

12. IL CREDITO AGRARIO E IL MERCATO FONDIARIO

12.1. Il finanziamento degli Istituti di credito alle imprese agricole

Nella recente relazione annuale della Banca d'Italia si legge: “La performance economico-finanziaria delle imprese è una delle determinanti della crescita potenziale del paese nel lungo termine. Le imprese che utilizzano moderni sistemi di gestione si collocano alla frontiera tecnologica dei settori in cui operano...” ponendo le condizioni per un afflato economico non solo per sé stesse ma anche per l'ambiente economico in cui esse operano.

Per essere un valido soggetto economico capace di ottimizzare l'impiego delle risorse produttive, conseguire un surplus economico adeguato e contemporaneamente esercitare un ruolo propulsivo nell'attuale contesto economico, l'impresa deve porsi in un'articolata ottica di business-intelligence all'interno della quale una funzione di primaria importanza è costituita dalla definizione dell'opportuna strategia innovativa da supportare con idonei finanziamenti.

L'impresa agricola, per garantire la propria sopravvivenza e sviluppo ed essere in sinergia con il sistema agro-alimentare e con il più ampio ambiente economico in cui è collocata, necessita di riorganizzare le proprie condizioni produttive e rivitalizzare la propria struttura economico-finanziaria. È in tale contesto che il ricorso al credito di banca può costituire, insieme con le altre variabili del complesso sistema di Gestione-Qualità, l'idonea leva finanziaria per l'attività agricola.

12.1.1. Elementi strutturali della consistenza del credito bancario alle imprese agricole

All'interno del management finanziario delle imprese agricole, una componente strategica di primaria importanza nell'integrare la loro capacità di

autofinanziamento è tuttora costituita dal credito bancario. In Lombardia, il significativo intervento creditizio da parte delle banche a favore di tali imprese è ravvisabile dal valore raggiunto dalla consistenza del credito agrario il quale, a fine dicembre 2018, si attesta sui 7.931 milioni di euro. In altri termini, la consistenza del credito agrario regionale medio per ettaro di SAU è pari a 8.053 euro, ossia di quasi 5 mila euro superiore rispetto al corrispondente valore a livello nazionale, che si ferma a 3.199 euro. Questo è un primo elemento che sta a confermare che il credito agrario è ben consolidato nel contesto regionale (tab.12.1).

È comunque anche vero che della consistenza del credito totale regionale, che raggiunge i 430 miliardi di euro, esso ne rappresenta solamente l'1,8%. A ciò occorre aggiungere che la consistenza del credito agrario nazionale, che raggiunge i 41.226 milioni di euro, costituisce il 2,4% dei 1.752 miliardi di euro della consistenza del credito totale nazionale. Ciò evidenzia che l'incidenza del credito agrario rispetto a quello totale per la realtà lombarda risulta di 0,6 punti percentuali inferiore rispetto a quella nazionale. La valutazione di questo scarto è da mettere in relazione non tanto con una minore presenza del credito agrario in regione, la cui consistenza si attesta a ben il 19,2% di quella del credito agrario nazionale; piuttosto è da spiegare riconoscendo che la consistenza del credito totale è particolarmente rilevante in Lombardia, arrivando ad assorbire il 24,5% di quella del credito totale nazionale.

Tre sono le province della Lombardia emergenti rispetto alle altre in termini di produzione agricola: Brescia, Cremona e Mantova. Queste sono le province che consentono di rilevare una consistenza del credito agrario che rappresenta, a fine dicembre 2018, il 59,4% della consistenza del credito agrario in essere nella regione. Pertanto si conferma che la distribuzione del credito agrario fra le province della Lombardia pone in risalto un consistente grado di concentrazione. Più nel dettaglio, è la provincia di Brescia a caratterizzarsi per il valore più elevato di tale variabile che, raggiungendo i 1.780 milioni di euro, rappresenta il 22,4% di quella regionale. A loro volta, sono la provincia di Cremona e quella di Mantova che, con una consistenza pari rispettivamente a 1.670 e 1.263 milioni di euro, rappresentano il 21,1% e il 15,9% della consistenza di tale credito a livello regionale.

Un supporto finanziario importante, anche se con una consistenza decisamente inferiore rispetto alle tre realtà suddette, esercita il credito agrario in altre tre province - Pavia, Bergamo e Milano - la cui consistenza assomma globalmente al 27,9% della consistenza del credito agrario regionale e si attesta, per ciascuna di esse, su un valore prossimo ai 750 milioni di euro. In termini percentuali ciò significa il 9,9% del credito agrario regionale per la

Tab. 12.1 - Il credito agrario in Lombardia e nelle sue province, a fine dicembre 2018

	Bergamo	Brescia	Como	Cremona	Lecco	Lodi	Mantova	Milano	Monza e Brianza	Pavia	Sondrio	Varese	Lombardia	Italia
<i>Consistenza, in milioni di €</i>														
Credito totale	33.557	46.084	15.672	9.899	8.432	5.604	12.345	240.521	23.246	10.618	4.173	19.871	430.022	1.751.917
Credito totale in sofferenza	2.626	2.844	1.008	761	625	319	773	9.242	1.447	771	264	1.289	21.970	98.447
Credito agrario	716	1.780	117	1.670	43	556	1.263	714	78	783	127	84	7.931	41.226
Credito agrario in sofferenza	34	172	9	152	5	18	80	54	8	40	4	6	581,7	3.446
Credito agrario/HA SAU (€)	10.116	9.915	4.923	12.231	4.135	9.982	7.507	11.028	7.910	4.414	1.707	6.337	8.053	3.199
Credito agrario soff./HA SAU (€)	485	956	364	1111	442	320	475	841	845	227	55	451	591	267
<i>Confronti, in %</i>														
Credito totale (Prov./Lomb.)	7,8	10,7	3,6	2,3	2,0	1,3	2,9	55,9	5,4	2,5	1,0	4,6	100,0	Lomb/Ita 24,5
Credito agrario (Prov./Lomb.)	9,0	22,4	1,5	21,1	0,5	7,0	15,9	9,0	1,0	9,9	1,6	1,1	100,0	Lomb/Ita 19,2
Credito agr. soff. (Prov./Lomb.)	5,9	29,5	1,5	26,1	0,8	3,1	13,7	9,4	1,4	6,9	0,7	1,0	100,0	Lomb/Ita 16,9
Credito agrario/credito totale	2,1	3,9	0,7	16,9	0,5	9,9	10,2	0,3	0,3	7,4	3,1	0,4	1,8	2,4
Credito agr. soff./credito tot. soff	1,3	6,0	0,9	19,9	0,7	5,6	10,3	0,6	0,6	5,2	1,6	0,5	2,6	3,5
<i>Tasso di sofferenza, in %</i>														
Credito tot. soff./credito totale	7,8	6,2	6,4	7,7	7,4	5,7	6,3	3,8	6,2	7,3	6,3	6,5	5,1	5,6
Credito agr. soff./credito agrario	4,8	9,6	7,4	9,1	10,7	3,2	6,3	7,6	10,7	5,1	3,2	7,1	7,3	8,4
<i>Variazione 2018/17, in %</i>														
Credito totale	-3,9	-6,1	-1,3	-5,9	-4,7	-3,4	-8,6	1,9	-3,8	-4,9	-0,1	-1,0	-1,0	-0,5
Credito totale in sofferenza	-31,6	-33,4	-21,1	-32,6	-31,3	-27,3	-34,2	-31,6	-29,2	-39,7	-11,4	-29,3	-31,3	-30,0
Credito agrario	-8,8	-4,6	-2,1	-3,4	7,9	-1,9	-5,0	-1,3	-1,3	-6,4	9,9	3,1	-4,1	-3,9
mar.2016/dic.2015	-0,6	0,1	0,7	0,2	0,3	-1,7	-0,7	6,6	0,3	-0,3	1,6	1,2	0,4	-2,5
giu.2016/mar.2016	-0,4	-2,5	-2,9	-3,2	1,2	2,3	-1,5	-1,9	-4,1	-2,5	3,5	-0,2	-1,8	-2,0
sett.2016/giu.2016	-4,3	0,1	-0,4	-0,3	-0,7	-0,6	-0,9	-2,0	5,0	-1,6	0,8	-0,7	-1,0	1,6
dic.2016/sett.2016	-3,7	-2,4	0,6	-0,2	7,0	-1,8	-2,0	-3,7	-2,3	-2,2	3,7	2,8	-1,8	-1,1
Credito agrario in sofferenza	-63,8	-28,8	-24,8	-33,4	115,1	-32,5	-30,2	-10,0	-40,4	-55,1	-23,1	-14,7	-35,0	-38,1
<i>Tasso di variazione medio annuo r 2013-2018 in %</i>														
Credito totale	-2,7	-4,7	0,2	-1,8	-1,7	-1,0	-3,3	-0,6	-0,5	-2,1	-0,8	-0,9	-1,4	-1,0
Credito totale in sofferenza	-4,5	-8,3	-2,0	-4,7	-4,5	-3,6	-9,0	-6,9	-3,9	-9,5	8,9	-6,0	-6,2	-7,9
Credito agrario	-2,5	-3,0	-2,0	-1,9	-3,5	-1,6	-2,3	-1,3	-2,2	-1,1	0,5	-0,7	-2,1	-1,3
Credito agrario in sofferenza	-13,3	-9,0	-2,8	1,8	18,2	5,0	5,2	-4,9	6,8	-14,1	32,7	-3,2	-4,7	-6,7

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

provincia di Pavia e il 9% per entrambe le altre due province. Non trascurabile, a sua volta, è la presenza del credito agrario con riferimento alla provincia di Lodi la cui consistenza, sebbene decisamente inferiore rispetto alle province sinora evidenziate, arriva a 556 milioni di euro. Infine, la consistenza di questa fonte di finanziamento nelle rimanenti cinque province ha una incidenza irrilevante a livello regionale, non superando, per ciascuna di esse, l'1,6% del credito agrario lombardo.

Un'altra variabile espressiva dell'importanza della consistenza del credito agrario nelle singole province della Lombardia è il suo valore medio per ettaro di SAU. Così, per alcune delle province con la consistenza del credito agrario più elevata in regione si rileva anche che il valore medio per ettaro di SAU è al di sopra della media lombarda; così è sia per la provincia di Cremona, la cui consistenza supera i 12 mila euro, sia per la provincia di Brescia, con un valore prossimo a 10 mila euro. Con riferimento alla provincia di Mantova, che è una delle province con la maggiore consistenza del credito agrario, questa variabile si ferma, diversamente dalle altre due province suddette, ad un valore inferiore alla media regionale, pari a 7,5 mila euro. Complessivamente, considerando le restanti realtà provinciali, si può evidenziare una variabilità piuttosto significativa dell'indicatore in esame. Da un lato, infatti, una consistenza particolarmente elevata di tale variabile e superiore a 10 mila euro è per le province di Bergamo e Milano. 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 e Sondrio.

La presenza della consistenza del credito agrario all'interno di quella relativa al credito totale connota una notevole disomogeneità di casi con riferimento alle singole realtà provinciali. In effetti, se da un lato si misura che la consistenza del credito agrario regionale rappresenta l'1,8% del credito totale, intorno a questo valore si collocano realtà provinciali nettamente distanziate tra di loro. Tale indicatore spicca con riferimento alla provincia di Cremona, dove raggiunge il 16,9%, che significa 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%. Diversamente, in alcune province tale variabile rimane al di sotto dello 0,7%; fra queste è la provincia di Milano, in cui si concentra il 55,9% del credito totale regionale e in cui il contributo del credito agrario rispetto al credito totale si ferma allo 0,3%.

Una decisa riduzione caratterizza la *variazione di breve periodo* della consistenza del credito agrario della Lombardia, così come emerge dal confronto del suo valore riferito a fine dicembre 2018 rispetto a quello di fine

dicembre 2017. In effetti, tale variabile scende nell'arco dei dodici mesi da 8.272 milioni di euro a 7.931 milioni di euro, che corrisponde ad una riduzione di 341 milioni di euro; in termini percentuali ciò indica una decrescita del -4,1%. Si consolida pertanto la dinamica evolutiva già evidenziabile sia dal confronto fra la consistenza del credito agrario a fine dicembre 2017 rispetto a quella di 12 mesi prima, quando essa si riduce del -3,1%, sia rilevando che la consistenza di tale credito si riduce del -2,4% a fine dicembre 2016 rispetto a fine dicembre 2015. Si modifica così quella situazione di stasi 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%. Motivazioni differenti possono essere alla base della contrazione della consistenza del credito agrario negli ultimi anni. Da un lato, politiche restrittive creditizie da parte degli Istituti di credito possono determinare una loro offerta insufficiente per le necessità finanziarie delle imprese agricole; dall'altro lato, può essere la performance economico-finanziaria delle imprese agricole a consentire maggiori disponibilità liquide e migliori condizioni per auto-finanziamento.

In misura piuttosto simile, anche la consistenza del credito agrario nazionale si caratterizza per una decisa contrazione, di intensità di poco inferiore rispetto a quella della realtà regionale, pari al -3,9%. Pur presentando nei dodici mesi in esame un segno negativo, la variazione nella consistenza del credito totale regionale si ferma ad un valore pari al -1%.

Le province che in regione presentano la consistenza di credito agrario più elevata contribuiscono in modo significativo alla contrazione della consistenza del credito agrario regionale. In particolare, con riferimento alla provincia di Brescia, la riduzione della suddetta variabile corrisponde al -4,6%; a sua volta, essa è del -5% per la provincia di Mantova.

Con riferimento alle restanti province, la realtà evidenzia una decisa varietà di situazioni. Così, nettamente scostata rispetto alla media regionale è la variazione della consistenza del credito agrario per la provincia di Bergamo, che raggiunge ben -8,8%; uno scostamento altrettanto significativo e di segno opposto rispetto alla media regionale è con riferimento alla provincia di Sondrio, che connota una crescita del 9,9%.

Le variazioni della consistenza del credito agrario in ogni trimestre del 2018 rispetto al trimestre precedente evidenziano una riduzione in tre trimestri; solo nel primo trimestre il segno della variazione è positivo; pertanto, esse sono pari rispettivamente a 0,4%; -1,8%; -1%; -1,8%. Una rilevante varietà di casi caratterizza l'evoluzione trimestrale a livello di singole pro-

vince. In maniera simile alla realtà regionale, con riferimento all'evoluzione della consistenza del credito agrario nazionale nei quattro successivi trimestri del 2018, vi sono variazioni con segno negativo in quasi tutti i trimestri dell'anno (-2,5%; -2%; 1,6%; -1,1%).

Il progressivo rafforzarsi negli ultimi anni della contrazione della consistenza del credito agrario regionale conferma un trend negativo di tale variabile nel *medio periodo*. Mettendo pertanto a confronto la consistenza del credito agrario a fine dicembre 2018 rispetto a quella riferita a fine dicembre 2013 ne consegue che il tasso medio annuo di variazione evidenzia una progressiva decrescita annua, pari a -2,1%. Il corrispondente tasso di variazione per la realtà nazionale è pari a -1,3%. Decrescente è anche il trend evolutivo in tale periodo della consistenza del credito totale regionale, il cui tasso di variazione medio annuo raggiunge il -1,4%.

Pur in presenza di una flessione della consistenza del credito agrario in Lombardia, tuttavia il suo valore, che si avvicina a 8 miliardi di euro, 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. Aspetti descrittivi della consistenza del 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, quali incontrollabili situazioni di incertezze produttive e non infrequenti debolezze contrattuali. Dei 7.931 milioni di euro di consistenza di credito agrario lombardo quella in sofferenza, con i suoi 582 milioni di euro, ne rappresenta il 7,3%. Non è pertanto trascurabile 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 notevolmente contratta rispetto alla situazione rilevata negli ultimi anni. Così, a fine dicembre 2017 il tasso di sofferenza raggiunge il 10,8%, risultando 3,5 punti percentuali in più rispetto al valore assunto 12 mesi dopo; ben più elevato a sua volta è il tasso di sofferenza del credito agrario a fine dicembre 2016, quando raggiunge l'11,3%, il che significa 4 punti percentuali in più rispetto al dato più recente.

Il grado di solvibilità delle imprese agricole lombarde è più elevato rispetto a quanto emerge dai dati relativi alla realtà nazionale. Così, la consistenza del credito agrario in sofferenza nazionale raggiunge i 3.446 milioni di euro; ciò corrisponde ad un tasso di sofferenza pari all'8,4%, ossia 1,1 punti percentuali in più rispetto al corrispondente tasso di sofferenza regio-

nale. Si può sottolineare inoltre che la consistenza del credito agrario lombardo in sofferenza, con i suoi 582 milioni di euro, raggiunge il 16,9% di quello a livello nazionale; ne consegue che tale percentuale è di 2,4 punti percentuali inferiore rispetto a quella che esprime il peso della consistenza del credito agrario regionale rispetto a quella nazionale, pari a 19,3%. Si conferma pertanto, anche attraverso questa via, la più solida performance creditizia della realtà regionale rispetto alla media nazionale.

Emerge, tuttavia, che 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; ciò emerge dal tasso di sofferenza del credito agrario regionale che supera di ben 2,2 punti percentuali quello relativo al credito totale lombardo, pari a 5,1%. In maniera simile, il tasso di sofferenza del credito agrario nazionale supera di 2,8 punti percentuali quello relativo al credito totale italiano.

Un'evidente concentrazione della consistenza del credito agrario in sofferenza caratterizza la sua distribuzione a livello provinciale. Infatti, sebbene esso sia presente in ogni provincia lombarda, 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. Così, un ruolo di spicco è da attribuirsi alla consistenza di tale variabile con riferimento alla provincia di Brescia, che contribuisce a più di un quarto della consistenza del credito agrario in sofferenza regionale e di cui ne rappresenta il 29,5%. Altrettanto importante è la consistenza del credito agrario in sofferenza nella provincia di Cremona, che assorbe il 26,1% di quella regionale. Pertanto, sono sufficienti queste due province per far convergere in esse ben il 55,5% della consistenza del credito agrario in sofferenza della Lombardia; tale valore supera di ben 12 punti la percentuale riferita al peso, già di per sé molto imponente, che la consistenza del credito agrario dell'insieme delle due province rappresenta rispetto alla sua consistenza a livello regionale, pari a 43,5%. Sembra pertanto che le problematiche di insolubilità si appesantiscano proprio là dove le necessità di finanziamento esogeno sono più stringenti.

Di certo la difficoltà delle imprese agricole a restituire i finanziamenti ricevuti dalle banche nei tempi pattuiti è presente in tutte le province, tuttavia il tasso di sofferenza si colloca, per alcune realtà, su livelli superiori alla media regionale; così è per le province di Monza, Lecco, Cremona e Brescia, per le quali tale variabile raggiunge un valore prossimo al 10%. 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 Lodi, Sondrio e Bergamo, in cui esso si ferma al di sotto del 5%.

Se da un lato il valore della consistenza del credito agrario in sofferenza medio per ettaro di SAU regionale è pari a 591 euro, dall'altro lato si riconferma anche per questa variabile una differenziazione significativa a livello provinciale. 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 1.111 euro e per la provincia di Brescia ci si avvicina a 1.000 euro.

Una netta riduzione caratterizza la consistenza del credito agrario in sofferenza regionale che, da un valore pari a 898 milioni di euro di fine dicembre 2017, scende di 361 milioni di euro fermandosi a 591 milioni di euro a fine dicembre 2018; in altri termini ciò corrisponde ad una riduzione del -35%. Similmente, nell'ambito nazionale, il credito agrario in sofferenza varia del -38,1%. A sua volta, una fortissima contrazione caratterizza anche la consistenza del credito totale regionale in sofferenza, pari a -31,3%. Questa rilevante riduzione è da mettere in relazione con l'operazione di cartolarizzazione in atto nel 2018. Nella maggior parte delle province della Lombardia la variabile in esame presenta una sostenuta riduzione negli ultimi 12 mesi.

Nel quinquennio compreso fra fine dicembre 2013 e fine dicembre 2018, il tasso di variazione medio annuo del credito agrario in sofferenza regionale presenta una decrescita pari al -4,7%; tale valore deve comunque essere interpretato tenendo conto del trend che si è verificato in tale quinquennio, caratterizzato dapprima da un forte aumento, seguito poi da una consistente riduzione, in particolare nell'ultimo anno.

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

Il credito bancario, come fonte esogena di finanziamento, svolge un ruolo di integrazione alla capacità endogena dell'impresa di finanziarsi. La possibilità di finanziamento mediante credito di banca, nella realtà attuale e per effetto del superamento della legge sul credito agrario del 1928, tende sempre di più ad essere condizionata dalla capacità di reddito dell'impresa; ciò che primariamente l'Istituto di credito enfatizza e giudica è la performance economico-finanziaria dell'impresa da finanziare. È comunque vero che 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, contraddistinte da specifici strumenti di finanziamento e supportate da adeguate forme di garanzie.

Così, la realtà della gestione finanziaria delle imprese agricole può caratterizzarsi per una scarsa disponibilità di denaro liquido; ciò soprattutto al termine del processo produttivo quando, a fronte di consistenti out-flow di cassa determinati dalle operazioni di approvvigionamento dei fattori produttivi, non si sono ancora realizzati in-flow monetari per effetto della cessione dei prodotti. Ed è qui che il *credito agrario di breve periodo*, di durata inferiore all'anno ed esercitato di norma attraverso lo sconto di cambiale agraria o attraverso l'anticipazione su nota di pegno o l'apertura di fido, può costituire una insostituibile integrazione alla capacità endogena dell'impresa di fornirsi del necessario flusso positivo di cassa.

A fine dicembre 2018, la consistenza del credito agrario di breve periodo della Lombardia è pari a 1.395 milioni di euro; certamente è il livello di tale valore a confermare la funzione finanziaria strategicamente essenziale quando gli affanni di cassa delle imprese agricole raggiungono condizioni di criticità. Così, si rileva che una porzione di rilievo del credito agrario regionale in essere a questa data, pari al 17,6%, è riconducibile alle esigenze finanziarie correnti, confermando l'importanza di questa tipologia di credito. La corrispondente percentuale riferita alla realtà nazionale raggiunge il 19,2% (tab. 12.2).

Più specificatamente, 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 nettamente i 200 milioni di euro, arrivando al valore massimo pari a 279 milioni di euro per la provincia di Mantova. Ne consegue che tale provincia assorbe il 20% del credito agrario di breve periodo regionale; considerando anche le province di Brescia e Cremona, tale percentuale raggiunge il 56%. Si conferma, anche con riferimento alla consistenza del credito agrario di breve periodo, la caratteristica concentrazione già ravvisata con riferimento alla globalità del credito agrario.

Nelle singole realtà provinciali, il ruolo della consistenza di tale tipologia di credito rispetto a quella del credito agrario totale riveste un'importanza differente. Così, è con riferimento alla provincia di Pavia che essa rappresenta ben il 26,8% del credito agrario in essere nella provincia. All'opposto, una percentuale inferiore al 14% è relativa alle province di Cremona e di Varese.

Necessità di finanziamenti esogeni per investimenti di medio periodo, identificati di norma in approvvigionamenti di macchine e attrezzi, possono trovare copertura nel *credito agrario di medio periodo*, il cui tipico strumento di concessione è il rinnovo di cambiale agraria.

A fine dicembre 2018, la consistenza del credito agrario di medio periodo in Lombardia è pari a 998 milioni di euro, ossia il 12,6% del credito agrario della regione. La sua consistenza riferita alla realtà nazionale è 6.224 milioni di euro e corrisponde al 15,1% della consistenza del credito agrario italiano.

Tab. 12.2 - Tipologie di credito agrario in Lombardia e nelle sue province, a fine dicembre 2018

	Bergamo	Brescia	Como	Cremona	Lecco	Lodi	Mantova	Milano	Monza e Brianza	Pavia	Sondrio	Varese	Lombardia	Italia
<i>Consistenza, in milioni di €</i>														
Credito agrario	716	1.780	117	1.670	43	556	1.263	714	78	783	127	84	7.931	41.226
- durata inferiore a 1 anno	128	266	22	236	6	82	279	123	13	210	21	9	1.395	7.909
- durata compresa fra 1 e 5 anni	90	203	19	155	12	42	185	135	14	112	12	19	998	6.224
- durata superiore a 5 anni	499	1.310	76	1.278	25	431	800	456	52	462	95	55	5.538	27.092
<i>Confronti, in % Lomb./Italia</i>														
Credito agrario (provincia/re- gione)	-3,9	-6,1	-1,3	-5,9	-4,7	-3,4	-8,6	1,9	-3,8	-4,9	-0,1	-1,0	-1,0	-0,5
- durata < 1 anno	9,1	19,1	1,6	16,9	0,5	5,9	20,0	8,9	0,9	15,0	1,5	0,7	100	17,6
- durata fra 1 e 5 anni	9,0	20,4	1,9	15,6	1,2	4,3	18,5	13,5	1,4	11,2	1,2	1,9	100	16,0
- durata > 5 anni	9,0	23,7	1,4	23,1	0,4	7,8	14,4	8,2	0,9	8,3	1,7	1,0	100	20,4
<i>Scomposizione sul totale, in %</i>														
Credito agrario (tipologia/totale)	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
- durata < 1 anno	17,8	15,0	19,0	14,1	14,9	14,7	22,1	17,3	16,2	26,8	16,5	10,9	17,6	19,2
- durata fra 1 e 5 anni	12,5	11,4	16,3	9,3	28,0	7,6	14,6	18,9	17,3	14,3	9,0	23,2	12,6	15,1
- durata > 5 anni	69,7	73,6	64,7	76,6	57,2	77,6	63,3	63,8	66,4	58,9	74,4	66,0	69,8	65,7
<i>Variazione 2018/17, in %</i>														
Credito agrario	-9,6	-8,6	11,0	-3,0	-19,4	-6,3	-5,0	34,8	-17,1	-6,8	-1,3	-0,6	-3,6	-7,8
- durata < 1 anno														
mar.2018/dic.2017	-2,1	-1,3	3,2	8,8	-0,5	-0,7	-1,2	6,0	0,8	-0,3	-3,2	5,9	1,1	-4,3
giu.2018/mar.2018	-4,8	-5,4	-6,4	-4,5	-8,0	-4,4	-1,2	-0,8	-11,0	-4,8	-2,1	-10,3	-4,0	-5,2
sett.2018/giu.2018	-0,2	1,7	1,9	4,5	-21,3	1,2	0,9	5,3	3,9	-1,9	-3,3	-1,9	1,3	2,0
dic.2018/sett.2018	-2,8	-3,7	12,8	-10,7	12,0	-2,4	-3,5	21,7	-11,0	0,1	7,7	6,6	-2,0	-0,3
- durata fra 1 e 5 anni	-2,9	-2,5	5,0	10,3	84,1	10,4	-3,4	-8,9	7,4	-1,8	9,6	20,3	0,0	-0,7
mar.2018/dic.2017	1,3	1,4	5,9	2,3	-1,0	-2,5	2,0	6,6	1,4	-1,7	7,3	3,6	2,1	0,1
giu.2018/mar.2018	-0,4	1,1	-2,9	2,5	22,6	1,4	-2,3	3,0	-2,1	1,9	6,6	1,8	1,0	-0,7
sett.2018/giu.2018	-1,8	-1,0	-3,4	4,3	17,5	3,8	-1,0	-9,5	0,8	-0,7	-1,9	8,8	-1,2	1,6
dic.2018/sett.2018	-2,0	-4,0	5,7	0,9	29,1	7,6	-2,2	-8,4	7,3	-1,2	-2,3	4,8	-1,8	-1,6
- durata > 5 anni	-9,6	-4,1	-6,9	-5,0	-3,2	-2,0	-5,3	-5,8	1,2	-7,2	12,8	-1,3	-5,0	-3,5
mar.2018/dic.2017	-0,6	0,3	-1,1	-1,5	1,0	-1,8	-1,1	6,7	-0,1	0,1	2,0	-0,3	-0,1	-2,5
giu.2018/mar.2018	0,7	-2,4	-2,0	-3,5	-1,3	3,7	-1,4	-3,6	-2,5	-2,4	4,5	0,9	-1,7	-1,3
sett.2018/giu.2018	-5,7	-0,1	-0,3	-1,8	-0,5	-1,3	-1,5	-1,0	6,3	-1,6	2,1	-3,4	-1,5	1,5
dic.2018/sett.2018	-4,2	-1,9	-3,6	1,9	-2,3	-2,5	-1,4	-7,6	-2,2	-3,4	3,6	1,5	-1,8	-1,2

Tab. 12.2 - Continua

	<i>Bergamo</i>	<i>Brescia</i>	<i>Como</i>	<i>Cremona</i>	<i>Lecco</i>	<i>Lodi</i>	<i>Mantova</i>	<i>Milano</i>	<i>Monza e Brianza</i>	<i>Pavia</i>	<i>Sondrio</i>	<i>Varese</i>	<i>Lombardia</i>	<i>Italia</i>
Credito agrario	-2,5	-3,0	-2,0	-1,9	-3,5	-1,6	-2,3	-1,3	-2,2	-1,1	0,5	-0,7	-2,1	-1,3
- durata inferiore a 1 anno	0,2	-7,0	-4,0	-5,4	-18,5	-8,3	-4,7	-7,3	-5,8	-1,2	-8,5	-8,0	-5,1	-4,7
- durata compresa fra 1 e 5 anni	8,4	1,6	8,0	5,1	21,9	-0,9	7,5	9,2	17,6	4,5	9,5	13,6	5,6	4,9
- durata superiore a 5 anni	-4,5	-2,6	-3,3	-1,9	-3,3	0,0	-3,1	-1,6	-4,2	-2,2	2,4	-2,5	-2,3	-1,5

Fonte: Banca d'Italia - Rilevazioni interne.

Anche questa seconda tipologia di credito agrario ripropone un deciso livello di concentrazione provinciale; così la sua consistenza relativamente alla provincia di Brescia rappresenta ben il 20,4% di quella regionale; seguono in ordine di importanza le province di Mantova e Cremona che ne assorbono rispettivamente il 18,5% e il 15,6%. Globalmente, queste tre province rappresentano il 54,5% di tale tipologia di credito regionale.

Tale fonte di finanziamento si caratterizza per un ruolo di importanza differente a seconda della realtà provinciale di riferimento. Così, è per le province di Lecco e Varese che essa supera nettamente un quarto della consistenza del credito agrario provinciale. Diversamente, si ferma su percentuali al disotto del 10% per le province di Cremona, Sondrio e Lodi.

Le esigenze finanziarie derivanti dagli investimenti di lungo periodo, di norma correlati a miglioramenti nel capitale fondiario, possono trovare un sostegno finanziario attraverso il credito agrario di *lungo periodo*, concesso tipicamente nella forma del mutuo bancario, garantito mediante iscrizione di ipoteca sul patrimonio aziendale. Decisamente di importo elevato è la sua consistenza che, con un valore pari a 5.538 milioni di euro, rappresenta il 69,8% della consistenza del credito agrario della regione. Ugualmente importante è il suo ruolo a livello nazionale dove, con una consistenza di 27.092 milioni di euro, rappresenta il 65,7% del totale credito agrario italiano.

Un valore prossimo ai 1.300 milioni di euro è quello relativo alla consistenza di tale tipologia di credito per le province di Brescia e di Cremona che, anche in questo caso, si confermano essere quelle con la consistenza più elevata in regione. Per ciascuna delle due province la consistenza di tale credito si attesta sul 23% di quella del credito agrario lombardo; pertanto nell'insieme, le due province ne rappresentano ben il 46,8%, confermando la vistosa concentrazione a livello provinciale.

Il credito agrario di lungo periodo è certamente la componente nettamente dominante all'interno del credito agrario di tutte le province; sono tuttavia presenti livelli d'importanza differenti. Così è con riferimento alle province di Cremona e Lodi per le quali la quota di credito agrario di lungo periodo si avvicina all'80% del credito agrario provinciale. All'opposto, con riferimento alla provincia di Pavia, la corrispondente percentuale non arriva al 60%.

Se da un lato nell'arco di tempo che va da fine dicembre 2017 a fine dicembre 2018 la consistenza del credito agrario della Lombardia si caratterizza per una riduzione del -4,1%, dall'altro lato la consistenza delle tre tipologie di credito agrario si caratterizza, nel medesimo periodo, per una propria specifica variazione.

Nello specifico, la consistenza del credito agrario con *durata inferiore all'anno*, pari a 1.395 milioni di euro a fine dicembre 2018, si riduce di 52

milioni di euro rispetto a quella relativa 12 mesi prima. In termini percentuali, tale variazione è pari a -3,6%. Si riconferma, pertanto, la dinamica decrescente già in atto negli anni precedenti. Occorre comunque evidenziare che tale contrazione è nettamente inferiore rispetto all'intensa stretta creditizia che contraddistingue i 12 mesi precedenti, quando la consistenza di tale credito, a fine dicembre 2017, si riduce del -11,3% rispetto alla sua consistenza di fine dicembre 2016.

In particolare, nei successivi trimestri del 2018, la consistenza del credito agrario di breve periodo si caratterizza per variazioni in cui si alternano incrementi e diminuzioni (rispettivamente nei 4 trimestri: 1,1%; -4%; 1%; -2%).

La contrazione creditizia si ripropone a livello nazionale, ma con intensità maggiore rispetto a quella regionale, dove la variazione della consistenza del credito agrario di breve periodo a fine dicembre 2018 rispetto a quella di 12 mesi prima arriva al -7,8%.

La riduzione di tale tipologia di credito agrario regionale non trova riscontro condiviso nell'evoluzione che la caratterizza nelle singole province. Da un lato, sono solo le tre province con la sua consistenza più elevata in regione a presentare una percentuale di riduzione non particolarmente dissimile dalla realtà regionale; così per le province di Brescia, Cremona, Mantova essa è pari rispettivamente a -8,6%; -3%; -5%. D'altro lato, si evidenziano situazioni di forte decrescita, prossime al -20%, come nel caso delle province di Lecco e Monza; oppure realtà di deciso incremento, come per la provincia di Milano, dove si registra un aumento del 34,8%.

A fronte di un cambiamento di segno negativo della consistenza del credito agrario di breve periodo, nei dodici mesi compresi fra fine dicembre 2017 e fine dicembre 2018, quello del credito agrario di *medio periodo* della Lombardia non presenta nessun cambiamento. In particolare, sono i primi due trimestri dell'anno in cui si rileva una debole variazione di segno positivo (2,1%; 1%); mentre nei successivi due trimestri dell'anno la variazione diviene negativa, ma assume valori contenuti (-1,2%; -1,8%). Una debole riduzione del -0,7% caratterizza il suo cambiamento a livello nazionale. Si interrompe pertanto quella dinamica evolutiva che contraddistingue questa forma di finanziamento nei 12 mesi precedenti, quando essa cresce di ben il 10,3%.

Con riferimento a questa tipologia di credito, ogni provincia della Lombardia presenta nei dodici mesi in esame un proprio cambiamento marcatamente differente rispetto a quello delle altre realtà, sia per segno che per valore della percentuale di variazione.

Infine, una riduzione di 290 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 -5%. Si intensifica così il fe-

nomeno di contrazione dei finanziamenti ai capitali di lungo periodo. Infatti, a fine dicembre 2017, tale forma di finanziamento si riduce del -2,9% rispetto a quella di 12 mesi prima. Il cambiamento della sua consistenza riferita alla fine di ogni trimestre del 2018 rispetto a quella di fine trimestre precedente si caratterizza soprattutto per la presenza di variazioni con segno negativo nei quattro trimestri (rispettivamente -0,1%; 1,7%; -1,5%; -1,8%). Analogamente, a livello nazionale la variazione di tale credito, in tale periodo, è di segno negativo ed è pari a -3,5%.

Nella maggior parte delle realtà provinciali, la consistenza del credito agrario di lungo termine a fine dicembre 2018 fa segnalare una riduzione rispetto al valore di 12 mesi prima; pertanto, tali variazioni espresse in termini percentuali non si discostano, in buona parte dei casi, in misura significativa dalla media regionale.

In conclusione, si constata che la riduzione negli ultimi 12 mesi della consistenza del credito agrario lombardo sia determinata in misura preponderante dalla notevole contrazione della componente di lungo periodo, vale a dire quella con il peso maggiore all'interno di tale credito.

12.1.4. La dimensione degli Istituti di credito e il loro ruolo nell'offerta di credito alle imprese agricole

Negli ultimi decenni, il settore bancario ha conosciuto un intenso processo di concentrazione. L'enorme sviluppo della tecnologia dell'informazione ha spinto le banche ad inserirsi in nuovi canali distributivi attraverso cui raggiungere in modo diretto la propria clientela e fornire una vasta scelta di nuovi servizi, con conseguenti consistenti e continui investimenti che hanno giustificato il processo di aggregazioni fra Istituti di credito. È comunque ancora vero che, insieme con Istituti di dimensioni sempre più imponenti coesistono quelli di dimensioni più contenute e con una forte connotazione territoriale. Per le imprese agricole che debbono integrare le loro capacità di finanziamento si possono pertanto aprire le porte di Istituti bancari di diverse dimensioni, presso cui confrontarsi con proposte finanziarie di varia natura.

Seguendo la classificazione della Banca d'Italia, è possibile collocare gli Istituti di credito in 5 aree dimensionali: *maggiori, grandi, medie, piccole e minori*.

Dei 7.931 milioni di euro in essere come consistenza di credito agrario lombardo presso i vari Istituti di credito, a fine dicembre 2018, ben 4.240 milioni di euro sono rilevabili presso gli Istituti di credito di dimensione *maggiore*; in altri termini, in essi converge più della metà della consistenza del credito agrario regionale, pari a 53,5%. Inoltre, altri 1.485 milioni di euro rap-

presentano la consistenza del credito agrario presso gli Istituti di credito di dimensione *grande*, corrispondenti ad una percentuale del 18,7%. Ne consegue che la consistenza di credito agrario presente negli Istituti di credito di dimensione più elevate, ossia *maggiori e grandi*, raggiunge il 72,2% di quella regionale. Ciò sottolinea un'indubbia concentrazione dell'offerta di credito agrario.

Il credito agrario in essere presso gli Istituti di credito di dimensione meno elevata, che rappresenta il rimanente 27,8% della consistenza totale di credito agrario, è la sua componente di minore rilievo. Specificatamente, la sua consistenza si ripartisce fra gli Istituti di credito di dimensione *media*, che rappresentano una quota molto modesta del credito agrario regionale, pari al 3,4% e quelli di dimensione *piccola e minore*, la cui consistenza rappresenta rispettivamente il 19,5% e il 4,9% del totale (tab.12.3).

Si ripropone a livello nazionale un ruolo decisamente prioritario degli Istituti di credito di dimensione *maggiore* nell'erogare credito agrario nei quali è in essere, al 31 dicembre 2018, una consistenza di credito agrario pari al 44,3% di quella totale nazionale. In tale realtà, la loro funzione, pur di spicco, non raggiunge comunque un ruolo così importante come per la realtà regionale. A sua volta, la consistenza in essere presso gli Istituti di dimensione *grande* è pari al 13,2% del credito agrario nazionale. Ne consegue che la consistenza del credito agrario presente in questi Istituti di credito di dimensione più elevata – *maggiore e grande* – rappresenta il 57,5% del credito agrario nazionale, una percentuale di ben 15 punti percentuali in meno rispetto alla realtà regionale. Il rimanente 42,5% della consistenza del credito agrario nazionale si trova presso gli Istituti di credito di dimensione più limitata; in particolare, essa si attesta sul 10,4% relativamente alla consistenza del credito agrario presente negli Istituti di credito di dimensione *media* e rispettivamente sul 18,6% e 13,6% per quelli di dimensione *piccola e minore*.

Nella maggior parte delle province è confermata la prevalenza della funzione creditizia degli Istituti di dimensione *maggiore*; addirittura, tale prevalenza supera nettamente la media regionale per la provincia di Mantova (62,1%) e per quella di Lodi (62,2%). Inoltre, è da sottolineare che nella quasi totalità delle province si conferma il forte grado di concentrazione della consistenza del credito agrario negli Istituti di credito di dimensione più elevata (*maggiori e grandi*), raggiungendo percentuali prossime o nettamente superiori al 70%.

È tuttavia anche vero che per la provincia di Brescia, a cui corrisponde la consistenza del credito agrario più elevata rispetto alle altre province, gli Istituti di credito di dimensione *piccola* hanno una funzione non trascurabile nel finanziare le imprese agricole (25,6%), sebbene di importanza inferiore ri-

Tab. 12.3 - Il credito agrario per dimensione degli Istituti di credito in Lombardia e nelle sue province, a fine dicembre 2018

	Bergamo	Brescia	Como	Cremona	Lecco	Lodi	Mantova	Milano	Monza e Brianza	Pavia	Sondrio	Varese	Lombardia	Italia
<i>Scomposizione sul totale, in %</i>														
Totale	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Maggiori	51,4	53,4	43,7	51,6	53,7	62,2	62,1	47,8	54,4	52,1	14,3	57,5	53,5	44,3
Grandi	5,6	11,5	29,0	21,2	25,2	20,1	14,6	24,7	13,0	30,0	80,8	26,1	18,7	13,2
Medie	1,4	1,8	6,3	4,5	5,0	0,4	2,0	6,6	5,6	8,2	0,3	2,0	3,4	10,4
Piccole	37,0	25,6	12,9	20,8	6,4	13,0	15,7	16,5	17,1	5,7	3,1	8,2	19,5	18,6
Minori	4,6	7,7	8,1	1,9	9,6	4,3	5,7	4,4	10,0	4,1	1,5	6,1	4,9	13,6
<i>Variazione 2018/2017, in %</i>														
Totale	-8,8	-4,6	-2,1	-3,4	7,9	-1,9	-5,0	-1,3	-1,3	-6,4	9,9	3,1	-4,1	-3,9
Maggiori	-4,2	12,0	0,4	9,1	55,9	9,2	4,1	-1,5	27,3	-2,4	10,4	3,5	5,5	15,4
Grandi	-53,7	-43,3	-13,0	-31,2	-36,3	-21,9	-36,0	-7,5	-56,1	-14,6	9,4	-10,7	-27,8	-35,4
Medie	2,1	-7,3	22,9	116,4	73,1	-6,3	46,8	14,7	16,7	15,1	18,4	78,5	30,8	28,4
Piccole	119,8	7,3	29,6	144,0	82,9	2,0	204,6	44,3	109,9	-6,6	82,4	472,6	58,1	-3,5
Minori	-82,0	-30,6	-20,0	-86,9	-21,5	-28,5	-64,9	-50,4	-38,2	-20,7	-33,7	-36,2	-61,4	-24,5

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

petto a quella degli Istituti di *maggiore* dimensione (53,4%). Si evidenzia che anche con riferimento alla provincia di Bergamo il grado di concentrazione della consistenza del credito agrario negli Istituti di dimensione *maggiore* risulta nettamente inferiore rispetto alla media regionale (51,4%), lasciando ampio spazio agli interventi degli Istituti di credito di dimensione *minore* (37%).

Il consistente grado di concentrazione dell'offerta creditizia negli Istituti di credito di dimensione *maggiore* si rafforza negli ultimi 12 mesi, il cui aumento corrisponde ad una percentuale pari al 5,5%. La corrispondente percentuale di crescita a livello nazionale si eleva al 15,4%. Di rilievo è anche l'impennata nella consistenza di credito agrario in essere presso gli Istituti di credito di dimensione *piccola* che, a fine dicembre 2018 cresce del 58,1% rispetto al suo valore di dodici mesi prima; in particolare, tale incremento, pur con intensità differente, si ripropone in quasi tutte le province lombarde.

A conclusione, si può confermare che la struttura del settore bancario è in rapida e complessa evoluzione. Inoltre, insieme con l'intenso processo di aggregazione e concentrazione degli Istituti di credito avanza sul mercato finanziario una nuova modalità di essere dell'impresa finanziaria, orientata all'offerta di prodotti e servizi bancari altamente digitalizzati, che necessariamente determinano una loro ristrutturazione.

Ciò che in ogni caso è importante, al di là delle dimensioni degli Istituti di credito a cui si rivolge l'impresa agricola, è che il credito di banca possa essere lo strumento finanziario adeguato in un'ottica olistica di gestione di qualità dell'impresa; ciò può divenire più efficace se l'Istituto di credito si pone nelle condizioni per una effettiva conoscenza della performance economico-finanziaria dell'impresa agricola e, di conseguenza, per un idoneo e spesso indispensabile supporto finanziario.

12.2. Il mercato fondiario

12.2.1. Le compravendite

Il mercato fondiario lombardo nell'anno 2018, così come risulta dalle interviste svolte a professionisti, tecnici agricoli e funzionari delle principali organizzazioni professionali agricole, ha confermato la scarsa mobilità propria degli ultimi anni. Un mercato che si trascina dalla crisi finanziaria mondiale del 2008 e accentua, in quest'anno, la riduzione nel numero delle compravendite, delle superfici e dei valori complessivi. Lo confermano gli intervistati nelle province lombarde ed anche i rilievi quantitativi e di valore svolti nella provincia di Mantova ove l'indagine sul mercato fondiario può avvalersi di

un'apposita ricerca sull'universo degli atti di compravendita. Fanno eccezione, a questa dinamica al ribasso, le aree omogenee e ove sono presenti ordinamenti ad alto reddito o quelle ove si sono progettati o realizzati investimenti infrastrutturali, di rete o puntuali (cfr. 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 ormai definito come "assente", che ha peraltro radici più lontane nel tempo, prima della crisi finanziaria. Anche la collina, nelle valli interne, segue la stessa sorte, mentre in alcuni comprensori dedicati ad ordinamenti specializzati, lo sono la vitivinicoltura e le orticole di pregio, il mercato mantiene 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, anche qui, non mancano comprensori ove si assiste alla tenuta del mercato, specie in termini di conferma dei valori propri dell'anno precedente.

Inoltre, in presenza di una sostenuta domanda di suoli, può accadere che dalla stabilità si acceda a moderati aumenti di valore. È il caso di Bergamo ove, nella pianura, si conferma la "fame di terra", mentre a Brescia, sempre in pianura, viene ammessa una modesta lievitazione dei valori, pur riconoscendo che s'accentua la numerosità degli acquisti tramite procedimenti fallimentari, a prezzi più contenuti. Nella pianura lombarda si consolida anche la presenza di comprensori destinati ad ordinamenti specializzati sia vegetali che zootecnici, da latte e da carne suinicola. In questi la redditività alimenta la domanda di suoli e si può assistere anche alla lievitazione dei valori.

Ma nell'insieme della pianura lombarda e della collina che vi si affaccia, 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 è, per questo, rivolta a grandi aziende o grandi appezzamenti, accorpati, con buona viabilità interna, irrigui, tali da poter ottimizzare la gestione d'impresa. La redditività, a sua volta, è spesso legata a produzioni di pregio tanto che si vanno formando comprensori distinti dalla omogeneità degli ordinamenti e dei miglioramenti fondiari, in presenza di grandi aziende. Sono comprensori caratterizzati, di norma, 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 tradizionale 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 concor-

rono le nuove disposizioni della recente legge regionale lombarda n.31 del 28 novembre 2014, “Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato”, dirette 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 la diminuzione delle compravendite, l’assestamento dei valori e moderati aumenti, questi solo in presenza di ordinamenti ad elevata redditività.

La provincia di Bergamo, è, per cominciare, un caso esemplare. Nella stabilità dei valori delle aree di montagna e della collina interna – valori percepiti, non sono 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, alla delocalizzazione delle produzioni, specie verso le aree del Centro-Sud, 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 caratterizzato il mercato negli anni scorsi si è arrestata. Il mercato nel 2018, dopo l’assestamento dell’anno precedente, ha mostrato qualche segno di ripresa che, secondo gli operatori, avviene specie per gli ordinamenti propri della pianura, i seminativi irrigui. Qui i contratti di compravendita sono numericamente costanti ma questi comprendono le vendite giudiziarie, tramite asta pubblica, che, come in altre province di pianura, sono in aumento significativo. La domanda di appezzamenti e, solo marginalmente, di aziende è sostenuta dagli allevatori di vacche da latte e dai suinicoltori, categorie che hanno beneficiato della buona congiuntura annuale. Questi possono così soddisfare la doppia esigenza di poter disporre di maggiori superfici per la produzione di foraggi grossolani e per lo spandimento agronomico delle deiezioni. Le compraven-

dite avvengono, quindi, a prezzi in leggero aumento rispetto all'anno precedente. Ma si dovrà, come s'è già detto, tener conto dei più modesti valori proposti nelle aste fallimentari. Anche nella collina di Franciacorta i prezzi sono in 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 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, non prezzi di mercato.

Le province di *Como* e *Lecco* confermano la modestia del loro mercato fondiario; nell'asestamento dei valori si ammette, anche quest'anno, qualche contrattazione in più, sempre limitata a piccoli appezzamenti, con destinazione d'uso al florovivaismo per Como e ai seminativi e prati per Lecco. Si tratta di arrotondamenti e ricomposizioni di appezzamenti o piccole aziende, coltivati a seminativi o prato, in presenza di scarsità sia di domanda che di offerta. Le rare aziende agricole in vendita non trovano riscontri nella domanda di terreni. Qualche vivacità è riconosciuta alle piccole e medie aziende multifunzionali, e fra queste sono gli agriturismi, specie per gli aggiustamenti dei confini, sempre nella conferma dei valori ricordata sopra.

A *Cremona*, dopo l'asestamento del mercato dell'anno precedente avvenuto su valori più omogenei ivi compresi i comprensori al confine con le vicine province di Brescia e Milano, che di norma, presentavano valori più elevati rispetto alla media provinciale, il mercato attuale, 2018, vede la stabiliz-

Tab. 12.4 - Quotazione dei terreni in .000 € per ettaro in Lombardia nel 2014-2018

Lombardia	2014	2015	2016	2017	2018
Vigneto DOC superiore della Valtellina (SO)	50	50	50	60	60
Piccoli appezzamenti di pianura e collina nel varesotto	85	85	80	80	80
Terreni per florovivaismo (CO)	155	155	135	135	135
Seminativi e prati nella collina di Lecco	108	108	95	95	95
Orti e colture florovivaistiche, pedecollinare est (BG)	145	130	130	145	145
Seminativi irrigui media e bassa pianura (BG)	85	80	80	82	82
Vigneti specializzati nella collina bresciana	175	160	165	170	170
Seminativi irrigui nella pianura bresciana	55	52	52	50	52
Vigneti DOC nell'Oltrepò pavese	37	37	35	35	35
Appezamenti irrigui nell'abbiate (MI)	60	55	50	45	50
Piccoli appezzamenti irrigui nella pianura milanese	75	70	65	60	58
Azienda irrigua in provincia di Lodi	55	53	53	53	53
Media azienda irrigua nella zona di Soresina e Cremona	58	52	48	48	48
Seminativi irrigui nella collina morenica (MN)	70	60	60	60	55
Seminativi irrigui nell'Oltrepò mantovano, Sinistra Secchia	58	62	55	48	50

Fonte: Interviste dirette.

zazione dei valori fondiari. Questi sono compresi nella forcella 4,5-5 €/mq, perché sostenuti dalle buone quotazioni dei suini, dalle migliorate condizioni di gestione degli impianti di biogas e dalle quotazioni del latte tornate ad essere interessanti, anche per la presenza, qui nel cremonese, di una efficiente cooperazione lattiero-casearia. 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 riapparire sul mercato, le quotazioni si avvicinano anche ai 6 €/mq. Invece, le aziende o i grandi appezzamenti prive dei caratteri strutturali prima accennati hanno subito accentuati deprezzamenti, fino alla metà del valore sopra riportato. Viene segnalato in flessione il mercato cremasco.

Lodi e Milano presentano molte analogie quanto a mercato fondiario. Anche qui sono trattati prevalentemente gli appezzamenti, pochi come ormai è ricorrente e gli acquirenti sono quasi esclusivamente affittuari che accedono, spesso, all'esercizio del diritto di prelazione. Vivace anche qualche grande proprietario, specie nell'abbiate. Qui, nel milanese, è evidente la rarefazione dell'interessamento dei cosiddetti "immobiliaristi", anche come effetto dell'attenzione dell'opinione pubblica riguardo i fenomeni di consumo dei suoli. La contrazione nel numero di allevamenti zootecnici accentua il minor interesse complessivo all'investimento fondiario da parte degli allevatori. L'anno corrente conferma le poche transazioni condotte sulla base di valori in leggera flessione nella pianura milanese e i valori confermano la progressiva diminuzione, in attesa dell'assestamento mercantile. L'abbiate segnala, invece, qualche interesse per l'acquisto di suoli, ma solo per grandi appezzamenti, irrigui e ben strutturati quanto a viabilità aziendale. 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 "ancor meno entusiasmo" rispetto all'anno precedente. Sono in diminuzione le transazioni, le superfici compravendute, il valore complessivo scambiato e il valore medio provinciale. Ma a fronte della generalizzata, sia pur modesta, diminuzione dei valori i comprensori del medio mantovano e dell'Oltre Po mostrano aumenti importanti. 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 ha influenza più sugli affitti che sul mercato fondiario. L'esito è la permanenza di interesse per gli appezzamenti ben strut-

turati 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 la riduzione dei valori nel comprensorio della collina, la regione agraria con i più alti valori fondiari, che mantiene il primato fra le regioni agrarie mantovane; mentre il comprensorio dell'Oltre Po in Sinistra Secchia, il “cuore” del Parmigiano Reggiano Dop mantovano, vede risalire il proprio valore fondiario assistito da valori di conferimento in forte risalita. Tanto da definire questi ultimi anni come gli “anni felici” della cooperazione lattiero-casearia mantovana. E il 2018 è il “top” con quotazioni medie, di comprensorio, pari ad oltre 75 €/q contro un prezzo regionale lombardo stimato in poco più di 37 €/hl, per entrambi oltre ad IVA, vale a dire circa il doppio.

La provincia di *Pavia* presenta, nella pianura, poche compravendite finalizzate all'accorpamento e all'aumento della superficie fondiaria aziendale: sono, perlopiù, affittuari che acquistano allo scadere del contratto d'affitto o proprietari che comprano le superfici in vendita delle aziende confinanti. Ma 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 internazionale. I valori fondiari riflettono le difficoltà descritte, tanto che gli operatori ammettono la stazionarietà dei valori fondiari 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 straordinarie.

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 nel tempo la continuità 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. Tenendo sempre presente che i valori più elevati si riscontrano nel fondovalle ed hanno un andamento decrescente in funzione dell'aumento di quota per la natura più impervia dei suoli. 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 è 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). Si calcola una diminuzione di aziende del -24,5%, le quali passano da 71.148 a 53.728. È significativo l'aumento delle aziende condotte solo in affitto: da 5.502 a 6.648, che equivale a +20,8%. Quanto alla SAU regionale, questa è scesa sotto la soglia del milione di ettari (981.240 ettari al 2010), ma la SAU 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 di SAU a conduzione gratuita.

Il 2018, 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, industriale o cooperativa che sia. 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 diversificazione delle dinamiche relative ai contratti d'affitto (tab. 12.5).

Qualche aumento significativo è segnalato nella pianura di Brescia e, in occasione dei nuovi contratti o dei rinnovi, nel caso dei vigneti nei comprensori vitivinicoli, ivi compreso il Lugana, piccola e significativa realtà. Aumenti sono ancora segnalati ove insistono 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 142 fondi rustici, chiede, 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, come s'è detto, con innalza-

Tab. 12.5 - Canoni indicativi, in € per ettaro, per i contratti d'affitto, in Regione Lombardia nel 2014-2018

Anni/ contratti	2014	2015	2016	2017	2018
Contratti in deroga per seminativi e prati (VA)	170	170	175	175	175
Terreni per florovivaismo (CO)	450	450	455	460	460
Contratti per prati (CO e LC)	290	290	300	300	300
Contratti per alpeggi (a corpo) nella montagna di SO	65	70	75	80	85
Contratti stagionali per ortaggi, collina di Bergamo	2.100	1.800	1.800	1.800	1800
Contratti in deroga per seminativi nella pianura bresciana	880	800	800	800	880
Contratti in deroga per risaie (PV)	800	800	800	800	750
Contoterzisti per seminativi irrigui (MI)	600	500	500	500	500
Contratti in deroga per seminativi irrigui (LO)	800	700	700	700	650
Contratti stagionali per pomodori e ortaggi (Casalasco, CR)	800	700	800	800	800
Contratti per la fornitura di biomasse a impianti da FER (CR)	1.150	900	800	800	800
Contratti stagionali per ortaggi (Viadanese e Oltrepò, MN)	1.050	1.000	1.000	1.000	900

Fonte: Interviste dirette.

mento degli stessi fino a circa 800 Euro l'ettaro. All'opposto il Comune di Milano che, mantenuti canoni moderati in occasione di Expo 2015, ancor oggi svolge una funzione calmieratrice. Infatti, i canoni pattuiti nell'affitto delle proprietà fondiarie del Comune sono stimati in circa 400 Euro l'ettaro, circa il 50% 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 €/ha.

Nella montagna alpina, sollecitata dai controlli di fonte europea, l'operazione 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 sia pur 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 caratteri territoriali provinciali segnala come a *Bergamo* i canoni si mantengano costanti anche nei suoli investiti a produzioni di "IV gamma", già soggetti negli anni scorsi a "forti limature". Sempre interessata la Franciacorta per nuovi contratti o rinnovi, a canoni crescenti. I canoni dei

pascoli alpini sono invece aumentati per effetto degli interventi comunitari. A *Brescia* i canoni della pianura sono incrementati significativamente. Vi ha contribuito il buon andamento mercantile delle produzioni suinicole, non a caso, *Brescia* è fra i primi produttori di suini in Italia. Qui aumenta la numerosità dei nuovi contratti per dismissione dell'attività, ma qualora gli eredi siano disinteressati alla prosecuzione dell'attività agricola l'unica opzione resta la vendita. *Como* e *Lecco* confermano i canoni per i seminativi e i prati, con qualche aumento negli alpeggi a conseguenza dei diffusi contenziosi legali e fiscali. Quanto alle *province 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 e sia per la diffusa sofferenza gestionale delle imprese, sono oggetto di un consolidamento, compreso fra gli 800 e i 900 €/ha, mentre si riconoscono significative riduzioni, fino a circa 600 €/ha, quando si pratici la maiscoltura condotta da terzisti. *Lodi* e *Milano* vedono confermati i canoni dell'anno precedente con qualche modesto aumento, 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 allevatorio: 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 interessanti 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*, infine, 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. Fanno eccezione alla stabilità descritta i rinnovi contrattuali da parte di Enti, Ospedali e Collegi universitari, con canoni in aumento.

