



Bruxelles, 8.5.2017
COM(2017) 217 final

RELAZIONE DELLA COMMISSIONE AL CONSIGLIO

Riesame delle misure transitorie per l'acquisizione di proprietà agricole di cui al trattato di adesione della Croazia all'UE del 2011

RELAZIONE DELLA COMMISSIONE AL CONSIGLIO

Riesame delle misure transitorie per l'acquisizione di proprietà agricole di cui al trattato di adesione della Croazia all'UE del 2011

Introduzione

La Commissione presenta la presente relazione al Consiglio conformemente all'atto relativo alle condizioni di adesione della Repubblica di Croazia del 2011¹ ("l'atto di adesione"). Tale atto stabilisce un periodo transitorio di sette anni fino al 2020, con la possibilità di una proroga di tre anni, durante i quali la Croazia può mantenere le restrizioni esistenti nella sua legislazione nazionale² sull'acquisizione di terreni agricoli da parte di persone fisiche e giuridiche di altri Stati membri dell'Unione europea e dello Spazio economico europeo.

In base al trattato di adesione, il terzo anno successivo all'adesione la Commissione è tenuta a presentare al Consiglio una relazione sulla possibilità di ridurre o interrompere in via anticipata rispetto alla data stabilita nel trattato di adesione il periodo transitorio concesso dal trattato stesso.

In linea generale, il diritto dell'Unione europea e la libera circolazione dei capitali favoriscono gli investimenti transfrontalieri. La libera circolazione dei capitali è uno dei principi fondamentali in base ai quali gli investitori dell'UE sono in teoria liberi di operare nel mercato interno. Gli investimenti stranieri possono apportare molti benefici allo sviluppo agricolo e rurale. Per esempio, dunque, in Europa gli investimenti transfrontalieri hanno permesso di divulgare nuove tecnologie e conoscenze agricole e hanno fornito capitali per la produzione agricola in settori sottocapitalizzati. Gli investimenti transfrontalieri possono inoltre contribuire alla razionalizzazione dell'utilizzo del suolo, in particolare in aree in cui gli assetti di proprietà sono estremamente frammentati.

Al tempo stesso, è opportuno ricordare che i trattati UE non obbligano gli Stati membri a liberalizzare il mercato dei terreni agricoli senza prevedere la possibilità di imporre norme atte a conseguire legittimi obiettivi di politica pubblica. Il principio della libera circolazione dei capitali consente restrizioni nazionali alla circolazione di capitali sotto forma di norme volte a disciplinare i mercati fondiari, nella misura in cui siano necessarie, giustificate e proporzionate per promuovere legittimi obiettivi di politica pubblica e di interesse generale. Pertanto, la libera circolazione dei capitali è bilanciata con l'esigenza degli Stati membri di garantire che i mercati fondiari permettano uno sviluppo rurale e una produzione agricola sostenibili.

Il periodo transitorio durante il quale la Croazia può mantenere le restrizioni esistenti al momento della sua adesione è stato concesso per consentire allo Stato membro che ha recentemente aderito all'UE di far fronte alle imperfezioni del mercato dei terreni agricoli e del settore agricolo e di renderlo più concorrenziale nel mercato interno. La presente relazione intende fare il punto sulla situazione del mercato dei terreni agricoli e riesaminare la necessità di tali misure transitorie. Sulla base della situazione generale del settore agricolo in Croazia a tre anni di distanza dalla sua adesione all'UE, la presente relazione conclude che il periodo transitorio non deve essere ridotto.

¹ GU L 112 del 24.4.2012, pag. 10.

² Legge sui terreni agricoli (GU 152/08).

1. Base giuridica della relazione della Commissione

L'atto di adesione del 2011 ha concesso alla Croazia un periodo transitorio durante il quale il paese avrebbe potuto mantenere le restrizioni esistenti sull'acquisizione di terreni agricoli in deroga alla libera circolazione dei capitali sancita dall'articolo 63 del trattato sul funzionamento dell'Unione europea (TFUE). In virtù dell'articolo 18 dell'atto di adesione, tali misure transitorie restrittive si applicano alle condizioni previste nell'allegato V (misure transitorie) all'atto di adesione. Il capitolo sulla libera circolazione dei capitali di tale allegato stipula che *“un riesame generale delle misure transitorie ha luogo entro la fine del 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. Disposizioni transitorie

La libera circolazione dei capitali è una delle libertà fondamentali garantite dal diritto dell'Unione europea. L'articolo 63 del TFUE stipula che *“sono vietate tutte le restrizioni ai movimenti di capitali tra Stati membri, nonché tra Stati membri e paesi terzi”*. I movimenti di capitali comprendono investimenti immobiliari e in terreni agricoli. La Corte di giustizia dell'Unione europea ha stabilito che esercitare il diritto di acquistare, gestire e alienare terreni agricoli nel territorio di un altro Stato membro genera movimenti di capitali³. Di conseguenza, la legislazione degli Stati membri sull'acquisizione di terreni agricoli deve rispettare il principio della libera circolazione dei capitali sancito dal diritto dell'UE.

Tuttavia, durante i negoziati di adesione con la Croazia, l'UE ha convenuto talune disposizioni transitorie riguardo all'acquisizione di terreni agricoli che consentono alla Croazia di derogare temporaneamente alla libertà fondamentale della circolazione di capitali. In particolare, l'allegato V all'atto di adesione consente alla Croazia di *“mantenere in vigore, per un periodo di sette anni dalla data di adesione, le restrizioni previste nella legge sui terreni agricoli (GU 152/08), in vigore alla data della firma del trattato di adesione, in ordine all'acquisizione di terreni agricoli da parte di cittadini di un altro Stato membro, di cittadini degli Stati Parti dell'accordo sullo Spazio economico europeo (SEE) e di persone giuridiche costituite secondo le leggi di un altro Stato membro o di uno Stato Parte dell'accordo SEE”*. Al contempo, l'atto di adesione prevede una deroga alle misure transitorie per *“gli agricoltori autonomi che sono cittadini di un altro Stato membro e desiderano stabilirsi e risiedere in Croazia”* e che *“non sono soggetti alle disposizioni transitorie (...) o a norme e procedure diverse da quelle previste per i cittadini croati”*.⁴

I motivi principali alla base della richiesta di misure transitorie avanzata dalla Croazia erano analoghi a quelli sollevati dalla maggioranza degli Stati membri dell'UE-12 (UE-10 e UE-2⁵) al momento dell'adesione all'UE e si riferiscono essenzialmente all'esigenza di salvaguardare

³ Sentenza della Corte di giustizia del 25 gennaio 2007, Festersen, C-370/05, ECLI:EU:C:2007:59, punti da 21 a 23; sentenza della Corte di giustizia del 23 settembre 2003, Ospelt, C-452/01, ECLI:EU:C:2003:493, punto 24.

⁴ L'atto di adesione stabilisce altresì che *“un cittadino di uno Stato membro o una persona giuridica costituita secondo le leggi di un altro Stato membro non possono in nessun caso ricevere, per quanto riguarda l'acquisizione di terreni agricoli, un trattamento meno favorevole di quello che sarebbe stato praticato a tale cittadino o persona giuridica alla data della firma del trattato di adesione né un trattamento più restrittivo rispetto a un cittadino o a una persona giuridica di un paese terzo”*.

⁵ Per “UE-12” si intendono gli Stati membri che hanno aderito all'UE nel 2004 (UE-10) e nel 2007 (UE-2). È stato concordato un periodo transitorio con Repubblica ceca, Estonia, Lettonia, Lituania, Ungheria, Polonia e Slovacchia (paesi dell'UE-10) nonché con Bulgaria e Romania (UE-2). Per “UE-15” si intendono gli Stati membri prima dell'allargamento del 2004.

le condizioni socioeconomiche delle attività agricole a seguito dell'introduzione del mercato interno e del passaggio alla politica agricola comune. In particolare, le misure transitorie sono volte ad attenuare l'impatto negativo che l'improvvisa apertura del mercato potrebbe avere in Croazia alla luce delle sostanziali differenze nei prezzi dei terreni e nel potere d'acquisto degli agricoltori rispetto all'UE-15, considerando altresì che il mercato dei terreni agricoli è ancora soggetto a fattori istituzionali che ostacolano l'utilizzo dei terreni agricoli quali il mancato completamento della privatizzazione e della restituzione dei terreni, la proprietà incerta nonché il registro immobiliare e catastale incompleto. Inoltre, la Croazia ha sottolineato che, a seguito della Guerra per la Patria (1991-1995), una vasta percentuale dei terreni agricoli non ha potuto essere utilizzata a causa delle mine di cui era disseminata e delle attività di sminamento alle quali era sottoposta⁶.

La Croazia ha altresì sottolineato che durante il periodo transitorio sarebbero state attuate alcune misure finalizzate allo sviluppo del mercato dei terreni agricoli, al miglioramento della produttività agricola e al rafforzamento della capacità degli agricoltori croati di partecipare in futuro a un mercato fondiario più aperto. A tal fine, la Croazia aveva programmato vari progetti a medio e lungo termine che sarebbero stati attuati durante il periodo transitorio. I progetti riguardavano:

- la regolamentazione dei diritti di proprietà e la sistemazione dei dati catastali e del registro immobiliare;
- la ricomposizione fondiaria;
- lo sviluppo del mercato degli affitti dei terreni agricoli e il miglioramento dei diritti degli affittuari;
- la ristrutturazione della produzione agricola;
- il miglioramento della tecnologia e della capitalizzazione; e
- lo sminamento dei terreni agricoli.

Il periodo transitorio era inoltre inteso a concedere il tempo necessario a privatizzare i terreni demaniali e a completare la restituzione dei titoli di proprietà dei terreni.

3. Obiettivo della relazione e metodologia

In linea con l'atto di adesione, la presente relazione esamina gli ultimi sviluppi nel settore agricolo croato. Il suo obiettivo è valutare la necessità di ridurre o interrompere le misure transitorie riguardanti l'acquisizione di terreni da parte di cittadini di altri Stati membri o del SEE prima della data fissata nell'atto di adesione. A tale scopo, la Commissione valuta le motivazioni addotte dalla Croazia durante i negoziati di adesione come giustificazione per una deroga temporanea ed esamina se le preoccupazioni iniziali sono state mitigate da sviluppi successivi.

A tal fine la Commissione ha inviato alle autorità croate un questionario volto a raccogliere informazioni esaustive sugli sviluppi intercorsi nel settore agricolo dalla data di adesione. Le risposte della Croazia al questionario, congiuntamente a un'analisi di Eurostat e ad altri dati, hanno permesso alla Commissione di valutare:

- le caratteristiche socioeconomiche del settore agricolo e gli sviluppi degli indicatori economici pertinenti, tra cui il reddito e i prezzi dei terreni nonché il livello della loro convergenza con altri Stati membri;
- le modifiche legislative riguardanti la proprietà straniera di terreni agricoli;

⁶ Secondo i dati forniti dalle autorità croate, nel 1998 le attività di sminamento riguardavano tra il 42 % e il 54 % dei terreni agricoli, mentre alla fine del 2006 la superficie complessiva direttamente interessata dalla presenza di mine era pari a 997 km².

- i progressi compiuti in merito ai progetti a medio e lungo termine di cui la Croazia aveva programmato l'avvio al fine di migliorare il funzionamento del mercato dei terreni agricoli e di aumentare l'efficienza delle attività agricole, in particolare in riferimento alla privatizzazione dei terreni, ai programmi di restituzione e alle attività di sminamento; e
- la situazione attuale degli investimenti stranieri nel settore agricolo croato.

4. Analisi globale della situazione a tre anni dall'adesione all'UE

Nel giugno 2016, nella sua relazione biennale sulla convergenza⁷, la Commissione ha osservato che la Croazia aveva dovuto affrontare quattro anni consecutivi di crescita economica negativa. Questo recente contesto economico sfavorevole ha gravato sulla convergenza in termini di reddito e produttività, anche nel settore agricolo.

a) Caratteristiche socioeconomiche del settore agricolo

Dopo un periodo di rapida crescita economica nel 2007 e nel 2008, la crisi economica e finanziaria ha colpito l'economia croata. A risentirne è stata anche l'agricoltura, che ha registrato una diminuzione del valore aggiunto lordo (VAL), del reddito dei fattori e del numero degli occupati. In termini di indicatori strutturali, il settore agricolo croato continua a essere caratterizzato da aziende di dimensioni ridotte, una minore produttività del lavoro, una minore efficienza nonché da un reddito dei fattori e un potere d'acquisto inferiori rispetto alla media dell'UE.

Tra il 2007 e il 2013 il VAL agricolo della Croazia è stato pari in media al 2,88 % del prodotto interno lordo (PIL) del paese. Nel 2014 il VAL agricolo rappresentava il 2,38 % del PIL nazionale, pari a 1,03 miliardi di EUR. Si tratta di un calo del 33 % rispetto al valore più alto del periodo, registrato nel 2008, e di una diminuzione del 9 % rispetto al 2013. L'attività agricola ha generato un valore della produzione⁸ di 2,28 miliardi di EUR nel 2014, una cifra che è inferiore del 10 % rispetto a quella registrata nel 2013 e che segue la stessa tendenza negativa del VAL dal 2008.

Ai sensi della legge sui terreni agricoli, in Croazia i terreni agricoli comprendono seminativi, giardini, prati, pascoli, frutteti, oliveti, vigneti, stagni, canneti, paludi e altre superfici che possono essere idonee alla produzione agricola. Secondo i dati forniti dalle autorità croate, le aziende agricole sono perlopiù di piccole dimensioni e non sono adatte all'agricoltura moderna; di conseguenza, la loro efficienza e produttività sono basse.

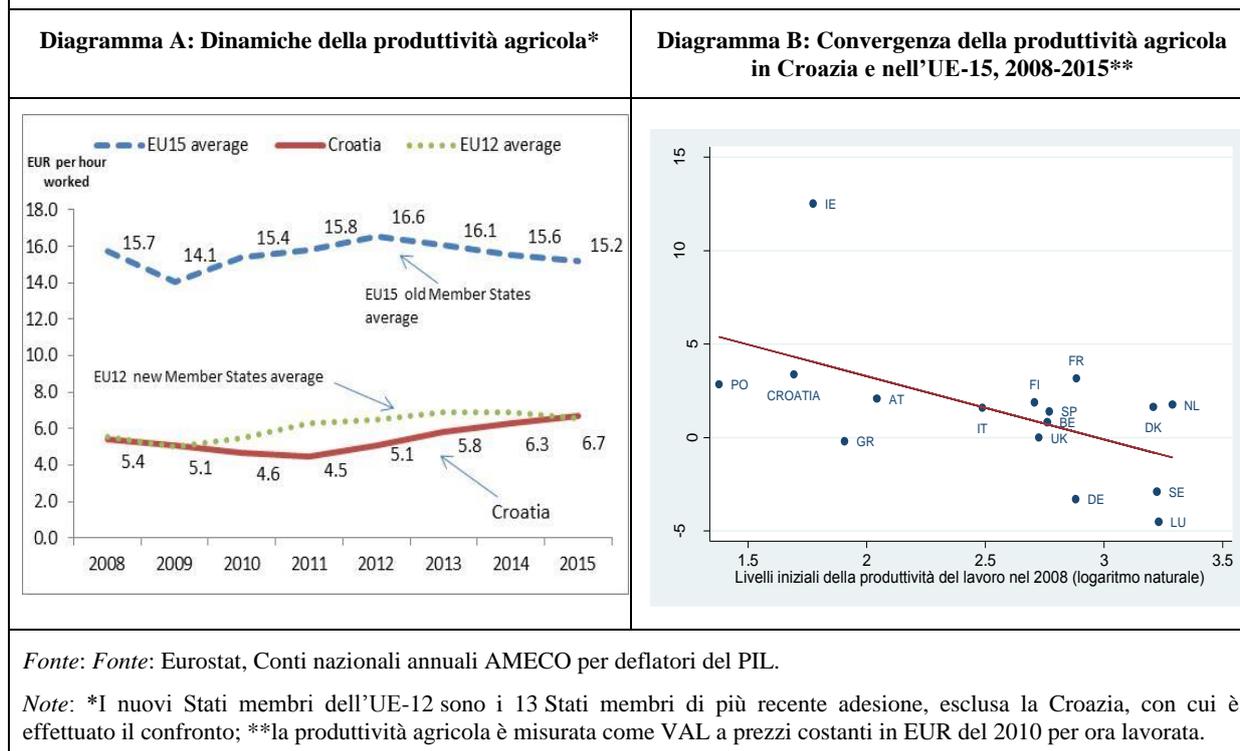
La frammentazione delle aziende agricole è uno dei principali fattori che limitano lo sviluppo del settore agricolo, benché dal 2007 si registri un certo livello di ricomposizione fondiaria. Il 69,4 % delle aziende è costituito da aziende di piccole dimensioni che utilizzano terreni di non oltre 5 ha di superficie, mentre non più del 6,9 % utilizza terreni superiori a 20 ha. La superficie media dei terreni agricoli utilizzati per azienda in Croazia è quasi raddoppiata tra il 2007 e il 2013, passando da 5,4 ha a 10 ha. Tuttavia, è inferiore alla media dell'UE di 16,1 ha.

Nel 2015 la produttività del lavoro agricolo in Croazia è stata pari al 44 % della media dell'UE, ma è in costante e ampio aumento da quando la Croazia ha aderito all'UE nel 2013 (cfr. il grafico 1 sottostante). Nondimeno, resta di gran lunga inferiore ai tassi di produttività dell'UE-15 ed è simile a quella che si registra nei nuovi Stati membri.

⁷ Commissione europea, relazione sulla convergenza 2016, disponibile al seguente indirizzo: http://ec.europa.eu/economy_finance/publications/european_economy/convergence_reports/index_en.htm.

⁸ Il VAL rappresenta la differenza tra il valore della produzione e la produzione intermedia.

Grafico 1. Produttività agricola in Croazia rispetto all'UE-15 e all'UE-12



Secondo i dati provvisori forniti dalle autorità fiscali croate, il prezzo medio di un ettaro di terreno agricolo in Croazia era di 4 935 EUR nel 2014, una cifra relativamente elevata rispetto alla maggioranza degli Stati membri dell'UE-12, ma notevolmente più bassa rispetto a quella della maggior parte degli Stati membri dell'UE-15. In Croazia i prezzi dei terreni hanno registrato una crescita costante tra il 2000 e il 2006 (sulla base dei dati forniti dalla Croazia durante i negoziati di adesione) e nel 2012 erano circa cinque volte superiori rispetto a dieci anni prima. Tuttavia, in seguito all'adesione all'UE nel 2013 né i prezzi dei terreni né il numero e la dimensione totale degli appezzamenti ceduti sono aumentati considerevolmente. In realtà, negli ultimi tempi i prezzi dei terreni sono addirittura lievemente diminuiti, in linea con un recente aumento dei terreni agricoli disponibili in uso (cfr. la tabella 1 nell'allegato). La mancanza di dati disponibili sui prezzi storici di vendita dei terreni in tutta l'UE dovrebbe indurre alla cautela nell'analisi; tuttavia, sembra evidente che dall'adesione non si sono registrate notevoli differenze nei prezzi dei terreni agricoli tra la Croazia e l'UE-15.

Il divario nel PIL pro capite misurato in standard di potere d'acquisto tra la Croazia e il resto dell'UE persiste. Secondo i dati Eurostat, nel 2014 il PIL pro capite in Croazia misurato in standard di potere d'acquisto era uno dei più bassi dell'intera UE, stimato al 58,8 % della media dell'UE. Inoltre, il reddito dei fattori in agricoltura⁹ è in calo continuo dal 2009. Nel 2014 era ulteriormente diminuito del 35,7 % rispetto al 2008 e dell'11,9 % rispetto al 2013.

Dal 2011 in Croazia il reddito reale dei fattori in agricoltura è sceso al di sotto del reddito reale medio dei fattori per l'UE-15. Questo significa che il reddito agricolo della Croazia non sta più riuscendo ad allinearsi a quello dell'UE-15 (cfr. il grafico 1 nell'allegato). Di conseguenza, nel 2014 il potere d'acquisto reale della Croazia nel settore agricolo era sostanzialmente inferiore a quello del periodo precedente all'adesione.

Pertanto, per gli agricoltori croati i terreni agricoli hanno continuato a essere scarsamente accessibili, considerato il loro potere d'acquisto. Secondo i dati forniti dalle autorità croate, nel 2014, l'anno successivo alla sua adesione all'UE, l'indice di accessibilità (basato sul reddito dei fattori in agricoltura e sui prezzi dei terreni in Croazia a prezzi costanti del 2010) per la Croazia era pari a 0,79. Questo significa che, all'interno dell'UE, i terreni agricoli della Croazia erano meno accessibili per gli agricoltori croati che per altri agricoltori dell'Unione europea (cfr. la tabella 2 nell'allegato). Inoltre, il grafico 2 dell'allegato dimostra che dal 2012 la convergenza nell'accessibilità dei terreni agricoli croati per gli agricoltori della Croazia è in media più lenta, non solo rispetto alla media dell'UE nel suo complesso, ma anche rispetto alla maggioranza dei 12 Stati membri di più recente adesione.

b) Restrizioni legali all'acquisizione di proprietà agricole

Conformemente alla legislazione croata in vigore da quando il paese ha aderito all'UE, alle persone fisiche e giuridiche straniere è fatto divieto di acquisire la proprietà di terreni agricoli mediante un atto giuridico, salvo altrimenti disposto in un accordo internazionale. Nel 2013 la legge sui terreni agricoli del 2008 (GU 152/08), alla quale si faceva riferimento nell'atto di adesione, è stata sostituita da una nuova legge sui terreni agricoli (GU 39/2013) ed è stata ulteriormente modificata nel 2015 (GU 48/2015). La legge del 2013 ha mantenuto la maggior parte delle restrizioni precedentemente in vigore, ma ha introdotto la possibilità per le persone fisiche e giuridiche straniere di acquisire diritti di proprietà sui terreni agricoli per via successoria.

Ai sensi dell'atto di adesione, gli agricoltori autonomi che sono cittadini di un altro Stato membro e desiderano stabilirsi e risiedere in Croazia possono acquisire terreni agricoli purché soddisfino le condizioni fissate dalla normativa nazionale che è applicabile ai cittadini croati. Inoltre, ai cittadini UE/SEE è consentito acquistare terreni agricoli tramite entità giuridiche registrate e aventi sede in Croazia.

Di conseguenza, il quadro giuridico restrittivo è mitigato dalla possibilità concessa agli agricoltori autonomi UE/SEE e alle entità giuridiche con sede in Croazia di acquisire terreni alle condizioni fissate dalla normativa nazionale. Inoltre, non esistono restrizioni per le entità giuridiche e i cittadini UE/SEE che affittano terreni agricoli.

Il quadro giuridico applicabile, che non vieta tutte le acquisizioni straniere di terreni, dovrebbe permettere alla Croazia di raggiungere gli obiettivi perseguiti durante il periodo transitorio e contribuire al passaggio graduale a un sistema più aperto per l'acquisizione di terreni da parte di cittadini UE/SEE.

⁹ Il reddito dei fattori mostra il valore netto creato utilizzando tutti i fattori di produzione nella produzione agricola.

c) Privatizzazione, restituzione e terreni agricoli disponibili

La privatizzazione e i rimanenti casi di restituzione irrisolti pregiudicano il funzionamento dei mercati dei terreni agricoli. Secondo i dati forniti dalle autorità croate, nell'ambito dei vari programmi di privatizzazione attuati tra il 2001 e il 2013 sono stati venduti 62 765 ha di terreni demaniali, mentre i restanti sono stati dati in affitto. Si tratta soltanto di un quarto dei terreni demaniali. Sono state ricevute circa 50 000 domande per la restituzione di proprietà agricole da parte di soggetti interessati e circa 9 000 casi sono ancora in sospeso.

Anche modifiche alla quantità di terreno agricolo disponibile possono incidere sul funzionamento dei mercati dei terreni agricoli. Nel 2013, 17 922 ha sono stati convertiti in beni immobili diversi da quelli agricoli, un aumento del 6,1 % rispetto al 2012. Tuttavia, la superficie totale dei terreni agricoli utilizzati è aumentata, passando da 978 670 ha nel 2007 a 1 571 200 ha nel 2013.

Sono ancora disponibili terreni utilizzabili per scopi agricoli, subordinatamente alla conclusione delle attività di sminamento. Secondo i dati forniti dalle autorità croate, nel 2016 dovevano ancora essere convertiti in terreni agricoli 6 040 ha. Poiché, finora, in media sono stati sminati 2 000 ha l'anno, per sminare i terreni rimanenti potrebbero occorrere all'incirca altri tre anni.

d) Investimenti stranieri

In generale gli investimenti stranieri nel settore agricolo hanno un impatto positivo sull'accesso al capitale, sui trasferimenti di tecnologia, sul funzionamento dei mercati fondiari e sulla produttività agricola. Secondo i dati forniti dalle autorità croate, gli investimenti stranieri diretti nelle attività agricole, nella caccia e nei servizi correlati sono stati pari a 2,6 milioni di EUR nel periodo 2011-2014. La legislazione croata sull'acquisizione di terreni da parte di stranieri pone limiti precisi all'accesso di investimenti stranieri al mercato agricolo croato. Non sono tenuti registri precisi sulle imprese agricole di proprietà straniera e nazionale come categorie distinte.

Tuttavia, considerate le restrizioni cui sono soggette le persone fisiche straniere che acquisiscono diritti di proprietà sulla terra, le autorità croate stimano che il numero di imprese agricole di proprietà straniera diretta sia trascurabile. Al contempo, la presenza di proprietari stranieri nel mercato dei terreni agricoli è costituita da persone giuridiche, in particolare società a responsabilità limitata pubbliche e private registrate e aventi sede in Croazia. Le persone giuridiche in generale, a prescindere dalla nazionalità dei proprietari individuati come tali, utilizzano circa un terzo della superficie agricola totale.

e) L'impatto dell'adesione all'UE

In generale, l'adesione all'UE ha migliorato l'accesso degli agricoltori al credito e all'assicurazione. Questo può avere un impatto positivo sulla produttività agricola.

Inoltre, gli agricoltori croati hanno ricevuto sostegno finanziario nel quadro della politica agricola comune dell'UE. L'importo complessivo di tale sostegno finanziario ricevuto dal settore agricolo è stato pari a 292 milioni di EUR nel 2013 e a 295 milioni di EUR nel 2014. Tali sovvenzioni, che sono state messe costantemente a disposizione degli agricoltori croati, hanno rappresentato una quota cospicua del reddito agricolo croato. Possono avere contribuito a incrementare l'efficienza e la domanda di terreni e possono sostenere le aspettative di un aumento dei prezzi dei terreni agricoli.

Nel complesso, le sovvenzioni hanno contribuito a migliorare le condizioni sociali degli agricoltori croati e, associate a un miglior accesso al credito, possono incentivare gli

agricoltori croati ad acquistare terreni agricoli in futuro e a sviluppare attività agricole. Ciò contribuirà a stimolare la produttività del lavoro del settore agricolo e determinerà un ulteriore aumento del reddito agricolo.

La Commissione osserva che i progetti croati volti a migliorare il funzionamento del mercato fondiario affrontando i settori specifici individuati durante i negoziati di adesione non sono ancora stati attuati appieno. Benché alcuni progetti siano già in vigore, come il sistema informativo connesso ai dati catastali sui terreni demaniali, sono previsti ulteriori sviluppi del sistema, ad esempio la possibilità di tenere traccia della cronologia dei contratti e di scambiare dati con le autorità competenti. Altri progetti previsti per promuovere lo sviluppo del settore agricolo comprendono la strategia per la gestione rurale, il programma operativo per la ricomposizione fondiaria agricola e il progetto per l'irrigazione e la gestione dei terreni agricoli e delle acque.

5. Conclusioni

L'atto di adesione del 2011 prevede che la presente relazione sia pubblicata entro tre anni dall'adesione. Il periodo esaminato è piuttosto breve¹⁰ e, di conseguenza, non è stato possibile realizzare una raccolta completa di prove empiriche esaustive riguardo all'impatto che l'adesione della Croazia all'UE ha avuto sullo sviluppo del mercato dei terreni agricoli e sul settore agricolo nel suo complesso.

Tuttavia, dai dati disponibili si evince che non tutte le preoccupazioni espresse nel corso dei negoziati di adesione sono state attenuate a tre anni di distanza dall'adesione, in particolare a causa del fatto che alcune delle azioni di cui era stata programmata l'attuazione durante il periodo transitorio sono ancora in corso, quali la ricomposizione fondiaria, l'ultimazione del registro immobiliare, il completamento della privatizzazione nonché lo sminamento dei terreni.

Inoltre, la valutazione del mercato agricolo croato indica che fra la Croazia e il resto dell'UE esiste tuttora un'ampia differenza per quanto riguarda i prezzi dei terreni e il reddito degli agricoltori. Tuttavia, la piena convergenza sarebbe improbabile né potrebbe essere ritenuta una condizione necessaria per interrompere il periodo transitorio. L'analisi della Commissione evidenzia altresì una minore accessibilità dei terreni da parte degli agricoltori croati: nel 2014, l'anno successivo all'adesione all'UE, i terreni agricoli non sono diventati più accessibili per gli agricoltori croati rispetto al 2013, in particolare a causa di un calo del reddito medio degli agricoltori.

Nel complesso, dall'analisi della situazione attuale del settore agricolo croato emerge che sul mercato fondiario continuano a incidere alcuni fattori, quali: la generale congiuntura economica sfavorevole, la frammentazione della proprietà, i livelli di reddito relativamente bassi degli agricoltori, il mancato completamento della privatizzazione e della restituzione dei terreni e le attività di sminamento in corso.

Pertanto, la Commissione conclude che il periodo di applicazione delle misure transitorie di cui all'atto di adesione non deve essere ridotto.

La Commissione invita inoltre la Croazia a portare gradualmente a termine la preparazione del mercato fondiario affinché sia possibile applicare appieno la libera circolazione dei capitali alla fine del periodo transitorio. Anche adesso, le restrizioni previste dal quadro giuridico all'acquisizione di terreni da parte di persone fisiche e giuridiche straniere non rappresentano un divieto totale, poiché possono acquistare terreni sia le entità giuridiche di

¹⁰ Le statistiche disponibili alla data di adozione della presente relazione si riferiscono solo ai dati fino al 2014.

proprietà di cittadini UE/SEE sia gli agricoltori autonomi UE/SEE che desiderano stabilirsi e risiedere in Croazia. Inoltre, la nuova legge sui terreni agricoli del 2013 ha introdotto la possibilità di acquisire diritti di proprietà sui terreni agricoli per via successoria. È altrettanto importante rilevare che il mercato degli affitti fondiari è aperto agli investitori stranieri, che pertanto possono creare e gestire nuove aziende agricole in Croazia. L'adesione all'UE ha peraltro già migliorato l'accesso al capitale da parte degli agricoltori locali.

Inoltre, la Croazia si è impegnata ad avviare le seguenti attività per consentire la libera circolazione dei capitali entro la fine del periodo transitorio:

- (1) la regolamentazione dei diritti di proprietà quale requisito essenziale per l'aggiornamento e la sistemazione del registro immobiliare;
- (2) la ricomposizione fondiaria;
- (3) lo sviluppo del mercato degli affitti dei terreni agricoli e il miglioramento dei diritti degli affittuari;
- (4) la ristrutturazione della produzione agricola;
- (5) il miglioramento della tecnologia e dei beni strumentali; e
- (6) lo sminamento dei terreni agricoli.

Tutto ciò fornisce alla Croazia una valida base per continuare ad affrontare le sfide sottese ai motivi che hanno determinato la necessità di prevedere un periodo transitorio nonché per migliorare la produttività e la posizione economica dei residenti croati che si dedicano all'agricoltura e allo sviluppo rurale.