



**CONSIGLIO  
DELL'UNIONE EUROPEA**

**Bruxelles, 18 luglio 2008 (22.07)  
(OR. fr)**

**12008/08**

**AGRI 234  
AGRISTR 17  
ELARG 83**

**NOTA DI TRASMISSIONE**

---

Origine: Signor Jordi AYET PUIGARNAU, Direttore, per conto del Segretario Generale della Commissione europea  
Data: 17 luglio 2008  
Destinatario: Signor Javier SOLANA, Segretario Generale/Alto Rappresentante  
Oggetto: Relazione della Commissione al Consiglio "Riesame delle misure transitorie per l'acquisizione di proprietà agricole di cui al trattato di adesione del 2003"

---

Si trasmette in allegato, per le delegazioni, il documento della Commissione COM(2008) 461 definitivo.

All.: COM(2008) 461 definitivo



COMMISSIONE DELLE COMUNITÀ EUROPEE

Bruxelles, 16.7.2008  
COM(2008) 461 definitivo

**RELAZIONE DELLA COMMISSIONE AL CONSIGLIO**

**Riesame delle misure transitorie per l'acquisizione di proprietà agricole di cui al  
Trattato di Adesione del 2003**

## RELAZIONE DELLA COMMISSIONE AL CONSIGLIO

### Riesame delle misure transitorie per l'acquisizione di proprietà agricole di cui al Trattato di Adesione del 2003

La Commissione presenta questa relazione al Consiglio conformemente all'Atto relativo alle condizioni di adesione della Repubblica ceca, della Repubblica di Estonia, della Repubblica di Cipro, della Repubblica di Lettonia, della Repubblica di Lituania, della Repubblica di Ungheria, della Repubblica di Malta, della Repubblica di Polonia, della Repubblica di Slovenia e della Repubblica Slovacca e agli adattamenti dei trattati su cui si fonda l'Unione Europea (Atto di adesione del 2003). In sette dei dieci nuovi Stati membri, l'Atto stabilisce periodi transitori per l'acquisto di terreno agricolo da parte di stranieri, ma precisa anche che "un riesame generale di dette misure transitorie avrà luogo il terzo anno dopo la data di adesione. A tal fine la Commissione presenta una relazione al Consiglio."

La relazione della Commissione relativa a dette misure transitorie e al loro impatto è stata preceduta da uno studio della situazione del settore agricolo nei paesi interessati, svolto per la Commissione da un consulente<sup>1</sup>.

#### 1. Base giuridica della relazione della Commissione

Sulla base dell'Atto di adesione del 2003, alla Repubblica ceca, all'Estonia, alla Lettonia, alla Lituania, all'Ungheria, alla Polonia e alla Slovacchia (i sette nuovi Stati membri, in prosieguo NSM7) è stato concesso un **periodo transitorio** per il mantenimento della normativa esistente **che limita l'acquisizione di terreno agricolo e forestale**<sup>2</sup>, in deroga alla libera circolazione dei capitali sancita dall'articolo 56 del Trattato CE. In virtù dell'articolo 24 dell'Atto, dette misure transitorie sono elencate rispettivamente negli allegati V, VI, VIII, IX, X, XII e XIV. I capitoli degli allegati riguardanti la libera circolazione dei capitali stabiliscono che "un **riesame generale** di dette misure transitorie avrà luogo il terzo anno dopo la data di adesione. A tal fine la Commissione presenta una **relazione al Consiglio**. Il Consiglio, deliberando all'unanimità su proposta della Commissione, può **decidere di ridurre o interrompere il periodo transitorio** [...]"

#### 2. Regime transitorio

La libera circolazione dei capitali è una delle libertà fondamentali garantite dal diritto comunitario, che comprende gli investimenti in beni immobili<sup>3</sup>, nonostante i periodi transitori fissati per l'acquisto di terreno agricolo da parte di stranieri in sette nuovi Stati membri. Il motivo principale alla base della richiesta e della concessione di dette misure sembra essere **l'esigenza di salvaguardare le condizioni socio-economiche delle attività agricole a seguito dell'introduzione del mercato unico**

---

<sup>1</sup> Centro di studi politici europei, "Riesame delle restrizioni transitorie mantenute dai nuovi Stati membri all'acquisizione di proprietà agricole" ([http://ec.europa.eu/internal\\_market/capital/reports](http://ec.europa.eu/internal_market/capital/reports)).

<sup>2</sup> La portata dello studio è limitata all'acquisizione di terreno agricolo e forestale. Per quanto riguarda la residenza secondaria, le misure transitorie di 5 anni concesse a Cipro, Repubblica ceca, Ungheria e Polonia non sono soggette a riesame.

<sup>3</sup> V. nomenclatura dei movimenti di capitali che figura nell'allegato I della direttiva 88/361/CEE del Consiglio, del 24 giugno 1988, per l'attuazione dell'articolo 67 del trattato (GU L 178 del 1988, pag. 5). Sebbene questa direttiva sia stata abrogata dal trattato di Maastricht, la Corte di giustizia europea riconosce alla nomenclatura un valore indicativo.

e del passaggio alla politica agricola comune negli NSM7. In particolare, le misure si prefiggevano di fugare i timori sollevati dall'eventuale **impatto transitorio sul settore agricolo dovuto alle notevoli differenze iniziali di prezzo e di rendimento del terreno rispetto al resto dell'UE**. Le deroghe temporanee sono state previste anche per facilitare in alcuni paesi il **processo di privatizzazione** e la restituzione del terreno agricolo agli agricoltori. I limiti di tempo per tali restrizioni sono stati definiti allo scopo di contenere l'impatto negativo sullo sviluppo del settore agricolo negli NSM7 a seguito delle prolungate restrizioni sugli investimenti stranieri nel settore, che si riteneva avrebbero potuto ostacolare la produttività e la competitività per gli anni a venire. Il periodo transitorio è di dodici anni per la Polonia e sette per la Repubblica ceca, l'Estonia, l'Ungheria, la Lettonia, la Lituania e la Slovacchia.

### 3. Obiettivi della relazione

Obiettivo della Commissione era il riesame delle misure transitorie e dei loro effetti al fine di riferire in merito alla **potenziale proroga della scadenza di dette misure**. In considerazione dei motivi alla base delle deroghe temporanee, la Commissione si prefiggeva di stabilire **se i timori iniziali fossero stati sufficientemente attenuati dai successivi sviluppi** negli NSM7 in modo da **consentire la cessazione della deroga prima della scadenza**. A tale scopo è stato necessario effettuare un'indagine e un'analisi degli sviluppi successivi ai negoziati di adesione in confronto alla situazione e agli sviluppi nei "vecchi" Stati membri.

### 4. Impostazione metodologica

Per capire l'impatto attuale e futuro delle restrizioni sulla proprietà terriera, lo studio ha analizzato due elementi: l'importanza che continuano a rivestire i timori degli NSM7 circa l'acquisto massiccio di terreni da parte di stranieri e in che misura le restrizioni sulla proprietà straniera abbiano compromesso l'efficienza dello scambio e dell'assegnazione di terreni e la crescita della produttività negli NSM7. L'indagine si è incentrata sui seguenti elementi: analisi comparativa delle restrizioni transitorie negli NSM7; altri fattori che interessano i mercati e la compravendita di terreni agricoli; sviluppo del mercato dei terreni agricoli negli ultimi anni, soprattutto in termini di prezzi e affitti e del grado di convergenza con l'UE-15; e analisi degli indicatori chiave dei risultati del settore agricolo negli NSM7 rispetto agli indicatori corrispondenti nell'UE-15.

### 5. Analisi globale della situazione dopo tre anni dall'adesione all'UE

*Restrizioni legali negli NSM7 all'acquisizione di proprietà agricole da parte di stranieri*

Esistono **differenze nella formulazione fatta dagli NSM7 delle restrizioni** all'acquisizione di proprietà agricole da parte di stranieri, in particolare nella definizione del termine "stranieri" e riguardo alle condizioni che questi ultimi devono rispettare per poter acquisire (in via eccezionale) la proprietà di fondi agricoli (Allegato I).

Per quanto riguarda la definizione di stranieri, l'Ungheria è l'unico paese in cui le società non possono detenere terreno agricolo (si tratta di una restrizione non discriminatoria). In merito alle condizioni relative ai diritti di acquisizione (in via eccezionale), tutti gli NSM7 consentono l'acquisto di terreno agricolo da parte di stranieri che abbiano lavorato la terra di cui trattasi, in veste di residenti, per almeno tre anni. La Repubblica ceca e la Lituania si spingono oltre e consentono, in linea di massima, l'acquisizione di terreno agricolo a tali soggetti. Inoltre Estonia, Lituania e

Slovacchia autorizzano l'acquisto di terreni da parte di società residenti la cui quota di maggioranza è detenuta da stranieri. Inoltre l'Estonia prevede un'esenzione generale dalla restrizione per appezzamenti inferiori a 10 ettari e la Polonia per appezzamenti inferiori a 1 ettaro (eccetto nelle zone di confine). Infine, l'Ungheria consente l'acquisizione di piccole aziende agricole (6 000 m<sup>2</sup> o meno) e di terreni per la costruzione di fabbricati destinati all'allevamento intensivo di bestiame. Particolarmente importante è **l'assenza di restrizioni per gli stranieri che affittano terreno agricolo in qualsiasi NSM7**. Le differenze evidenziano che in nessuno degli NSM7 è in vigore un divieto rigido e totale di acquisizione da parte di stranieri, che pertanto non può essere considerato essenziale per il conseguimento degli obiettivi transitori.

Tenuto conto delle differenze tra gli NSM7, è interessante osservare quanto terreno agricolo siano riusciti effettivamente ad acquistare gli stranieri. Le statistiche ufficiali evidenziano una quota di stranieri proprietari di terreno agricolo piuttosto esigua. In Ungheria, ad esempio, le compravendite di terreni agricoli con la partecipazione di stranieri rappresentano meno dello 0,2% del fatturato totale 2005 e 2006. Tra gli NSM7, la Lettonia registra la percentuale più alta, che comunque non supera il 2% nello stesso periodo di riferimento. Tuttavia, gli esperti nazionali che hanno partecipato all'indagine hanno sottolineato la probabilità che le statistiche sottostimino l'effettiva proprietà straniera di terreno agricolo, in quanto non tengono conto delle transazioni effettuate da intermediari locali o del ricorso a contratti informali non registrati presso le autorità.

#### *Restrizioni sulla proprietà e mercati fondiari*

È importante collocare l'effetto delle restrizioni sulla proprietà straniera nel quadro più ampio delle modalità di funzionamento del mercato fondiario. Per gli NSM7 occorre ricordare che **le restrizioni non riguardano l'affitto di terreni agricoli**. Le transazioni fondiari sono influenzate anche da altri fattori istituzionali, tra cui i vincoli e le imperfezioni dei mercati dei capitali. I costi delle transazioni sui mercati fondiari e i diritti di proprietà imprecisi rimangono un fattore importante ed hanno ancora un impatto significativo sull'assegnazione dei terreni. I problemi legati all'incertezza dei diritti di proprietà, ed in particolare la **privatizzazione incompleta**, colpiscono i mercati sia delle vendite che degli affitti, anche se in modo e in misura diversi, e costituiscono il principale ostacolo allo sviluppo della vendita di terreni e all'evoluzione dei canoni di affitto.

#### *Investimenti stranieri*

Gli investimenti stranieri nell'agricoltura avrebbero un notevole impatto a lungo termine sul conferimento del capitale e del know-how necessari, sul funzionamento dei mercati fondiari e sulla produttività agricola. Della riserva totale di IED (investimenti esteri diretti) del valore di circa 170 miliardi di EUR (nel 2004) negli NSM7, ad oggi il settore agricolo ha ricevuto meno di 1 miliardo di EUR, il che rimane comunque un apporto di capitali apprezzabile, tenuto conto delle restrizioni temporanee in vigore. Ciò indica che la proprietà straniera "informale" di terreni agricoli è già superiore a quanto risulta dalle statistiche ufficiali, ma si riferisce anche agli investimenti in aziende agricole detenute da società e all'affitto agricolo. All'impatto diretto (orizzontale) di tali investimenti – ancora limitati – nel settore agricolo si può aggiungere l'effetto moltiplicatore indiretto (verticale), probabilmente molto maggiore, dell'investimento nell'industria alimentare, che attualmente

ammonta a circa 9 miliardi di EUR. Tutti questi elementi contribuiscono a facilitare il processo di transizione nel settore agricolo.

#### *Influenza dell'adesione all'UE sui mercati fondiari degli NSM7*

L'adesione all'UE ha avuto anche un effetto indiretto sui mercati rurali degli NSM7, in quanto ha stimolato gli investimenti diretti da parte dei 15 Stati membri precedenti, potenziando gli effetti sopraccitati. Stimolando le riforme nel settore finanziario ed incoraggiando la presenza di istituzioni finanziarie dell'UE-15, l'ingresso nell'UE ha migliorato l'accesso al credito e all'assicurazione, allentando i principali ostacoli allo sviluppo di mercati fondiari più efficienti. In ultimo, ma non da meno, ha favorito un forte aumento delle **sovvenzioni** per gli agricoltori degli NSM7 attraverso la politica agricola comune (PAC). Sebbene le aziende agricole degli NSM7 possano beneficiare soltanto di una parte delle sovvenzioni di cui dispongono gli agricoltori dell'UE-15, si tratta comunque di una quota cospicua del reddito agricolo degli NSM7. Tali contributi migliorano le condizioni sociali degli agricoltori degli NSM7 e, uniti al migliore accesso al credito, danno un rapido slancio agli incentivi e alle possibilità per gli investitori nazionali di acquistare terreno agricolo ed hanno già determinato un incremento notevole dei redditi agricoli, della compravendita di terreni e dei prezzi dei terreni stessi.

#### *L'evoluzione dei mercati fondiari negli NSM7*

La quantità di terreno affittato è decisamente superiore<sup>4</sup> alla quantità di terreno venduto. In tutti gli NSM7, eccetto Lettonia e Polonia, oltre la metà dei terreni agricoli è data in affitto, percentuale molto più alta rispetto alla media dell'UE-15. Per contro, Lettonia e Polonia si collocano al di sotto della media UE-15.

In particolare, negli ultimi anni il mercato fondiario è stato fortemente influenzato dalle vendite pubbliche previste dai programmi di privatizzazione della terra, che hanno interessato soprattutto la Repubblica ceca, ma anche Polonia e Lituania. La privatizzazione è praticamente ultimata in Estonia e Lettonia, mentre in Ungheria e Slovacchia, dove sarà ancora possibile privatizzare terreni pubblici in futuro, essa non esercita al momento alcuna influenza sui mercati fondiari.

Lo studio ha attinto a fonti nazionali per ottenere statistiche sui prezzi di vendita e di affitto dei terreni. La Commissione ha inoltre utilizzato dati EUROSTAT, ove disponibili. La copertura e la qualità delle statistiche sono ancora in fase di verifica e i risultati registrano ritardi, ma per quanto è stato possibile valutare, nel periodo 2000-2006, i **prezzi di vendita dei terreni** (allegato II), calcolati in valuta nazionale e corretti per l'inflazione, sono aumentati sensibilmente in tutti i paesi, eccetto Repubblica ceca e Slovacchia. Gli aumenti medi oscillano dal 10% annuo in Polonia a quasi il 60% annuo in Lettonia. È significativo che una parte rilevante dell'aumento dei prezzi si sia prodotta intorno all'anno di adesione all'UE. Nella Repubblica ceca e in Slovacchia, in realtà i prezzi sono diminuiti dopo il 2001. Durante quel periodo, nella Repubblica ceca sono aumentate in misura sostanziale le vendite pubbliche per la privatizzazione dei rimanenti terreni di proprietà dello Stato.

---

<sup>4</sup> La locazione di terreno è particolarmente importante in Slovacchia, Ungheria, Repubblica ceca, Estonia e Lituania, dove la quota totale di terreno agricolo preso in affitto dagli agricoltori supera il 50%. In Lettonia equivale al 24% e in Polonia al 22%. Tra il 2003 e il 2005, la percentuale di terreno in affitto sul totale della superficie utilizzata si è leggermente ridotta (1%-4%) in tutti i paesi eccetto l'Ungheria, dove è aumentata del 3%.

In generale, i **canoni di affitto** non sembrano essere aumentati più del valore dei terreni, anche se si possono osservare tendenze divergenti nei singoli paesi (allegato II). In Polonia, nel periodo 2000-2006, gli aumenti iniziali hanno registrato un'inversione di tendenza verso la fine del periodo. Tuttavia, i canoni di affitto sono aumentati in media di circa il 4% all'anno nel periodo. In altri paesi l'aumento dei canoni si è rivelato più stabile, variando dal 6% circa all'anno in Ungheria ad oltre il 20% all'anno in Lituania. Tuttavia, tenuto conto del fatto che il mercato degli affitti era aperto agli stranieri mentre il mercato fondiario era in gran parte chiuso, è degno di nota che gli aumenti dei canoni di affitto siano rimasti in generale relativamente contenuti.

Al termine del periodo, i livelli di prezzo differivano ancora notevolmente tra gli NSM7 (allegato III). Nel 2005/2006, i **prezzi di vendita dei terreni**, calcolati in valuta corrente, erano più bassi in Estonia e Lituania, dove non oltrepassavano 800 EUR/ettaro, valore ampiamente superato in Polonia (1 927 EUR/ha<sup>5</sup>) e nelle Repubbliche ceca e slovacca (rispettivamente 1 625 EUR/ha e 1 017 EUR/ha). Il valore più alto è stato rilevato in Lettonia, a 3 591 EUR/ha. Tuttavia, le differenze di livello dei prezzi possono essere in parte attribuite a distorsione statistica, dal momento che anche la base di calcolo dei prezzi può differire da un paese all'altro. Anche i **canoni di affitto** presentano differenze significative. Tra i paesi che hanno fornito dati, la Slovacchia registra il livello più basso, con 18 EUR/ettaro (nel 2005) e l'Ungheria il più alto (67 EUR/ha<sup>6</sup>). Tra questi due estremi si posizionano Repubblica ceca, Lituania e Polonia, rispettivamente con 32, 33 e 41 EUR per ettaro<sup>7</sup>.

La curva degli aumenti e dei livelli di prezzo sembra sottolineare che i fattori istituzionali, diversi dall'apertura alla presenza straniera, quali i vincoli e le imperfezioni dei mercati dei capitali, i costi delle transazioni sui mercati fondiari e l'incertezza dei diritti di proprietà, come pure la privatizzazione incompleta, esercitano ancora un'influenza considerevole sullo sviluppo dei mercati agricoli. Inoltre, gli aumenti dei canoni di affitto relativamente moderati sembrano indicare che il rischio di impennate dei prezzi dovute alla presenza straniera è facilmente controllabile.

A seguito dell'aumento dei prezzi, il divario tra i **prezzi di vendita dei terreni** nei nuovi e nei vecchi Stati membri si sta gradualmente riducendo (allegato III), anche se il processo è ancora lungi dall'essere concluso. Può essere utile un confronto con la Germania orientale che ha vissuto una fase di transizione molto simile a quella degli NSM7, con la differenza però che tale regione ha usufruito dell'apertura dei confini con l'UE sin dall'inizio degli anni '90. Rispetto alla Germania orientale, la Polonia ha raggiunto livelli di prezzo pari a circa la metà, mentre Repubblica ceca, Ungheria e Repubblica slovacca si collocano ad un livello leggermente più basso. Soltanto la Lettonia si avvicina ai prezzi della Germania orientale, analoghi anche ai prezzi della vicina Svezia (si rimanda tuttavia alla precedente osservazione sulle differenze di calcolo). Ancora una volta, tenuto conto del fatto che i mercati della locazione sono

---

<sup>5</sup> Prezzi dei terreni agricoli 2005, rilevati dallo studio "Riesame delle restrizioni transitorie mantenute dai nuovi Stati membri all'acquisizione di proprietà agricole". I dati EUROSTAT disponibili per il 2005 si riferiscono soltanto al terreno arabile (2049 EUR/ha).

<sup>6</sup> Dati relativi al 2006. Nel 2005: 63 EUR/ha.

<sup>7</sup> Dati relativi al 2006. Nel 2005: rispettivamente 32, 22 e 35 EUR.

aperti agli stranieri, è sorprendente che la convergenza dei **canoni di affitto** non sia generalmente maggiore rispetto a quella dei prezzi di vendita dei terreni.

#### *Struttura socio-economica del settore agricolo*

La trasformazione in atto del settore agricolo negli NSM7, che determina un uso del suolo ed una produzione sempre più efficienti, ha già dato risultati notevoli da un anno all'altro, soprattutto in termini di resa, ma anche e sempre più in termini di produttività della manodopera. Nella produzione di cereali (grano), ad esempio, gli NSM7 dell'Europa centrale hanno raggiunto tra il 60% (Polonia) e il 90% (Repubblica ceca) circa della resa dell'UE-15. Le Repubbliche baltiche, invece, sono rimaste indietro. Nella produzione di latte, tutti gli NSM7 sono già vicini alla resa media dell'UE-15.

La situazione non è altrettanto favorevole per quanto concerne la produttività. Ad esempio, sebbene il divario nella produttività della manodopera (valore aggiunto lordo per dipendente) stia diminuendo negli anni, permangono grandi differenze tra gli NSM7 e rispetto all'UE-15.

#### 6. Conclusioni

a) I timori avanzati nel corso dei negoziati per l'adesione degli NSM7, riguardanti soprattutto il possibile impatto sul settore agricolo di grandi differenze nei prezzi e nel rendimento dei terreni rispetto al resto dell'UE, sono importanti ma non devono offuscare le questioni fondamentali che ancora rallentano, in una certa misura, la riforma agraria strutturale necessaria per aumentare la produttività e il reddito negli NSM7. I mercati fondiari negli NSM7 sono soggetti a fattori istituzionali, quali la privatizzazione incompleta, la proprietà incerta e le situazioni di comproprietà, nonché a procedure laboriose e costose per la cessione dei terreni.

b) Una notevole presenza straniera sotto forma di affitto di terreni agricoli negli NSM7 è stata assorbita senza visibili sconvolgimenti per il sistema e potrebbe persino essere vista come un aiuto per risolvere i vincoli istituzionali suddetti. Essa potrebbe esercitare un'influenza positiva sulla riforma agraria, attraverso l'introduzione di nuove tecnologie e il conferimento di capitale estremamente utile per la produzione. Inoltre potrebbe contribuire ad allentare, in alcuni NSM7, il predominio dei grandi proprietari fondiari sui piccoli imprenditori agricoli sparsi, in possesso di titoli di proprietà incerti, che tende a deprimere il costo del terreno e impedisce la semplificazione della ricomposizione fondiaria allo scopo di creare proprietà contigue più grandi.

c) Lo studio della Commissione ha evidenziato che il divario tra gli NSM7 e l'UE-15 in termini di reddito e prezzi dei terreni si è ridotto. I prezzi rimangono comunque lontani dalla totale convergenza, anche se questa non deve necessariamente essere prevista o ritenuta essenziale per porre fine alle deroghe. Esiste infatti una marcata differenza di prezzo, sebbene inferiore e ad un livello medio più elevato, anche all'interno dell'UE-15. Anche i costi delle transazioni, che gravano soprattutto sulle acquisizioni straniere, possono svolgere un ruolo importante, per quanto minore, nell'UE-15. L'evoluzione dei canoni di affitto negli NSM7 sembra indicare che, pur senza grandi scosse nei prezzi, la graduale tendenza del valore dei terreni a convergere con quello dell'UE-15 potrebbe continuare dopo l'apertura dei mercati fondiari negli NSM7 alla stessa stregua di quanto avviene nell'UE-15.



d) Le condizioni socio-economiche della produzione agricola sono migliorate e si prevede che tale tendenza positiva prosegua. Tuttavia, permane un grosso divario nella produttività tra NSM7 e UE-15, a conferma dell'esigenza che le autorità degli NSM7 continuino ad affrontare i perduranti fattori istituzionali che ritardano il processo di razionalizzazione dell'uso del suolo e della produzione agricola. La presenza straniera nel settore agricolo, al momento tramite affitto ed in seguito anche mediante l'acquisizione di proprietà fondiarie, contribuisce e dovrebbe contribuire sempre più a questo processo.

e) Date le scadenze fissate nell'Atto di adesione del 2003 per la stesura della presente relazione, il periodo esaminato è necessariamente troppo breve<sup>8</sup> per disporre di prove empiriche più complete sull'impatto dell'adesione sull'acquisizione di terreni agricoli da parte di stranieri. Tuttavia, lo studio della Commissione ha evidenziato che gli NSM7 farebbero bene a mettere a frutto il rimanente periodo di deroga per favorire lo sviluppo del settore, in modo da prepararsi alla fine inevitabile dei periodi di deroga. Nel frattempo, le autorità degli NSM7 potrebbero già procedere ad un leggero allentamento delle restrizioni sulla proprietà straniera, in modo da favorire le riforme agrarie. Si potrebbe ad esempio pensare ad introdurre le seguenti riforme di portata limitata, già parzialmente in atto in alcuni degli NSM7:

- aumento della superficie minima di terreno che gli stranieri possono acquistare senza restrizioni; si potrebbe ad esempio fissare un limite di 10 ettari, come in Estonia; e
- consentire agli stranieri che affittano proprietà agricole di acquistare senza restrizioni i fabbricati aziendali e il terreno su cui sono costruiti.

Risposta della Commissione:

**Sulla base della situazione negli NSM7 emersa dal riesame intermedio delle misure transitorie per l'acquisizione di terreno agricolo, la Commissione decide di non anticipare le scadenze previste.**

---

<sup>8</sup>

Le statistiche disponibili alla data di adozione della relazione si riferiscono soltanto al 2006 per alcuni Stati membri. I dati più completi sui prezzi del terreno per il confronto tra “nuovi” e “vecchi” Stati membri sono disponibili soltanto per il 2004 e il 2005.

## ALLEGATO I: Restrizioni legali all'acquisizione di terreno agricolo negli NSM7

	Repubblica ceca	Estonia	Ungheria	Lettonia	Lituania	Polonia	Slovacchia
I cittadini UE possono acquistare terreno agricolo malgrado la restrizione?	<p>Si,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>se sposati con cittadini cechi</li> <li>se sono residenti e agricoltori nel paese da almeno 3 anni, possono acquistare qualsiasi appezzamento.</li> </ul>	<p><u>Apppezzamenti &lt; 10 ha:</u></p> <p>Si.</p> <p>Nessuna condizione supplementare</p> <p><u>Apppezzamenti &gt; 10 ha:</u></p> <p>Si</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>se sposati con cittadini estoni</li> <li>se sono residenti e agricoltori nel paese da almeno 3 anni, possono acquistare l'appezzamento affittato.</li> </ul>	<p>Si,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>se sposati con cittadini ungheresi</li> <li>se sono residenti e agricoltori nel paese da almeno 3 anni, possono acquistare l'appezzamento affittato;</li> <li>se sposati con cittadini lettoni, ma solo come comproprietari</li> </ul>	<p>Si,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>se sposati con cittadini lituani</li> <li>se sono residenti e agricoltori nel paese da almeno 3 anni, possono acquistare qualsiasi appezzamento.</li> </ul>	<p><u>Apppezzamento &lt; 1 ha non ubicato in zone di confine:</u></p> <p>Si,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>se residenti in Polonia da almeno cinque anni</li> <li>se sposati con cittadini polacchi</li> <li><u>Altri appezzamenti:</u></li> <li>se sposati con cittadini polacchi</li> <li>se sono residenti e agricoltori nel paese da almeno 3 anni, possono acquistare l'appezzamento affittato.</li> </ul>	<p>Si</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>se sposati con cittadini slovacchi</li> <li>se sono residenti e agricoltori nel paese da almeno 3 anni, possono acquistare l'appezzamento affittato.</li> </ul>	
Una persona giuridica può acquistare terreno agricolo?	Si	Si	No	Si	Si	Si	Si
Una persona giuridica registrata nel paese ma di proprietà straniera può acquistare terreno agricolo?	Si, se gli stranieri detengono la minoranza delle azioni	Si	No	Si, se gli stranieri detengono la minoranza delle azioni	Si	Si, se gli stranieri detengono la minoranza delle azioni	Si

**ALLEGATO II: Prezzi del terreno agricolo negli NSM7, 2000–2006**  
**Calcolati in valuta nazionale per ettaro, ai prezzi 2005**

<b>VENDITA</b>		<b>2000</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>
	Repubblica ceca (CZK)	61 134		48 976	50 501	50 601	48 279	45 118
	Estonia (EEK) *)		3 850		4 985		7 255	
	Lettonia (Lats)			370	383	733	1 602	2 346
	Lituania (LTL)	1 139	1 185	1 663	1 398	1 439	1 851	2 441
	Ungheria (1 000 HUF) *)					174	196	[373] **)
	Polonia (PLN) ***)	5 476	5 649	5 375	6 088	6 776	8 244	9 171
	Repubblica slovacca (SKK)	50 672	47 113	45 438	41 781	38 908	37 850	36 303
<b>Affitto</b>		<b>2000</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>
	Repubblica ceca (CZK) *)	599	716	762	788	867	960	940
	Estonia (EEK)							
	Lettonia (Lats)							
	Lituania (LTL)	35	44	47	49	60	77	110
	Ungheria (HUF)		12 837	12 780	14 851	14 871	15 720	17 101
	Polonia (PLN)*)	132	104	101	122	200	141	164
	Repubblica slovacca (SKK) *)		368	462	479	562	684	

Fonti: EUROSTAT, salvo diversa indicazione. Dati EUROSTAT calcolati ai prezzi 2005 sulla base dei prezzi EUROSTAT correnti.

\*) Dati raccolti da fonti nazionali, utilizzati nel “Riesame delle restrizioni transitorie mantenute dai nuovi Stati membri all’acquisizione di proprietà agricole”.

\*\*\*) Dati RICA 2006 relativi al terreno arabile.

\*\*\*\*) Dati EUROSTAT relativi al terreno arabile.

**ALLEGATO III: Prezzi del terreno agricolo negli NSM7 e in alcuni Stati membri dell'UE-15, 2000-2006**  
**Calcolati in euro correnti per ettaro**

<b>VENDITA</b>		<b>2000</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>
	Repubblica ceca	1 556	1 403	1 528	1 522	1 561	1 621	1 625
	Estonia*)		218		297		464	
	Lettonia			546	526	1 031	2 301	3 591
	Lituania	294	321	468	390	406	536	734
	Ungheria*)					676	742	[1 550] **)
	Polonia***)	1 194	1 415	1 307	1 308	1 465	2 049	2 385
	Repubblica slovacca	895	878	888	912	946	981	1 017
	Danimarca	10 330	12 211	12 920	14 669	15 995	18 787	22 791
	Germania	9 081	9 427	9 465	9 184	9 233	8 692	8 909
	Germania occidentale*)	16 830	17 246	16 966	16 489	16 035		
	Germania orientale*)	3 631	3 811	4 014	3 831	3 944		
	Francia*)	4 913	5 384	5 778	6 079	6 567		
	Paesi Bassi	35 713	37 150	40 150	34 160	31 432	30 235	31 290
	Svezia	1 989	1 988	2 019	2 126	2 455	3 351	3 706
<b>Affitto</b>		<b>2000</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>
	Repubblica ceca*)	15	20	24	24	27	32	32
	Estonia							
	Lettonia							
	Lituania	9	12	13	14	17	22	33
	Ungheria		41	45	53	57	63	67
	Polonia*)	29	26	25	26	43	35	41
	Repubblica slovacca*)		7	9	10	14	18	
	Danimarca	328	346	368	391	399	397	456
	Germania		164		174		176	
	Germania occidentale*)		225		261			
	Germania orientale*)		104		116			
	Francia*)	124	123	124	123	122		
	Paesi Bassi	405	443	445	445	447	462	466
	Svezia	107	104	108	110	110	108	110

Fonti: EUROSTAT, salvo diversa indicazione

\*) Dati raccolti da fonti nazionali, utilizzati nel "Riesame delle restrizioni transitorie mantenute dai nuovi Stati membri all'acquisizione di proprietà agricole"

\*\*\*) Dati RICA 2006 relativi al terreno arabile.

\*\*\*\*) Dati EUROSTAT relativi al terreno arabile.