prezzi rende sempre più difficile il primo insediamento di giovani agricoltori i quali, non possedendo terreni o possedendone in piccole quantità, devono ricorrere ad aiuti per acquistare terreni affidandosi ad enti come l'ISMEA (Istituto di Servizi per il Mercato Agricolo Alimentare), istituto che prevede degli aiuti in conto interessi per l'acquisto di terreni riservati a giovani agricoltori o giovani imprenditrici donne e che ha istituito la Banca nazionale delle terre agricole (istituita dall'art. 16 della legge 28 luglio 2016, n. 154), la quale costituisce l'inventario completo dei terreni agricoli che si rendono disponibili a seguito di abbandono dell'attività produttiva, raccogliendo, organizzando e dando pubblicità alle informazioni necessarie sulle caratteristiche, sulle modalità e condizioni di cessione e di acquisto di questi terreni, anche se spesso si tratta di terreni di scarso valore e che presentano molte difficoltà di coltivazione. L'unico modo per poter ovviare alle difficoltà derivanti dall'acquisto di un terreno, soprattutto per un giovane agricoltore, è quello di ricorrere all'affitto per ottenere superfici lavorabili. Si può vedere infatti che la maggiore quota di terreni gestiti in affitto è condotta da imprenditori under 40, i quali ricorrono all'affitto per ampliare la superficie coltivata aziendale.

Sau (%) in affitto, comprensiva di usi gratuiti, per età del capo azienda



Fonte: Istat, Censimento dell'agricoltura 2020.

2.4.2 La richiesta di superfici agricole per lo smaltimento di sottoprodotti e reflui zootecnici

L'incremento medio dei capi di bestiame per azienda e la proliferazione degli impianti a biogas hanno costretto le realtà produttive a gestire una maggiore quantità di reflui e sottoprodotti a livello aziendale. Al fine di salvaguardare l'ambiente, nel corso degli anni sono state emanate diverse disposizioni volte a regolamentare lo spargimento dei reflui zootecnici e dei residui dell'industria agroalimentare sui terreni agricoli. Tali restrizioni mirano a prevenire l'inquinamento delle falde acquifere e dei corpi idrici superficiali, oltre a contenere le emissioni climalteranti e nocive in atmosfera. Ponendo un tetto massimo per ettaro alle quantità distribuibili di determinati composti, il legislatore ha spinto gli allevamenti e le aziende agricole con impianti a biogas – realtà che già necessitano di ampie superfici per l'approvvigionamento di mangimi e colture energetiche – ad ampliare la superficie aziendale per poter rispettare i parametri di smaltimento previsti dalla legge. Davanti a tale scenario, le aziende si sono trovate di fronte a un bivio strategico: cedere i propri scarti a terzi, sostenendo un costo logistico e perdendo gli elementi nutritivi in essi contenuti, oppure incrementare la propria base fondiaria, acquistando o più frequentemente affittando nuovi terreni su cui distribuire e valorizzare agronomicamente i sottoprodotti.

Nell'ambito dei sottoprodotti di origine agricola, la normativa di riferimento è la Direttiva Nitrati, emanata dalla Comunità Europea nel 1991 per contrastare gli elevati livelli di azoto riscontrati nelle acque di molti Paesi membri (91/676/CE). Questo provvedimento definisce come matrici utilizzabili a fini agronomici gli effluenti zootecnici, i residui derivanti dai processi di digestione anaerobica (digestato da biogas e biometano) e, qualora soddisfino specifici requisiti, le acque reflue delle aziende del comparto agroalimentare. L'obiettivo cardine della norma risiede nel riciclo dei nutrienti contenuti in tali matrici, riducendo contestualmente l'apporto di concimi chimici di sintesi.

L'applicazione pratica della direttiva e la definizione dei limiti di spandimento sono demandate alle singole Regioni. Nel contesto veneto, l'atto normativo di riferimento è il Quarto Programma d'Azione per le zone vulnerabili ai nitrati di origine agricola (DGR n. 813 del 22/06/2021), il quale prevede la perimetrazione e la mappatura del territorio in zone vulnerabili e zone non vulnerabili. All'interno

delle aree vulnerabili, il limite massimo di azoto distribuibile per ettaro è fissato a 170 kg/N/ha all'anno, mentre nelle zone non vulnerabili (che in Veneto rappresentano una quota minoritaria della superficie agricola) tale soglia è raddoppiata.

La normativa stabilisce inoltre che le operazioni di spandimento debbano rispettare le Buone Condizioni Agronomiche ed Ambientali (BCAA), orientate a una gestione sostenibile dei suoli attraverso pratiche mirate a contrastare l'erosione, garantire la corretta regimazione delle acque superficiali e preservare la struttura e la fertilità dei terreni. Di conseguenza, sussiste l'obbligo di immediato interrimento dei sottoprodotti a seguito della loro distribuzione. Vengono altresì fissati periodi di divieto stagionale per lo spandimento degli effluenti e dei fertilizzanti azotati, modulati in base alle caratteristiche del terreno (es. suoli gelati, innevati o saturi d'acqua) e alla tipologia di coltura in atto, al fine di scongiurare fenomeni di dilavamento e lisciviazione degli elementi inquinanti.

Per garantire una corretta gestione dei nutrienti, la legge impone ad alcune categorie di aziende la redazione dei Piani di Utilizzazione Agronomica (PUA). In linea generale, tale obbligo ricade sulle aziende zootecniche che superano determinate soglie produttive definite dalla Regione, sui soggetti che ricevono effluenti da terzi, sugli impianti di biogas e biometano che distribuiscono digestato e sugli operatori che utilizzano volumi rilevanti di acque reflue agronomiche. Il PUA costituisce uno strumento tecnico che consente di calcolare e pianificare la distribuzione dei fertilizzanti sul suolo, verificando la conformità ai tetti normativi e assicurando l'equilibrio tra l'apporto di nutrienti e la capacità di assorbimento delle colture. Esso permette di programmare lo spandimento in modo ottimale in funzione delle variabili agronomiche, tutelando l'integrità delle risorse idriche sia superficiali sia sotterranee.

Strettamente correlato al PUA è il Registro delle concimazioni, un documento obbligatorio per numerose aziende agricole che impiegano fertilizzanti, siano essi effluenti zootecnici, digestati, concimi organici o minerali. Questo strumento ha la funzione di tracciare analiticamente tutte le operazioni di fertilizzazione eseguite in azienda, comprovando il rispetto della normativa sui nitrati, la correttezza delle metodologie di spandimento e l'osservanza dei massimali di azoto consentiti. Si evidenzia infine che, a partire dal 2023, le aziende beneficiarie degli aiuti PAC sono tenute a registrare anche gli interventi di fertilizzazione che prevedono l'apporto di fosforo.

2.4.3 Il ruolo della Politica Agricola Comunitaria (PAC)

A partire dal 1962, la Comunità Europea ha introdotto forme di sostegno al settore primario attraverso la PAC (Politica Agricola Comunitaria). Fino al 1992, l'intervento comunitario si è concretizzato prevalentemente in misure di sostegno dei prezzi di mercato; successivamente, si è passati a un sistema di aiuti diretti aziendali, subordinati al possesso di specifici requisiti e al rispetto di determinate pratiche racchiuse nelle BCAA (Buone Condizioni Agronomiche ed Ambientali) e nei CGO (Criteri di Gestione Obbligatori). In particolare dal 2014, con lo "spacchettamento" dei pagamenti diretti, è stata riservata una maggiore centralità alle politiche "green", incrementando i sussidi a favore delle aziende in grado di garantire elevati standard di salvaguardia ambientale.

A decorrere dal 2005, il sistema degli aiuti è stato riformato introducendo il principio del disaccoppiamento, in base al quale il contributo viene erogato in funzione della superficie aziendale indipendentemente dai volumi produttivi. La normativa stabilisce inoltre che l'aiuto spetti al

conduttore del fondo, ossia a colui che esercita effettivamente l'attività colturale; pertanto, nel caso di terreni concessi in locazione, sarà l'affittuario a beneficiare dei titoli PAC e non il locatore. Questa impostazione ha incentivato molti agricoltori a ricercare superfici in affitto per ampliare la base territoriale e massimizzare i contributi ricevuti, evitando al contempo l'immobilizzo di capitali liquidi nell'acquisto di fondi. La PAC ha così favorito il consolidamento delle aziende professionali e strutturate; di contro, molti piccoli coltivatori hanno ritenuto più conveniente cessare l'attività diretta e concedere le proprie terre in affitto a imprese di maggiori dimensioni, preservando la titolarità della terra (che resta comunque un bene rifugio).

Oltre ai pagamenti diretti, un ruolo cardine nel supporto all'agricoltura è rivestito dal PSR (Piano di Sviluppo Rurale), noto anche come secondo pilastro della PAC. Il PSR stanZIA risorse specifiche per lo sviluppo rurale, sostenendo e cofinanziando gli investimenti strutturali volti all'ammodernamento del parco macchine e delle infrastrutture poderali, oltre ad agevolare l'insediamento di giovani imprenditori agricoli attraverso specifici premi e linee di finanziamento.

È opportuno sottolineare come l'architettura finanziaria delle misure PAC/PSR incentivi l'acquisizione di fattori produttivi capitalizzabili, quali macchinari e strutture strutturali, ed escluda invece il finanziamento per l'acquisto dei suoli. Di conseguenza, per numerose realtà aziendali risulta strategicamente più vantaggioso ricorrere all'affitto per ampliare la maglia poderale e canalizzare le risorse finanziarie negli investimenti tecnologici e produttivi, piuttosto che immobilizzare ingenti capitali nell'acquisto di terreni che, come già evidenziato, presentano costi fondiari particolarmente elevati.

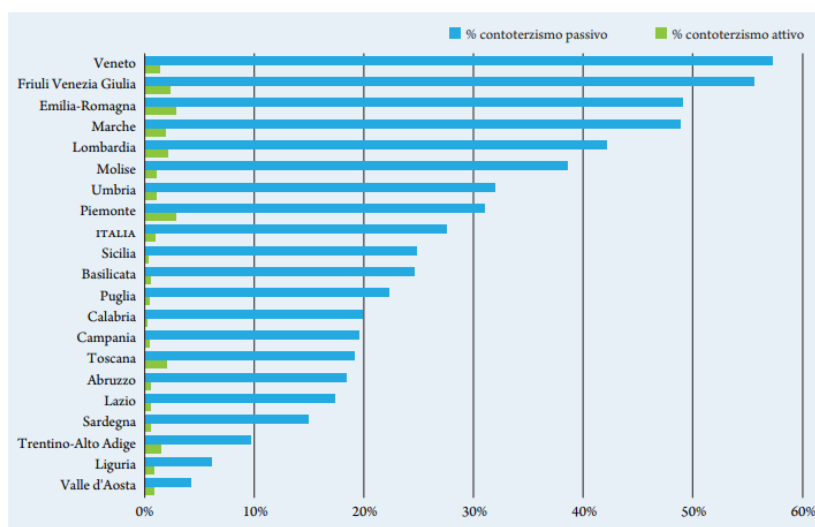
2.4.4 La crescita del contoterzismo

Si registra un sempre maggiore interesse verso l'istituto dell'affitto da parte delle imprese agromeccaniche (contoterzisti). Questi soggetti forniscono servizi tecnologici e lavorazioni meccaniche ad agricoltori terzi, i quali decidono di delegare singole operazioni colturali o l'intera gestione aziendale. Tale strategia consente alle aziende committenti di beneficiare di competenze specialistiche e di un parco macchine costantemente aggiornato ed efficiente, evitando l'acquisto diretto di attrezzature specifiche; un investimento che risulterebbe economicamente insostenibile e difficilmente ammortizzabile a causa delle ridotte dimensioni delle superfici aziendali. Di contro, per i contoterzisti sorge la necessità di ampliare le superfici condotte in locazione per massimizzare l'indice di utilizzo dei propri mezzi meccanici – i cui costi di acquisto sono in costante aumento – ottimizzando le economie di scala e incrementando i flussi finanziari da reinvestire nell'attività d'impresa.

Per comprendere appieno il ruolo di queste figure è tuttavia necessario operare una distinzione tecnica tra contoterzismo attivo e passivo. Per contoterzismo attivo si intende l'attività di prestazione di servizi svolta presso aziende terze mediante l'impiego di mezzi meccanici e manodopera propri dell'impresa agromeccanica. Al contrario, il contoterzismo passivo configura il ricorso, da parte dell'azienda agricola, a macchinari e forza lavoro forniti da operatori esterni. I dati censuari (Istat 2020) evidenziano che il 28% delle aziende agricole italiane si avvale di servizi in conto terzi (contoterzismo passivo), mentre solo l'1% delle realtà agricole censite esercita un'attività di contoterzismo attivo.

L'analisi geografica rileva una marcata eterogeneità tra le diverse regioni d'Italia in merito alla diffusione del contoterzismo attivo. Le quote più elevate si concentrano nel Nord del Paese, in particolare in Emilia-Romagna (2,9%), Piemonte (2,8%) e Veneto (2,4%), mentre regioni meridionali come Puglia, Campania, Sicilia e Calabria si attestano su valori inferiori allo 0,5%, delineando un netto divario territoriale. Il ricorso al contoterzismo passivo mostra invece disparità regionali meno accentuate: le incidenze massime si registrano in Veneto (57%) e Friuli-Venezia Giulia (55%), seguite da Emilia-Romagna e Marche (49%), Lombardia (42%) e Molise (39%). Le percentuali più contenute si rilevano invece in Valle d'Aosta (4%) e Liguria (6%), contesti in cui l'orografia montana, l'elevata frammentazione fondiaria e un tessuto produttivo fortemente specializzato limitano strutturalmente l'impiego della meccanizzazione agricola su vasta scala.

Incidenza % sul totale delle aziende con contoterzismo attivo e passivo per regione – 2020



Fonte: ISTAT, Censimento dell'agricoltura 2020.

Un'ulteriore specificazione riguarda la distinzione tra le aziende agricole che esercitano il contoterzismo come attività connessa e le imprese di servizi agromeccanici. Le prime sono realtà produttive la cui attività principale consiste nella coltivazione dei propri fondi e che affiancano a questa, in via sussidiaria, l'esecuzione di lavorazioni meccaniche per conto di agricoltori terzi. Trattandosi di un'attività connessa, il fatturato derivante dalle prestazioni di servizi non può superare quello ottenuto dall'attività agricola principale; tale vincolo consente all'operatore di conservare la qualifica di imprenditore agricolo, beneficiando del relativo regime di favore, come le agevolazioni sul carburante agricolo e l'accesso ai titoli PAC. Al contrario, le imprese di servizi agromeccanici non hanno l'agricoltura come attività principale (configurandosi come terzisti "puri"), bensì focalizzano la propria attività sulla fornitura di servizi alle aziende. Questa tipologia societaria è considerata a tutti gli effetti un'impresa di servizi o artigiana e, di conseguenza, è esclusa dalle agevolazioni fiscali e previdenziali riservate al settore agricolo.

Per poter accedere agli aiuti previsti dalla PAC, l'impresa di servizi agromeccanici deve diversificare la propria struttura societaria aprendo un apposito ramo agricolo, integrando la propria partita IVA con un codice ATECO agricolo. Successivamente, è necessario che il titolare o almeno uno dei soci acquisisca la qualifica di IAP (Imprenditore Agricolo Professionale). L'interesse all'affitto di terreni da parte dei contoterzisti puri deriva dal fatto che i titoli PAC legati a un fondo possono essere riscossi dall'operatore solo qualora quest'ultimo assuma su di sé il rischio d'impresa derivante dalla coltivazione. Di conseguenza, per godere dei contributi comunitari, il contoterzista non può limitarsi

a eseguire le lavorazioni per conto del proprietario, ma deve risultare il conduttore giuridico e fattuale del terreno. Si rende pertanto indispensabile la stipulazione di un formale contratto di affitto tra il proprietario del fondo e l'impresa agromeccanica. Il contoterzista che gestisce un fondo senza un regolare titolo di conduzione, pur compiendo la totalità delle operazioni colturali, non ha alcun diritto a incassare i premi PAC. Attraverso la locazione, l'impresa agromeccanica assume pienamente il rischio colturale, incamera i titoli d'aiuto e amplia la superficie lavorata, beneficiando inoltre della possibilità di utilizzare i terreni in affitto come campi sperimentali per testare nuove tecniche e tecnologie agronomiche.

Questo insieme di fattori normativi e strategici ha impresso un'ulteriore spinta alla crescita delle superfici gestite in locazione, determinando un incremento nel volume complessivo dei contratti d'affitto registrati.

3 Capitolo III – Metodologia e dati

I dati utilizzati per le analisi sono di varia natura. Le indagini censuarie, realizzate con intervalli di 10 anni, forniscono dati sull'universo delle aziende agricole italiane a partire dalle superfici e unità produttive ai titoli di possesso dei terreni. Le indagini Crea, raccolgono dati con cadenza annuale, e forniscono informazioni sul mercato fondiario e degli affitti. I dati sono analizzati in modo descritto in forma tabellare o grafica al fine di confrontare variabili e fattori e quindi delineare un quadro interpretativo chiaro e coerente delle dinamiche in atto.

Le informazioni statistiche sulle superfici agricole ripartita per titolo di possesso sono state storicizzate ed estrapolate dai sette Censimenti Generali dell'Agricoltura, dal 1961 al 2020. La consultazione dei volumi censuari è avvenuta presso la Biblioteca di Statistica dell'Università di Padova. I dati, espressi in ettari (ha), sono stati inizialmente digitalizzati su base regionale e successivamente aggregati per grandi ripartizioni geografiche, definite come segue: Nord (Valle d'Aosta, Piemonte, Liguria, Lombardia, Trentino-Alto Adige, Veneto, Friuli-Venezia Giulia ed Emilia-Romagna); Centro (Toscana, Umbria, Marche e Lazio); Sud (Abruzzo, Molise, Campania, Puglia, Basilicata e Calabria) e Isole (Sicilia e Sardegna). Per ogni macro-area sono stati elaborati una tabella di sintesi e un diagramma cartesiano, volti a monitorare l'evoluzione storica delle superfici condotte in affitto nelle diverse tornate censuarie. Tali valori sono stati posti in rapporto con la superficie coltivata totale per determinare l'incidenza percentuale del fenomeno della locazione e per calcolare le variazioni di superficie gestita in affitto relative rispetto al censimento precedente. Completano la sezione un quadro riassuntivo e un grafico riferiti all'intero contesto nazionale, unitamente a una tabella comparativa utile a confrontare i tassi di diffusione dell'affitto tra le diverse ripartizioni.

I dati raccolti dal Crea, relativi ai valori fondiari e ai canoni di locazione dei terreni agricoli, sono disponibili sul portale dell'istituto Crea a partire dall'anno 2001. Nello specifico, questi dati sono presenti sotto i nomi: "Esempi di quotazioni dei terreni" ed "Esempi di canoni annui di affitto", i cui valori sono espressi, rispettivamente, in euro per ettaro (€/ha) e in euro per ettaro all'anno (€/ha/anno). Si tratta di rilevazioni campionarie condotte annualmente su tipologie aziendali e ordinamenti colturali considerati rappresentativi per ciascuna realtà regionale, di cui vengono stimati il valore fondiario di mercato e il canone d'affitto medio. Ai fini dell'analisi, è stata calcolata la media aritmetica annuale di tutti i valori fondiari e dei canoni d'affitto nazionali per ciascun anno della serie storica; l'andamento dei costi medi e le loro fluttuazioni temporali sono stati quindi sintetizzati in due tabelle e due grafici. Oltre all'analisi sul dato nazionale, sono state strutturate due tabelle di confronto per analizzare, anno per anno, i valori fondiari e locativi delle singole macro-aree geografiche (utilizzando la stessa ripartizione territoriale adottata per i dati Istat). Nelle tabelle comparative, le quotazioni di mercato della terra sono espresse in migliaia di euro per ettaro, mentre i canoni sono riferiti al costo annuale per ettaro.

Inoltre, l'indagine si focalizzerà sul fenomeno del contoterzismo passivo, specificamente nei casi in cui l'impresa agromeccanica assume la conduzione diretta del fondo, facendosi carico del relativo rischio culturale. A tal fine, sono stati analizzati i dati Istat a partire dal Censimento Generale dell'Agricoltura del 2000 relativi alle superfici agricole totali condotte in contoterzismo totale

(ovvero regolate da formale contratto d'affitto). I dati sono stati strutturati in tabelle che indicano la superficie gestita in contoterzismo totale per gli anni delle rilevazioni (2000, 2010 e 2020) in rapporto alla SAU totale, misurando il peso percentuale delle superfici affidate integralmente ai contoterzisti sul totale del territorio coltivato. Anche in questo caso, l'analisi presenta schede dedicate per le quattro macro-aree e un focus nazionale, a cui si aggiunge un prospetto riassuntivo finale volto a comparare la dinamica evolutiva del contoterzismo totale nei tre censimenti di riferimento, evidenziando le differenze tra le macro-aree e il dato medio italiano.

Successivamente, l'indagine prenderà in esame la variabile demografica, analizzando le divergenze nel ricorso all'affitto tra i giovani agricoltori (under 40) e la classe degli operatori con età superiore ai quarant'anni (over 40). A tale scopo, sono stati elaborati i dati del Censimento Generale dell'Agricoltura Istat 2020, estrapolando la Superficie Agraria Totale (SAT) gestita dalle due categorie e la quota condotta in locazione; ciò ha permesso di confrontare l'incidenza percentuale del fenomeno a livello nazionale e all'interno delle quattro circoscrizioni geografiche. I risultati sono strutturati in due tabelle di sintesi: il primo illustra le superfici assolute e le quote percentuali di affitto in Italia ripartite per fascia d'età, mentre il secondo offre un quadro comparativo interregionale incentrato esclusivamente sui tassi di incidenza della locazione nelle diverse macro-aree.

Infine, l'analisi si concentrerà sulle superfici medie aziendali in funzione del titolo di possesso del terreno e sulla diffusione dell'affitto nei principali orientamenti produttivi nazionali. Nel primo caso, sulla base delle rilevazioni censuarie Istat 2020, viene sviluppata una tabella di confronto — sia a livello aggregato sia per circoscrizione — volta a misurare la dimensione media dei profili aziendali in base alla modalità giuridica di accesso alla terra. In questo modo si evidenziano le asimmetrie strutturali tra le imprese che operano esclusivamente in proprietà, quelle che ricorrono unicamente alla locazione e le realtà aziendali a conduzione mista (proprietà e affitto).

Per quanto concerne gli orientamenti produttivi, viene discusso un quadro di sintesi nazionale, sempre derivato dal censimento 2020, finalizzato a quantificare la SAT assorbita dai quattro principali indirizzi settoriali italiani: grandi colture seminatrici, aziende zootecniche, colture permanenti di pregio, e comparto ortofrutticolo e florovivaistico in serra. L'obiettivo è mappare le differenti quote di ricorso alla locazione fondiaria, identificando come il titolo di possesso si adatti alle specifiche esigenze tecniche ed economiche di ciascuna specializzazione produttiva.

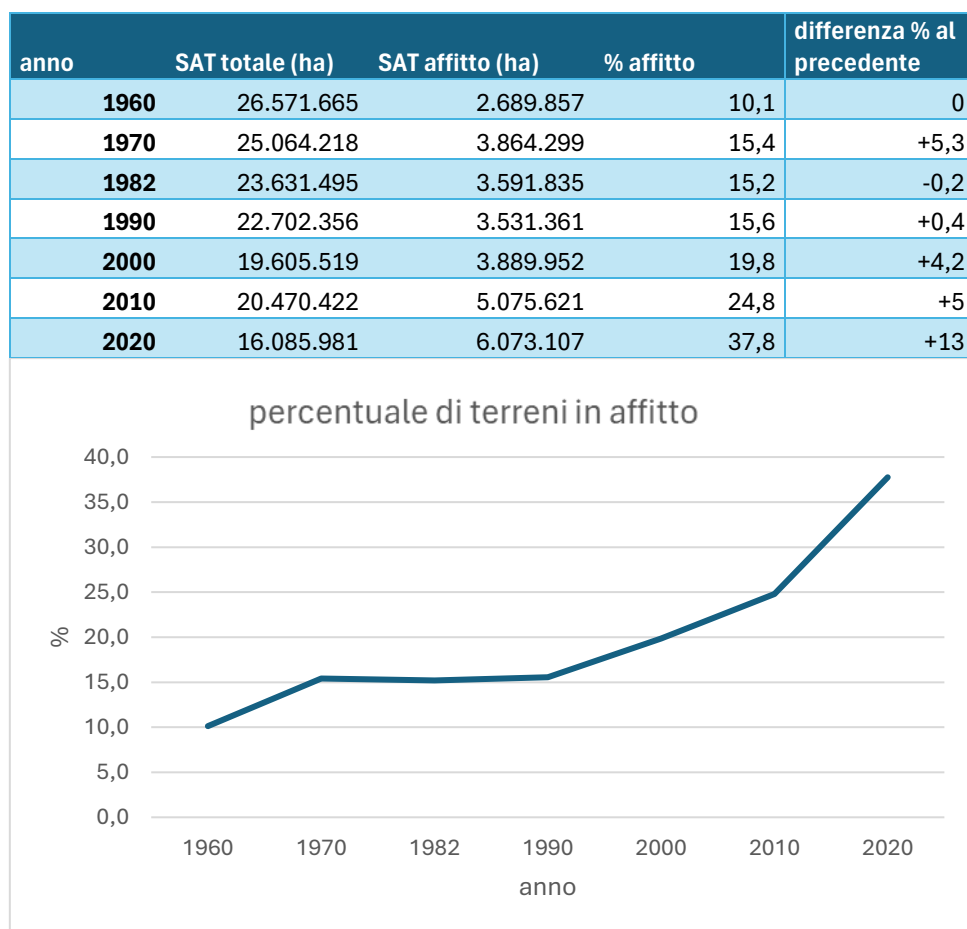
4 Capitolo IV – Risultati

In questo capitolo verranno analizzati i dati Istat relativi alle superfici gestite in affitto a partire dal 1960, i dati CREA sull'andamento dei valori fondiari e i canoni d'affitto a partire dal 2001 in poi e infine le superfici gestite in contoterzismo totale, il ricorso all'affitto per fascia d'età, le superfici medie aziendali e le superfici coltivate in affitto per i principali ordinamenti produttivi raccolte sempre dall'Istat.

4.1 Dati Istat relativi alla superficie agraria totale gestita in affitto

I seguenti dati sono desunti dai sette Censimenti generali dell'agricoltura, realizzati con cadenza quasi decennale dall'Istat a partire dal 1960. Il testo offre dapprima una panoramica generale a livello nazionale, per poi proporre un confronto tra le quattro macro-regioni.

Tabella 1 -Evoluzione delle superfici agricole totali e in affitto in ITALIA



Fonte: Istat, Censimenti 1961-2020

I dati Istat riguardanti le superfici agrarie condotte in affitto in Italia evidenziano come, nel corso degli ultimi decenni, il ricorso a questo istituto sia progressivamente aumentato. Risulta di particolare interesse la rapida ascesa della locazione tra le rilevazioni censuarie del 1960 e del 1970, un fenomeno da attribuirsi principalmente all'introduzione della Legge n. 756/1964. Tale norma, sancendo il divieto di stipulare nuovi contratti di mezzadria o di rinnovare quelli esistenti, ha impresso una forte spinta alla conversione di tali rapporti verso l'affitto, a discapito delle forme di conduzione associativa "tradizionali" che non potevano più essere legalmente sottoscritte.

Di contro, emerge chiaramente una fase di stagnazione delle superfici concesse in affitto nel periodo compreso tra il 1970 e il 1990, caratterizzata da tassi di crescita estremamente contenuti o, in alcune aree, da una contrazione dei terreni locati.

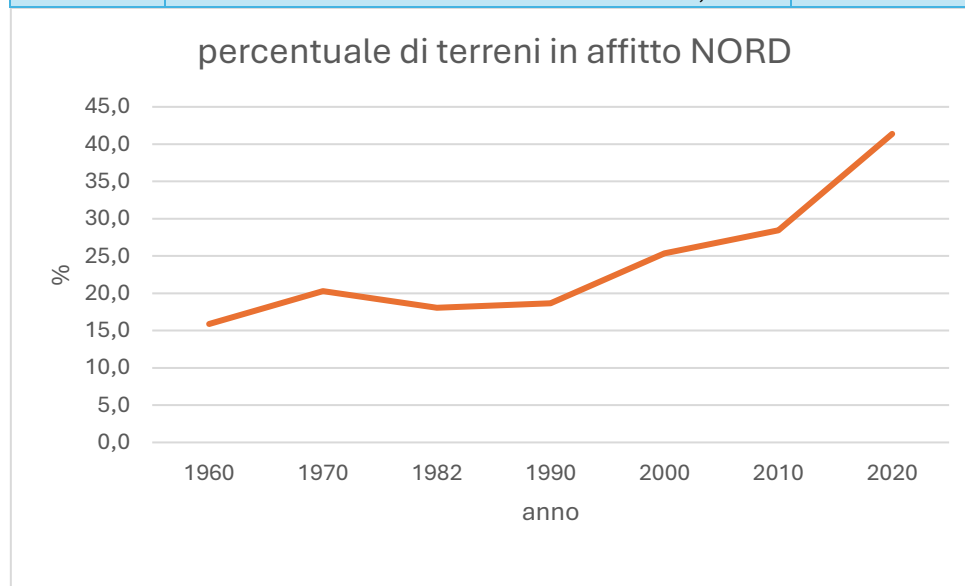
La causa principale di questa contrazione va ricercata nella rigidità della disciplina normativa sui contratti agrari introdotta in quegli anni, che disincentivava la proprietà a immettere terreni sul mercato locativo. Le nuove norme inoltre, prevedevano un calcolo del canone da parte di commissioni portando ad una generale rigidità dei canoni e una minore liberalizzazione del mercato. A ciò si affiancavano un elevato potere d'acquisto degli operatori e una buona redditività della terra, fattori che rendevano l'investimento fondiario diretto più attrattivo rispetto alla locazione, favorendo così il consolidamento della proprietà esclusiva.

A partire dal 1990 si registra tuttavia un'inversione di tendenza, con una crescita costante del ricorso all'affitto. Questa dinamica è stata determinata da una pluralità di fattori convergenti: in primo luogo, la riforma della disciplina dei contratti agrari, che ha introdotto una maggiore elasticità nei rapporti tra le parti; in secondo luogo, l'avvento dei pagamenti disaccoppiati della PAC, legati alla superficie aziendale e non più ai volumi prodotti, spettanti esclusivamente a chi esercitava l'effettiva attività colturale. Ha influito, inoltre, la costante ascesa dei prezzi d'acquisto dei terreni (vedi dati CREA sugli andamenti dei valori fondiari, cap. 4.2.2) a fronte di una stagnazione del reddito agrario, unitamente a un progressivo ricambio generazionale. I nuovi giovani imprenditori, infatti, si sono trovati e si trovano tuttora nella necessità di ricorrere alla locazione come strumento strategico per ampliare la maglia poderale e incrementare la competitività aziendale sul mercato senza sostenere ingenti costi di acquisto.

Infine, merita attenzione il dato sulla Superficie Agraria Totale (SAT) italiana, che nell'arco di sessant'anni ha subito una contrazione superiore ai dieci milioni di ettari. Tale contrazione, imputabile all'abbandono delle aree marginali e al costante processo di urbanizzazione del territorio nazionale, ha ridotto lo stock di risorsa terra disponibile, esercitando una strutturale pressione al rialzo sul valore economico dei suoli agricoli residui.

Tabella 2 -Evoluzione delle superfici agricole totali e in affitto in NORD-ITALIA

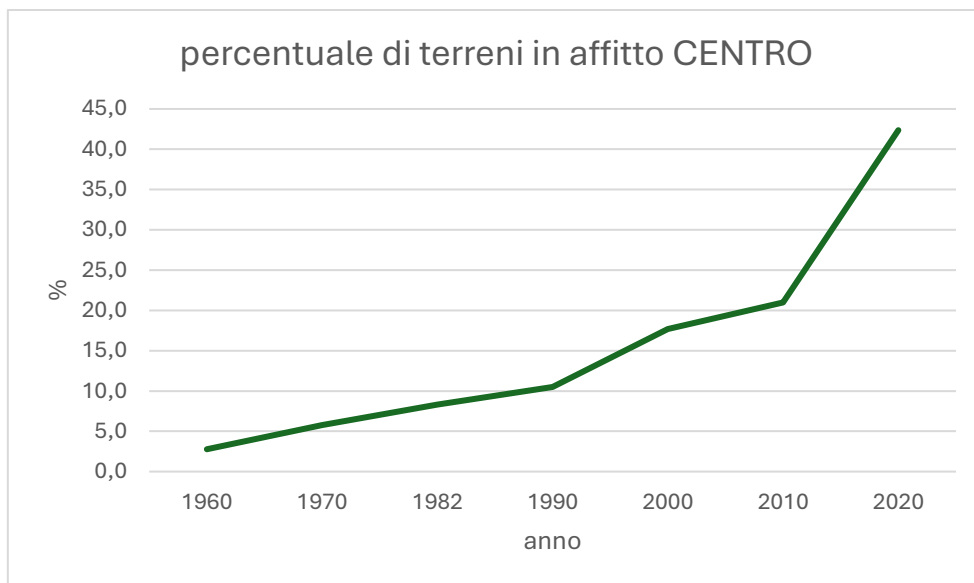
anno	SAT totale (ha)	SAT affitto (ha)	% affitto	differenza % al precedente
1960	10.006.352	1.589.559	15,9	0
1970	9.418.890	1.911.926	20,3	+4,4
1982	8.921.134	1.612.525	18,1	-2,2
1990	8.517.313	1.589.386	18,7	+0,6
2000	7.489.751	1.898.532	25,3	+6,6
2010	8.783.396	2.498.848	28,4	+3,1
2020	6.018.544	2.490.375	41,4	+13



Fonte: Istat, Censimenti 1961-2020

Tabella 3 -Evoluzione delle superfici agricole totali e in affitto in CENTRO -ITALIA

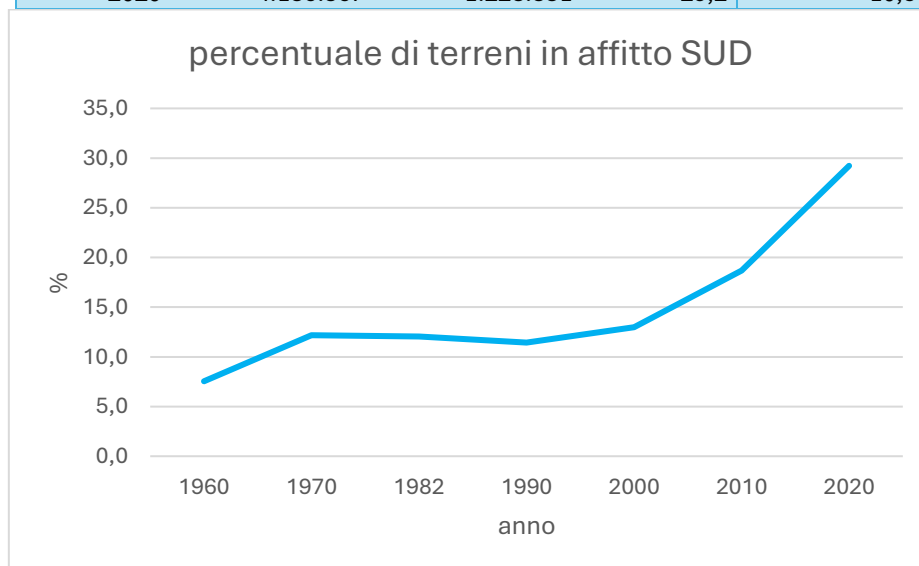
anno	SAT totale (ha)	SAT affitto (ha)	% affitto	differenza % al precedente
1960	5.312.554	147.243	2,8	0
1970	4.984.532	288.524	5,8	+3
1982	4.674.305	388.656	8,3	+2,5
1990	4.501.421	473.267	10,5	+2,2
2000	4.052.292	716.201	17,7	+7,2
2010	4.240.276	890.475	21,0	+3,3
2020	2.964.752	1.256.001	42,4	+21,4



Fonte: Istat, Censimenti 1961-2020

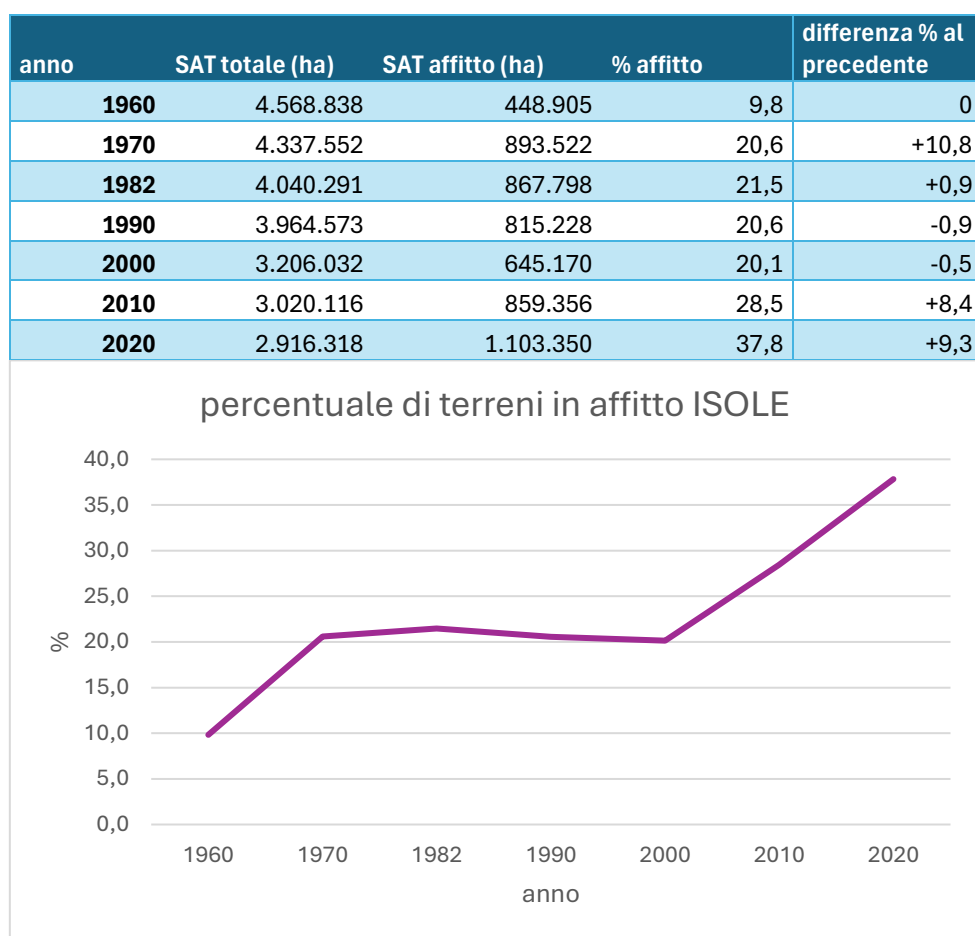
Tabella 4 -Evoluzione delle superfici agricole totali e in affitto in SUD -ITALIA

anno	SAT totale (ha)	SAT affitto (ha)	% affitto	differenza % al precedente
1960	6.683.921	504.150	7,5	0
1970	6.323.244	770.328	12,2	+4,7
1982	5.995.766	722.856	12,1	-0,1
1990	5.719.048	653.480	11,4	-0,7
2000	4.857.444	630.050	13,0	+1,6
2010	4.426.634	826.942	18,7	+5,7
2020	4.186.367	1.223.381	29,2	+10,5



Fonte: Istat, Censimenti 1961-2020

Tabella 5 -Evoluzione delle superfici agricole totali e in affitto in ITALIA-IOLE



Fonte: Istat, Censimenti 1961-2020

Tabella 6 -Confronto evoluzione superfici in affitto per circoscrizione geografica (% affitto su totale)

anno	Italia	Nord	Centro	Sud	Isole
1960	10,1	15,9	2,8	7,5	9,8
1970	15,4	20,3	5,8	12,2	20,6
1982	15,2	18,1	8,3	12,1	21,5
1990	15,6	18,7	10,5	11,4	20,6
2000	19,8	25,3	17,7	13,0	20,1
2010	24,8	28,4	21,0	18,7	28,5
2020	37,8	41,4	42,4	29,2	37,8

Fonte: Istat, Censimenti 1961-2020

Dall'analisi dei dati emerge uno scenario omogeneo tra le quattro ripartizioni geografiche italiane in merito all'evoluzione storica della locazione fondiaria. Si osserva, in particolare, una marcata ascesa dell'affitto nell'Italia centrale e una generale fase di stallo del fenomeno nel periodo compreso tra il 1970 e il 1990, con l'eccezione del Centro dove la crescita non ha subito battute d'arresto. Al contrario,

appare evidente e generalizzato il rapido incremento delle superfici condotte in affitto in tutte le circoscrizioni nel corso degli anni più recenti.

Una maggiore eterogeneità si riscontra, invece, nelle quote percentuali di incidenza del fenomeno. I tassi di diffusione registrati nel Nord, nel Centro e nelle Isole si collocano al di sopra della media nazionale (con un netto primato delle regioni settentrionali) o a breve distanza da essa. Nelle regioni del Meridione, al contrario, il ricorso alla locazione risulta storicamente inferiore rispetto al resto del Paese. Tale specificità è presumibilmente riconducibile a una più accentuata frammentazione strutturale delle aziende agricole in quest'area, a cui si aggiungono i limiti intrinseci alla coltivazione che caratterizzano il Sud Italia, quali la scarsità di risorse idriche, le pendenze elevate e i fenomeni di desertificazione acuiti dal cambiamento climatico.

Le elevate quotazioni di mercato che caratterizzano il capitale fondiario nel Nord Italia hanno indubbiamente orientato la domanda verso la locazione, determinando un'incidenza percentuale delle superfici in affitto rispetto alla SAT costantemente superiore alla media nazionale. È opportuno specificare, inoltre, che gran parte delle imprese agricole italiane più strutturate e competitive si concentra nella Pianura Padana, area che offre suoli ad alta produttività e morfologicamente favorevoli alla meccanizzazione, attraendo di conseguenza i maggiori flussi di investimento del settore.

4.2 Dati CREA su andamento dei valori fondiari e dei canoni d'affitto

Le tabelle e i grafici che verranno esposti di seguito sono relativi a due importanti fattori che hanno favorito l'ascesa del ricorso all'affitto, l'andamento dei valori fondiari e dei canoni d'affitto. I dati sono stati presi dai rapporti annuali del CREA sul mercato fondiario. I dati ad oggi disponibili vanno dal 2001 al 2023.

Come per i dati Istat analizzati precedentemente verrà prima fatta un'osservazione dei dati medi a livello nazionale e in seguito verrà riportata una tabella generale divisa per le quattro macro-aree in modo da poterne fare un confronto.

Prima verrà esposto l'andamento dei valori fondiari, in seguito l'andamento dei canoni d'affitto.

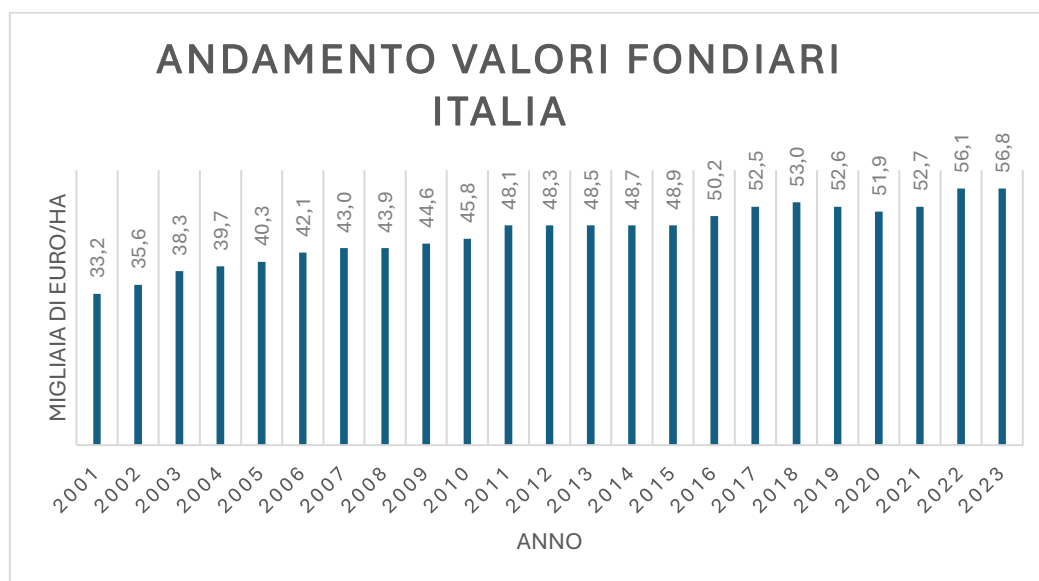
4.2.1 I VALORI FONDIARI

Come evidenziato dalle rilevazioni, i valori medi per l'acquisto di un terreno (espressi in migliaia di euro per ettaro) sono quasi raddoppiati nell'arco di poco più di un ventennio (Figura 1). Questa tendenza in costante crescita è riconducibile a molteplici fattori concomitanti, tra cui la progressiva contrazione delle superfici agricole a causa di un consumo di suolo che non mostra segni di rallentamento, la spinta inflazionistica generale e un'offerta di capitali fondiari in vendita strutturalmente insufficiente a soddisfare la domanda; dinamiche che concorrono a rendere le quotazioni di mercato particolarmente elevate per specifiche tipologie di suoli.

Tale scenario ha reso l'acquisizione della terra proibitiva per la maggior parte degli imprenditori agricoli. Questi ultimi, a fronte di una bassa redditività del fattore terra rispetto al suo costo di acquisto e data la generale carenza di misure di sostegno pubblico destinate al finanziamento degli investimenti fondiari diretti, preferiscono orientarsi verso forme di conduzione non esclusive, come la locazione.

Va inoltre sottolineato il comportamento di molti ex imprenditori o piccoli proprietari fondiari, non coltivatori: dinanzi al costante apprezzamento dei propri beni, essi preferiscono cessare la coltivazione diretta e concedere le superfici in affitto. Questa strategia consente loro di mantenere la titolarità del patrimonio immobiliare, preservando il suolo agricolo nel suo ruolo tradizionale di bene rifugio e di conseguire al contempo una rendita finanziaria stabile garantita dal canone di locazione.

Figura 1 -Evoluzione dei valori fondiari in Italia (000 euro per ettaro)



Fonte: Osservatori mercato fondiario, Crea, 2026

Dalla tabella riportata (Tabella 7) si osserva un incremento generalizzato dei valori fondiari in tutte le ripartizioni geografiche considerate. Nello specifico, in ciascuna delle quattro macro-aree, le quotazioni per ettaro hanno registrato un valore quasi raddoppiato nell'arco dei ventitré anni esaminati.

Emerge tuttavia con estrema evidenza il profondo divario tra il costo della terra nel Nord Italia rispetto alle restanti aree del Paese. I dati indicano che il prezzo medio di un singolo ettaro nelle regioni settentrionali equivale approssimativamente a quello di due ettari nel Centro e a oltre tre ettari nel Sud e nelle Isole. Tale asimmetria è ascrivibile alla maggiore redditività marginale dei suoli del Nord, favorita dalla facilità di meccanizzazione, da una minore frammentazione fondiaria e da una superiore disponibilità di risorse idriche. Il comparto agricolo settentrionale si concentra infatti prevalentemente nella Pianura Padana, area caratterizzata da ampie superfici pianeggianti e da una fitta rete idrografica. Questi fattori rendono i terreni padani fortemente attrattivi e contesi, in particolare da parte delle imprese agricole di grandi dimensioni, determinando una pressione al rialzo sulle quotazioni di mercato, specialmente per i lotti dotati di infrastrutture irrigue.

Al contrario, i terreni ubicati nelle altre ripartizioni nazionali risentono di svantaggi morfologici legati alla prevalenza di zone collinari e montane, elementi che accentuano il frazionamento delle proprietà e riducono l'efficienza delle lavorazioni meccaniche. A ciò si aggiunge una strutturale scarsità idrica che, in taluni contesti, compromette la stessa producibilità dei suoli; un fenomeno ulteriormente esacerbato dai mutamenti climatici in atto, che costringono gli operatori del Mezzogiorno all'abbandono delle superfici non irrigue. L'insieme di tali criticità ne riduce la capacità di generare reddito e, di conseguenza, ne deprime il valore medio per unità di superficie.

Queste divergenze si riflettono direttamente sul mercato delle locazioni, determinando canoni d'affitto più elevati nelle aree ad alto valore fondiario e un più intenso ricorso all'affitto nei contesti in cui le barriere economiche all'acquisto risultano proibitive. Trova così conferma l'evidenza statistica (tabella generale dei dati Istat sul ricorso all'affitto, cap. 4.1) secondo cui le regioni settentrionali presentano tassi di intermediazione locativa sensibilmente superiori rispetto al Sud, una dinamica alimentata sia dalle elevate quotazioni della terra sia dalla maggiore concentrazione di strutture aziendali di medio-grandi dimensioni nel Nord Italia.

Tabella 7 - Evoluzione dei valori fondiari per circoscrizione geografica (000 euro per ettaro totale)

	ITALIA	Nord	Centro	Sud	Isole
2001	33,2	54,4	28,1	17,2	14,3
2002	35,6	58,6	29,7	18,9	15,3
2003	38,3	62,0	30,4	20,5	15,4
2004	39,7	64,5	31,8	20,6	15,9
2005	40,3	65,7	32,1	21,0	15,2
2006	42,1	68,2	35,8	21,1	16,0
2007	43,0	70,1	36,7	21,0	16,3
2008	43,9	72,5	37,2	22,1	19,5
2009	44,6	72,8	37,4	22,5	21,7
2010	45,8	74,9	36,5	23,1	22,6
2011	48,1	80,0	38,1	23,2	21,0
2012	48,3	80,4	38,5	24,6	22,0
2013	48,5	80,5	38,6	24,9	22,2
2014	48,7	80,6	39,8	25,5	22,8
2015	48,9	80,8	39,9	25,7	22,9
2016	50,2	83,2	41,0	25,8	23,1
2017	52,5	93,1	39,8	26,6	24,5
2018	53,0	90,7	39,3	27,1	24,0
2019	52,6	91,4	39,7	27,5	25,7
2020	51,9	90,7	39,6	26,9	26,2
2021	52,7	91,9	40,8	26,2	26,7
2022	56,1	95,0	43,4	26,9	27,1
2023	56,8	94,6	47,9	26,8	27,9

i valori sono in migliaia di euro/ha

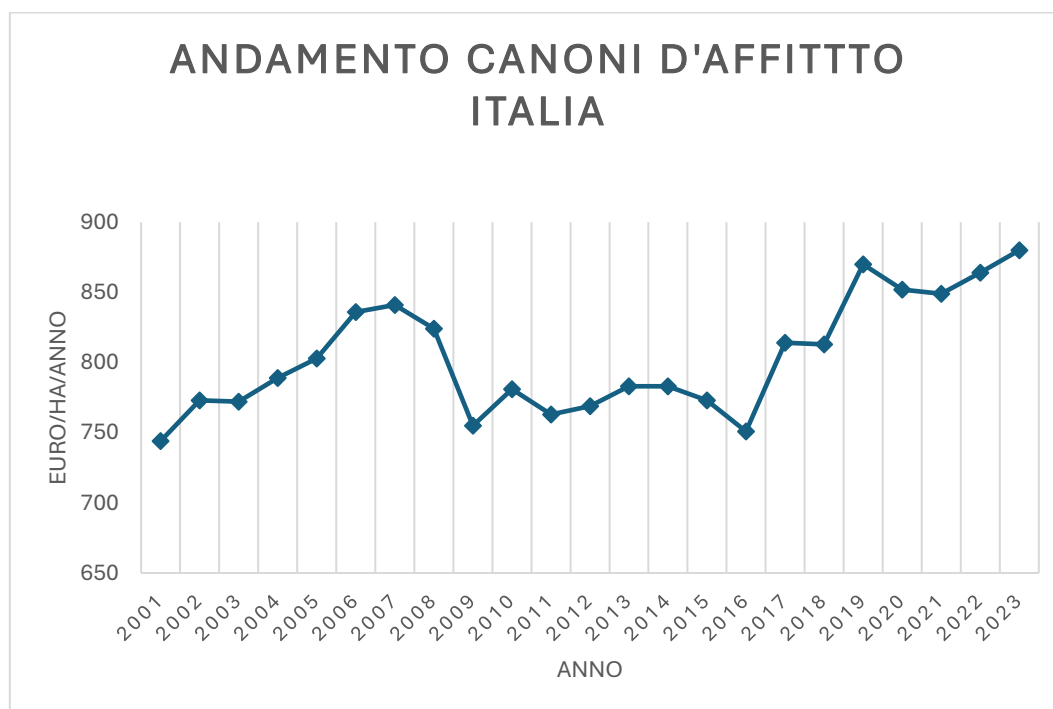
Fonte: Osservatori mercato fondiario, Crea, 2026

4.2.2 I CANONI DI AFFITTO

A differenza dell'andamento lineare che caratterizza i valori fondiari italiani, l'andamento dei canoni medi annui di locazione non presenta una crescita omogenea, evidenziando, al contrario, una marcata ciclicità e significative oscillazioni temporali. Risulta particolarmente evidente la netta contrazione dei canoni registrata tra il 2008 e il 2009 e proseguita negli anni successivi, una dinamica direttamente innescata dalla crisi finanziaria globale che ha indotto una flessione dei valori locativi agricoli. Un ulteriore ridimensionamento dei costi dell'affitto, sebbene di minore entità, si osserva in concomitanza con la crisi pandemica, confermando una maggiore reattività del mercato degli affitti agli shock macroeconomici rispetto a quello delle compravendite.

In ogni caso, l'incremento dei canoni medi d'affitto è risultato decisamente contenuto se rapportato all'impennata dei prezzi d'acquisto della terra: nel medesimo arco temporale, infatti, il canone medio nazionale ha fatto registrare un aumento di poco inferiore al 20%, a fronte di un valore a ettaro quasi raddoppiato, con una crescita delle quotazioni nell'ordine del 70%. Questo sfasamento proporzionale tra le due variabili ha spinto gli imprenditori agricoli a orientare i propri investimenti destinati all'ampliamento della base aziendale verso l'istituto della locazione, a discapito della proprietà esclusiva.

Figura 2 -Evoluzione dei valori fondiari in Italia (euro per ettaro per anno)



Fonte: Osservatori mercato fondiario, Crea, 2026

È opportuno ricordare come, al di là delle differenti dinamiche di prezzo, l'affitto presenti il vantaggio strutturale di non richiedere l'immobilizzazione di ingenti capitali liquidi e di non vincolare stabilmente l'operatore al fondo per periodi eccessivamente lunghi. In un contesto macroeconomico dinamico e caratterizzato da forti incertezze, la flessibilità offerta dalla locazione rappresenta un

fattore competitivo che spinge l'agricoltore a preferire tale formula rispetto all'acquisto diretto. Trova così riscontro empirico quanto illustrato nel grafico relativo alle superfici italiane condotte in affitto (tab.1), dal quale emerge con chiarezza come, a partire dal 2000, il ricorso alla locazione fondiaria abbia subito una decisa impennata.

Tabella 8 - Evoluzione dei canoni di affitto per circoscrizione geografica (euro per ettaro per anno)

ANNO	ITALIA	Nord	Centro	Sud	Isole
2001	744	1137	556	580	326
2002	773	1153	575	656	338
2003	772	1162	554	662	344
2004	789	1207	551	678	351
2005	803	1155	568	785	356
2006	836	1174	589	705	800
2007	841	1167	607	725	733
2008	824	1152	560	741	720
2009	755	955	508	777	716
2010	781	1023	488	748	830
2011	763	984	490	749	787
2012	769	981	504	756	789
2013	783	984	549	750	794
2014	783	993	553	734	787
2015	773	1020	534	723	761
2016	751	1120	535	715	496
2017	814	1061	604	728	518
2018	813	1120	607	694	740
2019	870	1107	654	710	764
2020	852	1121	684	679	789
2021	849	1148	647	656	804
2022	864	1161	714	655	739
2023	880	1177	784	637	748
		i valori sono in euro/ha			

Fonte: Osservatori mercato fondiario, Crea, 2026

Come evidenziato dai dati in tabella, le oscillazioni congiunturali riscontrate nei canoni di locazione a livello nazionale si riflettono in modo speculare anche all'interno delle quattro ripartizioni geografiche, delineando una tendenza temporale sostanzialmente omogenea lungo tutta la penisola.

Esaminando invece i valori assoluti dei canoni d'affitto annuali per singola unità di superficie, emerge un quadro fortemente asimmetrico tra le diverse circoscrizioni. Le regioni settentrionali registrano i costi di locazione più elevati del Paese: tale primato è direttamente correlato alle alte quotazioni del capitale fondiario (già analizzate nel capitolo 4.2.1), ma risente anche di una pressione competitiva superiore. Al Nord, infatti, sia la domanda di terreni sia l'incidenza delle superfici condotte in affitto sono sensibilmente maggiori rispetto al resto d'Italia. In base alle dinamiche di mercato, questa forte concentrazione della domanda esercita una spinta al rialzo sull'esborso annuale richiesto

all'affittuario, il quale risulta comunque economicamente sostenibile a fronte di una superiore redditività marginale della terra.

Sotto il profilo comparativo, risulta di particolare interesse la progressiva convergenza dei canoni d'affitto tra l'Italia centrale e le Isole. Questa parificazione dei valori locativi è presumibilmente riconducibile a livelli analoghi di redditività delle colture tipiche di queste aree, capaci di compensare il divario esistente in termini di valore fondiario. Tale dinamica trova riscontro nella tabella generale sul ricorso all'affitto (tab. 6), dove si osserva come l'incidenza percentuale delle superfici affittate rispetto alla SAT sia storicamente affine tra le due circoscrizioni.

Al contrario, il Sud Italia presenta i canoni medi più bassi della penisola. Questa contrazione risponde non solo ai modesti valori fondiari descritti nel capitolo 4.2.2, ma riflette anche un minor sviluppo strutturale del mercato locativo. Sempre dall'analisi del quadro generale delle superfici emerge come il Mezzogiorno registri la quota percentuale di terreni in affitto più contenuta tra tutte le macro-aree nazionali. La combinazione tra una debole domanda di superfici in locazione e quotazioni fondiarie depresse riduce i margini di profitto del settore, determinando uno strutturale livellamento verso il basso dei canoni medi d'affitto.

4.3 Dinamica delle superfici gestite dai contoterzisti

Come illustrato nel capitolo 2.4.4, la recente evoluzione del contoterzismo vede le imprese di servizi agromeccaniche manifestare un crescente interesse verso la locazione dei fondi da esse gestiti in modalità integrale, facendosi carico dell'intero ciclo delle lavorazioni e assumendo su di sé il rischio d'impresa derivante dalla conduzione colturale. Questo orientamento strategico verso l'affitto è stato impresso dalle riforme della PAC, che hanno vincolato l'erogazione dei sostegni finanziari all'effettivo esercizio dell'attività agricola sulle superfici, indipendentemente dai volumi prodotti. Attraverso la formalizzazione di un contratto di locazione e l'apertura di una partita IVA agricola, l'impresa agromeccanica acquisisce lo status giuridico necessario per accedere ai pagamenti diretti della PAC. Si genera in questo modo un modello reciprocamente vantaggioso: il contoterzista persegue un obiettivo di integrazione verticale, ampliando la superficie aziendale in conduzione e beneficiando dei flussi finanziari comunitari per ammortizzare i costi operativi; simmetricamente, il proprietario fondiario ottiene la corresponsione del canone d'affitto, assicurandosi una rendita finanziaria stabile e passiva.

I dati di seguito analizzati sono riferiti all'andamento delle superfici affidate in maniera totale ai contoterzisti, i quali, per poter accedere agli aiuti comunitari, hanno dovuto sottoscrivere anche un contratto d'affitto. I dati sono stati raccolti dall'Istat negli ultimi tre Censimenti generali dell'agricoltura (2000, 2010, 2020).

Verrà esposto un quadro generale italiano e di seguito il fenomeno verrà analizzato dal punto di vista delle quattro macro-aree.

Tabella 9 –Evoluzione superfici gestite dai contoterzisti in affidamento totale in Italia (ettari e %)

anno	SAT totale (ha)	SAT in contoterz. Totale (ha)	% contoterz. tot. su SAT
2000	19.605.519	1.885.000	9,6
2010	20.470.422	1.717.250	8,4
2020	16.085.981	1.638.100	10,2
Italia			

Fonte: Istat, Censimenti 2000-2020

Come si evince dai dati riportati in tabella, il fenomeno del contoterzismo "puro" rappresenta ormai una realtà strutturalmente consolidata nel contesto agricolo nazionale. Nell'arco dell'ultimo ventennio, infatti, circa il 10% della Superficie Agraria Totale (SAT) italiana è stato affidato in gestione completa a imprese agromeccaniche. Queste ultime, al fine di accedere legittimamente ai regimi di sostegno finanziario previsti dalla PAC, si sono assunte l'intera titolarità dei costi di produzione e del rischio culturale, configurandosi come gli effettivi conduttori delle superfici agricole.

Questa dinamica ha registrato una progressiva espansione a partire dagli anni 2000, un incremento guidato principalmente dalle riforme della Politica Agricola Comune. Il passaggio strategico da un sistema di aiuti accoppiati — ovvero vincolati ai volumi e alle tipologie di produzione — a un regime di pagamento completamente disaccoppiato e ancorato alla superficie coltivata, ha incentivato i proprietari fondiari non attivi a delegare interamente la gestione culturale, favorendo l'affermazione delle imprese agromeccaniche quali soggetti centrali della conduzione aziendale.

Tabella 10 –Evoluzione superfici gestite dai contoterzisti in affidamento totale in Nord- Italia (ettari e %)

anno	SAT totale (ha)	SAT in contoterz. Totale (ha)	% contoterz. tot. su SAT
2000	7.489.751	745.000	9,9
2010	8.783.396	698.500	8,0
2020	6.018.544	672.400	11,2
Nord			

Fonte: Istat, Censimenti 2000-2020

Dall'analisi delle tabelle relative alle quattro circoscrizioni geografiche emerge una sostanziale omogeneità distributiva del contoterzismo totale lungo l'intero territorio nazionale. In tutte le macro-aree si osserva una lieve contrazione delle superfici affidate integralmente alle imprese

agromeccaniche in corrispondenza del censimento del 2010. Questa flessione è prevalentemente ascrivibile a un riallineamento metodologico nella rilevazione dei dati; nel Censimento Generale del 2000, infatti, le informazioni venivano spesso determinate su base campionaria o stimate indirettamente a partire dalle ore di lavoro prestate da terzi, determinando potenziali sovrastime rispetto alla reale consistenza fisica delle superfici.

Fatta eccezione per la circoscrizione delle Isole, nel decennio compreso tra il 2010 e il 2020 il fenomeno del contoterzismo integrale ha ripreso una traiettoria di crescita costante su tutto il territorio nazionale. Tale espansione è alimentata dai mutui benefici economici che questa formula garantisce a entrambi i soggetti contrattuali: da un lato, il proprietario del fondo consegue una rendita fondiaria stabile senza dover sostenere gli investimenti e i costi vivi legati alla gestione colturale; dall'altro, l'impresa agromeccanica amplia la propria superficie aziendale in conduzione e acquisisce il diritto ai pagamenti della PAC, realizzando così le necessarie economie di scala volte ad ammortizzare gli ingenti costi fissi derivanti dall'acquisto di macchinari ad alta tecnologia.

Anche il fenomeno crescente del contoterzismo porta quindi all'aumento delle superfici agricole interessate da contratti di locazione, in quasi tutta l'Italia.

Tabella 11 –Evoluzione superfici gestite dai contoterzisti in affidamento totale in Centro- Italia (ettari e %)

anno	SAT totale (ha)	SAT in contoterz. Totale (ha)	% contoterz. tot. su SAT
2000	4.052.292	395.000	9,7
2010	4.240.276	362.100	8,5
2020	2.964.752	344.800	11,6
Centro			

Fonte: Istat, Censimenti 2000-2020

Tabella 12 –Evoluzione superfici gestite dai contoterzisti in affidamento totale in Sud- Italia (ettari e %)

anno	SAT totale (ha)	SAT in contoterz. Totale (ha)	% contoterz. tot. su SAT
2000	4.857.444	485.000	10,0
2010	4.426.634	441.250	10,0
2020	4.186.367	418.600	10,0
Sud			

Fonte: Istat, Censimenti 2000-2020

Tabella 13 –Evoluzione superfici gestite dai contoterzisti in affidamento totale in Italia insulare (ettari e %)

anno	SAT totale (ha)	SAT in contoterz. Totale (ha)	% contoterz. tot. su SAT
2000	3.206.032	260.000	8,1
2010	3.020.116	215.400	7,1
2020	2.916.318	202.300	6,9
Isole			

Fonte: Istat, Censimenti 2000-2020

4.4 Ricorso all'affitto per età del conduttore

I dati esposti nelle tabelle seguenti sono stati elaborati a partire dalle rilevazioni del Censimento Generale dell'Agricoltura Istat 2020, focalizzando l'attenzione sulla ripartizione della Superficie Agricola Totale (SAT) in funzione dell'età del conduttore, suddiviso nelle due categorie degli under 40 (giovani agricoltori) e degli over 40.

Sotto il profilo generale, emerge immediatamente come a livello nazionale la SAT gestita dalla classe degli over 40 sia nettamente superiore rispetto a quella condotta dalle nuove generazioni. È doveroso evidenziare il differente contesto economico e di mercato in cui le due categorie si sono trovate a operare. I giovani agricoltori si trovano oggi a fronteggiare barriere all'entrata decisamente più rigide rispetto al passato: come già analizzato nel capitolo 4.2, la costante ascesa dei valori fondiari, associata a una compressione della redditività marginale della terra, ha inevitabilmente disincentivato e penalizzato gli investimenti iniziali nel settore da parte delle nuove leve, mentre risultava, per gli imprenditori over 40, più semplice e conveniente l'investimento di grandi capitali in agricoltura, visti i prezzi dei terreni più contenuti e a una redditività in agricoltura più elevata.

Per ovviare alla barriera economica imposta dall'alto costo d'acquisto dei suoli, la componente giovanile orienta la propria domanda verso la locazione in misura significativamente maggiore rispetto alla controparte over 40. I dati della Tabella 9 evidenziano come l'incidenza dell'affitto tra i giovani imprenditori sia pressoché doppia rispetto a quella registrata tra i conduttori più anziani. La locazione si configura, di fatto, come l'unico canale economicamente sostenibile per accedere al fattore terra senza compromettere la liquidità aziendale con l'acquisto diretto dei fondi.

A questa dinamica di mercato si sommano fattori di natura politico-istituzionale. Qualora un giovane intenda avviare una nuova impresa agricola senza disporre di un patrimonio fondiario familiare, il ricorso all'affitto diviene una scelta obbligata per accedere alle misure di sostegno dello Sviluppo Rurale. L'erogazione dei premi di primo insediamento è infatti subordinata al possesso e alla conduzione di una superficie minima aziendale per un determinato arco temporale; per dimostrare la legittima titolarità giuridica di tali superfici e sbloccare i finanziamenti comunitari, i giovani agricoltori ricorrono sistematicamente alla stipula e alla registrazione di contratti d'affitto pluriennali.

Tabella 9 – Superfici agricole totali e in affitto divise per fascia d'età in Italia (ettari e %)

età	SAT totale (ha)	SAT in affitto (ha)	% affitto
UNDER 40	2.477.300	1.521.300	61,4
OVER 40	13.471.300	4.688.500	34,8

Fonte: Istat, Censimento 2020

Esaminando il dettaglio territoriale, questa tendenza si riproduce in modo speculare e omogeneo all'interno delle diverse circoscrizioni geografiche. In ciascuna macro-area, la quota di superfici condotte in locazione dagli under 40 raddoppia sistematicamente il dato relativo agli over 40. Si conferma, tuttavia, un progressivo decremento del ricorso all'affitto per entrambe le coorti generazionali man mano che l'analisi si sposta verso le regioni meridionali; un trend che riflette le specificità strutturali del mercato fondiario del Mezzogiorno discusse nel capitolo 4.2, le quali esercitano la propria influenza indipendentemente dalla variabile anagrafica dei conduttori.

Tabella 9 – Confronto superfici in affitto divise per fascia d'età, per circoscrizione geografica (% affitto su totale)

Età	ITALIA	Nord	Centro	Sud	Isole
% affitto UNDER 40	61,4	69,8	58,8	54,1	50,2
% affitto OVER 40	34,8	42,9	32,6	32,1	24,3

Fonte: Istat, Censimento 2020

4.5 Ricorso all'affitto per dimensione aziendale e ordinamento colturale

I dati analizzati nel presente paragrafo, estrapolati dal Censimento Generale dell'Agricoltura Istat 2020, considerano la dimensione media aziendale in funzione del titolo di possesso e il tasso di intermediazione locativa nei quattro principali ordinamenti produttivi nazionali.

Al fine di comprendere appieno come il mercato degli affitti influenzi positivamente l'efficienza strutturale delle imprese agricole italiane, risulta di fondamentale importanza l'esame della superficie media aziendale per titolo di possesso dei suoli. Come evidenziato dalla Tabella 10, le realtà che si affidano esclusivamente alla proprietà presentano un'estensione media inferiore alla metà rispetto a quelle condotte unicamente in affitto; il divario si amplia ulteriormente nel confronto con le aziende a conduzione mista (proprietà e affitto), la cui dimensione media risulta quasi quattro volte superiore rispetto alle imprese operanti in sola proprietà.

Questa profonda asimmetria strutturale trova spiegazione nella natura stessa delle aziende associate alla proprietà esclusiva, spesso caratterizzate da una conduzione di stampo tradizionale, da una forte frammentazione fondiaria e da conduttori che esercitano l'attività agricola a titolo sussidiario o

amatoriale (part-time). Al contrario, il ricorso alla locazione risponde frequentemente alla necessità di superare la cosiddetta "soglia minima di sopravvivenza" economica e strutturale: un'estensione limitata a pochi ettari difficilmente consente di generare un reddito familiare dignitoso o di giustificare l'ammortamento di moderne tecnologie meccaniche. Gli agricoltori professionali (IAP) utilizzano pertanto l'affitto come principale leva strategica per raddoppiare o triplicare la propria base territoriale, incrementando la produttività del lavoro ed evitando l'immobilizzazione di ingenti flussi finanziari nell'acquisto dei suoli.

La necessità di ampliare la maglia poderale per conseguire adeguate economie di scala e mantenere la competitività sui mercati trova un riscontro immediato nella Figura 1, che illustra graficamente i divari dimensionali sussistenti tra le diverse modalità di possesso.

Sotto il profilo della distribuzione territoriale, il rapporto proporzionale tra le estensioni medie si mantiene pressoché costante in tutte le circoscrizioni geografiche: le aziende che adottano la conduzione mista registrano sistematicamente una superficie media di circa quattro volte superiore rispetto alle imprese confinate nella sola proprietà esclusiva in tutte le zone d'Italia.

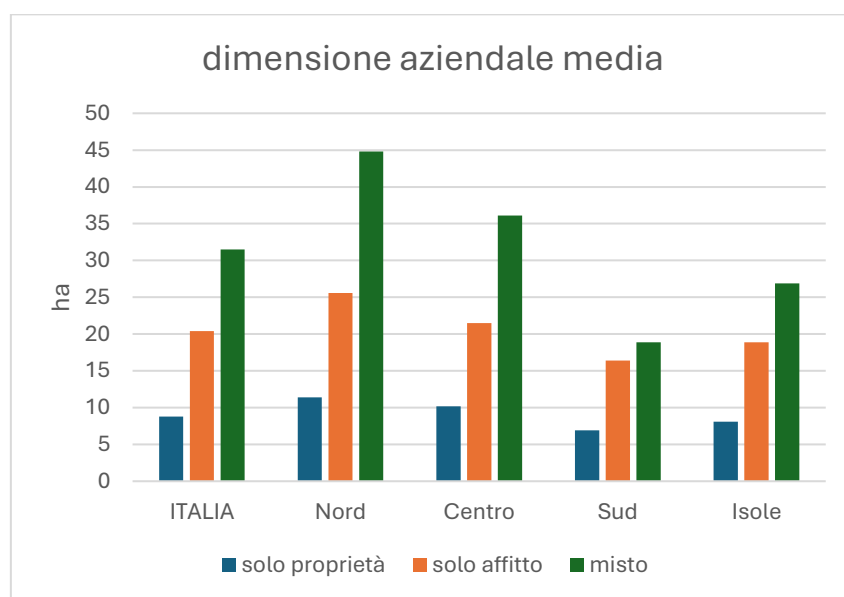
La principale divergenza tra le macro-aree risiede, invece, nell'ampiezza media assoluta registrata all'interno delle medesime categorie di possesso. I valori dimensionali del Nord risultano stabilmente superiori rispetto al resto della penisola, riflettendo un tessuto imprenditoriale più dinamico, competitivo e caratterizzato da un maggior grado di accorpamento fondiario. Tale scenario è strettamente connesso alla maggiore fluidità del mercato locativo settentrionale, già evidenziata nella Tabella 6, oltre alla maggiore presenza di colture che necessitano di una maggiore estensione per poter generare un reddito soddisfacente. Al contrario, il Sud Italia risente di una storica e marcata frammentazione delle proprietà; in questo contesto, la debole penetrazione dell'istituto dell'affitto concorre a determinare le dimensioni medie aziendali più contratte del panorama nazionale.

Tabella 10 – Dimensione media aziendale per titolo di possesso per circoscrizione geografica (ettari)

tipo di azienda	ITALIA	Nord	Centro	Sud	Isole
solo proprietà	8,8	11,4	10,2	6,9	8,1
solo affitto	20,4	25,6	21,5	16,4	18,9
misto	31,5	44,8	36,1	18,9	26,9

Fonte: Istat, Censimento 2020

Figura 3 – Superficie aziendale media per titolo di possesso per circoscrizione (ettari)



Fonte: Istat, Censimento 2020

Nella prossima tabella riguardante i dati relativi alla SAT condotta in locazione emergono profonde asimmetrie e una marcata eterogeneità tra i quattro principali orientamenti produttivi considerati.

Il comparto delle grandi colture seminate — che include i cereali maggiori come frumento, mais e orzo, unitamente alle colture industriali quali barbabietola da zucchero, girasole e soia — è storicamente caratterizzato da margini di contribuzione per ettaro relativamente contenuti. Al fine di generare un reddito d'impresa soddisfacente ed economicamente sostenibile, gli operatori cercano di aumentare la dimensione aziendale. Data la difficoltà di acquisire la proprietà a causa delle barriere finanziarie imposte dall'alto costo della terra, gli imprenditori ricorrono alla locazione di ampi corpi fondiari, come chiaramente evidenziato dai dati in tabella.

Anche per le aziende zootecniche l'affitto si configura come uno strumento indispensabile, rispondendo a una duplice esigenza sia tecnica sia normativa. Da un lato, la locazione consente l'ampliamento delle superfici destinate all'autoproduzione di foraggi e concentrati necessari al sostentamento del patrimonio zootecnico; dall'altro, risulta fondamentale per adempiere ai rigidi vincoli ambientali imposti dalla normativa comunitaria (Direttiva Nitrati). Gli allevamenti intensivi hanno infatti l'obbligo legale di garantire un corretto rapporto tra il carico zootecnico (numero di capi) e la superficie agricola utilizzabile per lo spandimento degli effluenti, al fine di assicurarne la sostenibilità ambientale ed evitare severe sanzioni. Tale vincolo normativo genera una costante domanda di superfici in affitto da parte degli allevatori, finalizzata anche all'assolvimento dei piani di utilizzazione agronomica dei reflui.

Un quadro diametralmente opposto si osserva nel comparto delle colture permanenti di pregio, nello specifico nei sistemi vitivinicoli e olivicoli, dove predomina nettamente la proprietà della terra. L'impianto di un vigneto o di un oliveto richiede investimenti di capitale estremamente elevati e a lungo ciclo di utilizzo; tali colture necessitano di diversi anni prima di entrare nella fase di piena produttività e mantengono la loro efficienza economica per decenni, in particolare nel caso degli oliveti. Gli imprenditori manifestano una forte avversione al rischio nell'effettuare investimenti strutturali così onerosi su fondi di terzi, nel timore di non completare l'ammortamento dei capitali

prima della scadenza del rapporto locativo. Inoltre, per operare in questo settore tramite affitto, le aziende necessitano di vincoli contrattuali di durata ultraventennale, una tipologia negoziale strutturalmente più complessa da reperire sul mercato rispetto ai contratti a breve o medio termine.

L'orticoltura e la frutticoltura intensiva richiedono alti investimenti iniziali (spese di impianto, irrigazione, reti antigrandine, ecc.) che si concentrano tuttavia su superfici aziendali decisamente più limitate rispetto al comparto cerealicolo. In questo ambito, l'affitto viene utilizzato in modo dinamico principalmente per attuare le rotazioni colturali, una pratica agronomica essenziale nell'orticoltura specializzata per contrastare i fenomeni di stanchezza del terreno e la proliferazione di fitopatie, oppure da giovani imprenditori che avviano aziende agricole ad alta resa per unità di superficie. La ridotta estensione agraria media richiesta da questo specifico comparto spiega la minore quota percentuale complessiva di SAT in affitto rispetto alla media nazionale.

Tabella 11 – Superfici agricole totali e in affitto divise per ordinamento colturale in Italia (ettari e %)

comparto produttivo	SAT totale (ha)	SAT affitto (ha)	% affitto
Grandi Colture Seminative	5.240.500	2.536.400	48,4
Aziende Zootecniche	4.895.100	2.393.700	48,9
Colture Permanenti di Pregio	2.185.300	563.800	25,8
Ortofrutticoltura e Serra	412.400	148.900	36,1

Fonte: Istat, Censimento 2020

5 Capitolo V – Conclusioni

Il progressivo apprezzamento del capitale fondiario, associato a una contestuale contrazione della redditività marginale delle produzioni, sta spingendo gli imprenditori agricoli ad abbandonare la proprietà esclusiva quale unica modalità di accesso alla terra. L'alternativa strutturale più valida e in forte espansione negli ultimi decenni è rappresentata dalla locazione. L'affitto si configura come uno strumento strategico non solo per gli operatori che intendono ampliare la superficie aziendale, ma anche per i piccoli e medi proprietari fondiari; questi ultimi, a fronte dei modesti margini garantiti dalla gestione colturale diretta, preferiscono concedere i fondi in locazione anziché venderli, preservando così la titolarità del patrimonio immobiliare ed ottenendo una rendita finanziaria stabile.

Le evidenze emerse nel presente lavoro di tesi dimostrano come il ricorso all'affitto abbia registrato una rapida ascesa, in particolare a partire dagli anni Novanta, sotto la spinta di fattori di natura sia giuridica sia economica.

Sotto il profilo normativo, l'incremento delle superfici locate è stato favorito dall'evoluzione della disciplina sui contratti agrari. Il legislatore, recependo le crescenti istanze di un mercato in rapida trasformazione, ha progressivamente aggiornato il quadro regolatorio al fine di garantire una maggiore certezza del diritto. La definizione di tutele simmetriche e di obbligazioni chiare per locatore e affittuario ha ridotto i profili di rischio contrattuale, mitigando il contenzioso e incentivando la stipula di nuovi accordi.

Dal punto di vista economico, la diffusione della locazione è stata fortemente stimolata dalle riforme della PAC, le quali, attraverso il disaccoppiamento degli aiuti dalla produzione, hanno ancorato l'erogazione dei contributi europei alla mera conduzione del suolo, riservandoli esclusivamente a chi esercita l'effettivo ruolo di conduttore che, in presenza di un contratto d'affitto è l'affittuario. Parallelamente, l'elevato costo d'acquisto dei terreni ha reso l'investimento fondiario diretto insostenibile per molte aziende, non essendo più giustificato dai correnti flussi di reddito agricolo; simmetricamente, i proprietari terrieri hanno manifestato la volontà di non vendere i propri terreni, preferendo la via della locazione. Questa convergenza di interessi ha reso l'affitto una soluzione reciprocamente vantaggiosa per entrambe le parti contraenti.

Inoltre, l'ampliamento della superficie poderale tramite l'affitto risponde alla necessità strutturale del sistema agricolo italiano di incrementare la dimensione media aziendale, colmando il divario con i principali concorrenti europei e preservando la competitività sui mercati internazionali. Questa logica investe anche le imprese agromeccaniche, interessate alla locazione sia per accedere ai titoli PAC — altrimenti preclusi in regime di contoterzismo tradizionale — sia per ottimizzare la capacità produttiva dei parchi macchine, ammortizzandone gli elevati costi di ammortamento su superfici più ampie.

In conclusione, l'analisi dei dati storici e campionari dimostra come la locazione fondiaria sia divenuta uno dei principali titoli di possesso in Italia. In chiave prospettica, è auspicabile un ulteriore consolidamento di questo modello di accesso alla terra, in linea con quanto già avviene nelle economie agricole più avanzate d'Europa, dove l'affitto copre la maggior parte della SAU garantendo elevata flessibilità e competitività strutturale.

Bibliografia

- Rossetto L. Dispense di economia agraria per Stag.
- Favaretti G. 1984. Elementi di Economia agraria, pp. 266-277. Cooperativa alfasessanta.
- 1965. Legge 26.05.1965 n. 590. Disposizioni per lo sviluppo della proprietà coltivatrice. Gazzetta ufficiale n. 142, 9 giugno 1965.
- 1971. Legge 14.08.1971 n. 817. Disposizioni per il rifinanziamento delle provvidenze per lo sviluppo della proprietà coltivatrice. Gazzetta ufficiale n. 261, 14 ottobre 1971.
- 1982. Legge 03.05.1982 n. 203. Norme sui contratti agrari. Gazzetta ufficiale n.121, 5 maggio 1982.
- 1991. Direttiva 12.12.1991 n. 91/676/CEE. Direttiva nitrati. Gazzetta Ufficiale dell'Unione Europea n. L375, 31 dicembre 1991.
- 2002. Sentenza 05.07.2002 n. 318 Corte Costituzionale. Sentenza di illegittimità artt. 9 e 62 della Legge 203/1982. Gazzetta ufficiale n.27, 10 luglio 2002.
- 2016. Legge 28.07.2016 n. 154. Deleghe al Governo e ulteriori disposizioni in materia di semplificazione, razionalizzazione e competitività dei settori agricolo e agroalimentare, nonché sanzioni in materia di pesca illegale. Gazzetta Ufficiale n. 186, 10 agosto 2016.
- 2021. DGR 22.06.2021 n. 813. Disciplina per la distribuzione agronomica degli effluenti, dei materiali digestati e delle acque reflue, comprensiva del Quarto Programma d'Azione per le zone vulnerabili ai nitrati di origine agricola del Veneto. Bollettino ufficiale regione Veneto n. 85, 25 giugno 2021.
- Artt. 1628-1654, Codice civile italiano.
- Istat, 1961. 1° Censimento generale dell'agricoltura, volume VI. Padova: biblioteca di statistica.
- Istat, 1970. 2° Censimento generale dell'agricoltura, volume II. Padova: biblioteca di statistica.
- Istat, 1990. 4° Censimento generale dell'agricoltura, fascicoli regionali. Padova: biblioteca di statistica.
- Istat, 2000. 5° Censimento generale dell'agricoltura, fascicoli regionali. Padova: biblioteca di statistica.
- Istat, 2010. 6° Censimento generale dell'agricoltura, fascicolo "Caratteristiche strutturali delle aziende agricole". Padova: biblioteca di statistica.
- Associazione laziale dei Dottori in Scienze Agrarie, febbraio 1970. Le nuove norme sull'affitto dei fondi rustici. L'Informatore agrario di febbraio 1970, pp. 712-713.
- Povellato A. 1997. Prospettive incerte per il mercato degli affitti. L'Informatore agrario n. 44/1997, pp. 27-30.
- Povellato A. 2010. Canoni di affitto in leggera diminuzione. L'Informatore agrario n. 46/2010, pp. 35-40.
- Povellato A. 2011. Aumenta la superficie in affitto delle aziende professionali. L'Informatore agrario n. 40/2011, pp. 32-39.
- Povellato A. 2023. Affitti fondiari: mercato vivace, cauto l'aggiornamento dei canoni. L'Informatore agrario n. 36/2023, pp. 34-37.
- Arzeni A. 2024. Per i terreni in affitto continua a crescere la richiesta. L'Informatore agrario n. 36/2024, pp 27-30.
- Masaf, 2022. Piano Strategico della PAC 2023-2027 dell'Italia.

Sitografia

- Istat, gennaio 2021. 6° Censimento generale dell'agricoltura:
<https://www.istat.it/comunicato-stampa/6-censimento-generale-dellagricoltura-risultati-definitivi/>
- CREA, luglio 2024. L'andamento del mercato fondiario in Italia:
<https://www.crea.gov.it/web/politiche-e-bioeconomia/-/indagine-mercato-fondiario>
- CREA, esempi di valori fondiari e canoni d'affitto: <https://www.crea.gov.it/web/politiche-e-bioeconomia/-/indagine-mercato-fondiario>
- SNPA, 24 ottobre 2025. Consumo di suolo, dinamiche territoriali e servizi ecosistemici.
<https://www.snpambiente.it/pubblicazioni/consumo-di-suolo-dinamiche-territoriali-e-servizi-ecosistemici-edizione-2025/>
- Eurostat, database: <https://ec.europa.eu/eurostat/data/database>