

## 12. IL CREDITO AGRARIO E IL MERCATO FONDIARIO

### 12.1. Il finanziamento bancario alle imprese agricole

Nella relazione annuale di sintesi della Banca d'Italia sul 2022 al capitolo sulle imprese si legge *“Nel 2022 il valore aggiunto è cresciuto del 3,9 per cento; è stato sostenuto dalla ripresa della domanda e ha beneficiato, in alcuni settori, di significativi interventi pubblici... Nella media dell'anno gli investimenti hanno continuato ad aumentare, vivono anche al netto delle costruzioni. Le imprese ne prefigurano nel complesso un'espansione per il 2023, guidata soprattutto dalle aziende di servizi... Si sono ridotte le difficoltà di approvvigionamento degli input intermedi, mentre sono aumentate le pressioni sui costi connesse con i rincari dell'energia, il cui impatto è stato attenuato dalle politiche di sostegno pubblico e dalle strategie di contenimento adottate dalle imprese... Le imprese hanno accresciuto la redditività e mantenuto ampie scorte di liquidità. La leva finanziaria, anche se in aumento per effetto della diminuzione del valore del patrimonio a prezzi di mercato, resta su livelli contenuti nel confronto storico; il rapporto tra il debito delle aziende e il PIL è inferiore a quello medio dell'area dell'euro. Si è arrestata la crescita dei prestiti bancari e sono aumentati i tassi di interesse applicati dagli intermediari, riflettendo il processo di normalizzazione della politica monetaria. La dinamica del credito è stata eterogenea e il calo dei finanziamenti ha interessato soltanto le imprese più rischiose.”* 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 2022, si attesta su 7.643 milioni di euro, quasi un quinto del credito agrario italiano (tab. 12.1). 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 7.745 euro esso è 2,4 volte superiore rispetto al corrispondente valore a livello nazionale, che si ferma a 3.146 euro. 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.

Il credito nella regione gioca un ruolo importante anche in settori produttivi diversi da quello dell'agricoltura. Infatti, in Lombardia si registra il 25% del credito totale nazionale.

La distribuzione del credito agrario fra le 12 province della Lombardia evidenzia una decisa concentrazione in alcune di esse. Brescia, Cremona e Mantova, le province con la più elevata produzione agricola in regione, sono anche quelle che presentano la maggiore consistenza del credito agrario; essa, a fine dicembre 2022, raggiunge, per l'aggregato delle tre province, il 59,5% del credito agrario in essere nella regione. In particolare, è la provincia di Brescia a primeggiare rappresentando il 21,6% del credito agrario della regione. Al secondo posto si colloca Cremona con 1.594 milioni di euro pari al 20,9% del credito agrario regionale e a seguire Mantova il cui contributo al credito agrario regionale è del 17,0%.

Il ricorso a tale fonte esogena di finanziamento rappresenta un importante supporto finanziario anche in altre province – Bergamo, Pavia e Milano – anche se con una consistenza inferiore al 10% regionale, dunque decisamente più bassa rispetto alle tre realtà suddette. Nell'insieme queste tre province formano un credito agrario di 2.090 milioni di euro, pari al 27,3% 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 560 milioni di euro. Nelle rimanenti cinque province la consistenza del credito agrario si ferma globalmente al 6% del corrispettivo regionale e non supera, in ciascuna di esse, il 2% di tale variabile.

Tab. 12.1 - Il credito agrario in Lombardia e nelle sue province, a fine dicembre 2022

	Bergamo	Brescia	Como	Cremona	Lecco	Lodi	Mantova	Milano	Monza e Brianza	Pavia	Sondrio	Varese	Lombardia	Italia
<i>Consistenza, in milioni di €</i>														
Credito totale	34.218	39.567	15.508	9.604	8.449	5.284	12.028	250.846	24.506	10.179	4.254	19.954	434.402	1.734.657
Credito totale in sofferenza	419	559	200	176	129	84	167	1.816	250	185	60	239	4.284	21.871
Credito agrario	725	1.653	109	1.594	41	560	1.303	680	64	685	150	80	7.643	40.442
Credito agrario in sofferenza	6	19	1	32	5	2	21	9	2	6	2	1	106	943
Credito agrario/HA SAU (€)	10.212	9.089	4.609	11.761	3.908	10.066	7.724	10.491	6.604	3.870	1.995	5.934	7.745	3.146
Credito agrario soff./HA SAU (€)	34.218	39.567	15.508	9.604	8.449	5.284	12.028	250.846	24.506	10.179	4.254	19.954	434.402	1.734.657
<i>Confronti, in %</i>														
Credito totale (Prov./Lomb.)	7,9	9,1	3,6	2,2	1,9	1,2	2,8	57,7	5,6	2,3	1,0	4,6	100,0 <i>Lomb./Ita.</i>	25,0
Credito agrario (Prov./Lomb.)	9,5	21,6	1,4	20,9	0,5	7,3	17,0	8,9	0,8	9,0	2,0	1,0	100,0 <i>Lomb./Ita.</i>	18,9
Credito agr. soff. (Prov./Lomb.)	5,7	17,9	1,0	30,1	5,0	1,6	19,4	8,9	2,1	5,6	1,8	1,3	100,0 <i>Lomb./Ita.</i>	11,2
Credito agrario/credito totale	2,1	4,2	0,7	16,6	0,5	10,6	10,8	0,3	0,3	6,7	3,5	0,4	1,8	2,3
Credito agr. soff./credito tot. soff	1,4	3,4	0,5	18,1	4,1	2,0	12,3	0,5	0,9	3,2	3,2	0,6	2,5	4,3
<i>Tasso di sofferenza, in %</i>														
Credito tot. soff./credito totale	1,2	1,4	1,3	1,8	1,5	1,6	1,4	0,7	1,0	1,8	1,4	1,2	1,0	1,3
Credito agr. soff./credito agrario	0,8	1,1	1,0	2,0	12,9	0,3	1,6	1,4	3,5	0,9	1,3	1,7	1,4	2,3
<i>Variazione 2022/21, in %</i>														
Credito totale	1,5	-10,4	0,0	-0,2	-0,7	-1,5	1,7	2,0	2,1	-0,4	0,4	-0,2	0,3	-1,7
Credito totale in sofferenza	-38,8	-38,6	-38,8	-31,0	-42,2	-41,7	-32,9	-33,6	-43,6	-31,2	-23,1	-36,3	-36,0	-35,4
Credito agrario	4,8	-3,0	-1,8	2,0	6,7	1,6	-1,7	3,9	-1,8	-0,4	0,1	-0,7	0,3	-0,7
Credito agrario in sofferenza	-19,8	-30,1	8,5	-48,5	76,5	-15,1	-26,7	-53,0	-43,6	-15,8	91,8	-31,5	-35,8	-29,1

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

A sua volta, il valore del credito agrario 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 7.745 euro, il valore a livello provinciale presenta una spiccata eterogeneità. Passa dal valore più alto registrato nella provincia di Cremona (11.761 euro) al valore più basso registrato a Sondrio (1.995 euro) attraverso un ventaglio di valori intermedi registrati nelle altre province.

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. Due delle prime tre province nella regione in termini di consistenza del credito agrario, Cremona e Mantova, sono anche quelle con il rapporto credito agrario su credito totale più alto. Tale rapporto eguaglia il 16,6% nella provincia di Cremona e il 10,8% a Mantova. In terza posizione si colloca Lodi, dove il credito agrario rappresenta il 10,6% del credito totale della provincia. Ad eccezione di Pavia, dove il contributo del credito agrario è del 6,7%, in tutte le altre province la quota di credito agrario sul credito totale è inferiore al 5% e in alcune di esse (Milano, Monza, Varese, Lecco e Como) è addirittura inferiore all'1%. Significativo è il caso della provincia di Milano, in cui si concentra il 57,7% del credito totale regionale e in cui il contributo del credito agrario rispetto al credito totale si ferma allo 0,3%.

Confrontando l'ammontare del credito agrario in Lombardia a dicembre 2022 (7.643 milioni di euro) rispetto a dicembre 2021 (7.622 milioni di euro) osserviamo un lieve aumento (+0,3%) esattamente uguale all'aumento registrato a dicembre 2021 rispetto a dicembre 2020 e in linea anche con quanto registrato nel 2020 rispetto al 2019. Si riconferma pertanto l'arresto della contrazione che si era rafforzata negli anni precedenti. Permane dunque la risposta favorevole da parte degli Istituti di credito alle necessità finanziarie delle imprese agricole. In parte differente è invece la situazione del credito agrario nazionale che ha visto nel 2022 una lieve flessione, pari allo 0,7%, rispetto al 2021, dopo l'aumento dell'1,8% che era stato registrato nel 2021 rispetto a dicembre 2020. Questa diversa dinamica tra Lombardia e nazione rispecchia la dinamica del credito totale. Tale credito, infatti, a dicembre 2022 rispetto ai 12 mesi precedenti ha registrato un +0,3% nella regione e ha invece segnato un calo dell'1,7% a livello nazionale.

Le province presentano un quadro diversificato. In alcune (Bergamo, Cremona, Lecco, Lodi, Milano, Sondrio) il credito agrario è aumentato rispetto

all'annata precedente, in altre (Brescia, Como, Mantova, Monza, Pavia, Varese) è diminuito. La variazione positiva o negativa è indipendente dal contributo della provincia al credito agrario regionale.

#### *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 7.643 milioni di euro in essere a fine dicembre 2022 in Lombardia, quella in sofferenza presenta un valore di 106 milioni di euro, cioè pari all'1,4% del credito agrario. Tale percentuale è inferiore rispetto all'anno precedente quando si riportava un valore del 2,2% e prosegue il trend di contrazione del credito in sofferenza registrato negli ultimi anni. Infatti, recuperando valori passati, ricordiamo che nel 2020 il tasso di sofferenza risultava essere pari al 3,6%, nel 2019 era del 5,4% e nel 2018 del 7,1%. A sua volta, a fine dicembre 2017 il tasso di sofferenza raggiungeva il 10,8%. Tutto ciò significa che, nell'arco di questi anni, si è verificato uno scarto di ben 9,4 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 minore pesantezza della condizione di insolvenza delle imprese agricole lombarde nei confronti degli Istituti di credito emerge dal confronto con la realtà nazionale. Nonostante anche la consistenza del credito agrario in sofferenza nazionale sia calato a 943 milioni di euro, la sua incidenza sul credito agrario totale rimane superiore rispetto alla realtà lombarda e pari al 2,3%. 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 106 milioni di euro, raggiunge l'11,2% della corrispondente variabile a livello nazionale; tale percentuale è, pertanto, di 7,7 punti percentuali inferiore rispetto a quella che esprime il peso della consistenza del credito agrario regionale su quella nazionale, pari al 18,9%.

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, mentre la quota del credito agrario in sofferenza in Lombardia è dell'1,4%, la quota del credito totale in sofferenza della regione si rileva pari all'1%. Questa dinamica, tuttavia, si presenta anche a livello nazionale, dove la differenza tra le due percentuali è più marcata: 2,3% per la quota di credito agrario nazionale in sofferenza e 1,3% per la quota di credito totale nazionale in sofferenza.

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. Le tre province con il più alto ricorso al credito agrario in regione, Cremona, Brescia e Mantova, sono anche quelle che contribuiscono maggiormente al credito agrario in sofferenza della regione. In particolare, un ruolo di spicco è da attribuirsi alla provincia di Cremona, che contribuisce a quasi un terzo della consistenza del credito agrario in sofferenza regionale. Occorre sottolineare che tale valore è di 10 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 17,9% e il 19,4% di quella lombarda.

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 rispetto al credito agrario totale a livello provinciale, si caratterizza per una discreta variabilità di casi. Così, per alcune realtà ci si colloca su livelli superiori al valore medio regionale, pari all'1,4%; questo è per le province di Monza e Lecco, con un valore rispettivamente del 3,5% e 12,9%. 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 Bergamo, 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 2022 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 consistente contrazione che, espressa in termini percentuali, raggiunge il -35,8%. A questa intensa riduzione contribuiscono la maggior parte delle province ad eccezione di Como, dove tuttavia l'incremento di questa variabile risulta inferiore al 10%, e Sondrio, dove invece tale variabile raddoppia. Similmente alla realtà regionale, il credito agrario in sofferenza nazionale

presenta una significativa flessione, ma di entità più contenuta rispetto alla flessione regionale, fermandosi al -29,1%. A sua volta, la consistenza del credito totale in sofferenza in regione si riduce del 36% e a livello nazionale del 35,4%, trend in linea con la contrazione del credito agrario in sofferenza.

### *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 (definito in tabella 12.2 come "credito agrario di durata inferiore a 1 anno") raggiunge a fine dicembre 2022 una consistenza pari a 942 milioni di euro, pari al 12,3% del credito agrario in essere nella regione, confermando che questa fonte di finanziamento è un rimedio importante quando ristrettezze di cassa delle imprese agricole raggiungono condizioni di criticità. A livello nazionale, il credito agrario di breve periodo rappresenta il 13,4% del credito agrario totale.

La consistenza di tale tipologia di credito riferita alla distribuzione provinciale evidenzia che in ciascuna delle tre province con la consistenza del credito agrario più elevata in regione, ossia Brescia, Cremona e Mantova, essa oscilla tra i 150 e i 200 milioni di euro e rappresenta complessivamente il 55% del credito di breve periodo della regione confermando, come già sottolineato con riferimento alla globalità del credito agrario, un elevato grado di concentrazione provinciale. Nella sola provincia di Mantova è in essere più di un quinto del credito agrario regionale di breve periodo e a Brescia e Cremona il valore è sotto di soli tre punti percentuali.

Ancora riferendosi alle specifiche realtà provinciali, emerge un ruolo differente del credito agrario inferiore ad un anno rispetto al credito agrario complessivo della provincia. Le province dove la quota del credito agrario di breve

Tab. 12.2 - Tipologie di credito agrario in Lombardia e nelle sue province, a fine dicembre 2022

	Bergamo	Brescia	Como	Cremona	Lecco	Lodi	Mantova	Milano	Monza e Brianza	Pavia	Sondrio	Varese	Lombardia	Italia
<i>Consistenza, in milioni di €</i>														
Credito agrario	725	1.653	109	1.594	41	560	1.303	680	64	685	150	80	7.643	40.442
- durata < 1 anno	131	160	15	162	4	55	192	78	4	113	20	9	942	5.437
- durata fra 1 e 5 anni	86	238	19	184	10	67	226	180	17	131	14	18	1.190	6.757
- durata > a 5 anni	508	1.255	75	1.248	27	438	885	422	43	441	117	53	5.511	28.248
<i>Confronti, in %</i>														<i>Lomb./Italia</i>
Credito agrario (provincia/regione)	9,5	21,6	1,4	20,9	0,5	7,3	17,0	8,9	0,8	9,0	2,0	1,0	100,0	18,9
- durata < 1 anno	13,9	17,0	1,6	17,2	0,4	5,8	20,4	8,3	0,4	11,9	2,1	0,9	100,0	17,3
- durata fra 1 e 5 anni	7,2	20,0	1,6	15,5	0,9	5,6	19,0	15,1	1,4	11,0	1,2	1,5	100,0	17,6
- durata > 5 anni	9,2	22,8	1,4	22,6	0,5	7,9	16,1	7,7	0,8	8,0	2,1	1,0	100,0	19,5
<i>Scomposizione sul totale, in %</i>														
Credito agrario (tipologia/totale)														
- durata < 1 anno	18,1	9,7	13,4	10,1	9,1	9,8	14,7	11,5	6,2	16,4	13,1	11,2	12,3	13,4
- durata fra 1 e 5 anni	11,8	14,4	17,8	11,5	25,6	12,0	17,3	26,4	26,9	19,2	9,2	22,3	15,6	16,7
- durata > 5 anni	70,1	75,9	68,8	78,3	65,3	78,2	67,9	62,0	66,9	64,4	77,8	66,5	72,1	69,8
<i>Variazione 2022/21, in %</i>														
Credito agrario	4,8	-3,0	-1,8	2,0	6,7	1,6	-1,7	3,9	-1,8	-0,4	0,1	-0,7	0,3	-0,7
- durata < 1 anno	28,9	-10,8	-6,0	-5,6	-10,1	5,6	-7,7	22,6	-20,5	-9,2	12,4	26,4	-0,9	-0,6
- durata fra 1 e 5 anni	5,5	-0,1	5,0	-0,3	17,5	2,9	2,1	21,2	24,7	10,5	11,5	5,2	5,5	4,7
- durata > 5 anni	-0,2	-2,4	-2,6	3,4	5,6	1,0	-1,2	-4,6	-7,7	-0,8	-2,9	-5,8	-0,6	-1,9

Fonte: Banca d'Italia - Rilevazioni interne.



periodo sul totale del credito agrario è più alta sono Bergamo, Mantova e Pavia. Viceversa, le province dove il finanziamento agrario di breve periodo è marginale rispetto alle altre tipologie di credito agrario sono Brescia, Lecco, Lodi e Monza, dove tale quota è inferiore al 10%.

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 (definito in tabella 12.2 come "credito agrario di durata fra 1 anno e 5 anni"), il cui tipico strumento di concessione è il rinnovo di cambiale agraria. La consistenza di tale credito in Lombardia, a fine dicembre 2022, è pari a 1.190 milioni di euro e rappresenta il 16% del credito agrario della regione. La sua consistenza riferita alla realtà nazionale raggiunge i 6.757 milioni di euro; ciò significa 16,7% 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 Brescia e Mantova assorbono ciascuna un quinto di questa tipologia di credito agrario della regione. A seguire Cremona e Milano rappresentano insieme il 30% di tale credito agrario lombardo. Queste quattro province insieme raggiungono circa il 70% della fonte di finanziamento di medio periodo in agricoltura della Lombardia.

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 provinciali di riferimento. Così, per le province di Lecco, Milano, Monza e Varese essa si aggira intorno ad un quarto della consistenza del credito agrario provinciale. Diversamente, per Bergamo, Brescia, Cremona, Lodi e Sondrio, essa non supera il 15%.

Il supporto agli investimenti di lungo periodo, di norma motivati da miglioramenti nel capitale fondiario, è il credito agrario di lungo periodo (definito in tabella 12.2 come "credito agrario di durata superiore a 5 anni"), 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 2022, essa raggiunge un valore di 5.511 milioni di euro; ciò corrisponde a ben il 72,1% 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 28.248 milioni di euro, esso raggiunge il 69,8% del totale credito agrario nazionale.

Brescia e Cremona si confermano le province con la consistenza più alta anche di questa tipologia di credito, superando in ciascuna 1.200 milioni di

euro e contribuendo così singolarmente al 22% del credito agrario lombardo di lungo periodo. È dunque 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, Lodi e Sondrio dove la quota di credito agrario di lungo periodo si avvicina all'80% del credito agrario provinciale; all'opposto, essa oscilla tra il 60 e 70% per Como, Lecco, Mantova, Milano, Monza, Pavia e Varese.

Negli ultimi 12 mesi, nell'arco di tempo che va da fine dicembre 2021 a fine dicembre 2022, 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. Mentre la consistenza del credito agrario con durata inferiore all'anno e quello con durata superiore ai 5 anni ha subito una contrazione in regione pari rispettivamente a -0,9% e -0,6%, il credito agrario di durata tra 1 e 5 anni ha registrato un aumento del 5,5%. Occorre rilevare come la flessione del credito agrario di breve durata sia stata, nel 2022, decisamente più contenuta rispetto alle flessioni registrate negli anni precedenti. Ugualmente, occorre segnalare come il crescente ruolo giocato dal credito agrario di media durata sia una dinamica che ha caratterizzato gli ultimi anni. Queste dinamiche registrate in Lombardia seguono l'andamento registrato a livello nazionale.

#### *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'Italia classifica le banche 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 e di potere di mercato. 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 2022, a fronte della consistenza del credito agrario lombardo pari a 7.643 milioni di euro, ben 4.287 milioni di euro sono in essere presso gli Istituti di credito di dimensione maggiore; ciò significa che più della metà (56,1%) della consistenza del credito agrario regionale arriva da tali banche (tab. 12.3). Questa è una esplicita conferma di una significativa concentrazione dell'offerta di credito agrario presso tali Istituti di credito. Inoltre, tale fonte creditizia, dopo una contrazione registrata consecutivamente negli ultimi tre anni, nel 2022 ha registrato un +14,9% a livello regionale rispetto al 2021. Anche a livello nazionale gli istituti creditizi di dimensione maggiore sono quelli più importanti erogando il 50% del credito agrario nazionale. La seconda più importante tipologia di banche come offerenti di credito agrario nella regione sono quelle di piccole dimensioni, le quali, segnando un +22,9% rispetto al 2021, sono arrivate a rappresentare nel 2022 il 28,5% del credito agrario regionale. Questo dato è in linea con la quota nazionale. Mentre a livello nazionale le banche di minori dimensioni rappresentano la terza tipologia di istituto fornendo il 10,5% del credito agrario nazionale, a livello regionale la terza posizione è occupata dalle banche di grandi dimensioni, che rappresentano il 10,5% del credito agrario in essere della regione, seppur avendo registrato nel 2022 un calo pari al 44,3%. Viceversa, gli istituti di dimensioni minori dopo aver registrato una flessione di più del 50% nell'ammontare del credito agrario erogato nel 2022 rispetto al 2021, rappresentano a dicembre 2022 solo il 2,9% del credito agrario della regione. Trascurabile in regione è anche il peso delle banche definite di medie dimensioni che nel 2022 hanno rappresentato solo il 2% del credito agrario.

Nella pressoché totalità delle province è confermata la prevalenza della funzione creditizia degli Istituti di dimensione maggiore, seguita dagli Istituti di piccole dimensioni. L'unica eccezione è rappresentata dalla provincia di Sondrio dove le banche di grandi dimensioni rappresentano la principale fonte di finanziamento in agricoltura seguite da quelle di dimensioni maggiori. Nelle province di Lodi, Mantova, Pavia e Varese, le banche di dimensioni maggiori rappresentano più del 60% del credito agrario della provincia. È degno di nota come nelle province di Bergamo, Brescia, Lecco, Milano e Monza il ruolo degli istituti di credito di piccole dimensioni sia superiore al 30% del credito agrario provinciale.

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. L'aumento del ricorso al credito presso banche di dimensioni maggiori si è registrato in tutte le province ad eccezione di Brescia, dove questo ha subito una modesta flessione

Tab. 12.3 - Il credito agrario per dimensione degli Istituti di credito in Lombardia e nelle sue province, a fine dicembre 2022

	Bergamo	Brescia	Como	Cremona	Lecco	Lodi	Mantova	Milano	Monza e Brianza	Pavia	Sondrio	Varese	Lombardia	Italia
<i>Scomposizione sul totale, in %</i>														
Totale	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Maggiori	48,5	46,7	54,1	52,4	47,3	68,6	62,3	56,2	48,7	76,4	44,9	60,9	56,1	50,1
Grandi	4,5	9,5	19,3	15,3	13,1	9,6	7,4	6,4	4,8	7,9	50,6	16,0	10,5	5,9
Medie	1,9	1,7	2,9	2,7	4,3	1,1	1,4	3,8	2,5	1,2	0,1	2,9	2,0	5,5
Piccole	42,5	36,5	21,7	27,5	30,0	17,9	26,1	32,3	40,9	12,8	4,1	19,7	28,5	27,9
Minori	2,5	5,6	2,0	2,1	5,3	2,8	2,9	1,3	3,2	1,7	0,3	0,6	2,9	10,5
<i>Variazione 2022/2021, in %</i>														
Totale	4,8	-3,0	-1,8	2,0	6,7	1,6	-1,7	3,9	-1,8	-0,4	0,1	-0,7	0,3	-0,7
Maggiori	13,7	-1,9	21,1	17,0	3,1	13,0	14,0	20,8	8,0	34,9	117,6	33,1	14,9	11,7
Grandi	-47,8	-29,8	-24,2	-25,9	-27,4	-48,6	-55,2	-61,2	-64,0	-74,0	-32,8	-48,6	-44,3	-47,6
Medie	23,7	-15,0	-65,6	-47,5	-45,5	-2,7	39,9	-24,2	-14,9	7,5	0,0	12,6	-25,0	-29,2
Piccole	14,7	21,0	67,3	13,7	262,6	27,2	10,8	60,1	78,2	65,3	59,9	52,8	22,9	35,4
Minori	-54,6	-42,7	-80,7	-37,9	-60,9	-25,5	-52,6	-83,5	-82,2	-61,6	-79,3	-93,1	-52,9	-34,8

Fonte: Banca d'Italia - Rilevazioni interne.

(-1,9%). Il ricorso al credito erogato presso banche grandi e banche minori si è contratto in tutte le province, mentre in tutte le province è cresciuto a doppia cifra percentuale il credito da banche piccole, in alcuni casi superando il +50%. Le banche di media dimensione vedono il panorama più diversificato, avendo aumentato il credito erogato in alcune province lombarde e avendolo ridotto in altre.

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 2022, 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 non più dalla pandemia da Covid-19 ma, all'esaurirsi di questa, quanto meno nei picchi verificati negli anni precedenti, dall'instabilità dei mercati indotta dall'invasione dell'Ucraina da parte della Russia, dalla persistente siccità in Italia e dall'inflazione alimentata dagli aumenti dei prezzi internazionali delle risorse energetiche. Un anno difficile nel quale si è assistito a forti aumenti dei prezzi sia dei fattori della produzione che delle produzioni agricole. Si segnala che ai primi rincari delle materie prime sono iniziate le proteste dei produttori agricoli e delle loro Organizzazioni, specie per quanto riguarda la restrizione delle importazioni di seminativi dall'Est europeo e dalla Russia. Proteste presto tacitate dall'ascesa dei prezzi alla produzione. Questa dinamica ha determinato un forte aumento del valore della produzione, stimato in circa il 20% rispetto

al 2021, tanto che il peso dell'agricoltura lombarda sul totale nazionale è, ad oggi, stimato nel 14,1%, in significativo aumento rispetto agli anni scorsi.

Il sistema agro-alimentare lombardo ha quindi retto, complessivamente, specie per quanto attiene la produzione primaria ed in questa la zootecnia da latte. Buone anche le performance delle orticole, favorevolmente orientate alla commercializzazione nei paesi UE. 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 ha continuato ad essere un vettore privilegiato di merci e servizi verso i consumatori. In generale quindi l'agricoltura lombarda e ancor più la trasformazione agro-alimentare hanno superato la crisi da epidemia Covid; restano robuste le influenze prima citate dettate dalla guerra, dalla crisi ambientale, dalla siccità e dall'inflazione. Il mercato fondiario si è adattato a queste nuove variabili tanto che gli operatori si sono concentrati nei comprensori ove le imprese ottengono redditi elevati. Nella pianura, ove si concentra la produzione di latte bovino e nel Sud Est lombardo, ove la cooperazione costituisce un ulteriore elemento di competitività dell'impresa di trasformazione, l'offerta di terreno trova con relativa facilità acquirenti attenti a migliorare l'efficienza d'impresa. In qualche caso sospinti dagli aggiornamenti normativi o dal necessario adeguamento dell'autosufficienza alimentare zootecnica dell'azienda.

In ogni caso, 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 che trovano la sostenibilità economica anche attingendo ai servizi di vendita diretta, in ripresa dopo il biennio 2020-2021.

La pianura mostra invece mobilità fondiaria differenziate e una dinamica dei valori che dimostra l'equilibrio dei valori. Anche qui, non mancano comprensori ove si assiste alla tenuta del mercato 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 movente prioritario nella dinamica del mercato fondiario, la ricerca dell'efficienza d'impresa, e quindi della redditività conseguita anche tramite l'ampliamento della superficie aziendale. Un carattere comune, quello della ricerca di maggiore redditività, che vedremo esteso anche agli affitti agrari. La domanda di suoli si conferma rivolta ad aziende con grandi superfici o con 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'irrompere 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 della 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 coinvolgono 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 2022 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 un caso esemplare. I valori di mercato sono rimasti stabili con qualche moderato aumento trascinato dalle opere infrastrutturali, proprio della pianura orientale e dalla costante "fame di terra" che caratterizza gli imprenditori della pianura irrigua, analogamente a quanto avviene nella confinante 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

Tab. 12.4 - *Quotazione dei terreni in .000 € per ettaro in Lombardia nel 2018-2022*

<i>Lombardia</i>	<i>2018</i>	<i>2019</i>	<i>2020</i>	<i>2021</i>	<i>2022</i>
Vigneto DOC superiore della Valtellina (SO)	60	60	60	60	62
Piccoli appezzamenti di pianura e collina nel varesotto	80	80	80	80	82
Terreni per florovivaismo (CO)	135	135	135	135	140
Seminativi e prati nella collina di Lecco	95	95	95	95	100
Orti e colture florovivaistiche, pedecollinare Est (BG)	145	155	158	158	160
Seminativi irrigui media e bassa pianura (BG)	82	85	85	85	87
Vigneti specializzati nella collina bresciana	170	170	170	170	175
Seminativi irrigui nella pianura bresciana	52	60	62	62	65
Vigneti DOC nell'Oltrepò pavese	35	35	34	34	35
Appezamenti irrigui nell'abbiate (MI)	50	50	50	50	50
Piccoli appezzamenti irrigui nella pianura milanese	58	58	55	55	55
Azienda irrigua in provincia di Lodi	53	53	50	55	55
Media azienda irrigua nella zona di Soresina e Cremona	48	45	45	45	50
Seminativi irrigui nella collina morenica (MN)	55	50	52	52	55
Seminativi irrigui nell'Oltrepò mantovano, Sinistra Secchia	50	48	48	48	46

Fonte: interviste dirette.



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, pur con qualche moderato aumento, come si ricordava sopra, specie per la zootecnia da latte. 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. È anche la vicinanza a Milano a favorire questa modalità di produzione e di commercializzazione. Sono questi nuovi modi di produrre reddito che determinano qualche incremento dei valori fondiari.

*In provincia di Brescia* il mercato 2022 è trainato dai seminativi nella pianura e dai vigneti a denominazione nella collina. Qui il favorevole andamento del mercato del vino ha permesso la lievitazione dei valori dei vigneti. 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. 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 ai 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, 2022, vede valori fondiari sostenuti dall'allevamento e dalle imprese agro-energetiche. 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 2022 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 un mercato un po' più attivo con valori stabili. 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 diminuite. I valori, invece, sono aumentati, fatta eccezione per l'Oltrepò in Destra Secchia. 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, specie nel Medio mantovano, area del Grana Padano, qui si produce il 29% del Grana Padano italiano. 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 è stato molto simile a quello del 2021, benché si evidenzia qualche maggiore attività in pianura e nella Lomellina. In quest'ultimo comprensorio risicolo, circa la metà della superficie agricola provinciale è destinata a risone, i valori fondiari lievitano leggermente. 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 2021. 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 viticola. 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 euro/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 largamente diffuso e 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 sono, in particolare, i Censimenti generali dell'agricoltura, riferiti al 2010 e al 2020, che segnalano la forte riduzione delle aziende, da 54.333 a 45.210, il 16,8% in meno. Mentre è significativo l'aumento delle aziende solo in affitto che salgono da 8.895 a 11.888, il 33,8% in più. Ancor più evidente l'aumento della superficie delle aziende solo in affitto che cresce fino ai 310.991 ettari, il 56,1% in più, quasi un terzo della SAU totale, questa stimata in poco più di 1 mln di ettari. Quanto all'intera SAU in affitto questa ammonta ad oltre il 60% rispetto alla SAU totale.

Il 2022 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.

In generale la domanda di terreni in affitto è alta in Lombardia e alle scadenze contrattuali i contratti vengono rinnovati molto spesso agli stessi affittuari. 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 2022, stabili con qualche variazione dettata anche dal tasso d'inflazione assai elevato. Questo specie per i rinnovi. La durata, invece, si riduce ed è ora contenuta fra i 3 e i 5 anni, benché l'adesione dei conduttori a misure del PSR solleciti il prolungamento dei contratti. Qualche aumento si segnala anche 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 ancora stimati in poco più di circa 400 euro l'ettaro, circa la metà 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 larga massima, intorno ai 600 €/ha. In ogni caso, nel complesso, prevalgono i contratti in deroga.

Nella *montagna alpina*, sollecitata dai controlli di fonte europea, l'operazione condotta negli anni scorsi, ha favorito una più formale regolarizzazione

Tab. 12.5 - Canoni indicativi, in € per ettaro, per i contratti d'affitto, in Lombardia nel 2018-2022

Lombardia	2018	2019	2020	2021	2022
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	85	90	95	100	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	880	900	900	1.000	1.000
Contratti in deroga per risaie (PV)	750	750	750	800	800
Contoterzisti per seminativi irrigui (MI)	500	500	500	500	500
Contratti in deroga per seminativi irrigui (LO)	650	650	650	650	650
Contratti stagionali per pomodori e ortaggi (Casalasco, CR)	800	800	800	900	1.000
Contratti per fomitura biomasse a impianti da FER (CR)	800	800	800	900	900
Contratti stagionali per ortaggi, Viadanese e Oltrepò MN	900	900	900	1.000	1.000

Fonte: interviste dirette.

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, definiti per contratti verbali, 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 melone nel Medio Mantovano e nel Destra Secchia, 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.

