

12. IL CREDITO AGRARIO E IL MERCATO FONDIARIO

12.1. Il ruolo del credito bancario alle imprese agricole

Le imprese agricole, a causa della tipicità del loro ciclo produttivo, spesso di durata non breve e minacciato dall'incertezza tecnologica, a causa dell'incertezza di mercato e per effetto del fabbisogno finanziario legato agli investimenti, possono trovarsi nella necessità di integrare l'autofinanziamento mediante interventi finanziari esterni e tra questi un ruolo fondamentale è esercitato dagli Istituti di credito.

Al credito bancario quindi è tuttora riconosciuta una funzione finanziaria basilare a sostegno delle imprese agricole, le quali sono chiamate non solo a garantirsi una congrua capacità di reddito, attraverso gli opportuni investimenti e l'adeguata gestione della liquidità, ma anche ad essere soggetti economici propulsivi all'interno del settore agro-alimentare e dell'intera economia.

12.1.1. Caratteristiche strutturali del credito bancario alle imprese agricole

Un valore che raggiunge gli 8.272 milioni di euro corrisponde alla consistenza del credito agrario presente in Lombardia a fine dicembre 2017. Ne consegue che il valore medio per ettaro di SAU è pari a 8.399 euro; in questi termini esso sopravanza nettamente il corrispondente valore di tale variabile a livello nazionale, che si ferma a 3.311, che è circa 2,5 volte maggiore. Non è pertanto ingiustificato affermare che il credito agrario è decisamente presente nella realtà regionale. Inoltre, tale finanziamento assorbe l'1,9% del credito totale regionale, la cui consistenza raggiunge i 434.235 milioni di euro (tab.12.1).

Tab. 12.1 - Il credito agrario in Lombardia e nelle sue province, a fine dicembre 2017

	Bergamo	Brescia	Como	Cremona	Lecco	Lodi	Mantova	Milano	Monza e Brianza	Pavia	Sondrio	Varese	Lombardia	Italia
	Consistenza, in milioni di €													
Credito totale	34.922	49.065	15.885	10.525	8.846	5.799	13.511	236.092	24.170	11.167	4.178	20.075	434.235	1.761.472
Credito totale in sofferenza	3.838	4.268	1.278	1.129	910	439	1.174	13.512	2.043	1.279	298	1.823	31.991	140.585
Credito agrario	785	1.866	120	1.729	40	566	1.329	724	79	837	116	81	8.272	42.921
Credito agrario in sofferenza	94,8	241,0	11,5	227,7	2,1	26,4	1.14,6	60,5	14,0	89,4	5,4	7,0	894,5	5.568
Credito agrario/HA SAU (€)	11.092	10.396	5.026	12.667	3.832	10.170	7.901	11.176	8.016	4.715	1.553	6.149	8.399	3.331
Credito agrario soff./HA SAU (€)	1.339	1.343	484	1.668	205	475	681	935	1417	504	72	528	908	432
	Confronti, in %													
Credito totale (Prov./Lomb.)	8,0	11,3	3,7	2,4	2,0	1,3	3,1	54,4	5,6	2,6	1,0	4,6	100,0	Lomb/Ita 24,7
Credito agrario (Prov./Lomb.)	9,5	22,6	1,4	20,9	0,5	6,8	16,1	8,7	1,0	10,1	1,4	1,0	100,0	Lomb/Ita 19,3
Credito agr. soff. (Prov./Lomb.)	10,6	26,9	1,3	25,5	0,2	3,0	12,8	6,8	1,6	10,0	0,6	0,8	100,0	Lomb/Ita 16,1
Credito agrario/credito totale	2,2	3,8	0,8	16,4	0,5	9,8	9,8	0,3	0,3	7,5	2,8	0,4	1,9	2,4
Credito agr. soff./credito tot. soff.	2,5	5,6	0,9	20,2	0,2	6,0	9,8	0,4	0,7	7,0	1,8	0,4	2,8	4,0
	Tasso di sofferenza, in %													
Credito tot. soff./credito totale	11,0	8,7	8,0	10,7	10,3	7,6	8,7	5,7	8,5	11,5	7,1	9,1	7,4	8,0
Credito agr. soff./credito agrario	12,1	12,9	9,6	13,2	5,4	4,7	8,6	8,4	17,7	10,7	4,6	8,6	10,8	13,0
	Variazione 2017/16, in %													
Credito totale	-2,7	-1,7	2,3	-2,2	-3,4	1,9	-3,0	-0,8	-0,3	-2,8	-2,7	-3,0	-1,2	-2,3
Credito totale in sofferenza	-14,2	-24,9	-15,5	-12,1	-19,7	-14,9	-34,3	-22,9	-16,8	-20,2	-0,3	-15,9	-20,9	-26,3
Credito agrario	-5,3	-3,9	-3,2	-3,6	-13,1	-1,9	-2,1	-2,2	-14,3	-0,4	2,5	-4,7	-3,1	-1,2
mar.2016/dic.2015	-0,5	-1,7	0,1	0,1	-8,3	-0,5	-9,0	1,0	0,9	-1,2	-3,7	1,8	-2,0	-1,2
giu.2016/mar.2016	-4,8	-1,3	-2,2	0,3	-2,0	-2,0	-1,1	-1,2	-0,8	0,3	1,9	-3,3	-1,1	-0,1
sett.2016/giu.2016	-0,5	-0,1	-0,8	-1,2	-1,7	-1,3	9,8	0,1	-12,6	1,3	2,0	-1,2	1,0	-0,3
dic.2016/sett.2016	0,5	-0,8	-0,3	-2,8	-1,7	2,1	-1,0	-2,1	-2,0	-0,8	2,5	-2,1	-1,0	0,4
Credito agrario in sofferenza	-16,8	-19,3	-6,4	7,6	17,1	-20,1	9,5	-7,5	-4,7	-6,9	13,9	9,9	-7,1	-4,6
	Tasso di variazione medio annuo r 2012-2017 in %													
Credito totale	-3,1	-4,1	-0,2	-1,1	-1,2	-1,9	-2,4	-2,2	-0,2	-1,6	-1,4	-1,2	-2,2	-1,7
Credito totale in sofferenza	8,6	4,2	6,8	7,1	8,4	5,9	3,8	5,0	9,5	2,7	19,8	3,7	5,6	3,1
Credito agrario	0,1	-2,4	-2,0	-0,1	-5,4	-1,5	-0,8	-0,8	-1,8	0,4	0,5	-1,9	-1,0	-0,6
Credito agrario in sofferenza	17,8	0,7	7,9	13,4	4,1	22,6	18,0	5,7	35,1	3,2	33,1	-0,5	8,3	6,1

Fonte: Banca d'Italia - Rilevazioni interne e Statistiche on line.

A sua volta, si può evidenziare, con riferimento alla realtà nazionale, che la consistenza del credito agrario si attesta sui 42.921 milioni di euro e rappresenta il 2,4% dei 1.761.472 milioni di euro di credito totale italiano. In questi termini, il confronto della realtà regionale con quella nazionale consente di sottolineare che l'incidenza del credito agrario sul totale, per la realtà lombarda, risulta di mezzo punto percentuale inferiore rispetto a quella nazionale. Ciò è da mettere in relazione non tanto con una minore presenza del credito agrario in regione, la cui consistenza è circa un quinto di quella nazionale (19,3%), piuttosto è da riconoscere che il credito totale è particolarmente rilevante in Lombardia, assorbendo un quarto del credito totale nazionale (24,7%).

La distribuzione del credito agrario fra le province della Lombardia pone in risalto un consistente grado di concentrazione. In effetti, le tre province lombarde particolarmente importanti per la produzione agricola - Brescia, Cremona e Mantova - hanno una consistenza del credito agrario che rappresenta, a fine dicembre 2017, il 59,6% della consistenza del credito agrario in essere nella regione. In particolare, è la provincia di Brescia a caratterizzarsi per il valore più elevato di tale variabile che, raggiungendo i 1.866 milioni di euro, ne rappresenta il 22,6%. A seguire sono la provincia di Cremona e quella di Mantova che, con una consistenza pari rispettivamente a 1.729 e 1.329 miliardi di euro, assorbono il 20,9% e il 16,1% della consistenza di tale credito a livello regionale.

Il credito agrario esercita una funzione importante, anche se con una consistenza decisamente inferiore rispetto alle tre realtà suddette, in altre tre province - Pavia, Bergamo e Milano - la cui consistenza assomma globalmente al 28,4% della consistenza del credito agrario regionale e si attesta, per ciascuna di esse, su un valore medio di 780 milioni di euro. In termini percentuali ciò significa rispettivamente per le tre province il 10,1%, il 9,5% e l'8,7% del credito agrario regionale. Una consistenza significativa del credito agrario è presente anche con riferimento alla provincia di Lodi il cui valore, sebbene decisamente inferiore rispetto alle province sinora evidenziate, si ferma a 566 milioni di euro. Nelle rimanenti cinque province, infine, la consistenza del credito agrario ha una incidenza irrilevante a livello regionale, non superando, per ciascuna di esse, l'1,5% del credito agrario lombardo.

A sua volta, per alcune delle province con la consistenza del credito agrario più elevata in regione si rileva che anche il valore medio per ettaro di SAU è al di sopra della media lombarda; così è per la provincia di Cremona, la cui consistenza si avvicina ai 13 mila euro e per la provincia di Brescia, con un valore prossimo a 10 mila euro. Diversamente, questa variabile si ferma a 8 mila euro per la provincia di Mantova, che è una delle province con la maggiore consistenza del credito agrario. In generale, considerando le restanti

realtà provinciale, si conferma una differenziazione piuttosto significativa della variabile in esame rispetto alla media regionale. Pertanto, da un lato una consistenza particolarmente elevata di tale variabile e superiore a 10 mila euro è per le province di Bergamo, Milano e Lodi. All'opposto, un valore inferiore rispetto alla media regionale è per la provincia di Pavia, con un valore che non raggiunge i 5 mila euro, a cui si aggiungono le province di Como, Lecco, Sondrio.

Una disomogeneità di rilievo caratterizza un'altra variabile atta a evidenziare la struttura del credito agrario nelle province lombarde e che esprime la sua importanza all'interno del credito totale. Così, se la consistenza del credito agrario regionale rappresenta l'1,9% del credito totale, intorno a questo valore si collocano realtà provinciali nettamente distanziate da tale misura. Essa raggiunge ben il 16,4% con riferimento alla provincia di Cremona, ossia 14,5 punti percentuali in più rispetto alla media regionale. Un ruolo importante del credito agrario all'interno del credito totale caratterizza anche le province di Lodi e Mantova, con una percentuale prossima al 10%. All'opposto, è con riferimento alla provincia di Milano, in cui si concentra il 54,4% del credito totale regionale, che il contributo del credito agrario rispetto al credito totale si ferma allo 0,3%, presentando così il valore più basso rispetto a tutte le altre province lombarde.

Con riferimento alla variazione annuale della consistenza del credito agrario regionale, nell'arco di tempo che va da fine dicembre 2016 a fine dicembre 2017, tale variabile scende da 8.539 milioni di euro a 8.272 milioni di euro, ossia una variazione negativa di circa 250 milioni di euro; in termini percentuali ciò corrisponde ad una decrescita del -3,1%. Si rafforza pertanto la dinamica evolutiva decrescente già evidenziabile dal confronto fra la consistenza del credito agrario a fine dicembre 2016 rispetto a quella di 12 mesi prima, quando tale consistenza si riduce del -2,4%. Tende pertanto a modificarsi quella situazione di immobilismo che caratterizza gli anni precedenti. Infatti, dal confronto di tale consistenza rilevata a fine dicembre 2015 rispetto a quella di fine dicembre 2014, si misura una variazione pari a zero; a sua volta, con riferimento alla consistenza a fine dicembre 2014 rispetto a quella di dodici mesi prima si segnala una debole riduzione del -0,8%. Tale minore accesso al credito può essere dovuto non necessariamente solo ad una minore disponibilità di finanziamento da parte degli Istituti di credito, ma anche ad una maggiore capacità di autofinanziamento delle imprese.

Analogamente, la consistenza del credito agrario nazionale si caratterizza per una contrazione, anche se di intensità inferiore rispetto a quella della realtà regionale, del -1,2%.

Entrando nel dettaglio della variazione annuale delle singole realtà provin-

ciali, il cambiamento della loro consistenza negli ultimi dodici mesi si caratterizza, nella quasi totalità dei casi, per una riduzione. Così, per le 3 province con la consistenza più elevata del credito agrario, essa si riduce di un valore pari a circa il -3%; in particolare: -3,9% per la provincia di Brescia, -3,6% per la provincia di Cremona e -2,1% per la provincia di Mantova. Nettamente scostata rispetto alla media regionale è la variazione della consistenza del credito agrario per la provincia di Monza, che raggiunge ben -14,3%.

Anche con riferimento alla consistenza del credito totale regionale, in tale periodo si verifica una riduzione, pari a -1,2%; tale riduzione è pertanto di minore entità rispetto a quella relativa alla consistenza del credito agrario regionale.

Analizzando le variazioni su base trimestrale intervenute nel 2017 si evidenzia una riduzione in tre trimestri, ma di entità piuttosto lieve; solo nel terzo trimestre il segno della variazione è positivo; pertanto, le variazioni della consistenza del credito agrario in ogni trimestre rispetto al trimestre precedente, sono pari rispettivamente a -2%; -1,1%; 1%; -1%.

A sua volta, l'evoluzione della consistenza del credito agrario nazionale nei quattro successivi trimestri del periodo in esame ripropone variazioni percentuali di modesta entità e quasi tutte di segno negativo (-1,2%; -0,1%; -0,3%; 0,4%).

Volendo ora esprimere un giudizio sull'evoluzione della consistenza del credito agrario della Lombardia nel *medio periodo* e mettendo pertanto a confronto la consistenza del credito agrario a fine dicembre 2017 rispetto a quella riferita a fine dicembre 2012, ne consegue che il tasso medio annuo di variazione evidenzia una progressiva decrescita annua, sebbene di modesta entità, pari a -1%. Il corrispondente tasso di variazione per la realtà nazionale è pari a -0,6%. Decisamente più decrescente è il trend evolutivo in tale periodo della consistenza del credito totale regionale, il cui tasso di variazione medio annuo raggiunge il -2,2%.

Quanto sin qui analizzato, è pertanto a conferma che il sostegno creditizio da parte degli Istituti di credito permane una fonte finanziaria significativa per le imprese agricole della regione.

12.1.2. Il credito bancario in sofferenza

Diverse sono le motivazioni che indeboliscono la capacità di restituzione dei debiti da parte delle imprese agricole agli Istituti di credito alla scadenza stabilita. Spesso sono cause esogene ad indebolire il livello di solvibilità dell'impresa agricola quali l'incertezza tecnologica, la dinamica negativa dei prezzi dei fattori produttivi e dei prodotti venduti, le difficoltà di penetrazione

nei mercati di sbocco, la scarsa solvibilità dei propri clienti, la rigidità creditizia delle banche. A queste circostanze negative per i risultati economici dell'impresa possono tuttavia aggiungersi scelte imprenditoriali inefficienti.

A fine dicembre 2017, la consistenza del credito agrario in sofferenza in Lombardia è pari a 895 milioni di euro, e rappresenta il 10,8% del credito agrario regionale; è pertanto tuttora presente la difficoltà delle imprese agricole lombarde nell'onorare i propri debiti nei confronti degli Istituti di credito, ma è anche vero che l'insolvibilità si è lievemente contratta rispetto alla situazione rilevata a fine dicembre 2016, quando il tasso di sofferenza è pari a 11,3%.

Il livello di solvibilità delle imprese agricole lombarde è comunque superiore rispetto a quanto emerge dai dati relativi alla realtà nazionale; infatti, la consistenza del credito agrario in sofferenza nazionale raggiunge 5.568 milioni di euro; ciò significa che il suo tasso di sofferenza è pari al 13%, ossia 2,2 punti percentuali in più rispetto al corrispondente tasso di sofferenza regionale.

Si può pertanto affermare che gli 895 milioni di euro di credito agrario in sofferenza della Lombardia rappresentano il 16,1% di quello a livello nazionale; ne consegue che tale percentuale è di 3,3 punti percentuale inferiore rispetto a quella che esprime il peso della consistenza del credito agrario regionale rispetto a quella nazionale, pari a 19,3%.

Diversamente, la difficoltà delle imprese agricole della Lombardia a restituire nei tempi stabiliti le somme ricevute a prestito dagli Istituti di credito è superiore rispetto a quanto emerge in termini di sofferenza del credito totale regionale; infatti, il tasso di sofferenza del credito agrario regionale supera di ben 3,4 punti percentuali quello relativo al credito totale lombardo, che è pari a 7,4%. Più ampio è il divario fra le due variabili a livello nazionale, infatti il tasso di sofferenza del credito agrario nazionale supera di 5 punti percentuali quello relativo al credito totale italiano.

In ogni provincia della Lombardia è presente il credito agrario in sofferenza; è anche vero che l'importanza relativa della consistenza di tale variabile a livello provinciale ripropone la distribuzione provinciale della consistenza del credito agrario della regione. Emerge pertanto un ruolo molto forte del credito agrario in sofferenza nella provincia di Brescia, che contribuisce a più di un quarto della consistenza del credito agrario in sofferenza regionale (26,9%). A sua volta, la provincia di Cremona presenta una consistenza del credito agrario in sofferenza che assorbe il 25,5% di quello regionale. Nell'insieme, le due province rappresentano il 52,4% della sofferenza del credito agrario regionale e pertanto tale valore supera di ben 9 punti la percentuale riferita al peso che la consistenza del credito agrario dell'insieme delle due province rappresenta rispetto alla sua consistenza a livello regionale, pari a 43,5%. Si può confermare la forte concentrazione del credito agrario in sofferenza a livello provinciale.

Benché la difficoltà delle imprese agricole a restituire i finanziamenti ricevuti dalle banche nei tempi pattuiti sia presente in tutte le province, il tasso di sofferenza si colloca, per alcune realtà, su livelli superiori alla media regionale; così è per la provincia di Monza, Cremona Brescia, per le quali tale variabile è pari rispettivamente a 17,7%; 13,2% e 12,9%. Non mancano però realtà provinciali per le quali questo tasso si colloca a livelli più bassi e decisamente inferiori alla media regionale; così è per le province di Lecco, Lodi, in cui esso si ferma al 4,7%.

Il valore della consistenza del credito agrario in sofferenza medio per ettaro di SAU regionale è pari a 908 euro. In particolare, sono ancora le province con la consistenza del credito agrario più elevato a presentare valori di tale variabile nettamente al di sopra della media regionale; così, per la provincia di Cremona tale valore arriva a 1.668 euro; superiore a 1.000 euro è il valore riferito alle province di Brescia, Bergamo e Monza.

Se da un lato è vero che il credito agrario in sofferenza è ancora ampiamente presente in Lombardia, è anche da evidenziare che la sua consistenza a fine dicembre 2017 si riduce di 68,5 milioni di euro rispetto a quella di 12 mesi prima; ossia, la riduzione è pari a -7,1%. Si interrompe decisamente quella dinamica crescente degli anni precedenti. Infatti il suo valore aumenta del 5,7% a fine dicembre 2016 rispetto a 12 mesi prima; a sua volta, esso cresce del 10,1% in base a quanto emerge dal confronto della variabile a fine dicembre 2015 rispetto al valore del fine dicembre 2014. Ciò sta ad indicare che pur rimanendo un discreto grado di insolvibilità delle imprese agricole, la vulnerabilità finanziaria si è contratta rispetto agli anni precedenti. Nell'ambito nazionale, il credito agrario in sofferenza si riduce del -4,6%. A sua volta, una fortissima contrazione caratterizza la consistenza del credito totale regionale in sofferenza, pari a -20,9%.

A livello provinciale, il credito agrario in sofferenza, negli ultimi 12 mesi, si connota per una notevole difformità di casi. Così, una riduzione molto accentuata che supera il -15% è per le province di Bergamo, Brescia e Lodi. D'altro lato, non mancano casi in cui la variazione negli ultimi dodici mesi si presenta con il segno positivo.

Nel quinquennio compreso fra fine dicembre 2012 e fine dicembre 2017, il tasso di variazione medio annuo del credito agrario in sofferenza regionale presenta una crescita pari all'8,3%; è pertanto una variazione nettamente differente rispetto a quanto evidenziato dal tasso di variazione medio annuo del credito agrario che, in tale quinquennio, è pari a -1%.

12.1.3. Il credito bancario in base alla durata dell'operazione

Il credito bancario, pur destinato a supportare la gestione dell'impresa nella sua globalità, è classificabile in tre tipologie di operazioni, differenziabili in base alla loro durata.

Le esigenze di liquidità delle imprese agricole della Lombardia sono integrate dal credito agrario di *breve periodo*, di durata non superiore all'anno e, di norma, esercitato attraverso la tipica operazione dello sconto di cambiale agraria. A fine dicembre 2017, la sua consistenza è pari a 1.447 milioni di euro; è un valore che evidenzia una funzione finanziaria significativa nei momenti di criticità di cassa delle imprese agricole. In effetti, una porzione di rilievo del credito agrario regionale in essere a questa data, pari al 17,5%, è riconducibile alle esigenze finanziarie correnti. La corrispondente percentuale riferita alla realtà nazionale si attesta sul 20% (tab.12.2).

In particolare, nelle tre province con la consistenza del credito agrario più elevata rispetto alle altre province (Brescia, Cremona e Mantova), la consistenza di tale tipologia di credito supera i 200 milioni di euro, arrivando a 293 milioni di euro per la provincia di Mantova. Ciò comporta che tale provincia assorbe il 20,3% del credito agrario di breve periodo regionale; considerando anche le province di Brescia e Cremona, tale percentuale si alza al 57,2%; si riconferma, in questi termini, la caratteristica concentrazione già ravvisata con riferimento alla globalità del credito agrario.

Importanza differente riveste la presenza del credito agrario di breve periodo riferita alle singole realtà provinciali. Così, è con riferimento alla provincia di Pavia, la cui consistenza rappresenta ben il 26,9% del credito agrario in essere nella provincia. All'opposto, una percentuale di poco superiore al 10% è relativa alle province di Milano e di Varese.

Una consistenza di 997 milioni di euro è quella riferita al credito agrario di *medio periodo*, in essere in Lombardia a fine dicembre 2017, che raggiunge il 12,1% del credito agrario della regione. A livello nazionale, la sua consistenza è pari a 6.267 milioni di euro e rappresenta il 15,9% della consistenza del credito agrario italiano.

Il credito agrario regionale a medio termine è concentrato nella provincia di Brescia, di cui ne rappresenta ben il 20,9%; seguono in ordine di importanza le province di Mantova e Milano che assorbono rispettivamente il 19,2% e il 14,8%. Nel loro insieme, queste tre province rappresentano il 54,9% di tale tipologia di credito regionale.

Una diversa importanza riveste questa fonte di finanziamento nelle varie realtà provinciali. Così, è con riferimento alle province di Milano e di Varese in cui rappresenta, per entrambe, circa un quarto della consistenza del credito

Tab. 12.2 - Tipologie di credito agrario in Lombardia e nelle sue province, a fine dicembre 2017

	Bergamo	Brescia	Como	Cremona	Lecco	Lodi	Mantova	Milano	Brianza	Monza e Pavia	Sondrio	Varese	Lombardia	Italia
	Consistenza, in milioni di €													
Credito agrario	785	1.866	120	1.729	40	566	1.329	724	79	837	116	81	8.272	42.921
- durata inferiore a 1 anno	141	291	20	243	8	87	293	92	15	225	21	9	1.447	8.576
- durata compresa fra 1 e 5 anni	92	208	18	141	7	38	191	148	13	114	10	16	997	6.267
- durata superiore a 5 anni	552	1.366	81	1.345	26	440	845	484	51	498	84	56	5.828	28.077
	Confronti, in % Lomb./Italia													
Credito agrario (provincia/re- gione)	9,5	22,6	1,4	20,9	0,5	6,8	16,1	8,7	1,0	10,1	1,4	1,0	100,0	19,3
- durata < 1 anno	9,8	20,1	1,4	16,8	0,6	6,0	20,3	6,3	1,1	15,5	1,5	0,6	100,0	16,9
- durata fra 1 e 5 anni	9,3	20,9	1,8	14,1	0,7	3,9	19,2	14,8	1,3	11,4	1,1	1,6	100,0	15,9
- durata > 5 anni	9,5	23,4	1,4	23,1	0,4	7,6	14,5	8,3	0,9	8,5	1,4	1,0	100,0	20,8
	Scomposizione sul totale, in %													
Credito agrario (tipologia/totale)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
- durata < 1 anno	18,0	15,6	16,7	14,1	19,9	15,4	22,1	12,7	19,3	26,9	18,4	11,3	17,5	20,0
- durata fra 1 e 5 anni	11,8	11,2	15,2	8,1	16,4	6,8	14,4	20,4	15,9	13,6	9,1	19,8	12,1	14,6
- durata > 5 anni	70,3	73,2	68,0	77,8	63,7	77,8	63,5	66,9	64,8	59,5	72,5	68,9	70,5	65,4
	Variazione 2017/16, in %													
Credito agrario	-5,3	-3,9	-3,2	-3,6	-13,1	-1,9	-2,1	-2,2	-14,3	-0,4	2,5	-4,7	-3,1	-1,2
- durata < 1 anno	-5,3	-10,5	-5,3	-12,8	-37,3	-12,7	-13,1	-30,6	-13,4	1,2	-6,1	-23,1	-11,3	-6,5
mar.2017/dic.2016	-0,8	-2,0	3,0	2,3	-26,5	-6,7	-8,8	-17,1	-3,3	-4,4	-19,5	-0,9	-4,8	-3,2
giu.2017/mar.2017	-6,3	-2,8	-2,8	2,7	-7,8	-5,9	-5,4	-4,1	-5,4	1,6	-0,9	-18,6	-2,4	-1,3
sett.2017/giu.2017	1,3	-4,3	0,8	-4,1	2,8	-1,6	5,0	-0,7	-0,3	3,5	-2,5	1,6	-0,2	-2,9
dic.2017/sett.2017	0,5	-1,8	-6,1	-13,4	-10,0	1,1	-4,1	-12,1	-5,1	0,7	20,6	-6,2	-4,3	0,7
- durata fra 1 e 5 anni	-0,6	5,0	-2,0	3,3	-2,9	7,5	12,2	47,3	20,8	3,9	26,4	-0,4	10,3	6,2
mar.2017/dic.2016	-1,9	-1,3	1,6	-5,5	-0,7	2,2	-4,3	27,5	5,2	4,3	18,1	-3,0	1,7	0,8
giu.2017/mar.2017	7,1	5,3	-1,4	12,9	8,4	3,8	6,9	3,8	18,5	5,8	13,6	4,9	6,7	3,3
sett.2017/giu.2017	-2,9	2,7	-0,4	-0,9	-11,4	2,1	12,5	11,4	-9,4	0,2	-5,2	-4,0	3,7	0,7
dic.2017/sett.2017	-2,6	-1,6	-1,7	-2,4	1,8	-0,7	-2,5	-0,1	7,0	-6,0	-0,6	2,0	-2,1	1,2
- durata > 5 anni	-6,1	-3,6	-2,9	-2,4	-4,2	-0,2	-0,6	-4,5	-20,3	-2,1	2,5	-2,1	-2,9	-1,1
mar.2017/dic.2016	-0,2	-1,7	-1,0	0,2	-1,5	0,6	-10,0	0,5	1,3	-0,9	-1,6	3,7	-1,8	-0,9
giu.2017/mar.2017	-6,3	-1,9	-2,2	-1,3	-2,6	-1,7	-1,0	-1,8	-2,9	-1,5	1,1	-2,4	-2,0	-0,5
sett.2017/giu.2017	-0,6	0,5	-1,4	-0,7	-0,4	-1,6	11,0	-0,5	-16,4	0,5	4,0	-0,8	0,9	0,3
dic.2017/sett.2017	1,1	-0,4	1,6	-0,6	0,3	2,5	0,5	-0,5	-3,1	-0,3	-0,9	-2,5	0,0	0,1

Tab. 12.2 - *Continua*

	Bergamo	Brescia	Como	Cremona	Lecco	Lodi	Mantova	Milano	Monza e Brianza	Pavia	Sondrio	Varese	Lombardia	Italia
Credito agrario	0,1	-2,4	-2,0	-0,1	-5,4	-1,5	-1,3	-0,8	-1,8	0,4	0,5	-1,9	-1,0	-0,6
- durata inferiore a 1 anno	4,6	-5,9	-9,9	-3,4	-9,9	-10,4	-2,6	-12,6	-1,1	0,7	-9,8	-11,1	-4,2	-3,5
- durata compresa fra 1 e 5 anni	5,6	2,4	4,8	2,9	-3,8	0,7	8,2	12,1	7,6	3,4	9,6	10,4	5,3	4,8
- durata superiore a 5 anni	-1,6	-2,3	-0,6	0,2	-4,0	0,8	-2,4	-0,2	-3,7	-0,4	3,6	-2,3	-1,1	-0,6

Fonte: Banca d'Italia - Rilevazioni interne.

agrario provinciale. Diversamente, si ferma su percentuali ben al disotto del 10% per le province di Cremona e Lodi (rispettivamente 8,1% e 6,8%).

Il supporto finanziario agli investimenti è bene espresso dalla consistenza del credito agrario di *lungo periodo* che, con una consistenza di 5.828 milioni di euro, rappresenta il 70,5% della consistenza del credito agrario della regione. Altrettanto importante è il suo ruolo a livello nazionale dove, con una consistenza di 28.077 milioni di euro, rappresenta il 65,4% del totale credito agrario italiano.

Le due province di Brescia e di Cremona confermano di essere quelle con la consistenza più elevata di credito agrario di lungo periodo, che supera per entrambe i 1.300 milioni di euro e rappresenta per ciascuna poco più del 23% della consistenza del credito agrario provinciale. Nell'insieme, le due province rappresentano ben il 46,5% del credito agrario regionale di lungo periodo. In maniera simile alle altre due tipologie di credito, anche per quello di lungo periodo si assiste ad una vistosa concentrazione a livello provinciale.

Certamente, il credito agrario di lungo periodo è la componente nettamente dominante all'interno del credito agrario di tutte le province; non mancano, tuttavia, diversità di situazioni. Così è con riferimento alle province di Cremona e Lodi che la quota di credito agrario di lungo periodo raggiunge ben il 77,8% del credito agrario provinciale. Diversamente, con riferimento alla provincia di Pavia, la corrispondente percentuale si ferma poco al di sotto del 60%.

A fronte di una riduzione del -3,1% della consistenza del credito agrario della Lombardia, a fine dicembre 2017 rispetto a fine dicembre 2016, le tre tipologie di credito agrario si caratterizzano, nel medesimo periodo, per una propria specifica dinamicità.

Così, la consistenza del credito agrario con *durata inferiore all'anno*, che a fine dicembre 2017 è pari a 1.447 milioni di euro, si riduce di ben 185 milioni di euro rispetto a quella relativa a 12 mesi prima. In termini percentuali, tale variazione è pari a -11,3%; è pertanto una riduzione decisamente superiore rispetto alla riduzione del credito agrario regionale. In questi termini prosegue, ma con intensità nettamente più sostenuta, la dinamica evolutiva decrescente della consistenza del credito agrario a breve termine che, nell'arco di tempo compreso fra fine dicembre 2015 e fine dicembre 2016, aveva evidenziato una decrescita del -4,3%. In questi termini, sembrerebbe intensificarsi una stretta creditizia per fabbisogni di liquidità; ma è anche vero che una tale riduzione può essere in relazione ad un cambiamento nelle strategie finanziarie delle imprese.

In particolare, i successivi trimestri del 2017 si caratterizzano tutti per variazioni di segno negativo; valori particolarmente elevati si verificano con ri-

ferimento al primo e all'ultimo trimestre del periodo in esame (rispettivamente nei 4 trimestri: -4,8 %; -2,4%; -0,2%; -4,3%).

Analogamente, la contrazione creditizia si ripropone a livello nazionale, dove la variazione della consistenza del credito agrario di breve periodo a fine dicembre 2017 rispetto a quella di 12 mesi prima arriva al -6,5%; inoltre, nei successivi trimestri del 2016 la variazione si caratterizza in tre casi per il segno negativo.

Con riferimento alla variazione di tale tipologia di credito a livello provinciale, emerge che essa non viene riproposta in maniera simile rispetto alla media regionale. Ciò che tuttavia si può rilevare è che sono le tre province con la consistenza del credito agrario di breve periodo più elevata a caratterizzarsi per una riduzione di tale loro credito molto prossima, in termini percentuali, alla media regionale; così per le province di Brescia, Cremona, Mantova la percentuale di riduzione è pari rispettivamente a -10,5%, -12,8% e -13,1%. Inoltre, si possono evidenziare riduzioni del credito agrario di breve periodo molto elevate in alcune province, che superano il 30%, come nel caso delle province di Milano e Lecco; all'opposto è con la provincia di Pavia che si rileva una variazione positiva, pari a 1,2%.

Un cambiamento di segno opposto rispetto a quella del credito agrario di breve periodo caratterizza, nei dodici mesi compresi fra fine dicembre 2016 e fine dicembre 2017, la consistenza del credito agrario di *medio periodo* della Lombardia. Essa, infatti, aumenta di 93 milioni di euro; in termini percentuali ciò rappresenta una crescita del 10,3%. Sono pertanto gli investimenti di medio periodo a trovare un significativo sostegno finanziario dalle banche. In particolare, sono i primi tre trimestri dell'anno in cui si rileva una variazione di segno positivo (1,7%; 6,7%; 3,7%); mentre nell'ultimo trimestre dell'anno la variazione torna ad essere negativa (-2,1%).

A sua volta, con riferimento alla realtà nazionale si conferma, come per quella regionale, un forte incremento della consistenza del credito agrario di durata compresa fra 1 e 5 anni; infatti, negli ultimi 12 mesi, la sua consistenza cresce del 6,2%. E tale variazione positiva è presente in tutti i trimestri del 2017.

La maggioranza delle province della Lombardia presenta, negli ultimi dodici mesi, una variazione positiva nella loro consistenza creditizia che però, espressa in termini percentuali, evidenzia forti differenziazioni fra di esse, raggiungendo il valore più elevato con riferimento alla provincia di Milano, pari a ben il 47,3%. Le province di Brescia e Mantova, ossia quelle che presentano la consistenza di tale tipologia di credito molto elevata, si caratterizzano per un suo aumento, pari rispettivamente a 5% e 12,2%.

Da ultimo, una riduzione di 175 milioni di euro caratterizza la variazione

negli ultimi dodici mesi della consistenza del credito agrario regionale di *lungo periodo*; in termini percentuali ciò corrisponde al -2,9%. Si conferma pertanto il fenomeno di contrazione dei finanziamenti ai capitali di lungo periodo; infatti, anche la consistenza di fine dicembre 2016 scende rispetto a quella di dodici mesi prima di una percentuale pari al -2,4%.

Il cambiamento della sua consistenza riferita alla fine di ogni trimestre del 2017 rispetto a quella di fine trimestre precedente si caratterizza per la presenza di variazioni con segno negativo nei primi due trimestri (rispettivamente -1,8% e -2%); segue una quasi totale staticità.

Anche a livello nazionale la variazione di tale credito, in tale periodo, è di segno negativo ed è pari a -1,1%.

Nella pressoché totalità delle realtà provinciali, la consistenza del credito agrario di lungo termine a fine dicembre 2016 fa segnalare una riduzione rispetto al valore di 12 mesi prima; tali variazioni, espresse in termini percentuali non si discostano, in buona parte dei casi, in misura forte dalla media regionale. È comunque da evidenziare una riduzione marcatamente scostata rispetto alla media regionale, relativamente alla provincia di Monza; la cui variazione corrisponde a ben -20,3%.

In conclusione, negli ultimi 12 mesi la variazione della consistenza del credito agrario della Lombardia, pari a -3,1%, è determinata sia dalla significativa riduzione della componente di breve termine destinata a finanziare le spese correnti che da quella, di entità relativamente più contenuta, volta agli investimenti a lungo termine. Solo la consistenza del credito agrario di medio termine, tipologia relativamente meno rilevante rispetto alle altre due, presenta una variazione decisamente positiva.

12.1.4. Il ruolo degli Istituti di credito

Un notevole ridimensionamento, attraverso fusioni e incorporazioni, caratterizza la struttura di mercato degli Istituti di credito. Tuttavia, insieme con Istituti di dimensioni sempre più imponenti coesistono Istituti di credito di dimensioni più contenute e con una forte connotazione territoriale. Pertanto, le imprese agricole che necessitano del credito di banca possono accedere ad Istituti di diverse dimensioni, da cui ricevere differenziate proposte finanziarie. Seguendo la classificazione della Banca d'Italia, è possibile collocare gli Istituti di credito in 5 aree dimensionali: *maggiori, grandi, medie, piccole e minori*.

A fine dicembre 2017, degli 8.272 milioni di euro in essere come consistenza di credito agrario lombardo presso i vari Istituti di credito, ben 4.081 milioni di euro sono riconducibili agli Istituti di credito di dimensione *mag-*

giore; ossia, in questa tipologia è in essere una quota che si avvicina alla metà del credito agrario regionale, pari al 48,6%. A sua volta, la consistenza di credito agrario presente negli Istituti di credito di dimensione più elevate, inglobando pertanto anche quelli di dimensione *grandi* che rappresentano il 24,8%, è il 73,4% di quella del credito agrario regionale. Ciò evidenzia una netta concentrazione dell'offerta di credito agrario.

Una presenza di minore rilievo è costituita dal credito agrario in essere presso gli Istituti di credito di dimensione meno elevata, che rappresenta il rimanente 26,6% della consistenza totale di credito agrario (tab.12.3). In particolare, con riferimento a questo secondo gruppo, la sua consistenza si ripartisce fra gli Istituti di credito di dimensione *media*, che rappresentano una quota insignificante del credito agrario pari al 2,5% della consistenza regionale e quelli di dimensione *piccola e minore*, la cui consistenza rappresenta rispettivamente l'11,8% e il 12,3% del totale.

Analogamente, una funzione decisamente significativa nell'erogare credito agrario a livello nazionale è quella riferita agli Istituti di credito di dimensione *maggiore*, nei quali è in essere, al 31 dicembre 2017, una consistenza di credito agrario pari al 36,8% di quella totale nazionale. In tale contesto, la presenza degli Istituti di credito di dimensione maggiore, pur rilevante, non raggiunge comunque un ruolo così importante come per la realtà regionale. Considerando anche la consistenza in essere presso gli Istituti di dimensione *grande*, pari al 19,6% del credito agrario nazionale, la consistenza del credito agrario presente in questi Istituti rappresenta il 56,5% del credito agrario nazionale, una percentuale di ben 17 punti percentuali in meno rispetto alla realtà regionale. Pur presente un significativo grado di concentrazione, è tuttavia meno imponente rispetto a quanto ravvisato per la realtà regionale.

Presso gli Istituti di credito di dimensione più limitata si trova il rimanente 43,5% della consistenza del credito agrario nazionale; in particolare, essa si attesta sul 7,8% relativamente alla consistenza del credito agrario presente negli Istituti di credito di dimensione *media* e rispettivamente sul 18,5% e 17,3% per quelli di dimensione *piccola e minore*.

La prevalenza della funzione creditizia degli Istituti di dimensione *maggiore* è confermata, come per la realtà regionale, nella maggior parte delle province; in particolare sono due quelle che superano nettamente la media regionale, ossia quella di Mantova (56,7%) e quella di Varese (57,3%).

Nella quasi totalità delle province, inoltre, si conferma il forte grado di concentrazione della consistenza del credito agrario negli Istituti di credito di dimensione più elevata (maggiori e grandi). Da sottolineare è che la provincia di Brescia, a cui corrisponde la consistenza del credito agrario più elevata rispetto alle altre province, si caratterizza per una presenza importante anche da

Tab. 12.3 - Il credito agrario per dimensione degli Istituti di credito in Lombardia e nelle sue province, a fine dicembre 2017

	Bergamo	Brescia	Como	Cremona	Lecco	Lodi	Mantova	Milano	Monza e Brianza	Pavia	Sondrio	Varese	Lombardia	Italia
<i>Scomposizione sul totale, in %</i>														
Totale	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Maggiori	49,0	45,4	42,7	45,6	37,2	55,9	56,7	47,9	42,2	49,9	14,2	57,3	48,6	36,8
Grandi	11,0	19,3	32,6	29,8	42,7	25,2	21,7	26,3	29,2	32,9	81,2	30,2	24,8	19,6
Maggiori e Grandi	60,0	64,7	75,3	75,4	79,9	81,1	78,3	74,3	71,3	82,8	95,4	87,5	73,4	56,5
Medie	1,2	1,8	5,0	2,0	3,1	0,4	1,3	5,7	4,7	6,6	0,3	1,1	2,5	7,8
Piccole	15,3	22,8	9,8	8,2	3,8	12,5	4,9	11,3	8,0	5,7	1,9	1,5	11,8	18,5
Minori	23,4	10,6	10,0	14,4	13,1	5,9	15,5	8,8	15,9	4,9	2,4	9,9	12,3	17,3
Medie, Piccole, Minori	40,0	35,3	24,7	24,6	20,1	18,9	21,7	25,7	28,7	17,2	4,6	12,5	26,6	43,5
<i>Variazione 2017/2016, in %</i>														
Totale	-5,3	-3,9	-3,2	-3,6	-13,1	-1,9	-2,1	-2,2	-14,3	-0,4	2,9	-4,7	-3,1	-1,2
Maggiori e grandi	41,6	19,0	22,9	0,2	-10,9	-1,0	6,1	0,0	0,6	-1,0	842,8	33,6	7,4	2,7
Medie, piccole e minori	-36,8	-32,7	-53,0	-20,6	-33,5	-7,7	-27,9	-28,1	-47,7	-37,0	-95,1	-71,1	-31,0	-22,7

Fonte: Banca d'Italia - Rilevazioni interne e Statistiche on line.

parte degli Istituti di dimensione *piccola* (22,8%), che comunque ha un'importanza inferiore rispetto a quella degli Istituti di *maggiore* dimensione (45,4%). A sua volta, è anche con riferimento alla provincia di Bergamo che il grado di concentrazione della consistenza del credito agrario negli Istituti di dimensione elevata risulta nettamente inferiore rispetto alla media regionale (60%), lasciando spazio agli Istituti di credito di dimensione *minore* (23,4%).

A fronte di una riduzione nella consistenza del credito agrario regionale, a fine dicembre 2017 rispetto a 12 mesi prima, di 260 milioni di euro e pari a -3,1%, emerge un netto spostamento verso la sua consistenza presente negli Istituti di dimensione *maggiore*, il cui aumento corrisponde ad una percentuale pari al 12,8%. La corrispondente percentuale a livello nazionale è pari al 9,1%. In tutte le altre tipologie di Istituti di credito, la variazione della consistenza del credito agrario regionale si caratterizza per un segno negativo.

Un'importante tendenza a rafforzare il ruolo degli Istituti di credito di dimensione maggiore si conferma nella maggior parte delle province della Lombardia, tuttavia è anche vero che in ognuna di esse l'evoluzione riferita alle varie tipologie dimensionali degli Istituti di credito si caratterizza per una propria tipica dinamica.

A conclusione, ciò che in ogni caso è importante auspicare, al di là delle dimensioni degli Istituti di credito a cui si rivolge l'impresa agricola, è che essa possa ottimizzare, anche attraverso la leva finanziaria del credito bancario, la propria performance economico-finanziaria.

12.2. Il mercato fondiario

12.2.1. Le compravendite

Il mercato fondiario lombardo nell'anno 2017, così come risulta dalle interviste svolte a professionisti, tecnici agricoli e funzionari delle principali organizzazioni professionali agricole, ha confermato la scarsa mobilità propria degli anni successivi alla crisi finanziaria mondiale del 2008 che, riguardo le dinamiche di mercato, si è confermata, pur segnalando qualche movimento specie nei comprensori ove sono presenti ordinamenti ad alto reddito o dove si sono realizzati investimenti infrastrutturali, di rete o puntuali (tab. 12.4). Restano, come caratteri propri del mercato fondiario, le differenziazioni per zona altimetrica. La montagna alpina e appenninica, nel nostro caso l'Oltrepò pavese, confermano il giudizio di un mercato "fermo", così come s'è scritto in questi anni, ma in verità questa, che è stata nominata come "assenza" di mercato, ha radici più lontane nel tempo. Anche la collina, nelle valli interne,

Tab. 12.4 - Quotazione dei terreni in .000 € per ettaro in Lombardia nel 2013-2017

Lombardia	2013	2014	2015	2016	2017
Vigneto DOC superiore della Valtellina (SO)	50	50	50	50	60
Piccoli appezzamenti di pianura e collina nel varesotto	86	85	85	80	80
Terreni per florovivaismo (CO)	160	155	155	135	135
Seminativi e prati nella collina di Lecco	107	108	108	95	95
Orti e colture florovivaistiche, pedecollinare est (BG)	145	145	130	130	145
Seminativi irrigui media e bassa pianura (BG)	90	85	80	80	82
Vigneti specializzati nella collina bresciana	180	175	160	165	170
Seminativi irrigui nella pianura bresciana	59	55	52	52	50
Vigneti DOC nell'Oltrepò pavese	37	37	37	35	35
Piccoli appezzamenti nella pianura irrigua (MI)	78	75	70	70	45
Azienda irrigua in provincia di Lodi	57	55	53	53	60
Media azienda irrigua nella zona di Soresina e Cremona	60	58	52	48	53
Seminativi irrigui nella collina morenica (MN)	69	70	60	60	48
Seminativi irrigui nell'Oltrepò mantovano, Sinistra Secchia	56	58	62	58	60

Fonte: Interviste dirette.

segue la stessa sorte, mentre in alcuni comprensori dedicati ad ordinamenti specializzati, vitivinicoltura e orticole di pregio, il mercato mantiene qualche mobilità ed anche moderati aumenti di valore. La pianura mostra qualche movimento, benché modesto, accompagnato dalla varietà nella dinamica dei valori che va dalla flessione all'assestamento.

Ma non mancano province ove si assiste alla tenuta del mercato, sia quanto a numerosità dei contratti, sia per la conferma dei valori propri dell'anno precedente. Ma accade anche, in presenza di una sostenuta domanda di suoli, che dalla stabilità si acceda a moderati aumenti di valore. È il caso di Bergamo, qui si conferma la "fame di terra", nella pianura. A Brescia, sempre in pianura, la lievitazione quanto a numerosità di contratti di compravendita non determina aumenti di valore. Si consolida la presenza di comprensori destinati ad ordinamenti specializzati, orticoltura e viticoltura di pregio, ove la redditività alimenta la domanda di suoli e qui si assiste anche alla lievitazione dei valori. Ma nell'insieme della pianura lombarda e della collina che vi si affaccia, ed è un carattere che coinvolge anche gli affitti, è la ricerca della necessaria efficienza d'impresa – e quindi della redditività – a condizionare i valori di mercato. La domanda di suoli, per questo, interessa grandi aziende o grandi appezzamenti, accorpati, con buona viabilità interna, irrigui, tali da poter ottimizzare la gestione d'impresa. E la redditività, a sua volta, è spesso legata a produzioni di pregio tanto che si vanno formando comprensori (o isole) orientati alla omogeneità degli ordinamenti, in presenza di grandi aziende. Sono comprensori caratterizzati da valori fondiari più elevati.

Si accentua così la differenziazione territoriale nel valore dei suoli e il carattere di segmentazione del mercato fondiario al quale è venuto meno il tra-

dizionale aumento di valore fin qui dettato dalla prossimità ai centri urbani. È questo un aspetto molto evidente nel milanese che s'accompagna all'assenza di operatori extra-agricoli; anche qui infatti il mercato fondiario vede la presenza quasi esclusiva di imprenditori agricoli e la sensibile riduzione della numerosità dei contratti. Una dinamica, ed è parere diffuso, alla quale concorrono le nuove disposizioni della recente legge regionale lombarda n.31 del 28 novembre 2014, mirate a limitare il consumo di suolo e a favorire la rigenerazione delle aree già urbanizzate. In verità viene anche rilevato come le limitazioni nel consumo di suoli coinvolgano più il privato piuttosto che il pubblico. Da queste considerazioni nasce la scelta di esaminare in dettaglio le diverse realtà territoriali, accettando l'attuale assetto, suddiviso per province, ma con l'ulteriore attenzione alle aree o ai comprensori omogenei, per ordinamenti o colture specializzate e per la trasformazione dei prodotti primari. Il mercato fondiario, quindi, esaminato per aree provinciali e comprensori, conferma l'assestamento dei valori con qualche ulteriore flessione rispetto al 2016 e moderati aumenti, solo in presenza di ordinamenti di pregio.

La provincia di *Bergamo* è, per cominciare, un caso esemplare. Nella stabilità dei valori delle aree di montagna e della collina interna – percepiti e non il risultato di transazioni –, si rileva qualche movimento nella collina della viticoltura di pregio e delle coltivazioni florovivaistiche, comprese le coltivazioni della IV gamma, specie in prossimità del capoluogo ed in entrambe le zone pedecollinari, est ed ovest. Per le coltivazioni di IV gamma si assiste, a conferma di quanto già segnalato lo scorso anno, alla delocalizzazione delle produzioni, specie verso le aree del Centro Sud del Paese per assicurare la produzione nell'arco dell'intero anno e garantire la continuità dell'offerta di prodotto ai propri clienti. In pianura si mantiene consistente la domanda di suoli, ma a valori correnti, specie per la zootecnia da latte e da carne. Il mercato fondiario della pianura è ancora influenzato, in prossimità del tracciato autostradale, dalla recente realizzazione della Bre.be.mi e qualche tensione, ivi compresa la lievitazione dei valori, si evidenzia nella realizzazione di un vasto polo logistico nel Sud-Ovest della Bassa Bergamasca.

In provincia di *Brescia*, la diminuzione di valori che ha annualmente caratterizzato il mercato si è arrestata: il mercato del 2017 s'è "assestato", secondo gli operatori, specie per quanto attiene gli ordinamenti propri della pianura: i seminativi irrigui. Qui i contratti di compravendita sono numericamente costanti, ma a questi s'aggiungono le vendite giudiziarie, tramite asta pubblica, che qui, come in altre provincie di pianura, sono in aumento significativo. La domanda di appezzamenti, e solo marginalmente di aziende, è sostenuta dagli allevatori di vacche da latte e di suini, categorie che hanno beneficiato della buona congiuntura annuale, con la doppia esigenza di poter

disporre di maggiori superfici per la produzione di foraggi grossolani e per lo spandimento agronomico delle deiezioni. Le compravendite avvengono a prezzi costanti rispetto all'anno precedente, ma si è tenuto conto di un leggero decremento per tenere conto dei più modesti valori propri delle aste fallimentari. Nella collina di Franciacorta i prezzi sono in lieve ripresa, mentre nel piccolo comprensorio del Lugana, ove i prezzi seguono l'apprezzamento mercantile delle uve e dei vini qui prodotti, si mantiene un singolare trend in aumento con acquisti, solo di piccoli appezzamenti, a prezzi d'affezione, ben superiori alle quotazioni riportate in tabella n. 12.4 per i vigneti specializzati della collina. Anche qui, per la collina interna e la montagna bresciana, permane un mercato in stagnazione con valori percepiti e non prezzi di mercato.

Le province di *Como* e *Lecco* confermano la modestia del loro mercato fondiario, nella conferma dei valori si ammette qualche contrattazione in più, sempre limitata a piccoli appezzamenti, con destinazione d'uso al florovivaismo per *Como* e a seminativi e prati per *Lecco*. Qualche vivacità è riconosciuta alle piccole e medie aziende multifunzionali, e fra questi sono gli agriturismi, specie per gli aggiustamenti dei confini, sempre nella conferma dei valori ricordata sopra.

A *Cremona*, nel ristagno del mercato, bisogna attendere l'inizio del 2017 per osservare una maggior vivacità nelle contrattazioni: la tendenza alla omogeneizzazione dei valori fondiari, fra comprensori diversi e province diverse, propria del 2015, è sostituita, nel 2016, dalla flessione dei valori, trascinata questa anche dalle aste giudiziarie nelle quali le assegnazioni avvengono a prezzi decrescenti. Nel 2017, il mercato cremonese si è riassetato su valori più omogenei ivi compresi i comprensori al confine con le province di *Brescia* e *Milano*, che di norma, presentavano valori più elevati rispetto alla media provinciale. Concorrono alla stabilizzazione dei valori fondiari, compresi nella forcella 4,5-5 €/mq, le buone quotazioni dei suini, le migliorate condizioni di gestione degli impianti di biogas e le quotazioni del latte tornate ad essere interessanti, anche per la buona presenza, nel cremonese, della cooperazione. La ripresa della domanda di aziende agricole ben strutturate, accorpate ed irrigue, evidenzia offerte anche sensibilmente superiori al dato medio provinciale. In questi casi di compravendita, pochi ma riapparso sul mercato, le quotazioni si avvicinano anche ai 6 €/mq. Le aziende o i grandi appezzamenti che non abbiano i caratteri strutturali prima accennati hanno subito accentuati deprezzamenti, fino alla metà del valore sopra riportato.

Lodi e *Milano* presentano molte analogie riguardo al mercato fondiario. Anche qui sono trattati prevalentemente gli appezzamenti, pochi come l'anno precedente, e gli acquirenti sono quasi esclusivamente affittuari che ricorrono, spesso, all'esercizio del diritto di prelazione. Vivaci anche i grandi proprietari,

specie nell'abbiatese. Particolarmente, nel milanese, è evidente la rarefazione dell'interessamento dei cosiddetti "immobiliaristi", anche come effetto determinato dall'attenzione dell'opinione pubblica riguardo i fenomeni di consumo dei suoli. La contrazione nel numero di allevamenti determina anche un minor interesse complessivo all'investimento fondiario da parte degli allevatori. L'anno corrente vede le poche transazioni condotte sulla base di valori in leggera flessione nella pianura milanese. L'abbiatese segnala qualche interesse per l'acquisto di suoli, ma solo grandi appezzamenti, irrigui e ben strutturati quanto a viabilità aziendale. I valori confermano la progressiva diminuzione, in attesa dell'assestamento mercantile. Sono i grandi proprietari a muovere il mercato, volendo ampliare le proprie aziende ed attendendo le dismissioni, spesso per cessazione d'attività, di piccole e medie aziende.

Mantova esprime una mobilità fondiaria più vivace rispetto all'anno precedente per la maggiore numerosità dei contratti, ma quanto a valori la diminuzione avvenuta negli anni scorsi è un fatto conclamato; ora si è passati al consolidamento rispetto all'anno precedente. Le compravendite interessano più gli appezzamenti che le piccole/medie aziende. Ma nell'isola lattiera mantovana, supportata dagli elevati valori di conferimento del latte garantiti dal sistema cooperativo, l'obiettivo della redditività è perseguito anche tramite l'espansione della coltivazione di foraggi aziendali a scapito dei cereali, mais compreso. Gli stessi terzisti rinunciano alla coltivazione di mais e cereali, non più redditizi, ma questo influenza più gli affitti che il mercato fondiario. L'esito è la permanenza di interesse per gli appezzamenti ben strutturati e la marginalizzazione dei piccoli appezzamenti, specie se strutturalmente o per distanza dal centro aziendale poco appetibili. Le tipologie fondiarie mantovane in tabella 12.4 segnalano, anche qui, la conferma dei valori nel comprensorio della collina, la regione agraria con i più alti valori fondiari, mentre il comprensorio dell'Oltrepò in Sinistra Secchia, il "cuore" del Parmigiano Reggiano Dop mantovano, assesta il proprio valore. La forte risalita dei valori di conferimento del latte ai caseifici sociali, così come si prospetta a conclusione dell'anno sociale 2017, lascia intravedere, quanto meno, l'ulteriore conferma dei valori fondiari o una ripresa degli stessi.

La provincia di *Pavia* presenta, nella pianura, poche compravendite finalizzate all'accorpamento e all'aumento della superficie fondiaria aziendale: sono affittuari che acquistano allo scadere del contratto d'affitto o proprietari che comprano le superfici in vendita delle aziende confinanti. Il mercato, che ripete la modestia degli anni scorsi, quanto a scarsa mobilità e valori, tiene conto della concorrenza internazionale e della nostra scarsa competitività rispetto alle aree risicole dell'Estremo Oriente. I valori fondiari riflettono le difficoltà descritte, tanto che gli operatori ammettono la stazionarietà dei valori

fondari o la loro lieve diminuzione. Fanno eccezione alcune compravendite nella zona di Vigevano e comuni limitrofi ove investitori industriali, per diversificazione, hanno acquistato i soli terreni, escludendo le strutture perché soggette alle costose manutenzioni.

Nelle province di Sondrio e Varese il mercato fondiario è poco dinamico con valori, percepiti, stabili. Qualche compravendita si registra per piccoli appezzamenti di vigneto, specie in Valtellina, oppure nel fondo valle, per l'ampliamento delle piccole aziende orientate alla vendita diretta di ortaggi e piccoli frutti. In Valtellina i principali produttori locali alimentano la domanda di terreni vitati, in genere piccoli appezzamenti, come s'è detto, passando dall'affitto alla proprietà. Questo per garantirsi la continuità nel tempo della produzione, visti anche i necessari investimenti nel rinnovo e aggiornamento degli impianti. Altro fattore di pressione sul modesto mercato locale è la presenza di giovani interessati ad entrare nel mercato vitivinicolo. I pochi acquisti possono raggiungere prezzi sensibilmente più elevati rispetto al valore medio espresso in tabella 12.4. A Varese i pochi contratti riguardano soprattutto piccole superfici destinate ad incrementare gli orti familiari, le produzioni orticole destinate al mercato locale o i giardini, sempre familiari. In questi casi le quotazioni possono raggiungere valori rilevanti, molto superiori alla quotazione espressa in tabella.

12.2.2. Gli affitti

In Lombardia l'affitto è ancora largamente presente, specie in alcune province ove sussistono proprietà di Enti, fra i quali lo storico "Ospedale Maggiore" di Milano, oltre al Comune di Milano, gli Spedali Civili di Brescia e gli Istituti Diocesani di Sostentamento del Clero (IDSC) attivi in diverse diocesi della Regione. A confermare la presenza dell'affitto e la sua espansione è, in particolare, il 6° Censimento generale dell'agricoltura, riferito al 2010, che segnala la forte riduzione delle aziende rispetto al precedente censimento (2000). Questa diminuzione è del -24,5%: da 71.148 a 53.728 aziende, ma è significativo l'aumento delle aziende condotte solo in affitto: da 5.502 a 6.648, che equivale a +20,8%. La SAU regionale è scesa sotto la soglia del milione di ettari (981.240 ettari al 2010), ma quella in affitto, +13% nel decennio 2000-2010, ha superato quella in proprietà. I valori assoluti, sempre al 2010, sono 487.180 ettari di SAU in affitto contro 446.637 ettari in proprietà, con alcune decine di migliaia di ettari a conduzione gratuita.

Il 2017, fatta chiarezza sulle opportunità legate alle provvidenze comunitarie, presenta un quadro diffuso di contrattazioni assai diversificate, tenuto conto che contemporaneamente l'agricoltura regionale risulta caratterizzata

da redditi moderati per gli operatori delle diverse filiere, con l'eccezione di chi accede alla successiva fase di trasformazione dei prodotti. Inoltre emerge qualche ulteriore difficoltà legata agli accordi internazionali: è emblematico il caso del riso e di tutto il pavese.

Nelle vaste aree della pianura lombarda si assiste, nel complesso, ad una fase di ulteriore riflessione con la tendenza ad aggiustamenti in diminuzione dei canoni d'affitto (tab. 12.5). Qualche aumento è segnalato in occasione dei nuovi contratti o dei rinnovi nel caso dei vigneti nel comprensorio del Lugana,

Tab. 12.5 - Canoni indicativi, in € per ettaro, per i contratti d'affitto, in Regione Lombardia nel 2013-2017

Anni/contratti	2013	2014	2015	2016	2017
Contratti in deroga per seminativi e prati (VA)	170	170	170	175	175
Terreni per florovivaismo (CO)	445	450	450	455	460
Contratti per prati (CO e LC)	275	290	290	300	300
Contratti per alpeggi (a corpo) nella montagna di SO	60	65	70	75	80
Contratti stagionali per ortaggi, collina di Bergamo	2100	2.100	1.800	1.800	1.800
Contratti in deroga per seminativi nella pianura bresciana	900	880	800	800	800
Contratti in deroga per risaie (PV)	825	800	800	800	800
Contoterzisti per seminativi irrigui (MI)	660	600	500	500	500
Contratti in deroga per seminativi irrigui (LO)	825	800	700	700	700
Contratti stagionali per pomodori e ortaggi (Casalasco, CR)	850	800	700	800	800
Contratti per la fornitura di biomasse a impianti da FER (CR)	1.215	1.150	900	800	800
Contratti stagionali per ortaggi (Viadanese e Oltrepò, MN)	1.050	1.050	1.000	1.000	1.000

Fonte: Interviste dirette.

piccola e significativa realtà, in controtendenza nel territorio regionale. Aumenti sono ancora segnalati ove sono presenti i patrimoni degli Enti, specie nel milanese e nel lodigiano. Qui l'Ospedale Maggiore, detentore di un vasto patrimonio fondiario in Milano e Lodi consistente in oltre 140 fondi rustici, chiede esplicitamente, nei rinnovi contrattuali, canoni elevati e l'assunzione, da parte dei fittavoli, degli oneri di manutenzione straordinaria ivi compresa la rimozione delle coperture in eternit. Anche la durata dei contratti, tradizionalmente legata a tempi lunghi, 15-20 anni, è ora ammessa fino ad un massimo di 8 anni. L'Ospedale Maggiore persegue una politica di adeguamento dei canoni con innalzamento degli stessi fino a circa 800 euro l'ettaro. All'opposto il Comune di Milano che, mantenuti canoni moderati in occasione di Expo 2015, ora svolge una funzione calmieratrice. Infatti i canoni pattuiti nell'affitto delle proprietà fondiarie del Comune sono stimati in circa 400 euro l'ettaro, il 50% circa in meno rispetto ai canoni praticati dall'Ospedale Maggiore. Sempre nel milanese, il mercato degli affitti con terre di proprietà privata prevede accordi convenzionali proprietà/fittavoli con canoni che si aggirano, di massima, intorno ai 600 euro l'ettaro.

Nella montagna alpina, sollecitata dai controlli di fonte europea, l'operazione "Bonifica", condotta negli anni scorsi, ha favorito una più formale "regolarizzazione" dei contratti. Qui sono presenti le affittanze o l'uso per comodato di piccoli appezzamenti, ammettendo le dichiarazioni unilaterali. Ora tale modalità non è più accettata e si è tradotta nella formalizzazione dei rapporti, specie in contratti d'affitto nel caso dell'uso dei pascoli montani da parte delle aziende di pianura. È un fenomeno diffuso e generalizzato accompagnato da un lieve aumento dei canoni, già accolto lo scorso anno, proprio per tener conto dei maggiori oneri fiscali e di registrazione, in particolare ove gli affitti sono più modesti, mentre per i più vasti alpeggi si assiste alla diffusa lievitazione dei canoni anche per la presenza delle provvidenze comunitarie.

L'analisi per provincia segnala come a *Bergamo* i canoni si mantengano costanti anche nei suoli investiti a produzioni di "TV gamma", già soggetti negli anni scorsi a "forti limature". I canoni dei pascoli alpini sono invece aumentati per effetto degli interventi comunitari. A *Brescia* i canoni sono stabili, anche per assorbire la gravosità, in pianura, dei contratti di spandimento delle deiezioni. Aumenta la numerosità dei nuovi contratti per dismissione dell'attività, ma quando gli eredi sono disinteressati alla prosecuzione dell'attività agricola l'unica opzione resta la vendita. *Como e Lecco* segnalano un leggero rialzo dei canoni per i seminativi e i prati ed anche negli alpeggi a conseguenza dei diffusi contenziosi legali e fiscali. Quanto alle provincie dell'alta Lombardia, *Varese e Sondrio*, comprendenti vasti territori di montagna, si è detto dell'azione di regolarizzazione dei contratti e del modesto incremento dei canoni, mentre si confermano significativi gli aumenti per i pascoli d'alta quota. In provincia di *Cremona* i canoni, ridotti negli scorsi anni, sia per le difficoltà gestionali degli impianti di produzione energetica sia per la diffusa sofferenza gestionale delle imprese, sono oggetto di un consolidamento, mentre si riconoscono significative riduzioni, fino a circa 600 euro l'ettaro, quando si pratica la maiscoltura condotta da terzisti. *Lodi e Milano* vedono i comportamenti già descritti nell'introduzione al presente paragrafo. Nel complesso l'aumento nel 2017 non supera l'1%, aziende dell'Ospedale Maggiore a parte.

In provincia di *Mantova* si assiste ad una diffusa contrazione dei canoni negli ordinamenti a seminativi, mais in particolare. Sono frequenti le dismissioni contrattuali nel caso degli impianti di biogas, infatti gli imprenditori preferiscono acquistare, in prossimità della raccolta, mais "in piedi" piuttosto che coltivarlo in superfici affittate. Scelta analoga interessa il vasto mondo allevatoriale: gli allevatori scelgono di ampliare la superficie aziendale destinata a foraggi grossolani, questo per ottenere foraggi di migliore qualità, dismettono l'affitto e acquistano sul mercato i mangimi semplici. La conseguenza è che

si sono rese disponibili superfici e aziende, poi affittate con difficoltà e a canoni cedenti. Invece, i contratti che interessano superfici destinate a coltivazioni specializzate, il pomodoro nel viadanese e nel medio mantovano e le insalate di pieno campo nel comprensorio di Guidizzolo, confermano la stabilità dei canoni, a valori più elevati rispetto ai seminativi.

La provincia di *Pavia*, invece, si distingue per la stabilità dei canoni, in pianura e nella collina appenninica, mentre aumenta la numerosità dei contratti a causa della dismissione dell'attività d'impresa da parte degli agricoltori, specie degli anziani. Questa è statisticamente confermata anche dalla forte riduzione nel numero d'impresе. Una dinamica che favorisce l'accorpamento gestionale delle imprese e l'aumento dimensionale delle stesse.