REGIONE CAMPANIA
AGC Sviluppo Attività
Settore Primario -SeSIRCA

POR Campania
2000 - 2006

UNIONE EUROPEA

Misura 4.10 "Ricomposizione fondiaria"

Indirizzi operativi per l'attuazione e per la redazione del bando di misura

Tipologia di azione a2)

ottobre- 2004

PREMESSA

FINALITÀ E CRITERI DI SELEZIONE DELLE OPERAZIONI PER L'ACQUISTO E LO SCAMBIO DI PARTICELLE AGRICOLE

1 Requisiti di ammissibilità
1.1 Ambiti territoriali di intervento
1.2 *Requisiti soggettivi*
1.3 Requisiti aziendali (Acquisto e scambio di particelle agricole)

2. Criteri di selezione delle istanze
2.1 Acquisto di particelle agricole
2.1.1 Requisiti soggettivi del richiedente
2.1.2 Requisiti oggettivi dell'azienda
2.1.2 Validità ed economicità della proposta
2.2 Scambio di particelle agricole
2.2.1 Requisiti soggettivi dei richiedenti
2.2.2 Requisiti oggettivi delle aziende
2.2.3 Validità ed economicità della proposta

TIPOLOGIA DI INFRASTRUTTURE E CRITERI DI SELEZIONE DEI PROGETTI
1. Criteri di ammissibilità
2. Criteri di selezione

SPESA MASSIMA AMMISSIBILE
1 Acquisto e scambio di terreni agricoli
2 Infrastrutture

MONITORAGGIO DEL MERCATO FONDIARIO
1. L'analisi del mercato e l'impianto del sistema di monitoraggio
2. La gestione del sistema di monitoraggio

CONCLUSIONI

ALLEGATI A – B

PREMESSA

Il Complemento di programmazione (CdP) prevede che la Misura si articoli secondo le seguenti tipologie di intervento:

- acquisto terreni agricoli;
- scambio di particelle agricole;
- infrastrutture interaziendali.

Il CdP assegna altresì al documento "indirizzi operativi" la definizione, sulla base dei risultati dell'indagine territoriale svolta nella prima fase di realizzazione, delle strategie di attuazione della misura con particolare riferimento:

a) **ai criteri di selezione delle operazioni per l'acquisto e lo scambio di particelle**;

b) **alla tipologia di infrastrutture da realizzare ed ai criteri di selezione dei relativi progetti**;

c) **alla definizione della spesa massima ammissibile per l'acquisto e /o scambio di terreni e per la realizzazione della infrastrutture**;

d) **all'impianto di un sistema di monitoraggio del mercato fondiario.**

Il presente documento, a partire dai principali risultati dell'indagine preliminare conclusasi con l'approvazione da parte della Giunta regionale, di cui alla Deliberazione 2216[1] del 4/7/2003, definisce per ciascuno dei punti sopra citati i principali indirizzi per l'attuazione.

[1] Sul sito internet dell'Assessorato agricoltura www.regione.campania.it/agricoltura sezione comunicati è disponibile la versione integrale della DGR 2216/03 (BURC n 35 4/8/03) e il dettaglio della caratterizzazione delle 32 zone.

FINALITÀ E CRITERI DI SELEZIONE DELLE OPERAZIONI PER L'ACQUISTO E LO SCAMBIO DI PARTICELLE AGRICOLE

La finalità di questa tipologia di intervento è favorire l'accorpamento e/o l'aumento delle dimensioni di aziende già costituite attraverso un aiuto per l'acquisto di particelle agricole o per la realizzazione di operazioni di scambio.

Nel rispetto delle indicazioni generali alla base dell'attuazione di tutte le misure del POR Campania cofinanziate dal FEOGA e dallo SFOP, occorre distinguere i criteri di selezione dei progetti secondo due categorie principali:

- requisiti di ammissibilità
- criteri di valutazione dei progetti in sede di istruttoria tecnica.

È, infatti, dalla opportuna combinazione e modulazione delle due categorie che discenderà l'efficacia dell'azione di misura in termini di concentrazione territoriale degli interventi e di obiettivi raggiunti.

1 Requisiti di ammissibilità

Tali requisiti possono essere distinti in tre categorie principali: territoriali, soggettivi, aziendali.

1.1 Ambiti territoriali di intervento

Una delle scelte alla base della progettazione operativa della misura è stata quella di concentrare l'intervento all'interno di alcune aree regionali opportunamente individuate e caratterizzate attraverso una approfondita indagine territoriale. Infatti, sebbene il problema legato al riordino fondiario sia diffuso in tutte le aree agricole della regione, si è scelto di concentrare l'indagine territoriale nelle aree interne ad

agricoltura estensiva così come definite nell'analisi alla base della Programmazione 2000-2006 del POR Campania. In particolare, detto territorio si identifica con i due Sub – Sistemi appartenenti al sistema rurale: quello agricolo e rurale a basso sviluppo e quello agricolo intermedio.

Sup.territoriale (ha)	**Collina**	**Montagna**	**Pianura**	**Totale**	
Area 4.10	543.539 *53,05%*	469.774 *45,85%*	11.224 *1,10%*	**1.024.537** **100%**	**75,3%**
Campania	690.455 *50,8%*	469.774 *34,6%*	199.273 *14,7%*	**1.359.502** **100%**	**100%**

La tabella mostra che si tratta prevalentemente di aree di collina e/o montagna. Dette zone si caratterizzano per una spiccata ruralità e per un'agricoltura caratterizzata da ordinamenti produttivi scarsamente flessibili; inoltre i bassi redditi degli addetti hanno alimentato lo spostamento di popolazione ed hanno generato in alcuni casi fenomeni di sotto utilizzazione o di vero e proprio abbandono della risorsa suolo; infine, molta terra è posseduta da famiglie plurireddito che non vivono più di agricoltura.
In tali condizioni, la possibilità di dar vita a unità produttive competitive e stabili consiste, in via preliminare, nel promuovere e nell'agevolare i processi di ampliamento della maglia aziendale attraverso un significativo incremento del livello di mobilità della proprietà e del possesso dei terreni. In questo modo si potrà tendere ad assicurare un'adeguata tenuta e vitalità delle imprese agricole che costituisce una vera e propria pre-condizione affinché il settore primario partecipi, in posizione paritetica, ai processi integrati di sviluppo.

Nelle aree suddette ricadono 370 comuni (70% dei comuni campani), circa il 70% dell’intera superficie agricola regionale e oltre il 50% delle unità aziendali che costituiscono il tessuto produttivo agricolo regionale.
In tale contesto l’agricoltura occupa una posizione di grande rilievo nell’economia e nel sistema ambientale.

In questi ambiti territoriali sono prevalenti situazioni di arretratezza e di svantaggio naturale che condizionano sia gli ordinamenti produttivi, rendendoli sostanzialmente “anelastici”, che l'organizzazione tecnico-economica delle aziende; inoltre l’attività agricola è caratterizzata soprattutto da colture cerealicole, viticole, olivicole, tabacco e allevamenti (in maggioranza ovi-caprini); infine vengono praticate tecniche produttive di tipo estensivo (ad eccezione del tabacco) e la produttività delle risorse è decisamente inferiore di quella media della pianura costiera.

D'altra parte ci si trova di fronte ad un contesto economico scarsamente diversificato che non consente alternative significative all’attività agricola.

L’agricoltura di queste zone rappresenta quindi la parte più debole dell’intero settore agricolo campano soprattutto in considerazione della modifica che subirà la politica agricola comunitaria, la quale, proprio in queste aree, impattando su strutture deboli e ordinamenti scarsamente flessibili porterà inevitabilmente ad una massiccia fuoriuscita di imprese dal settore.

La fase iniziale ha permesso di caratterizzare il territorio di potenziale applicazione, distinto in 32 zone, ed ha portato, così come ampiamente documentato indagine territoriale (a cui si rimanda per gli eventuali approfondimenti), alla classificazione delle aree di applicazione della misura in relazione al fabbisogno ed alla suscettibilità, per ciascuna tipologia di intervento (acquisto-scambio e infrastrutture).

Considerando vincolante tale studio e al fine di concentrare gli interventi, potranno essere ammesse ai benefici

della misura, in questa prima fase di applicazione, le istanze provenienti dalle zone che sono state oggetto di indagine e per le quali la stessa ha verificato un fabbisogno e una suscettibilità alle operazioni di ricomposizione superiori alla media del complesso delle zone indagate.

Tali aree sono riportate nell'allegato A- *Zone di applicazione della Misura 4.10 e loro caratteristiche.* L'allegato B riporta i Comuni facenti parte delle singole zone.

1.2 Requisiti soggettivi

a. Acquisto

Persone fisiche o giuridiche che esercitano attività agricola ai sensi dell'art. 2135 del CC, titolari di imprese iscritte nel registro delle imprese agricole della CCIAA che, in base ad un legittimo titolo di proprietà o di affitto, conducono terreni.

Non sono ammesse operazioni di compravendita fra genitori e figli. Inoltre, i rilevatari che intendono acquistare terreni da beneficiari degli aiuti al prepensionamento non debbono essere legati a questi ultimi da vincoli di parentela entro il 3° grado.

Sarà richiesto di dimostrare la disponibilità della propria quota di capitale occorrente all'investimento. Infine, non potranno accedere alla misura coloro che non dimostreranno di possedere conoscenze e competenze professionali adeguate.

b. scambio di particelle agricole

Persone fisiche o giuridiche che esercitano attività agricola ai sensi dell'art. 2135 del CC, titolari di imprese iscritte nel registro delle imprese agricole della CCIAA che, in base ad un legittimo titolo di proprietà o di affitto, conducono terreni.

Non sono ammesse operazioni di scambio fra genitori e figli. Inoltre, i rilevatari che intendono acquisire terreni da beneficiari degli aiuti al prepensionamento non debbono essere legati a questi ultimi da vincoli di parentela entro il 3° grado.

Infine, non potranno accedere alla misura coloro che non dimostreranno di possedere conoscenze e competenze professionali adeguate.

1.3 Requisiti aziendali e dei terreni oggetto di scambio

Acquisto e scambio di particelle agricole

Sia per l'acquisto che per operazioni di scambio i terreni oggetto dell'operazione dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- devono essere terreni agricoli come risultanti dal PRG comunale;
- non debbono aver beneficiato nei cinque anni precedenti, di misure di pagamento agevolato per operazioni fondiarie previste da norme comunitarie, nazionali, regionali o di enti locali;
- non devono essere gravati da vincoli quali: iscrizioni ipotecarie, pesi, livelli, usi civici, usufrutto e devono essere liberi da persone o cose;
- devono ricadere nel territorio del comune di appartenenza del centro aziendale dell'impresa richiedente o nei comuni contermini e, in ogni caso, qualora si trattasse di comuni il cui territorio rappresenti confine amministrativo di regione, devono ricadere all'interno del territorio della regione Campania. In assenza di un centro aziendale univocamente identificabile si considera come comune di appartenenza quello in cui ricade la maggior parte della SAU.

Solo per operazioni di acquisto sarà richiesto che:

- le aziende richiedenti dimostrino di essere redditive;
- siano verificati i normali sbocchi di mercato ovvero sono ammessi interventi nelle filiere produttive individuate dal POR Campania 2000/2006 e riportate nell'Allegato "Analisi sbocchi di mercato";
- le aziende richiedenti rispettino i requisiti minimi in materia di ambiente, igiene e benessere degli animali.

2. Criteri di selezione delle istanze

In coerenza con quanto previsto per le altre misure cofinanziate dal FEOGA e dallo SFOP le istanze pervenute e ritenute ammissibili saranno valutate sulla base di una griglia di parametri di valutazione riferita alle seguenti principali categorie:

Acquisto e scambio di particelle agricole
a) requisiti soggettivi del richiedente b) requisiti oggettivi dell'azienda e territoriali c) validità della proposta ed economicità
Infrastrutture interaziendali
a) aspetti territoriali b) economicità dell'intervento c) validità del progetto

2.1 Acquisto di particelle agricole

In coerenza con le finalità della misura, le risultanze dell'analisi territoriale e gli obiettivi generali del Programma Operativo, si farà riferimento, nella valutazione delle istanze a valere sulla tipologia acquisto ai seguenti parametri di valutazione.

2.1.1 Requisiti soggettivi del richiedente

Tra i requisiti soggettivi costituiranno elementi di valutazione, secondo le modalità di assegnazione dei punteggi stabiliti nel bando di misura:

1. l'età del richiedente (per le persone giuridiche tale requisito si valuta sulla compagine societaria);
2. sesso (per le persone giuridiche tale requisito si valuta sulla compagine societaria);

3. il titolo di studio (per le persone giuridiche tale requisito si valuta sul direttore tecnico);
4. la qualità di giovane agricoltore che si è insediato ai sensi delle misure 4.15 e 4.15 bis o come rilevatario di terreni ceduti a seguito di prepensionamento;
5. il livello di aggiornamento professionale.

2.1.2 Requisiti oggettivi dell’azienda e del territorio

Tra i requisiti oggettivi dell’azienda costituiranno elementi di valutazione, secondo le modalità di assegnazione dei punteggi stabiliti nel bando di misura:

1. il grado di frammentazione della zona di provenienza dell’istanza rispetto alla media delle zone di applicazione (si veda allegato A)
2. l’incidenza percentuale della superficie agricola totale della zona di provenienza dell’istanza su quella territoriale (si veda allegato A);
3. la dimensione economica dell’azienda prima dell’intervento;
4. l’adozione di tecniche produttive a basso impatto ambientale;
5. la realizzazione in azienda di produzioni con marchio collettivo.

2.1.3 Validità ed economicità della proposta

Tra i requisiti legati al progetto costituiranno elementi di valutazione, secondo le modalità di assegnazione dei punteggi stabiliti nel bando di misura:

1. incremento della superficie agricola utilizzata aziendale;
2. contiguità dei terreni acquistati con quelli preposseduti;
3. costo ad ettaro dell’intervento;

4. valutazione del piano aziendale a corredo dell’istanza;
5. rapporto tra il costo di acquisto e il valore dei terreni preposseduti in proprietà;
6. consolidamento della superficie in proprietà dell’azienda.

2.2 Scambio di particelle agricole

In coerenza con le finalità della misura, le risultanze dell’analisi territoriale e gli obiettivi generali del Programma Operativo, nella valutazione delle istanze a valere sulla tipologia scambio, si farà riferimento ai seguenti fattori di valutazione:

2.2.1 Requisiti soggettivi dei richiedenti

Tra i requisiti soggettivi costituiranno elementi di valutazione, secondo le modalità di assegnazione dei punteggi stabiliti nel bando di misura:

1. l’età del richiedente (per le persone giuridiche tale requisito si valuta sulla compagine societaria);
2. sesso (per le persone giuridiche tale requisito si valuta sulla compagine societaria);
3. il titolo di studio(per le persone giuridiche tale requisito si valuta sul direttore tecnico);
4. la qualità di giovane agricoltore che si è insediato ai sensi delle misure 4.15 e 4.15 bis o come rilevatario di terreni ceduti a seguito di prepensionamento;
5. il livello di aggiornamento professionale.

2.2.2 Requisiti oggettivi delle aziende e del territorio

Tra i requisiti oggettivi dell’azienda costituiranno elementi di valutazione, secondo le modalità di assegnazione dei punteggi stabiliti nel bando di misura:

1. il grado di frammentazione della zona di provenienza dell'istanza rispetto alla media delle zone di applicazione (si veda allegato A);
2. l'incidenza percentuale della superficie agricola totale della zona di provenienza dell'istanza su quella territoriale (si veda allegato A);
3. l'accesso a misure di investimento cofinanziate dal POR;
4. l'adozione di tecniche produttive a basso impatto ambientale;
5. la realizzazione in azienda di produzioni con marchio collettivo.

2.2.3 Validità ed economicità della proposta

Tra i requisiti legati al progetto costituiranno elementi di valutazione, secondo le modalità di assegnazione dei punteggi stabiliti nel bando di misura:

1. riduzione del numero di corpi aziendali;
2. valutazione del piano aziendale a corredo dell'istanza;
3. costo ad ettaro dell'operazione;
4. incremento della SAU aziendale.

TIPOLOGIA DI INFRASTRUTTURE E CRITERI DI SELEZIONE DEI PROGETTI

In considerazione degli obiettivi di misura, già in fase di analisi territoriale (cfr. DGR 2216/03), si è posta l'attenzione sulla caratterizzazione del territorio indagato riguardo alle infrastrutture a servizio dei terreni ad uso agricolo.

L'analisi condotta ha reso evidente l'esigenza primaria di ottimizzare il reticolo di viabilità locale di servizio all'attivita' agro-silvo-pastorale, sia pure con una differenziazione locale,

nelle aree in cui si realizzeranno gli interventi di ampliamento e accorpamento aziendale.

Tale ottimizzazione dovrà riguardare soprattutto interventi volti a:

- facilitare il collegamento alla viabilità principale in modo da agevolare la penetrazione nel territorio;
- favorire l'accesso ed il raggiungimento dei diversi corpi aziendali delle imprese agricole localizzate sul territorio;
- rendere più efficiente il trasporto dei prodotti agricoli e zootecnici verso le strutture di trasformazione di riferimento locali;
- agevolare la movimentazione dei prodotti agricoli e dei fattori di produzione verso i mercati di riferimento zonali.

1. Criteri di ammissibilità

Saranno ammessi a valutazione i progetti tesi alla realizzazione di strade rurali presentati dai Comuni compresi negli ambiti territoriali nei quali si realizzeranno interventi di ampliamento aziendale o scambio di particelle agricole (allegati A e B).

Non è consentita la cumulabilità degli aiuti per opere infrastrutturali previste dalla misura 4.20 del POR.

2. Criteri di selezione dei progetti

1.1 Aspetti territoriali

Tra i criteri legati al territorio di provenienza dell'istanza costituiranno elementi di valutazione, secondo le modalità di assegnazione dei punteggi stabiliti nel bando di misura:

1. il grado di frammentazione della zona di provenienza dell'istanza rispetto alla media delle zone (si veda allegato A);
2. la classificazione delle zone di provenienza dell'istanza approvata con DGR 2216/03 (si veda allegato A).

1.2 Economicità dell'intervento

Tra i criteri legati all'economicità dell'intervento costituiranno elementi di valutazione, secondo le modalità di assegnazione dei punteggi stabiliti nel bando di misura:

1. il costo unitario per azienda agricola servita;
2. il costo unitario per km di asse viario realizzato.

1.3 Validità del progetto

Tra i criteri legati al progetto dell'intervento costituiranno elementi di valutazione, secondo le modalità di assegnazione dei punteggi stabiliti nel bando di misura:

1. la presenza, tra le aziende servite, di imprese che hanno beneficiato di interventi di ricomposizione finanziati dalla Misura 4.10 (acquisto e/o scambio);
2. la coerenza dell'intervento con le finalità della misura e della specifica azione;
3. il grado di interconnessione con interventi già realizzati;
4. la completezza e chiarezza delle analisi poste a base del progetto;
5. l'adozione di tecniche costruttive di ingegneria naturalistica ascrivibili a quelle comprese nello specifico regolamento regionale;
6. il *curriculum* del progettista che dimostri esperienze specifiche nel campo dell'ingegneria naturalistica.

SPESA MASSIMA AMMISSIBILE

1 Acquisto e scambio di terreni agricoli

Per la definizione della spesa massima ammissibile si è tenuto conto dei risultati dell'indagine preliminare relativi a ciascun territorio ed in particolare:

- dell'assetto organizzativo aziendale attuale, rilevato dall'indagine, e di quello auspicabile ai fini del raggiungimento di una efficiente dimensione fisico-

economica dell'impresa in considerazione degli ordinamenti colturali praticati;
- dell'analisi dei valori fondiari per area.

Sulla base dell'indagine, l'investimento massimo ammissibile all'aiuto pubblico per l'acquisto (spesa ammissibile totale= prezzo di acquisto + spese di transazione) per singola area è quello riportato nell'allegato **A-***colonna acquisto.* Tale massimale comprende sia il costo di acquisto ammesso che le spese di transazione. Per le operazioni di permuta la spesa massima ammissibile è pari al complesso delle spese di transazione sostenute e quietanzate entro il limite massimo stabilito dallo stesso allegato A alla *colonna scambio.*
Solo per l'acquisto se il destinatario è una persona giuridica la spesa massima ammissibile è aumentata del 50%.

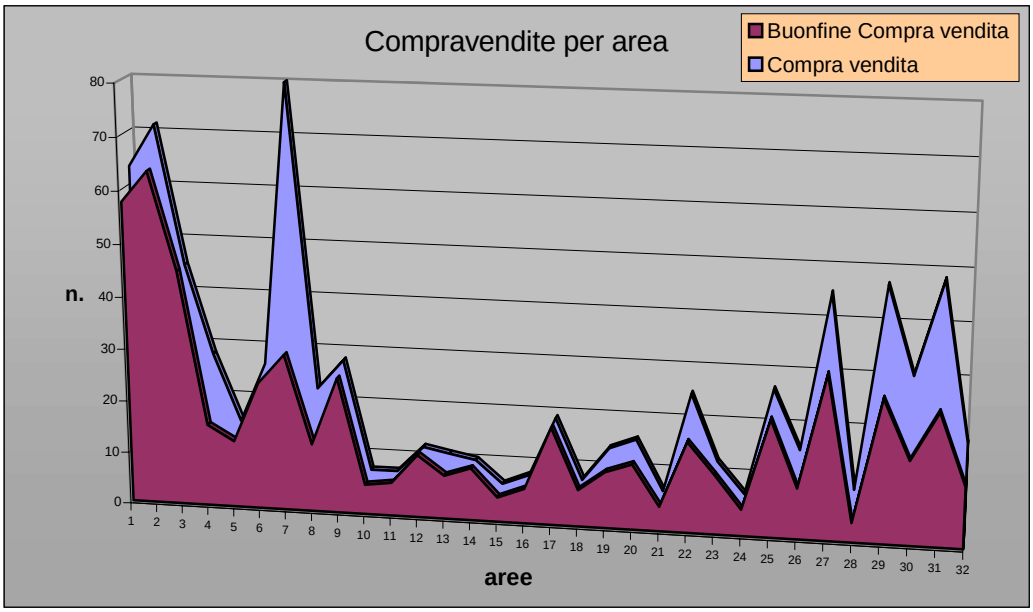
2. Infrastrutture
La spesa massima ammissibile è fissata a € 310.000 per iniziativa.

MONITORAGGIO DEL MERCATO FONDIARIO

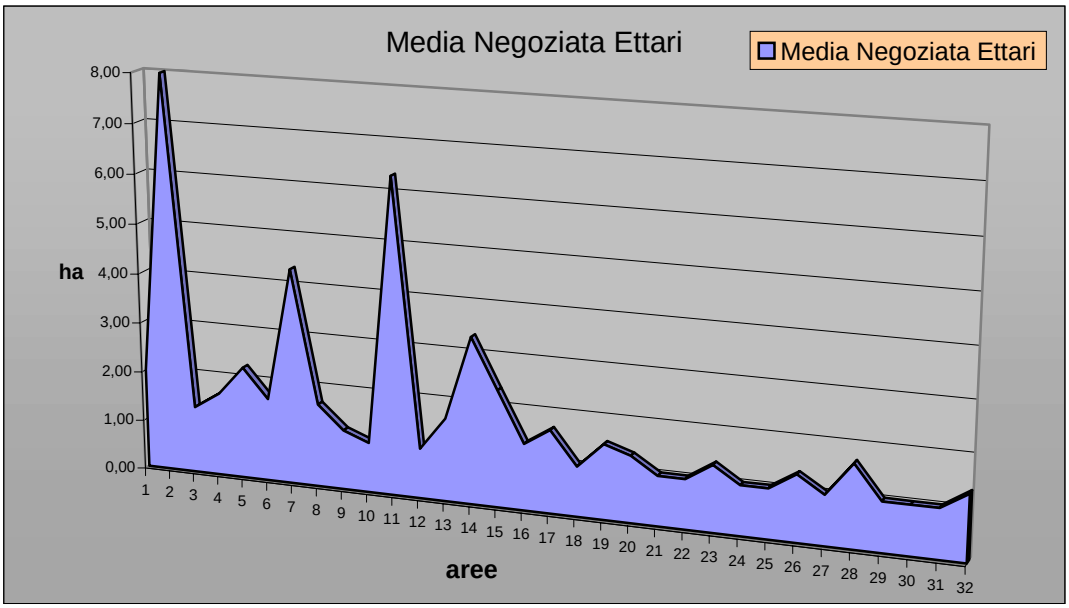
1. L'analisi del mercato e l'impianto del sistema di monitoraggio

La scheda di Misura stabilisce che l'Amministrazione regionale provveda all'attuazione di un sistema di monitoraggio del mercato fondiario. Per far fronte a questo obbligo è stato predisposto, già a partire dall'indagine territoriale, un apposito filone di indagine del mercato fondiario che si è articolato su due livelli: quello zonale e quello aziendale.
Il primo livello, realizzato attraverso un'indagine specifica sul mercato fondiario per singola area, ha interessato gli operatori del mercato stesso. Infatti, sono stati intervistati esperti del mercato locale attraverso una scheda per la rilevazione dei valori fondiari che conteneva una batteria di domande

riguardanti la conoscenza / percezione del mercato fondiario locale da parte dell'intervistato.
Molte sono state le informazioni raccolte, tra cui le più significative sono: il n° medio di contrattazioni degli ultimi tre anni, la superficie media scambiata, i valori di scambio per tipologia di terreno.
I primi due aspetti, per tutte le zone indagate, sono sintetizzati graficamente nel modo seguente.



Numero di compravendite tentate e andate a buon fine per area



Dimensione media degli appezzamenti negoziati per area

Molto significativo, ai fini dell'impianto del sistema di monitoraggio, è il contributo che l'indagine ha dato in termini di identificazione dei valori di scambio locali dei terreni agricoli.
Infatti, il lavoro di campo ha consentito di poter implementare una banca dati, di seguito denominata **"esperti"** contenente **417** record e così strutturata:

area	sottozona	Utilizzazione	VMin 000€	vMax 000€	media	scarto_%
Identificativo area	*Sottozona all'interno della area*	*Tipo di utilizzazione del suolo*	*Valore minimo di mercato ad ettaro*	*Valore massimo di mercato ad ettaro*	*Media dei valori min e max*	*Scarto percentuale tra i valori min e max*

Tale strumento risulta di fondamentale importanza per impiantare il sistema di monitoraggio del mercato fondiario. Inoltre, la banca dati "esperti", unitamente alla caratterizzazione delle aree di indagine, sarà messa a disposizione delle strutture preposte all'istruttoria delle domande di finanziamento.

L'indagine è stata progettata anche al fine di poter monitorare l'evoluzione dei valori fondiari attraverso la ripetizione delle interviste a cadenze temporali stabilite. Ciò è possibile in quanto la scheda di intervista "esperti" possedeva una parte anagrafica relativa alla persona intervistata: pertanto l'Amministrazione è in possesso di una banca dati di esperti del mercato fondiario.
Il livello aziendale di indagine sul mercato fondiario è stato realizzato chiedendo, a tutte le oltre 2000 aziende intervistate, di dare una valutazione economica dei terreni aziendali. In sostanza si è quantificata la sensibilità degli imprenditori circa il valore che essi attribuiscono ai terreni aziendali. Questo livello di indagine ha consentito l'implementazione di una banca dati **"aziendale"** dei valori fondiari costituita da quasi **11.000** record, così strutturata:

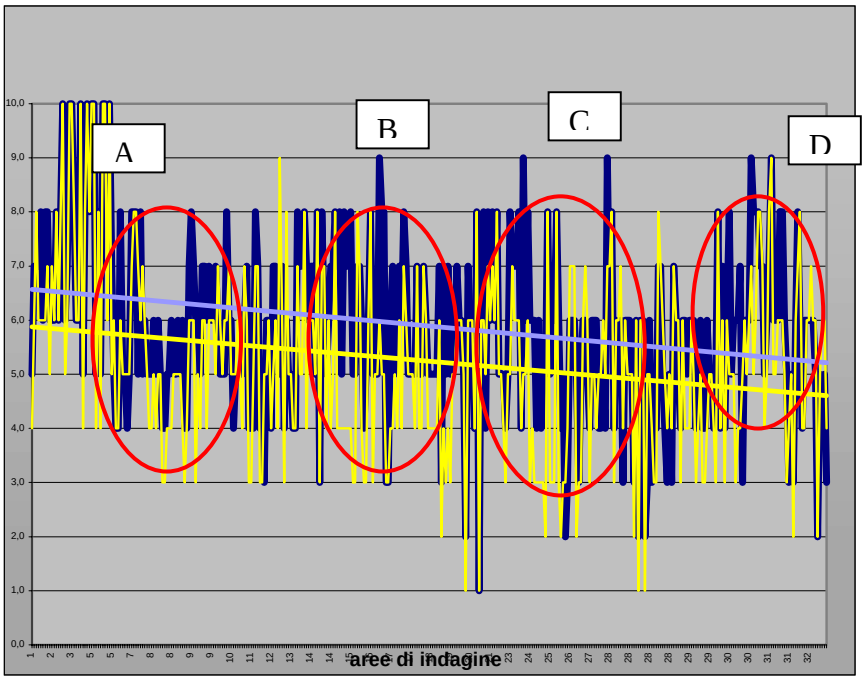
campo	***descrizione***
Area	*Identificativo area*
nomeComune	*Nome del comune*
Utilizzazione	*Utilizzazione prevalente del corpo aziendale*
Coltura	*Coltura praticata sull'appezzamento*
Ettari	*Estensione in ettari del corpo aziendale*
Valore ha	*Valore ad ettaro espresso in euro*
Possesso	*Titolo di possesso*
Accesso	*Modalità di accesso*
tempoPercorrenza	*Tempo necessario al raggiungimento del corpo dal centro aziendale*
Distanza	*Distanza del centro aziendale*
%irr	*% superficie irrigabile*

Questa banca dati è molto più analitica della precedente e va letta incrociandola con la banca dati "esperti". Analogamente alla precedente, essa costituisce parte dell'impianto del sistema

di monitoraggio e sarà fornita alle Commissioni provinciali quale strumento di lavoro operativo per la verifica della congruità delle richieste di finanziamento.

I due principali livelli di indagine sono stati affiancati da un ulteriore esplorazione zonale del mercato fondiario, attraverso un’indagine qualitativa sulla mobilità del mercato e sulla vitalità del settore agricolo. Queste due caratteristiche zonali sono state misurate chiedendo- ai tecnici che hanno realizzato l’indagine sul campo -di dare ai due parametri mobilità e vitalità un voto da 1 (poco attivo-poco vitale) a 10 (molto attivo-molto vitale) per singolo ambito territoriale.

In estrema sintesi dall’indagine emerge, come c’era da attendersi, che il mercato fondiario dei terreni segue l’andamento del settore agricolo, dove è depresso anche il mercato fondiario lo è, e viceversa dove è dinamico anche il mercato fondiario è dinamico. Tuttavia vi sono aree dove questa concordanza viene meno (zone A, B, C e D nel grafico di cui sotto).



linea scura vitalità settore agricolo **linea chiara mobilità fondiaria**

Questi scostamenti sono spiegabili secondo tre possibili interpretazioni:

1. Il settore agricolo è dinamico e produttivo, ma nella zona, per abitudini culturali si tende a non vendere la terra, e conseguentemente il mercato fondiario è praticamente fermo.
2. La valutazione che si da del settore agricolo non è coerente con la realtà economica; si tende a sopravvalutare la reale produttività del settore o per mancanza di alternative o per "affezione" alla terra, situazione che si evidenzia con la difficoltà di piazzare il terreno ai prezzi desiderati in quanto, evidentemente, non rappresenta un fattore della produzione particolarmente remunerativo.
3. Vi sono infine rare eccezioni, dove il mercato fondiario è più attivo del settore agricolo, da elementi extra agricoli che intervengono nella determinazione del valore di un terreno, essenzialmente le aspettative di edificabilità, sia urbana (prime case o seconde case) sia industriale.

2. La gestione del sistema di monitoraggio

Il lavoro di analisi del mercato svolto nella prima fase di attuazione della misura, attraverso l'implementazione delle due banche dati, consente di porre delle solide basi al sistema di monitoraggio del mercato richiesto all'Amministrazione regionale dai servizi della Commissione UE.

Tale sistema, una volta impiantato, si alimenterà attraverso due fonti informative: i dati relativi alle singole istanze ammesse a finanziamento e ulteriori analisi del mercato fondiario da effettuarsi anche attraverso la rete di esperti locali.

CONCLUSIONI

Il presente documento assolve all’obbligo imposto dal Complemento di programmazione riguardo alla definizione degli indirizzi operativi per l’attuazione della Misura 4.10 “Ricomposizione fondiaria”. Esso è coerente con la proposta di revisione del POR Campania e del relativo Complemento ad oggi all’esame dei Servizi della Commissione ed in particolare, sulla base delle risultanze dell’indagine territoriale già approvata con DGR 2216 del 4/7/2003, definisce:

a) i criteri di selezione dei progetti per acquisto e scambio di particelle;

b) la tipologia di infrastrutture da realizzare e criteri di selezione dei progetti;

c) la spesa massima ammissibile per l’acquisto e lo scambio di terreni agricoli e per la realizzazione della infrastrutture;

d) l’impianto di un sistema di monitoraggio del mercato fondiario.

Le strategie di attuazione definite nel presente documento saranno poste alla base dei bandi attuativi per le tre diverse tipologie di azione previste dalla misura.

Allegato A- Zone di applicazione della Misura 4.10 e loro caratteristiche

zona	*classificazione infrastrutture*	*% Superficie agricola su superficie territoriale*	*grado di frammentazione*	*spesa massima ammissibile*	
				acquisto	*scambio*
3	f-s-	69%	+	145.600,00	33.600,00
11	f+s-	69%	+	128.700,00	29.700,00
12	f+s+	81%	-	140.400,00	32.400,00
16	f-s-	66%	+	101.400,00	23.400,00
17	f-s-	82%	-	79.300,00	18.300,00
23	f-s-	81%	-	122.200,00	28.200,00
24	f+s+	58%	-	87.100,00	20.100,00
25	f+s+	78%	-	133.900,00	30.900,00
30	f+s+	73%	+	122.200,00	28.200,00

legenda parametri

classificazione infrastrutture	*classificazione delle zone relativa al fabbisogno (f) e sucettibilità (s) alla realizzazione di infrastrutture*
% Superficie agricola su superficie territoriale	*percentuale della superficie agricola rispetto a quella territoriale della zona*
grado di frammentazione	*grado di frammentazione zonale rispetto alla media delle zone di applicazione*
spesa massima ammissibile	*spesa massima ammissibile in euro per zona e per tipologia di intervento*

Allegato B - Comuni ricadenti nelle singole zone

zona	*cod_ISTAT*	*comune*	*provincia*
11	64003	Andretta	AV
11	64004	Aquilonia	AV
17	64005	Ariano Irpino	AV
30	65010	Atena Lucana	SA
25	64009	Bagnoli Irpino	AV
11	64011	Bisaccia	AV
23	64012	Bonito	AV
30	65018	Buonabitacolo	SA
11	64013	Cairano	AV
25	64014	Calabritto	AV
11	64015	Calitri	AV
3	62013	Campolattaro	BN
25	64017	Caposele	AV
17	64019	Carife	AV
30	65026	Casalbuono	SA
3	62015	Casalduni	BN
25	64021	Cassano Irpino	AV
17	64022	Castel Baronia	AV
25	64023	Castelfranci	AV
17	62016	Castelfranco in Miscano	BN
25	64024	Castelvetere sul Calore	AV
24	64028	Chiusano di San Domenico	AV
11	64030	Conza della Campania	AV
23	64033	Fontanarosa	AV
3	62033	Fragneto L'Abate	BN
3	62034	Fragneto Monforte	BN
16	64035	Frigento	AV
17	62036	Ginestra degli Schiavoni	BN
17	64037	Greci	AV
23	64038	Grottaminarda	AV
16	64040	Guardia Lombardi	AV
11	64041	Lacedonia	AV
24	64042	Lapio	AV
16	64044	Lioni	AV
24	64045	Luogosano	AV
23	64050	Mirabella Eclano	AV
17	64051	Montaguto	AV
30	65075	Monte San Giacomo	SA
17	64052	Montecalvo Irpino	AV
25	64057	Montella	AV
25	64058	Montemarano	AV
30	65076	Montesano sulla Marcellana	SA
11	64060	Monteverde	AV
16	64063	Morra De Sanctis	AV

16	64066	Nusco	AV
30	65087	Padula	SA
3	62046	Pago Veiano	BN
23	64070	Paternopoli	AV
23	64072	Pietradefusi	AV
30	65097	Polla	SA
3	62053	Ponte	BN
3	62054	Pontelandolfo	BN
16	64079	Rocca San Felice	AV
30	65114	Sala Consilina	SA
24	64081	Salza Irpina	AV
24	64082	San Mango sul Calore	AV
12	64084	San Michele di Serino	AV
17	64085	San Nicola Baronia	AV
30	65125	San Pietro al Tanagro	SA
30	65126	San Rufo	SA
17	64087	San Sossio Baronia	AV
3	62069	Santa Croce del Sannio	BN
12	64088	Santa Lucia di Serino	AV
11	64089	Sant'Andrea di Conza	AV
23	64090	Sant'Angelo All'Esca	AV
16	64092	Sant'Angelo dei Lombardi	AV
30	65129	Sant'Arsenio	SA
12	64095	Santo Stefano del Sole	AV
30	65136	Sassano	SA
3	62072	Sassinoro	BN
17	64096	Savignano Irpino	AV
17	64097	Scampitella	AV
25	64098	Senerchia	AV
12	64099	Serino	AV
24	64102	Sorbo Serpico	AV
23	64107	Taurasi	AV
30	65146	Teggiano	SA
16	64108	Teora	AV
16	64109	Torella dei Lombardi	AV
23	64110	Torre Le Nocelle	AV
17	64112	Trevico	AV
17	64114	Vallata	AV
17	64115	Vallesaccarda	AV
23	64116	Venticano	AV
16	64117	Villamaina	AV
17	64118	Villanova del Battista	AV
25	64119	Volturara Irpina	AV
17	64120	Zungoli	AV