

12. IL CREDITO AGRARIO E IL MERCATO FONDIARIO

12.1. Il finanziamento bancario alle imprese agricole

Nell'ultima relazione della Banca d'Italia dello scorso maggio si legge: "Nel 2021 l'attività produttiva è tornata a espandersi; tuttavia, se da un lato la ripresa è stata sostenuta dai progressi nelle campagne vaccinali, che hanno consentito l'allentamento delle misure di contenimento dei contagi, dall'altro, è rimasta frenata dalle persistenti difficoltà di approvvigionamento di prodotti intermedi nelle catene di fornitura e, a partire dalla seconda metà del 2021, dai crescenti rincari delle materie prime, in particolare di quelle energetiche.

In ogni caso, la redditività delle imprese è migliorata e l'ampia liquidità, favorita dalle politiche monetarie, ha contribuito a limitare la necessità di ricorrere a nuovi prestiti." In questo contesto economico, caratterizzato dai suoi aggiustamenti e dalle sue criticità, si colloca il finanziamento bancario alle imprese agricole.

12.1.1. La consistenza del credito agrario

All'interno del management finanziario delle imprese agricole della Lombardia una componente strategica di indiscutibile importanza è costituita dall'intervento bancario che, attraverso la sua funzione creditizia, può positivamente interagire con la loro capacità di autofinanziamento, completandone le necessità di denaro. A decisa conferma di ciò è il valore raggiunto dalla consistenza del credito agrario della Lombardia che, a fine dicembre 2021, si attesta su 7.622 milioni di euro. La significatività della consistenza di tale variabile può essere anche valutata esprimendola in termini del suo valore medio

per ettaro di SAU. Con un importo di 7.739 euro esso è di ben 4.578 euro maggiore rispetto al corrispondente valore a livello nazionale, che si ferma a 3.161 euro; in altri termini esso ne è ben di 2,4 volte superiore. Ne consegue che questa è, senza ombra di dubbio, una prima variabile sufficientemente esplicativa nell'evidenziare che il credito agrario è una realtà ben presente nel contesto regionale (tab. 12.1).

Un altro confronto fra variabili che, da una prima considerazione, potrebbe condurre ad una smentita di quanto appena affermato, e che invece ne è una conferma, è che il credito agrario lombardo rappresenta solamente l'1,8% della consistenza del credito totale regionale, pari a 433 miliardi di euro. A sua volta, la consistenza del credito agrario nazionale, che presenta un valore di 41 miliardi di euro, sale al 2,3% dei 1.765 miliardi di euro della consistenza del credito totale nazionale. Ciò indica che l'incidenza del credito agrario rispetto a quello totale per la realtà lombarda risulta di 0,5 punti percentuali inferiore rispetto a quella nazionale.

Tuttavia occorre sottolineare che questo scarto non può sminuire l'importanza del credito agrario regionale se confrontato con la realtà nazionale. Esso, infatti, è da interpretare non come effetto di una minore presenza del credito agrario in Regione, la cui consistenza si attesta a ben il 18,7% di quella del credito agrario nazionale; la lettura della realtà richiede piuttosto di enfatizzare il ruolo dell'altra variabile, la consistenza del credito totale della Lombardia, che è decisamente rilevante in tale regione, arrivando a rappresentare quasi un quarto (24,5%) della consistenza del credito totale nazionale, ossia 5,8 punti percentuali in più rispetto al ruolo del credito agrario regionale all'interno di quello nazionale.

La distribuzione del credito agrario fra le 12 province della Lombardia evidenzia una decisa concentrazione in alcune di esse. Infatti, le province di Brescia, Cremona e Mantova, quelle con la più elevata produzione agricola rispetto alle altre, sono anche quelle che presentano, nel loro insieme, una consistenza del credito agrario molto elevata; essa, a fine dicembre 2021, raggiunge ben il 60,3% del credito agrario in essere nella regione. In particolare, è la provincia di Brescia a primeggiare, fra queste tre province, per il valore raggiunto da tale variabile; così la sua consistenza, pari a 1.703 milioni di euro, rappresenta il 22,4% di quella regionale. A loro volta, seguono le province di Cremona e di Mantova che, con una consistenza pari rispettivamente a 1.563 e 1.325 milioni di euro, assorbono il 20,5% e il 17,4% della consistenza di tale credito a livello regionale.

Il ricorso a tale fonte esogena di finanziamento rappresenta un importante supporto finanziario in altre province – Pavia, Bergamo e Milano – anche se con una consistenza del credito agrario decisamente più bassa rispetto alle tre

Tab. 12.1 - Il credito agrario in Lombardia e nelle sue province, a fine dicembre 2021

	Bergamo	Brescia	Como	Cremona	Lecco	Lodi	Mantova	Milano	Monza e Brianza	Pavia	Sondrio	Varese	Lombardia	Italia
Consistenza, in milioni di €														
Credito totale	33.714	44.140	15.508	9.626	8.505	5.367	11.822	246.029	24.004	10.218	4.238	20.004	433.175	1.764.675
Credito totale in sofferenza	685	910	327	255	223	144	249	2.734	443	269	78	375	6.692	33.863
Credito agrario	692	1.703	111	1.563	38	551	1.325	655	65	687	150	80	7.622	40.734
Credito agrario in sofferenza	8	27	1	62	3	2	28	20	4	7	1	2	165	1.330
Credito agrario/HA SAU (€)	9.771	9.491	4.660	11.452	3.666	9.901	7.878	10.114	6.601	3.873	2.006	6.083	7.739	3.161
Confronti, in %														
Credito totale (Prov./Lomb.)	7,8	10,2	3,6	2,2	2,0	1,2	2,7	56,8	5,5	2,4	1,0	4,6	100,0 Lomb./Ita	24,5
Credito agrario (Prov./Lomb.)	9,1	22,4	1,5	20,5	0,5	7,2	17,4	8,6	0,9	9,0	2,0	1,1	100,0 Lomb./Ita	18,7
Credito agr. soff. (Prov./Lomb.)	4,5	16,4	0,6	37,6	1,8	1,2	17,0	12,1	2,4	4,2	0,6	1,2	100,0 Lomb./Ita	12,4
Credito agrario/credito totale	2,1	3,9	0,7	16,2	0,5	10,3	11,2	0,3	0,3	6,7	3,5	0,4	1,8	2,3
Credito agr. soff./credito tot. soff	1,1	3,0	0,3	24,3	1,3	1,4	11,2	0,7	0,9	2,6	1,3	0,5	2,5	3,9
Tasso di sofferenza, in %														
Credito tot. soff./credito totale	2,0	2,1	2,1	2,6	2,6	2,7	2,1	1,1	1,8	2,6	1,8	1,9	1,5	1,9
Credito agr. soff./credito agrario	1,1	1,6	0,9	4,0	7,8	0,4	2,1	3,1	6,1	1,0	0,7	2,5	2,2	3,3
Variazione 2021/20, in %														
Credito totale	1,7	-0,4	0,2	1,7	0,8	-2,1	-0,2	1,9	1,5	-0,5	0,7	0,4	1,3	0,0
Credito totale in sofferenza	-42,0	-37,1	-29,1	-28,0	-21,2	-40,0	-33,2	-29,0	-36,7	-29,4	-39,1	-38,3	-33,1	-28,4
Credito agrario	1,3	0,4	2,1	1,8	-0,5	1,3	5,8	-4,5	-2,3	-11,1	6,4	3,4	0,3	1,8
Credito agrario in sofferenza	-52,9	-60,8	-79,1	-18,9	-9,4	-62,9	-37,1	-37,9	-30,3	-36,3	-54,2	-23,0	-39,6	-27,1
Tasso di variazione medio annuo r 2016-2021, in %														
Credito agrario	-3,6	-2,6	-2,1	-2,7	-3,6	-0,9	-0,5	-2,4	-6,7	-3,9	5,8	-1,2	-2,2	-1,3

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

realità suddette. Così, la sua consistenza si attesta su un valore prossimo ai 700 milioni di euro per le province di Bergamo e di Pavia e di poco superiore a 650 milioni di euro per la provincia di Milano. In altri termini, ciò significa che nell'insieme delle tre province converge il 27,6% della consistenza del credito agrario regionale. Di importanza non trascurabile, sebbene decisamente inferiore rispetto alle province sinora evidenziate, è il ruolo del credito agrario in essere nella provincia di Lodi, che arriva a 551 milioni di euro. Nelle rimanenti cinque province la consistenza del credito agrario si ferma globalmente al 6% del credito agrario regionale e non supera, in ciascuna di esse, il 2% di tale variabile.

A sua volta, il valore della consistenza del credito agrario espressa dal suo valore medio per ettaro di SAU è un'altra significativa variabile atta ad evidenziare la sua importanza nelle specifiche province della Lombardia. In corrispondenza di un suo valore medio regionale pari a 7.739 euro, è possibile verificare nelle singole province una evidente varietà di situazioni. Infatti, per alcune si rileva che il valore medio per ettaro di SAU è al di sopra della media lombarda; ciò è confermato sia per la provincia di Cremona, la cui consistenza supera gli 11 mila euro, che per le province di Milano, Lodi e Bergamo con un valore prossimo a 10 mila euro. All'opposto, un valore molto basso e decisamente inferiore rispetto alla media regionale è per la provincia di Pavia, con un valore che non arriva ai 4 mila euro; similmente è per le province di Como, Lecco e Sondrio.

Venendo ora ad evidenziare il valore che emerge rapportando la consistenza del credito agrario rispetto a quella del credito totale, pari all'1,8% in Regione, si ravvisa un'importanza differente a seconda dei casi specifici, sottolineando una notevole disomogeneità di realtà che si distanziano nettamente dalla media regionale. Così, con riferimento alla provincia di Cremona tale indicatore arriva a ben il 16,2%, che significa 14,4 punti percentuali in più rispetto alla media regionale. A sua volta, una presenza importante della consistenza del credito agrario all'interno di quella del credito totale caratterizza anche le province di Lodi e Mantova, con una percentuale prossima al 10%. All'opposto, in alcune province tale variabile non arriva all'1%; in proposito, significativo è il caso della provincia di Milano, in cui si concentra il 56,8% del credito totale regionale e in cui il contributo del credito agrario rispetto al credito totale si ferma allo 0,3%.

Ponendo ora l'accento sulla variazione di breve periodo della consistenza del credito agrario della Lombardia che, a fine dicembre 2021 è pari a 7.622 miliardi di euro, emerge che essa si caratterizza per un lievissimo incremento rispetto al suo valore raggiunto 12 mesi prima che corrisponde a 20 miliardi di euro e che, in termini percentuali, rappresenta una crescita dello 0,3%. Tale

variazione ripropone quanto emerge dal confronto fra la consistenza del credito agrario lombardo a fine dicembre 2020 rispetto a quella di 12 mesi prima, pari a 17 miliardi di euro, ossia una crescita dello 0,2%. Si riconferma pertanto l'arresto della contrazione che si era rafforzata negli anni precedenti. Così, tale consistenza si riduce del -4,4% a fine dicembre 2019 rispetto a 12 mesi prima. In misura simile è la contrazione nei dodici mesi precedenti, ossia fine dicembre 2018 rispetto a fine dicembre 2017, pari a -4,1%. Permane pertanto la risposta favorevole da parte degli Istituti di credito alle necessità finanziarie delle imprese agricole, già avviata a seguito della pandemia e sostenuta dalla politica monetaria di credit rainfall.

A sua volta, la consistenza del credito agrario nazionale si caratterizza per un incremento dell'1,8%. Ciò evidenzia che si consolida il ruolo del credito agrario; in effetti la crescita nei dodici mesi precedenti – fine 2020 rispetto a fine 2019 – è solo dello 0,2%. Inoltre, anche in questa realtà si interrompe la contrazione verificatasi negli anni precedenti. Infine, nei dodici mesi in esame, anche la variazione nella consistenza del credito totale regionale presenta segno positivo, pari all'1,3%.

Le province che in Regione presentano la consistenza di credito agrario più elevata contribuiscono in modo significativo all'incremento della consistenza del credito agrario regionale. Così è per la provincia di Mantova, dove la crescita raggiunge il 5,8% e per la provincia di Cremona, dove essa è pari all'1,8%. E' comunque vero che le 12 province presentano una notevole variabilità di situazioni. Così si passa dall'incremento del 6,4% della provincia di Sondrio al -11,1% per la provincia di Pavia.

Pur di fronte ad un incremento, anche se di modestissima entità, della consistenza del credito agrario negli ultimi 24 mesi, rimane altrettanto vero che negli anni precedenti si è assistito ad una progressiva rilevante sua flessione. Per questo è tuttora possibile confermare un trend negativo di tale variabile nel medio periodo. Così, dal confronto della consistenza del credito agrario a fine dicembre 2021 rispetto a quella riferita a fine dicembre 2016 è possibile calcolare un tasso medio annuo di variazione pari a -2,2%. Il corrispondente tasso di variazione per la realtà nazionale è pari a -1,3%.

Per effetto di una lievissima crescita della consistenza del credito agrario della Lombardia negli ultimi due anni, che si contrappone alla sua ricorrente flessione degli anni precedenti, si evidenzia pertanto che la fonte di finanziamento esogena permane un'integrazione importante alla capacità di autofinanziamento delle imprese agricole della Regione.

12.1.2. Le insolvenze bancarie per le imprese agricole

Diverse sono le situazioni sfavorevoli che conducono alle insolvenze delle imprese agricole nei confronti degli Istituti bancari loro creditori e non necessariamente riconducibili in modo esclusivo solo ad un'inadeguata gestione economico/finanziaria di tali imprese e alle incertezze produttive connesse al ciclo biologico dell'attività agricola. In effetti, diverse sono le situazioni problematiche derivanti dall'ambiente economico con effetti negativi sull'attività dell'impresa; così è per le variazioni svantaggiose dei prezzi sia dei fattori produttivi che dei prodotti, sulle quali l'impresa agricola, spesso price-taker, non ha alcun potere contrattuale.

A fronte di una consistenza di credito agrario pari a 7.622 milioni di euro in essere a fine dicembre 2021 in Lombardia, quella in sofferenza presenta un valore di 165 milioni di euro; in altri termini, il tasso di sofferenza, espresso dal rapporto fra la consistenza del credito agrario in sofferenza e quella del credito agrario totale, presenta un valore del 2,2%. Pur tuttora presente la difficoltà di alcune imprese agricole lombarde nell'onorare i propri debiti nei confronti degli Istituti di credito, è altrettanto vero che la situazione di credito in sofferenza si è progressivamente contratta in misura netta negli ultimi anni. Così, a fine 2020 il tasso di sofferenza risulta essere pari al 3,6%; risalendo al valore relativo ai 12 mesi prima esso è pari a 5,4%; ancora a ritroso di 12 mesi esso sale al 7,1%. A sua volta, a fine dicembre 2017 il tasso di sofferenza raggiunge il 10,8%. Tutto ciò significa che, nell'arco di questi anni, si è verificato uno scarto di ben 8,6 punti percentuali in meno con riferimento al dato più recente. Certamente, questa dinamica trova una importante motivazione nel processo di cartolarizzazione dei crediti in sofferenza.

Una a minore pesantezza della condizione di insolvenza delle imprese agricole lombarde nei confronti degli Istituti di credito emerge dal confronto con la realtà nazionale. Così, la consistenza del credito agrario in sofferenza nazionale raggiunge i 1.330 milioni di euro; ciò corrisponde ad un tasso di sofferenza pari al 3,3%, ossia 1,1 punti percentuale in più rispetto al corrispondente tasso di sofferenza regionale. A conferma di una più solida performance creditizia della realtà regionale rispetto alla media nazionale si può ulteriormente evidenziare che la consistenza del credito agrario in sofferenza della Lombardia, con i suoi 165 milioni di euro, raggiunge il 12,4% della corrispondente variabile a livello nazionale; tale percentuale è, pertanto, di ben 6,3 punti percentuali inferiore rispetto a quella che esprime il peso della consistenza del credito agrario regionale su quella nazionale, pari al 18,7%.

D'altro lato, è anche vero che le imprese agricole della Lombardia presentano maggiori difficoltà ad onorare i debiti nei confronti degli Istituti di credito

rispetto a quanto emerge con riferimento all'economia lombarda nella sua globalità. Infatti, il tasso di sofferenza del credito agrario regionale supera di 0,5 punti percentuali quello relativo al credito totale lombardo, pari all'1,5 %. In maniera analoga, il tasso di sofferenza del credito agrario nazionale supera di 1,4 punti percentuali quello relativo al credito totale italiano.

Riproponendo il peso che le varie province rappresentano all'interno della consistenza del credito agrario della regione, una vistosa concentrazione caratterizza la distribuzione del credito agrario in sofferenza a livello provinciale. In particolare, un ruolo di spicco è da attribuirsi alla consistenza di tale variabile con riferimento alla provincia di Cremona, che contribuisce a più di un terzo della consistenza del credito agrario in sofferenza regionale e di cui ne rappresenta il 37,6%. D'uopo è sottolineare che tale valore è di ben 17,1 punti percentuali superiore rispetto alla percentuale riferita al contributo della consistenza del credito agrario della provincia rispetto a quella regionale. Rilevante è a sua volta la consistenza del credito agrario in sofferenza nelle province di Brescia e di Mantova, che raggiunge rispettivamente il 16,4% e il 17% di quella lombarda. Di conseguenza, nelle tre province si concentra ben il 71% della consistenza del credito agrario in sofferenza della Lombardia.

Sebbene il credito agrario in sofferenza sia presente in tutte le province lombarde, tuttavia il tasso di sofferenza, espresso dal rapporto fra il credito agrario in sofferenza provinciale rispetto al credito agrario totale, si caratterizza per una discreta variabilità di casi. Così, per alcune realtà ci si colloca su livelli superiori al valore medio regionale, pari a 2,2%; questo è per la provincia di Cremona, con un valore pari al 4% e per le province di Monza e Lecco, con un valore superiore al 6%. D'altro lato, si evidenziano realtà provinciali per le quali questo tasso è decisamente al di sotto della media regionale, come per le province di Lodi e Pavia, in cui tale variabile non supera l'1%.

Se da un lato la consistenza del credito agrario della Lombardia a fine dicembre 2021 si caratterizza per incremento, seppure di modestissimo valore, rispetto a 12 mesi prima, pari a 0,3%, dall'altro lato la consistenza del credito agrario in sofferenza regionale, nel medesimo periodo, si caratterizza per una battuta di arresto di forte impatto che, espressa in termini percentuali, raggiunge ben il -39,6%. A questa intensa riduzione contribuiscono tutte le province; in esse, infatti, si presentano elevate riduzioni della consistenza della variabile in esame, con la conseguenza che le variazioni provinciali espresse in termini percentuali si allineano, negli ultimi dodici mesi, con quella regionale, o in certi casi la superano nettamente.

Similmente alla realtà regionale, il credito agrario in sofferenza nazionale presenta una significativa flessione, ma di valore più contenuto rispetto a quello regionale, fermandosi al -27,1%. A sua volta, a livello di consistenza

del credito totale in sofferenza regionale si assiste ad una riduzione del -33,1% che, pertanto, è in linea con quella delle altre due variabili appena menzionate.

12.1.3. Tipologie di credito agrario in base alla durata dell'operazione

Motivazioni differenti sono alla base delle richieste di credito bancario. Da ciò ne deriva che il credito bancario alle imprese agricole 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.

In questa ottica, si può innanzitutto evidenziare che il fisiologico scarto temporale fra entrate e uscite monetarie connesse all'evolvere del ciclo produttivo può determinare carenza di liquidità da compensare attraverso il supporto finanziario esogeno. Ed è proprio 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, che può costituire un'insostituibile integrazione alla capacità endogena dell'impresa di fornirsi della necessaria liquidità. Nella realtà lombarda, questa tipologia di credito raggiunge a fine dicembre 2021 una consistenza pari a 980 milioni di euro, confermando che questa fonte di finanziamento è un rimedio importante quando ristrettezze di cassa delle imprese agricole raggiungono condizioni di criticità. In relazione a tale valore, si può rilevare anche che una porzione non trascurabile del credito agrario regionale in essere a questa data, pari al 12,5%, è riconducibile alle esigenze finanziarie correnti. La corrispondente percentuale riferita alla realtà nazionale raggiunge il 13,4% (tab.12.2).

La consistenza di tale tipologia di credito riferita alla distribuzione provinciale evidenzia che nelle tre province con la consistenza del credito agrario più elevata rispetto alle altre province, ossia Brescia, Cremona e Mantova, essa si avvicina ai 200 milioni di euro, arrivando ad un massimo di 208 milioni di euro per la provincia di Mantova. Si può pertanto affermare che, come già sottolineato con riferimento alla globalità del credito agrario, anche con riferimento alla consistenza del credito agrario di breve periodo si conferma un elevato grado di concentrazione provinciale. Infatti, nella sola provincia di Mantova è in essere più di un quinto del credito agrario regionale di breve periodo. A sua volta, includendo anche le province di Brescia, Cremona, tale percentuale raggiunge il 58,8%; e se a queste province si aggiunge anche la provincia di Pavia, si arriva a ben il 71,9% di questa fonte di finanziamento regionale.

Tab. 12.2 - Tipologie di credito agrario in Lombardia e nelle sue province, a fine dicembre 2021

	Bergamo	Brescia	Como	Cremona	Lecco	Lodi	Mantova	Milano	Monza e Brianza	Pavia	Sondrio	Varese	Lombardia	Italia
Consistenza, in milioni di €														
Credito agrario	692	1.703	111	1.563	38	551	1.325	655	65	687	150	80	7.622	40.734
- durata inferiore a 1 anno	102	180	16	171	4	52	208	64	5	124	17	7	950	5.469
- durata compresa fra 1 e 5 anni	81	238	18	185	9	65	221	149	14	119	12	17	1.128	6.457
- durata superiore a 5 anni	509	1.285	77	1.207	25	434	896	443	46	445	120	56	5.544	28.808
Confronti, in %														
Credito agrario (provincia/regione)	9,1	22,4	1,5	20,5	0,5	7,2	17,4	8,6	0,9	9,0	2,0	1,1	100,0	18,7
- durata < 1 anno	10,7	18,9	1,6	18,0	0,4	5,5	21,9	6,7	0,5	13,1	1,8	0,7	100,0	17,4
- durata fra 1 e 5 anni	7,2	21,1	1,6	16,4	0,8	5,8	19,6	13,2	1,2	10,5	1,1	1,5	100,0	17,5
- durata > 5 anni	9,2	23,2	1,4	21,8	0,5	7,8	16,2	8,0	0,8	8,0	2,2	1,0	100,0	19,2
Scomposizione sul totale, in %														
Credito agrario (tipologia/totale)	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
- durata < 1 anno	14,7	10,5	14,0	11,0	10,8	9,4	15,7	9,8	7,7	18,0	11,6	8,8	12,5	13,4
- durata fra 1 e 5 anni	11,7	14,0	16,6	11,8	23,3	11,8	16,7	22,7	21,1	17,3	8,2	21,1	14,8	15,9
- durata > 5 anni	73,6	75,5	69,3	77,2	66,0	78,7	67,6	67,6	71,2	64,7	80,1	70,2	72,7	70,7
Variazione 2021/20, in %														
Credito agrario	1,3	0,4	2,1	1,8	-0,5	1,3	5,8	-4,5	-2,3	-11,1	6,4	3,4	0,3	1,8
- durata < 1 anno	-14,2	-8,8	27,3	1,3	-11,7	-8,5	-3,9	-39,6	-16,0	-33,7	-5,1	8,7	-13,5	-7,8
- durata fra 1 e 5 anni	5,2	7,9	-2,8	11,8	24,7	18,3	4,9	19,2	14,5	3,4	-2,3	6,0	9,0	6,1
- durata > 5 anni	4,5	0,5	-0,6	0,5	-5,3	0,4	8,5	-2,8	-4,7	-5,6	9,3	2,1	1,4	2,8
Tasso di variazione r2016-2021, in %														
Credito agrario	-3,6	-2,6	-2,1	-2,7	-3,6	-0,9	-0,5	-2,4	-6,7	-3,9	5,8	-1,2	-2,2	-1,3
- durata inferiore a 1 anno	-7,4	-11,2	-5,9	-9,3	-20,1	-12,2	-9,2	-13,5	-22,3	-11,0	-5,1	-9,9	-10,3	-9,8
- durata compresa fra 1 e 5 anni	-2,7	3,7	-0,2	6,3	5,7	12,8	5,3	8,1	5,7	1,6	8,2	0,9	4,5	1,8
- durata superiore a 5 anni	-2,8	-1,9	-1,7	-2,6	-1,0	-0,3	1,1	-2,7	-6,3	-2,6	7,9	-0,3	-1,6	0,3

Fonte: Banca d'Italia - Rilevazioni interne.

Ancora riferendosi alle specifiche realtà provinciali, emerge un ruolo differente di tale tipologia di credito rispetto al credito agrario della provincia. In alcune province il valore è nettamente al di sopra della media regionale. Così è con riferimento alla provincia di Pavia che raggiunge il 18%; a sua volta esso è pari al 15,1% con riferimento alla provincia di Mantova; all'opposto, una percentuale ben al di sotto del 10% corrisponde al suo contributo riferito alle province di Varese e di Monza.

Un'altra motivazione alla base di necessità di finanziamenti esogeni per le imprese agricole è in relazione all'acquisto di macchinari e attrezzi; in questo caso, una consueta fonte di finanziamento è il credito agrario di medio periodo, il cui tipico strumento di concessione è il rinnovo di cambiale agraria. La consistenza di tale credito lombardo, a fine dicembre 2021, è pari a 1.128 milioni di euro e rappresenta il 14,8% del credito agrario della regione. La sua consistenza riferita alla realtà nazionale raggiunge i 6.457 milioni di euro; ciò significa 15,9% della consistenza del credito agrario italiano.

In questa seconda tipologia di credito, analogamente a quanto si verifica con la consistenza del credito agrario di breve periodo, si ripresenta un deciso livello di concentrazione provinciale; così la sua consistenza relativamente alla provincia di Brescia assorbe il 21,1% di quella regionale; a loro volta, le province di Mantova e Cremona seguono in ordine di importanza, rappresentandone rispettivamente il 19,6% e il 16,4%. Pertanto ciò consente di affermare che nel loro insieme queste tre province raggiungono ben il 57,1% di tale tipologia di credito regionale.

Volendo ora sottolineare il ruolo che la consistenza di tale tipologia di credito assume all'interno del credito agrario provinciale si osserva che tale fonte di finanziamento assume un'importanza differente nelle singole realtà provinciale di riferimento. Così, è per le province di Lecco e Milano, dove essa si avvicina un quarto della consistenza del credito agrario provinciale. Diversamente, si ferma su percentuali prossime all'11%, come per le province di Bergamo, Cremona, e Lodi.

Il supporto agli investimenti di lungo periodo, di norma motivati da miglioramenti nel capitale fondiario, è il credito agrario di lungo periodo, erogato attraverso il tipico strumento del mutuo bancario, garantito mediante iscrizione di ipoteca sul patrimonio aziendale. La sua consistenza, proprio perché correlata ad investimenti particolarmente impegnativi, è di importo decisamente elevato. A fine dicembre 2021, essa raggiunge un valore di 5.544 milioni di euro; ciò corrisponde a ben il 72,7% della consistenza del credito agrario della regione. La sua presenza particolarmente imponente si conferma anche con riferimento alla realtà nazionale; infatti, con una consistenza di 28.808 milioni di euro, esso raggiunge il 70,7% del totale credito agrario nazionale.

A confermarsi ancora una volta come le province con la consistenza di tale tipologia di credito più elevata in Regione sono proprio quelle di Brescia e di Cremona, raggiungendo un valore che supera 1.200 milioni di euro. In altri termini, in entrambe le province la consistenza di tale credito si colloca su un valore che supera il 20% di quella del credito agrario lombardo; pertanto le due province, nel loro insieme, ne rappresentano ben il 45%. È evidente, anche per questa tipologia di credito agrario, la vistosa concentrazione a livello provinciale.

La componente di lungo periodo è certamente quella sempre dominante all'interno del credito agrario provinciale, pur con livelli d'importanza differenti. Così, è con riferimento alle province di Cremona e Lodi che la quota di credito agrario di lungo periodo si avvicina all'80% del credito agrario provinciale; all'opposto, essa si ferma al 64,7% con riferimento alla provincia di Pavia.

Negli ultimi 12 mesi, nell'arco di tempo che va da fine dicembre 2020 a fine dicembre 2021, in corrispondenza di un incremento della consistenza del credito agrario della Lombardia pari a 0,3%, le tre tipologie di credito agrario si caratterizzano per una propria specifica variazione, a volte discostata in maniera netta da tale valore.

In particolare, la consistenza del credito agrario con durata inferiore all'anno, pari a 950 milioni di euro a fine dicembre 2021, si riduce di 148 milioni di euro rispetto a quella relativa 12 mesi prima. In termini percentuali ciò significa una contrazione del -13,5%, valore in linea con quanto si verifica nei 12 mesi precedenti, quando tale credito si riduce del -17,7%. Permane pertanto e si acuisce la dinamica decrescente già presente negli anni precedenti pari a -4,4% con riferimento a fine dicembre 2019 rispetto a fine dicembre 2018 e -4,1% con riferimento ai 12 mesi precedenti. L'intensa riduzione, pur con valori differenti, è un fenomeno che si presenta nella maggior parte delle province della regione. A sua volta, negli ultimi 12 mesi la flessione creditizia si ripropone a livello nazionale riducendosi del -7,8%.

Differentemente dalla consistenza del credito agrario di breve periodo, caratterizzata da una consistente riduzione negli ultimi dodici mesi, un segno positivo accompagna la variazione della consistenza del credito agrario di medio periodo della Lombardia che, nei dodici mesi compresi fra fine dicembre 2020 e fine dicembre 2021, cresce di 93 milioni di euro, ossia del 9%, arrivando pertanto a 1.128 milioni di euro. Ne consegue che si rafforza il ruolo di questa tipologia di credito, già iniziato nei dodici mesi precedenti, facendo registrare un incremento del 6%; si conferma pertanto il cambiamento della direzione evolutiva rispetto a quanto si verifica confrontando la consistenza di fine dicembre 2019 rispetto a quella di 12 mesi prima, quando essa si con-

trae di 21 milioni di euro che, in termini percentuali, corrisponde al -2,1%. Similmente, a livello nazionale si verifica, negli ultimi dodici mesi, una variazione di segno positivo pari al 6,1%.

E' generalizzata alla quasi totalità delle province lombarde la dinamica crescente del credito agrario di medio periodo, rilevata negli ultimi 12 mesi in esame; non mancano tuttavia forti difformità fra di loro in termini di incrementi percentuali. Così, una crescita sostenuta che si avvicina al 20% è relativa alle province di Lodi e di Milano. Diversamente, non arrivano al 5% gli incrementi verificatisi nelle province di Mantova e Pavia.

Infine, la terza componente della consistenza del credito agrario regionale, quella di lungo periodo, accresce di 75 milioni di euro negli ultimi dodici mesi; in termini percentuali ciò corrisponde all'1,4%. Più decisa è la crescita che si presenta nei dodici mesi precedenti, pari al 3,7%. Tuttavia, si conferma che si arresta la reiterata contrazione degli anni precedenti. Così, essa è pari a -4,4% nel periodo fine dicembre 2019 rispetto a fine dicembre 2018; ed è pari a -5% nei 12 mesi precedenti. Analogamente, a livello nazionale la variazione di tale credito, in tale periodo, è di segno positivo, raggiungendo il 2,8%.

Dinamiche differenti caratterizzano l'evoluzione di tale tipologia di credito a livello provinciale, nel periodo fine dicembre 2021 rispetto a fine dicembre 2020. Così, una crescita sostenuta è per la provincia di Mantova, pari all'8,5%, si ferma invece allo 0,5% la variazione relativa alle province di Brescia e Cremona. Non mancano anche casi in cui si rilevano forti riduzioni; questo è, tra le altre, per la provincia di Pavia, dove la contrazione raggiunge il -5,6%.

Sebbene in presenza di dinamiche annuali differenti che caratterizzano ognuna delle tre tipologie, è comunque possibile esprimere il trend evolutivo nell'arco di tempo 2016-2021 attraverso il calcolo del tasso medio annuo di variazione. A fronte del suo valore, in tale periodo, pari al -2,2% riferito al credito agrario lombardo, esso è pari a -10,3% per quanto concerne la tipologia di breve periodo; diversamente, una variazione positiva è riferita al credito agrario di medio periodo che raggiunge il 4,5%. Infine, una contrazione caratterizza la consistenza della tipologia di lungo periodo, pari a -1,6%. Sembra pertanto che la domanda di prestiti bancari sia stata motivata principalmente dall'esigenza di finanziare il capitale circolante.

12.1.4. Il credito agrario in base alle dimensioni degli Istituti di credito.

La presenza degli Istituti di credito nel territorio nazionale si presenta con un'ampia casistica in termini dimensionali. Opportunamente, la Banca d'Ita-

lia classifica tali Istituti di credito in 5 aree dimensionali: maggiori, grandi, medie, piccole e minori.

Questa variegata connotazione dimensionale è certamente in relazione al significativo processo aggregativo attraverso fusioni e incorporazioni che conduce verso il potenziamento di Istituti di credito di dimensioni sempre più imponenti, strategicamente orientati alla realizzazione di economia di scala. Tuttavia, insieme con Istituti di dimensioni progressivamente sempre più elevate, coesistono tuttora quelli di dimensioni più contenute e con una forte connotazione territoriale. Ne consegue che molteplici sono le opportunità che si presentano alle imprese agricole quando decidono di affidarsi al finanziamento presso un Istituto di credito e su cui valutare la propria convenienza contrattuale.

A fine dicembre 2021, a fronte della consistenza del credito agrario lombardo pari a 7.622 milioni di euro, ben 3.729 milioni di euro sono in essere presso gli Istituti di credito di dimensione maggiore; ciò significa che quasi la metà della consistenza del credito agrario regionale, pari a 48,9%, è presente in tali Istituti. E' anche vero che la consistenza del credito agrario in essere presso gli Istituti di credito di dimensione grande raggiunge 1.437 milioni di euro che, in termini percentuali, rappresenta il 18,9% del credito agrario regionale. Da ciò ne consegue che la consistenza di credito agrario presente negli Istituti di credito di dimensione più elevate, ossia maggiori e grandi, raggiunge il 67,8% di quella regionale. Senza ombra di dubbio, questa è una esplicita conferma di una significativa concentrazione dell'offerta di credito agrario presso tali Istituti di credito.

Come conseguenza del ruolo dominante degli Istituti di credito di dimensione elevata, ne deriva che il credito agrario in essere presso gli Istituti di credito di dimensione più contenuta, che rappresenta il rimanente 32,2% della consistenza totale di credito agrario, è la sua componente di minore rilievo. Dettagliando, la sua consistenza è riconducibile sia agli Istituti di credito di dimensione media, che rappresentano una quota molto modesta del credito agrario regionale, pari al 2,7%, sia a quelli di dimensione piccola e minore, la cui consistenza rappresenta rispettivamente il 23,3% e il 6,3% del totale (tab. 12.3).

Gli Istituti di credito di dimensione maggiore si ripropongono con un ruolo decisamente prioritario anche a livello nazionale; qui, infatti, al 31 dicembre 2021, è in essere una consistenza di credito agrario pari al 44,5% di quella totale nazionale. Inoltre, la consistenza in essere presso gli Istituti di dimensione grande è dell'11,2% del credito agrario nazionale. Ne segue che la consistenza del credito agrario presente in questi Istituti di credito di dimensione più elevata – maggiore e grande – rappresenta il 55,7% del credito agrario

Tab. 12.3 - Il credito agrario per dimensione degli Istituti di credito in Lombardia e nelle sue province, a fine dicembre 2021

	Bergamo	Brescia	Como	Cremona	Lecco	Lodi	Mantova	Milano	Monza e Brianza	Pavia	Sondrio	Varese	Lombardia	Italia
Scomposizione sul totale, in %														
Totale	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Maggiori	44,7	46,1	43,8	45,7	48,9	61,7	53,7	48,3	44,3	56,5	20,7	45,4	48,9	44,5
Grandi	9,0	13,2	25,0	21,1	19,2	19,0	16,1	17,0	12,9	30,4	75,3	30,9	18,9	11,2
Medie	1,6	1,9	8,4	5,1	8,5	1,2	1,0	5,2	2,8	1,1	0,1	2,5	2,7	7,7
Piccole	38,8	29,3	12,7	24,7	8,8	14,3	23,1	21,0	22,5	7,7	2,5	12,8	23,3	20,5
Minori	5,9	9,4	10,0	3,4	14,5	3,8	6,1	8,5	17,4	4,4	1,3	8,4	6,3	16,0
Variazione 2021/2020, in %														
Totale	1,3	0,4	2,1	1,8	-0,5	1,3	5,8	-4,5	-2,3	-11,1	6,4	3,4	0,3	1,8
Maggiori	-5,1	-4,9	-3,5	-4,3	-6,4	-1,5	1,2	-18,2	-6,2	-5,0	54,5	-5,5	-4,4	-2,4
Grandi	66,0	9,3	-12,5	4,2	-10,8	3,5	15,8	6,0	-3,3	-7,0	-2,9	13,5	5,5	9,3
Medie	-8,8	-0,5	103,5	-1,4	33,0	151,6	4,2	6,1	8,5	-87,4	67,6	-8,7	-17,0	-5,6
Piccole	-0,8	4,8	12,7	10,0	17,7	8,7	11,5	13,0	2,3	3,1	22,0	19,7	7,0	5,0
Minori	11,4	3,4	18,5	32,8	13,3	-7,1	2,7	39,2	1,8	0,2	44,1	5,6	9,7	9,4

Fonte: Banca d'Italia - Rilevazioni interne.

nazionale, ossia una percentuale decisamente alta, tuttavia di ben 12,1 punti percentuali inferiore rispetto a quella della realtà regionale. Per effetto di quanto evidenziato, presso gli Istituti di credito di dimensione più limitata è presente il rimanente 44,3% della consistenza del credito agrario nazionale; più analiticamente, la consistenza del credito agrario degli Istituti di credito di dimensione media è pari al 7,7%, raggiunge il 20,5% e il 16% rispettivamente per quelli di dimensione piccola e minore.

Nella pressoché totalità delle province è confermata la prevalenza della funzione creditizia degli Istituti di dimensione maggiore; in particolare, tale prevalenza supera nettamente la media regionale per la provincia di Mantova (53,7%) , per quella di Pavia (56,5%) e per quella di Lodi (61,7%). Ed è anche vero che in tutte le province si conferma il forte grado di concentrazione della consistenza del credito agrario negli Istituti di credito di dimensione più elevata (maggiori e grandi).

Pur riconoscendo la netta prevalenza del ruolo degli Istituti di credito ora citati, è interessante evidenziare come per una provincia a cui corrisponde la consistenza del credito agrario più alta rispetto alle altre province, quale è Brescia, anche gli Istituti di credito di dimensione piccola hanno una funzione significativa nel finanziare le imprese agricole (29,3%). Inoltre, pure in altre province la funzione finanziaria degli Istituti di credito di dimensione piccola è non trascurabile; così è per le province di Bergamo e di Cremona, in cui il credito agrario in essere presso tali Istituti è pari rispettivamente al 38,8% e al 24,7% del loro credito agrario provinciale.

Benché l'offerta creditizia negli Istituti di credito di dimensione maggiore sia quella prevalente, tuttavia essa si contrae negli ultimi 12 mesi per una percentuale pari al -4,4%. Questa riduzione è in linea con quanto si verifica nei 12 mesi precedenti, quando la sua consistenza si contrae per un valore del -2,8%. A sua volta, anche la corrispondente percentuale di variazione a livello nazionale negli ultimi 12 mesi è di segno negativo ed è pari a -2,4%.

All'opposto, per altre tipologie dimensionali si assiste ad un incremento. Così, la crescita della consistenza del credito agrario sale del 5,5% con riferimento agli Istituti di credito di dimensione grande; significativa è la crescita negli Istituti di credito di dimensione piccola, pari al 7%; addirittura raggiunge il 9,7% in quelli di dimensione minore. Infine, una battuta di arresto caratterizza la variazione del credito agrario in essere presso gli Istituti di credito di dimensione media (-17%).

Anche se in alcune province la dinamica evolutiva negli ultimi dodici mesi in esame si ripropone in modo piuttosto simile a quella regionale, è anche vero che fra di esse vi è una notevole difformità di situazioni. Similmente a quanto evidenziato per la Lombardia, anche a livello nazionale un incremento carat-

terizza la variazione della consistenza del credito agrario negli Istituti di credito di dimensione grande, piccola e minore (rispettivamente 9,3%, 5% e 9,4%); a sua volta, la riduzione è per gli Istituti di credito di dimensione grande (-5,6%).

A conclusione di questa analisi si ritiene importante sottolineare che, al di là delle dimensioni economiche degli Istituti di credito presso i quali si presentano le imprese agricole, in ogni caso il credito bancario può rappresentare un essenziale strumento a sostegno della loro performance economico-finanziaria sia in momenti di ristrettezze di liquidità che in occasione di importanti forme di investimento. D'altro lato non si può sottovalutare l'importanza di un'attenta valutazione del rischio da parte dell'Istituto di credito nei confronti dell'impresa che richiede finanziamento; per questo, solo una gestione strategicamente ottimale da parte dell'impresa agricola rappresenta il modo migliore per presentarsi con successo all'Istituto di credito e di conseguenza avvantaggiarsi degli effetti positivi connessi all'introduzione della leva finanziaria nel proprio bilancio.

12.2. Il mercato fondiario

12.2.1. Le compravendite

Il mercato fondiario lombardo nell'anno 2021, così come risulta dalle interviste svolte a professionisti, tecnici agricoli, dirigenti e funzionari delle principali organizzazioni professionali agricole, ha riconfermato la scarsa mobilità propria degli ultimi anni. Quest'anno accentuata dalla pandemia da Covid-19, al secondo anno.

Questa, iniziata sul finire dell'inverno 2020, ha visto i provvedimenti di quarantena emessi tra l'8 e il 9 marzo 2020 interessare 26 province del Nord Italia e fra queste tutte quelle lombarde. Con il conseguente blocco di molte delle attività economiche e sociali. La dichiarazione di pandemia avviene, a livello internazionale, da parte dell'OMS, l'11 marzo 2020.

Nell'anno successivo, il 2021 che è oggetto della presente indagine, si sono ripetute numerose dinamiche dell'anno precedente. Ma il sistema agro-alimentare lombardo ha retto, complessivamente, specie per quanto attiene la produzione primaria ed in questa la zootecnia. Buone anche le performance dei seminativi e delle orticole. Qualche disagio è rilevato nella trasformazione, ma vi sfugge la cooperazione – specie lattiero-casearia e nei comprensori della Lombardia a Sud-Est – mentre nel sistema distributivo la GDO è

stato un vettore privilegiato di merci e servizi verso i consumatori. Penalizzato invece il sistema delle vendite aziendali agricole per gli impedimenti alla circolazione, in particolare nei territori dell'alta collina e della montagna alpina.

Il rallentamento ulteriore del mercato fondiario è avvenuto certamente per la minor mobilità consentita ma anche a causa della indisponibilità dei servizi, pubblici e privati, necessari per la conclusione degli atti di compravendita. Aspetto, quest'ultimo, che si è alleggerito nel 2021.

In ogni caso, pur nell'ulteriore rallentamento descritto, è un mercato che si trascina dalla crisi finanziaria mondiale del 2008, una lunga storia quindi, e che conserva le differenziazioni per zona altimetrica ove la montagna alpina e appenninica, nel nostro caso l'Oltrepò Pavese, confermano il giudizio di mercato "assente". Che ha peraltro radici più lontane nel tempo, assai 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 qualche mobilità ed anche moderati aumenti di valore. Ma sono caratteri che si vanno consolidando, non sono novità dell'anno. Sono poi interessanti, sempre nella collina, i valori di colture specializzate quali piccoli frutti, officinali ed altre orticole insistenti in piccoli appezzamenti spesso dotati di servizio a vendita diretta. La pianura mostra invece mobilità fondiarie differenziate e una dinamica dei valori che va dalla flessione all'assestamento. Anche qui, non mancano comprensori ove si assiste alla tenuta del mercato, specie in termini di conferma dei valori propri dell'anno precedente e si osservano anche lievitazioni significative, ma puntuali. La riduzione degli atti è un fenomeno ampiamente segnalato, anche in pianura, accompagnata dalla concentrazione delle compravendite, in termini di numerosità, nelle classi di superficie più modeste. Nelle compravendite sono quindi coinvolti gli appezzamenti piuttosto che le aziende, quest'ultime ormai limitate a casi, pochi casi, come si constata in tutta la pianura lombarda.

Nell'insieme della pianura e della collina più ricca si conferma, come motore prioritario nella dinamica del mercato fondiario, la ricerca dell'efficienza d'impresa, e quindi della redditività. Un carattere comune che vedremo esteso anche agli affitti agrari. La domanda di suoli è, per soddisfare la necessaria redditività, rivolta ad aziende con grandi superfici o a 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 colturali e dei miglioramenti fondiari, ivi comprese le tecnologie digitali, in presenza di grandi aziende. In queste realtà si modificano le modalità di gestione delle produzioni vegetali, si veda ad esempio l'irrom-

pere dell'agricoltura di precisione, e delle mandrie con sistemi di alimentazione e di mungitura robotizzati. Sono comprensori caratterizzati, di norma, da valori fondiari più elevati. In qualche caso di grande estensione territoriale, lo è, ad esempio, la pianura bresciana, terra d'allevatori di suini e di vacche da latte, con aziende dotate di tecnologie innovative per la gestione d'impresa. Qui le strutture di stalla e la dimensione, per le vacche la soglia minima è ormai oltre i mille capi in lattazione, l'alimentazione, la mungitura, il benessere animale, la qualità dell'aria e la gestione, aziendale e territoriale, dei reflui zootecnici sono gli obiettivi immediati da perseguire e consolidare. Nel mantovano invece, ove la dimensione media di mandria è più contenuta, l'innovazione più evidente è l'adozione diffusa dei robot di mungitura; qui infatti troviamo, rispetto al territorio nazionale, la maggior numerosità di robot. Sono miglioramenti fondiari e tecnologie innovative che incidono facendo lievitare i valori fondiari correnti.

Si accentua, così, la differenziazione territoriale nel valore dei suoli mentre si riduce 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 concorrono anche 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", intese a limitare il consumo di suolo, a favorire la rigenerazione delle aree già urbanizzate e quindi a ridurre la mobilità fondiaria. In verità, viene anche rilevato come le limitazioni nel consumo di suoli coinvolgano più il privato piuttosto che il pubblico. Quest'ultimo si dimostra assai prodigo e affatto esemplare nel contenere il consumo di suoli.

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 o per la trasformazione dei prodotti primari. Il mercato fondiario, quindi, esaminato per aree provinciali e comprensori, conferma, nel 2021 rispetto all'anno precedente, la concentrazione delle compravendite sugli appezzamenti piuttosto che sulle aziende, l'assestamento dei valori ed anche moderati aumenti, questi solo in presenza di ordinamenti ad elevata redditività (tab. 12.4).

La provincia di *Bergamo*, è, per cominciare, un caso esemplare. I valori di mercato sono rimasti stabili ma resta la "fame di terra" che caratterizza gli imprenditori della pianura irrigua, analogamente a quanto avviene nella con-

Tab. 12.4 - Quotazione dei terreni in .000 € per ettaro in Lombardia nel 2017-2021

Lombardia	2017	2018	2019	2020	2021
Vigneto DOC superiore della Valtellina (SO)	60	60	60	60	60
Piccoli appezzamenti di pianura e collina nel varesotto	80	80	80	80	80
Terreni per florovivaismo (CO)	135	135	135	135	135
Seminativi e prati nella collina di Lecco	95	95	95	95	95
Orti e colture florovivaistiche, pedecollinare Est (BG)	145	145	155	158	160
Seminativi irrigui media e bassa pianura (BG)	82	82	85	85	85
Vigneti specializzati nella collina bresciana	170	170	170	170	170
Seminativi irrigui nella pianura bresciana	50	52	60	62	65
Vigneti DOC nell'Oltrepò pavese	35	35	35	34	32
Appezzamenti irrigui nell'abbiate (MI)	45	50	50	50	50
Piccoli appezzamenti irrigui nella pianura milanese	60	58	58	55	58
Azienda irrigua in provincia di Lodi	53	53	53	50	52
Media azienda irrigua nella zona di Soresina e Cremona	48	48	45	45	48
Seminativi irrigui nella collina morenica (MN)	60	55	50	52	55
Seminativi irrigui nell'Oltrepò mantovano, Sinistra Secchia	48	50	48	48	45

Fonte: Interviste dirette.

finante pianura bresciana. Nella stabilità dei valori delle aree di montagna e della collina interna – valori percepiti, non sono il risultato di transazioni – si rileva qualche movimento e conseguente adeguamento delle quotazioni nella collina delle coltivazioni florovivaistiche, compresa la IV gamma, specie in prossimità del capoluogo ed in entrambe le zone pedecollinari, est ed ovest. Per le coltivazioni di IV gamma si è assistito, negli scorsi anni, alla delocalizzazione delle produzioni specie verso le pianure laziali. Questo per assicurare la produzione nell'arco dell'intero anno e garantire la continuità dell'offerta di prodotto ai propri clienti, di norma le catene distributive. Ma le scelte più recenti dei produttori bergamaschi di IV gamma sono il rientro in prossimità della zona d'origine espandendosi nella pianura irrigua, un fenomeno già osservato e calmierato negli anni della pandemia. In pianura si mantiene consistente la domanda di suoli, ma a valori correnti, specie per la zootecnia da latte. Il mercato fondiario della pianura è ancora influenzato dalle attese di completamento della rete infrastrutturale, così come previsto dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale. Vi si aggiungono l'autostrada Treviglio-Bergamo, la linea ferroviaria Bergamo-aeroporto e alcuni centri logistici, insediati nella pianura orientale. Nel complesso dell'agricoltura bergamasca, fortemente innovativa, sono da considerare due aspetti che, se non immediatamente incidenti sul mercato fondiario, pure convergono alla formazione di un diverso rapporto fra imprenditori e consumatori contribuendo ad una maggiore attenzione della comunità rispetto all'agricoltura. Il primo è il rapporto diretto con i consumatori per lo sviluppo della "prossimità" (mercati contadini, vendita al dettaglio e online, consegne a domicilio, ecc.), aspetto capace

di individuare un “Nuovo valore dell’agricoltura”. Una scelta cara, pur con modalità diverse, alle organizzazioni professionali di categoria. Il secondo è l’attenzione che alcuni industriali mostrano acquistando gli alpeggi privati, ristrutturando i modesti fabbricati esistenti ed incentivando l’uso, a fini turistici, del territorio alpino. Spesso gli alpeggi sono poi affittati ad agricoltori attenti alle produzioni di qualità, che praticano le vendite dirette su prenotazione. E’ anche la vicinanza a Milano a favorire questa modalità di produzione e commercializzazione. Sono questi nuovi modi di produrre reddito che determinano qualche incremento dei valori fondiari.

In provincia di *Brescia* il mercato 2021 è trainato dai seminativi nella pianura e dai vigneti a denominazione nella collina. Nella pianura i valori fondiari sono sostenuti nelle aziende ampie, ben sistemate, irrigue con gli adatti miglioramenti fondiari e le tecnologie gestionali innovative; qui si spuntano 6-6,5 €/mq e fino a 7 €/mq nelle aziende di punta, si tratta di valori soggetti a qualche aumento rispetto all’anno precedente. La domanda di appezzamenti e, solo marginalmente di aziende, come s’è detto, è attivata dagli allevatori di vacche da latte e dai suinicoltori, categorie che hanno beneficiato della buona congiuntura annuale, specie per quanto attiene i produttori di latte. Le compravendite avvengono, quindi, a prezzi in leggero aumento rispetto all’anno precedente, come s’è detto. Dinamica favorita, localmente, anche dagli espropri per la costruzione della rete TAV. Nel comprensorio vitivinicolo di Franciacorta, così come in quello del Lugana, i prezzi delle uve sono calmierati e si sono equilibrati, dopo gli anni tracimanti del Lugana. E ‘venuto meno l’exploit del Lugana anche per effetto dell’azione di contingentamento della produzione dei due consorzi di tutela. Il mercato fondiario è fermo, ma con valori costanti molto elevati, anche a causa (o merito) di questa azione di governo dei Consorzi di tutela. Nessuno vuol cedere suolo vitato all’interno dei territori consortili tanto che non si rilevano vendite significative. Da segnalare, per i possibili effetti positivi anche sulle quotazioni fondiarie, che la valorizzazione delle produzioni di vini fermi e spumanti è ora affidata, almeno per il Franciacorta, alle uve “d’altura”, atteso che, ormai, la produzione di uve biologiche è pressoché generalizzata e non costituisce più il “plus” aggiuntivo delle scorse annate, sono queste le scelte delle maggiori imprese vitivinicole. Infatti si segnalano casi di vigneti piantumati in collina, prossimi ai 600 metri di quota, soglia massima di coltivazione per il Franciacorta.

Le province di *Como* e *Lecco* confermano la modestia del loro mercato fondiario; nell’assestamento dei valori si ammette, anche quest’anno, qualche contrattazione, con una maggiore vivacità rispetto all’anno precedente. Ma 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, un mercato “paralizzato”, in presenza di una forte polverizzazione. Anche favorita da grandi proprietari che vendono i fabbricati con le aree cortive e separatamente parcellizzano la superficie agricola. Una soluzione intesa ad ovviare all’onerosità del prelievo fiscale. Nel fondovalle, infine, le opere infrastrutturali hanno favorito, tramite il riconoscimento degli espropri, il sostegno dei valori fondiari.

A *Cremona*, dopo l’assestamento degli anni precedenti, il mercato si è stabilizzato su valori omogenei ma con qualche aumento per i seminativi irrigui specie nei comprensori prossimi alle vicine province di Brescia e Milano, che di norma, presentano valori più elevati rispetto alla media provinciale cremonese. Il mercato attuale, 2021, vede valori fondiari sostenuti dall’allevamento e dalle imprese agroenergetiche. La diffusa presenza della cooperazione lattiero-casearia e i valori di conferimento, più elevati rispetto ai prezzi di mercato del latte, sostengono il mercato fondiario che si esprime su valori intorno ai 4,5-5 €/mq. Ma in presenza di poche transazioni. Le aziende o gli appezzamenti privi di caratteri strutturali di pregio hanno subito, invece, accentuati deprezzamenti.

Lodi e Milano, compresa la provincia di *Monza e della Brianza*, questa ampiamente urbanizzata, presentano molte analogie quanto a mercato fondiario e la realtà mercantile del 2021 è simile a quella dell’anno precedente. Anche qui sono trattati prevalentemente gli appezzamenti, pochi gli acquirenti quasi esclusivamente affittuari che accedono, spesso, all’esercizio del diritto di prelazione. Qui, nel milanese, è evidente la rarefazione dell’interessamento dei cosiddetti “immobiliaristi”, anche per effetto dell’attenzione dell’opinione pubblica riguardo al fenomeno del consumo dei suoli. Così come, terminate le opere infrastrutturali (la Tangenziale Esterna Est Milanese-Teem è aperta dal maggio 2018), vengono a mancare le somme derivanti dagli espropri, spesso destinate dagli agricoltori espropriati a nuovi investimenti, anche fondiari. La contrazione nel numero di allevamenti zootecnici accentua il minor interesse complessivo all’investimento fondiario da parte degli allevatori, accentuando la dismissione di appezzamenti in affitto, per le minori esigenze aziendali di rispetto della cosiddetta “direttiva nitrati”. L’anno corrente conferma le poche transazioni, concluse sulla base di valori in leggera flessione e in attesa dell’ulteriore assestamento mercantile ove le vendite sono alimentate dalle dismissioni, per anzianità o per abbandono degli ordinamenti cerealicoli meno ricchi. Quanto a *Monza Brianza* il mercato fondiario è di scarsa rilevanza per la prevalenza dell’urbanizzato, la provincia è infatti fra i territori più densamente popolati in Europa. Fra i più richiesti sono gli appezzamenti, piccoli, adiacenti ai numerosi vivai e garden presenti in zona.

A *Mantova* si esprime un giudizio prudente. Ma sia le transazioni che la superficie scambiata sono aumentate. Il valore fondiario medio provinciale è, di conseguenza, in aumento, pur comprendendo anche qualche area con prezzi in diminuzione. Quanto alle compravendite queste interessano più gli appezzamenti che le piccole/medie aziende. In questa provincia si evidenzia come i valori fondiari siano conseguenza anche degli elevati valori di conferimento del latte garantiti dal sistema cooperativo, sia nel Medio mantovano, area del Grana Padano – si ricordi che qui si produce il 29% del GP italiano – sia nell'Oltrepò, compreso nel comprensorio del Parmigiano Reggiano. Ma si nota una diversificazione dei valori per zona, ad esempio il medio mantovano e la collina mostrano segni di ripresa mentre l'Oltrepò, specie in Destra Secchia, mantiene i valori fondiari più modesti nella provincia.

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 conduttori che comprano le superfici in vendita delle aziende confinanti. Ma il mercato, meno attivo del 2020 nell'Oltrepò, sia in collina che in pianura, ma più attivo in pianura e nella Lomellina, ripete la modestia degli anni scorsi, quanto a scarsa mobilità e valori e tiene conto della concorrenza internazionale e della nostra modesta competitività nella produzione dei risi. Qui infatti si sconta la larga presenza di risaie, circa la metà della superficie agricola provinciale è destinata a risone. I valori fondiari riflettono le difficoltà descritte, tanto che gli operatori ammettono la stazionarietà dei valori fondiari. Fanno eccezione alcune compravendite nella zona prossima al milanese ove investitori industriali, per diversificazione di investimenti, hanno acquistato i soli terreni, escludendo le strutture perché soggette alle costose manutenzioni straordinarie e al gravoso sistema d'imposte (IMU, ecc.). Da segnalare, in piena Lomellina, qualche caso di riconversione produttiva, verso l'orticoltura da vendita diretta, dettata da giovani donne reduci da esperienze professionali diverse dall'agro-alimentare.

Nella provincia di *Sondrio* il mercato fondiario è poco dinamico con valori, percepiti, stabili anche rispetto all'anno 2020. Qualche compravendita si registra per piccoli appezzamenti di vigneto, specie in Valtellina e 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. La mezzacosta, di proprietà privata, è invece esposta a fenomeni di abbandono per l'onerosità della gestione agricola o vi-

ticola. 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. Sono, in questi territori alpini, estesi anche alle vicine province, sistemi d'agricoltura in conversione tendenti ad un più stretto legame con il turismo, sviluppando la vendita diretta, la ristorazione o i cosiddetti "B&B". Questa evoluzione, o sviluppo, s'è interrotta nella pandemia, creando disagio e anche una consistente riduzione dei redditi d'impresa. Si tenga 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 impervia dei suoli.

Infine, a *Varese*, i pochi contratti riguardano soprattutto piccole superfici destinate ad incrementare gli orti familiari e 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 che appare più un valore percepito che reale. Il bosco presenta valori modesti, si stima in 2 €/mq il valore corrente. Ma la domanda di suoli boscati è inesistente. I pochi seminativi possono variare da un minimo di 5 €/mq fino ai 20/25 €, sempre per mq.

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.

Da segnalare che, trattandosi degli ultimi dati censuari pubblicati, relativi al 2010, la realtà corrente può essere sensibilmente variata. Basti accennare all'indagine sulle strutture agricole, svolta dall'Istat nel 2016, secondo la

quale la superficie in affitto è incrementata, rispetto al 2010, di circa l'11% ed è in quell'anno, il 62% della SAU, poco meno di 600 mila ettari.

Il 2021 presenta un quadro diffuso di contrattazioni assai diversificate, tenuto conto che contemporaneamente l'agricoltura regionale risulta caratterizzata da redditi moderati per gli operatori nella produzione primaria, con l'eccezione di chi accede alla successiva fase di trasformazione dei prodotti, aziendale o cooperativa che sia. Quanto alla pandemia, propria degli anni 2020 e 2021, questa ha indotto modificazioni specie nelle modalità di consumo degli alimenti, infatti i consumi si sono fatti più domestici e l'impatto sul valore aggiunto dell'agricoltura lombarda è risultato in flessione nel primo anno ma in recupero nel secondo, specie negli ordinamenti cerealicoli.

Nelle *vaste aree della pianura lombarda* si assiste ad una diversificazione delle dinamiche relative ai contratti d'affitto (tab. 12.5).

I canoni sono, nel 2021, stabili con qualche modesta variazione zonale. La costanza dei canoni si mantiene, di norma, anche in occasione dei rinnovi o di nuovi contratti. La durata, invece, si riduce ed è ora contenuta fra i 3 e i 5 anni. Qualche aumento si segnala ove insistono i patrimoni degli Enti, specie nel milanese e nel lodigiano. 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 dagli altri enti. 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. In ogni caso, nel complesso, prevalgono i contratti in deroga.

Tab. 12.5 - Canoni indicativi, in € per ettaro, per i contratti d'affitto, in Lombardia nel 2017-2021

<i>Lombardia</i>	<i>2017</i>	<i>2018</i>	<i>2019</i>	<i>2020</i>	<i>2021</i>
Contratti in deroga per seminativi e prati (VA)	175	175	175	175	175
Terreni per florovivaismo (CO)	460	460	460	460	460
Contratti per prati (CO e LC)	300	300	300	300	300
Contratti per alpeggi (a corpo) nella montagna di SO	80	85	90	95	100
Contratti stagionali per ortaggi, collina di Bergamo	1.800	1.800	1.800	1.800	1.800
Contratti in deroga per seminativi nella pianura bresciana	800	880	900	900	1.000
Contratti in deroga per risaie (PV)	800	750	750	750	800
Contoterzisti per seminativi irrigui (MI)	500	500	500	500	500
Contratti in deroga per seminativi irrigui (LO)	700	650	650	650	650
Contratti stagionali per pomodori e ortaggi (Casalasco, CR)	800	800	800	800	850
Contratti per fornitura biomasse a impianti da FER (CR)	800	800	800	800	800
Contratti stagionali per ortaggi, Viadanese e Oltrepò MN	1.000	900	900	900	900

Fonte: Interviste dirette.

Nella montagna alpina, sollecitata dai controlli di fonte europea, l'operazione condotta negli anni scorsi, ha favorito una più formale regolarizzazione dei contratti degli alpeggi. 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. Non ultima è la deliberazione della Giunta Regionale 4 febbraio 2019 - n. XI/1209 che approva le "Linee guida per la gestione delle malghe e l'esercizio dell'attività d'alpeggio" con l'obiettivo di favorire lo sviluppo della multifunzionalità e quindi migliorare le condizioni di vita e di reddito degli operatori d'alpeggio. Inoltre la deliberazione regionale riconosce la primaria funzione ambientale e sociale del sistema "alpi/malghe", queste qualificate come beni di interesse collettivo. Il riconoscimento del valore del sistema degli alpeggi trascina con sé anche la ridefinizione dei canoni.

L'analisi per caratteri territoriali provinciali segnala come a *Bergamo* i canoni si mantengano costanti anche nei suoli investiti a produzioni di "IV gamma", specie nella collina intorno al capoluogo. Qui i contratti, se relativi a colture protette, hanno durata più lunga, fino a 12-15 anni. I canoni dei pascoli alpini sono invece aumentati per effetto degli interventi comunitari. Nella pianura qualche incremento di canone è dettato dalle necessità di spandimento agronomico dei liquami e dai conseguenti accordi convenzionali fra allevatori e agricoltori senza bestiame. La domanda di terra è alimentata anche dalla presenza di impianti di biogas nutriti a mais ceroso.

A *Brescia* i canoni della pianura si mantengono costanti pur con una forbice, fra minimi e massimi, assai ampia. Costanti i canoni anche nei rinnovi di contratto. Le esigenze degli allevamenti zootecnici e degli impianti a biogas ed ora anche di biometano alimentano la domanda di terra e di ulteriori contratti d'affitto. Sempre interessata la zona di Franciacorta per nuovi contratti o rinnovi relativi ai suoli destinati alla viticoltura di pregio. I canoni d'affitto segnalano qualche aumento specie per i seminativi di pianura e per i vigneti a denominazione; qui risulta più modesto il trend di crescita del Lugana.

Como e Lecco confermano i canoni per i seminativi e i prati, con qualche aumento negli alpeggi. 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 intorno agli 800 €/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. Qui infatti è in atto una radicale modificazione nella gestione del patrimonio fondiario.

In provincia di *Mantova* si assiste ad un consolidamento 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, infatti, 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, con 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'imprese. 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. Così come, qualche positività sui canoni è attesa per il buon andamento dell'annata risicola. Lomellina e pianura pavese si distinguono anche per la sostenuta domanda di superfici da destinare a seminativi.