

## 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 2023 al capitolo sulle imprese si legge *“L'anno scorso il valore aggiunto in Italia è aumentato, anche se in misura inferiore rispetto all'anno precedente. L'attività ha continuato a espandersi nel terziario, in particolare grazie all'ulteriore recupero nei comparti a elevata interazione sociale più penalizzati dalla pandemia, quali i servizi ricreativi e ricettivi. Nell'industria in senso stretto l'attività è invece diminuita, risentendo della debolezza della domanda internazionale (soprattutto di quella tedesca) e del perdurare degli effetti dei passati rincari energetici. La crescita è stata ancora molto sostenuta nel settore delle costruzioni, sospinta dagli incentivi pubblici. La redditività ha continuato a crescere e sono rimasti ampi i margini di liquidità. L'indebitamento, in calo, resta contenuto nel confronto internazionale. I prestiti bancari si sono contratti sia per la minore domanda di finanziamenti sia per l'adozione di politiche di offerta più prudenti da parte degli intermediari. Le difficoltà di accesso al credito sono aumentate soprattutto per le imprese più piccole.”*

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 positi-

vamente 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 2023, si attesta su 7.261 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 7.358 euro esso è 2,4 volte superiore rispetto al corrispondente valore a livello nazionale, che si ferma a 3.066 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 2023, raggiunge, per l'aggregato delle tre province, il 59,2% del credito agrario in essere nella regione e l'11% del credito agrario nazionale. In particolare, è la provincia di Brescia a primeggiare rappresentando il 22,4% del credito agrario della regione. Al secondo posto si colloca Cremona con 1.426 milioni di euro pari al 19,6% del credito agrario regionale e a seguire Mantova il cui contributo al credito agrario regionale è del 17,1%.

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 2.008 milioni di euro, pari al 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 530 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. 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 7.358 euro, il valore a livello provinciale presenta una spiccata eterogeneità. Passa dal valore più alto registrato nella provincia di Milano (10.823 euro) al valore più basso registrato a Sondrio

Tab. 12.1 - Il credito agrario in Lombardia e nelle sue province, a fine dicembre 2023

	Bergamo	Brescia	Como	Cremona	Lecco	Lodi	Mantova	Milano	Monza e Brianza	Pavia	Sondrio	Varese	Lombardia	Italia
<i>Consistenza, in milioni di €</i>														
Credito totale	32.845	36.673	14.787	9.189	8.069	5.096	11.747	247.183	23.767	9.739	3.934	18.907	421.936	1.671.881
Credito totale in sofferenza	351	542	153	126	94	69	115	1.618	219	151	38	206	3.683	19.166
Credito agrario	671	1.625	107	1.426	40	530	1.244	702	60	636	144	77	7.261	39.421
Credito agrario in sofferenza	5	23	1	20	5	2	21	8	4	8	0,3	3	98	870
Credito agrario/HA SAU (€)	9.454	8.939	4.535	10.519	3.797	9.527	7.377	10.823	6.144	3.592	1.915	5.708	7.358	3.066
<i>Confronti, in %</i>														
Credito totale (Prov./Lomb.)	7,8	8,7	3,5	2,2	1,9	1,2	2,8	58,6	5,6	2,3	0,9	4,5	100,0	25,2
Credito agrario (Prov./Lomb.)	9,2	22,4	1,5	19,6	0,5	7,3	17,1	9,7	0,8	8,8	2,0	1,1	100,0	18,4
Credito agr. soff. (Prov./Lomb.)	5,3	22,9	0,8	20,1	4,7	1,7	21,3	7,6	4,1	8,0	0,3	3,2	100,0	11,3
Credito agrario/credito totale	2,0	4,4	0,7	15,5	0,5	10,4	10,6	0,3	0,3	6,5	3,7	0,4	1,7	2,4
Credito agr. soff./credito tot. soff	1,5	4,2	0,5	15,7	4,9	2,4	18,2	0,5	1,8	5,2	0,8	1,5	2,7	4,5
<i>Tasso di sofferenza, in %</i>														
Credito tot. soff./credito totale	1,1	1,5	1	1,4	1,2	1,4	1,0	0,7	0,9	1,6	1,0	1,1	0,9	1,1
Credito agr. soff /credito agrario	0,8	1,4	0,7	1,4	11,6	0,3	1,7	1,1	6,8	1,2	0,2	4,0	1,4	2,2
<i>Variazione 2023/22, in %</i>														
Credito totale	-4,0	-7,3	-4,6	-4,3	-4,5	-3,6	-2,3	-1,5	-3,0	-4,3	-7,5	-5,2	-2,9	-3,6
Credito totale in sofferenza	-16,2	-3,0	-23,5	-28,4	-27,1	-17,9	-31,1	-10,9	-12,4	-18,4	-36,7	-13,8	-14,0	-12,4
Credito agrario	-7,4	-1,7	-1,6	-10,6	-2,9	-5,4	-4,5	3,2	-7,0	-7,2	-4,0	-3,8	-5,0	-2,5
Credito agrario in sofferenza	-13,5	19,3	-26,4	-38,1	-12,6	-1,1	2,1	-20,0	78,0	33,6	-84,4	126,8	-7,1	-7,7

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

(1.915 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'1,7% 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 15,5% nella provincia di Cremona e il 10,6% a Mantova. In terza posizione si colloca Lodi, dove il credito agrario rappresenta il 10,4% del credito totale della provincia. Ad eccezione di Pavia, dove il contributo del credito agrario è del 6,5%, 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 58,6% 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 2023 (7.261 milioni di euro) rispetto a dicembre 2022 (7.643 milioni di euro) osserviamo un calo del 5% che va ad invertire una tendenza all'aumento in essere già da qualche anno. Questo fenomeno di contrazione del credito agrario si registra, seppur in maniera più contenuta, anche a livello nazionale (-2,5%) e interessa anche il credito totale sia regionale (-2,9%) sia nazionale (-3,6%).

La contrazione del credito agrario della Lombardia è il risultato di una contrazione verificatasi in tutte le province lombarde ad eccezione di Milano, che ha invece segnato un aumento del credito agrario nel 2023 rispetto al 2022 pari al 3,2%. Le province che hanno subito il maggior calo sono state Bergamo, Cremona a Monza.

#### *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 7.261 milioni di euro in essere a fine dicembre 2023 in Lombardia, quella in sofferenza presenta un valore di 98 milioni di euro, cioè pari all'1,4% del credito agrario. Tale percentuale è uguale all'anno precedente e stabilizza 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 870 milioni di euro, la sua incidenza sul credito agrario totale rimane superiore rispetto alla realtà lombarda e pari al 2,2%. 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 98 milioni di euro, raggiunge l'11,3% della corrispondente variabile a livello nazionale; tale percentuale è, pertanto, di 7,1 punti percentuali inferiore rispetto a quella che esprime il peso della consistenza del credito agrario regionale su quella nazionale, pari al 18,4%.

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 allo 0,9%. Questa dinamica, tuttavia, si presenta anche a livello nazionale, dove la differenza tra le due percentuali è più marcata: 2,2% per la quota di credito agrario nazionale in sofferenza e 1,1% 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. Insieme le tre province

coprono più del 60% del credito agrario in sofferenza della regione.

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, Lecco e Varese, con un valore rispettivamente dell'11,6%, 6,8% e 4%. 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, Como, Lodi e Sondrio, in cui tale variabile non supera l'1%.

Così come il credito agrario della Lombardia a fine dicembre 2023 si caratterizza per una contrazione rispetto a 12 mesi prima (-5%), anche il credito agrario in sofferenza della regione ha registrato una diminuzione pari al 7,1%. Questa contrazione del credito agrario in sofferenza è il risultato di dinamiche eterogenee tra diverse province: in alcune province il credito agrario in sofferenza si è ridotto (Bergamo, Como, Cremona, Lecco, Lodi, Milano, Sondrio), in altre è aumentato (Brescia, Mantova, Monza, Pavia, Varese).

Similmente alla realtà regionale, il credito agrario in sofferenza nazionale presenta una flessione pari al 7,7%. A sua volta, la consistenza del credito totale in sofferenza in regione si riduce del 14% e a livello nazionale del 12,4%, 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 dura-

Tab. 12.2 - Tipologie di credito agrario in Lombardia e nelle sue province, a fine dicembre 2023

	Bergamo	Brescia	Como	Cremona	Lecco	Lodi	Mantova	Milano	Monza e Brianza	Pavia	Sondrio	Varese	Lombardia	Italia
<i>Consistenza, in milioni di €</i>														
Credito agrario	671	1.625	107	1.426	40	530	1.244	702	60	636	144	77	7.261	39.421
- durata < 1 anno	121	148	15	111	4	47	192	108	4	99	18	8	875	5.468
- durata fra 1 e 5 anni	81	229	22	203	12	63	213	172	18	123	13	19	1.170	7.003
- durata > a 5 anni	468	1.248	70	1.112	24	420	839	421	38	413	112	49	5.215	26.949
<i>Confronti, in %</i>														<i>Lomb./Italia</i>
Credito agrario (provincia/regione)	9,2	22,4	1,5	19,6	0,5	7,3	17,1	9,7	0,8	8,8	2,0	1,1	100,0	18,4
- durata < 1 anno	13,8	16,9	1,7	12,7	0,4	5,4	21,9	12,4	0,4	11,3	2,1	0,9	100,0	16,0
- durata fra 1 e 5 anni	6,9	19,6	1,9	17,3	1,0	5,4	18,2	14,7	1,5	10,5	1,1	1,6	100,0	16,7
- durata > 5 anni	9,0	23,9	1,3	21,3	0,5	8,0	16,1	8,1	0,7	7,9	2,2	0,9	100,0	19,4
<i>Scomposizione sul totale, in %</i>														
Credito agrario (tipologia/totale)														
- durata < 1 anno	18,0	9,1	14,1	7,8	9,7	8,9	15,4	15,4	6,3	15,5	12,7	10,8	12,1	13,9
- durata fra 1 e 5 anni	12,1	14,1	20,6	14,2	30,5	11,9	17,2	24,6	30,4	19,4	9,1	25,1	16,1	17,8
- durata > 5 anni	69,7	76,8	65,3	78,0	59,8	79,2	67,4	60,0	63,3	65,0	78,2	64,2	71,8	68,4
<i>Variazione 2023/22, in %</i>														
Credito agrario	-7,4	-1,7	-1,6	-10,6	-2,9	-5,4	-4,5	3,2	-7,0	-7,2	-4,0	-3,8	-5,0	-2,5
- durata < 1 anno	-7,6	-7,6	3,4	-31,4	3,4	-14,1	-0,2	38,1	-5,2	-12,3	-6,5	-7,1	-7,0	-0,6
- durata fra 1 e 5 anni	-5,3	-3,8	14,3	10,3	15,6	-5,8	-5,4	-4,2	5,4	-5,9	-4,7	8,1	-1,7	3,6
- durata > 5 anni	-7,9	-0,5	-6,7	-10,9	-11,0	-4,2	-5,2	-0,2	-12,1	-6,2	-3,5	-7,3	-5,4	-4,6

Fonte: Banca d'Italia - Rilevazioni interne.

ta inferiore a 1 anno”) raggiunge a fine dicembre 2023 una consistenza pari a 875 milioni di euro, pari al 12,1% 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 13,9% 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 111 e i 192 milioni di euro e rappresenta complessivamente il 51% 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 si attesta al 16,9% e al 12,7% del credito agrario provinciale rispettivamente. La provincia di Bergamo, pur avendo una consistenza di credito agrario decisamente inferiore alle tre province sopra menzionate, copre il 13% del credito agrario di breve periodo della regione.

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 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, Cremona, 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 2023, è pari a 1.170 milioni di euro e rappresenta il 16,1% del credito agrario della regione. La sua consistenza riferita alla realtà nazionale raggiunge i 7.003 milioni di euro; ciò significa 17,8% 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 circa un quinto di questa tipologia di credito agrario della regione. A seguire Cremona e Milano rappresentano insieme il 35% 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 e Monza esso rappresenta il 30% della consistenza del credito agrario provinciale e per le province di Milano e Varese rappresenta circa un quarto. 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 2023, essa raggiunge un valore di 5.215 milioni di euro; ciò corrisponde a ben il 71,8% 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 26.949 milioni di euro, esso raggiunge il 68,4% 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 1.100 milioni di euro e contribuendo così singolarmente rispettivamente al 24% e 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 tutte le altre province con la sola eccezione di Brescia, provincia in cui tale quota è pari al 76,8%.

Negli ultimi 12 mesi, nell'arco di tempo che va da fine dicembre 2022 a fine dicembre 2023, in corrispondenza di un calo della consistenza del credito agrario della Lombardia pari al 5%, le tre tipologie di credito agrario si caratterizzano per una propria specifica variazione, a volte discostata in maniera netta da tale valore. Infatti, nonostante tutte e tre le tipologie di credito agrario abbiano subito un calo nella realtà lombarda, il credito agrario di breve periodo è quello che ha subito il calo più consistente (-7%), seguito da quello di lungo periodo (-5,4%) e infine da quello di medio periodo che ha contenuto la contrazione all'1,7%. Queste dinamiche si discostano parzialmente dal pa-

norama nazionale, dove a fronte di un calo del credito agrario complessivo del 2,5%, solo quello di lungo periodo ha contribuito a tale contrazione riducendosi del 4,6%.

#### *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 economie 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 2023, a fronte della consistenza del credito agrario lombardo pari a 7.261 milioni di euro, ben 3.964 milioni di euro sono in essere presso gli Istituti di credito di dimensione maggiore; ciò significa che più della metà (54,6%) 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 dal 2019 al 2021, negli ultimi due anni ha registrato un rialzo. 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 +22,2% rispetto al 2022, sono arrivate a rappresentare nel 2023 il 30% 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 10,9% del credito agrario nazionale, a livello regionale la terza posizione è occupata dalle banche di grandi dimensioni, che rappresentano il 10,4% del credito agrario in essere della regione, seppur avendo registrato per due anni consecutivi consistenti cali, superiori al 40% annuo. Viceversa, gli istituti di

Tab. 12.3 - Il credito agrario per dimensione degli Istituti di credito in Lombardia e nelle sue province, a fine dicembre 2023

	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	46,9	44,7	52,3	52,4	51,3	64,7	61,3	54,7	45,6	73,9	44,0	60,1	54,6	49,6
Grandi	4,5	9,9	18,1	14,5	9,7	10,7	7,6	6,3	5,2	8,2	51,8	15,0	10,4	5,4
Medie	1,9	1,7	3,4	2,5	4,2	1,2	1,3	3,0	3,0	1,4	0,3	3,0	1,9	5,6
Piccole	44,5	37,9	24,0	28,2	29,4	20,4	26,3	34,1	43,0	14,9	3,7	21,3	29,9	28,5
Minori	2,2	5,8	2,1	2,4	5,3	3,0	3,6	1,8	3,2	1,6	0,3	0,6	3,2	10,9
<i>Variazione 2023/2022, in %</i>														
Totale	-7,4	-1,7	-1,6	-10,6	-2,9	-5,4	-4,5	3,2	-7,0	-7,2	-4,0	-3,8	-5,0	-2,5
Maggiori	1,7	-7,5	15,4	4,6	8,7	0,9	7,1	21,5	-5,9	21,1	104,4	26,4	6,2	7,7
Grandi	-51,3	-28,6	-30,0	-37,4	-47,5	-45,9	-56,0	-60,3	-63,5	-75,1	-34,0	-53,6	-47,3	-43,5
Medie	13,9	-14,7	-60,3	-55,8	-49,1	-6,2	27,9	-37,5	-4,6	17,6	67,8	13,8	-31,3	-29,8
Piccole	11,1	23,3	82,0	4,1	245,7	37,4	6,6	74,4	74,4	78,9	39,7	59,1	22,2	34,6
Minori	-62,9	-41,2	-79,7	-34,6	-62,0	-23,6	-44,8	-77,7	-83,1	-65,8	-78,3	-93,6	-51,0	-34,0

Fonte: Banca d'Italia - Rilevazioni interne.

dimensioni minori dopo aver registrato una flessione di più del 50% annuo negli ultimi due anni, rappresentano a dicembre 2023 solo il 3,2% del credito agrario della regione. Trascurabile in regione è anche il peso delle banche definite di medie dimensioni che nel 2023 hanno rappresentato solo l'1,9% 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, 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 flessione (-7,5%). Il ricorso al credito erogato presso banche grandi e banche minori si è contratto in tutte le province seguendo lo stesso trend dell'anno precedente, 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 ruolo della finanziaria regionale

La combinazione tra intervento pubblico e finanziamento privato costituisce una delle modalità maggiormente sostenute dalla Commissione Europea per l'efficientamento dell'azione pubblica in Italia.

Nel Country report per l'Italia del 2019, in vista del periodo di programmazione 2021-2027, la Commissione Europea ha invitato lo Stato membro e le rispettive Regioni, laddove le condizioni di contesto lo permettano, a considerare l'utilizzo di strumenti finanziari nell'attuazione dei Fondi Europei.

In questa ottica, diventa importante il ruolo che possono giocare gli Istituti Finanziari nazionali e regionali riconosciuti come interlocutori autorevoli nel dialogo tra pubblico e sistema bancario e tra quest'ultimo e le imprese: tra di essi vi è anche Finlombarda, la finanziaria regionale di Regione Lombardia.

Questo nuovo paragrafo, inserito nel Rapporto sul sistema agro-alimentare della Lombardia 2024, vuole porre l'accento su come Regione Lombardia si sta organizzando, anche per il tramite della propria finanziaria, al fine di provvedere alla riduzione del gap di credito derivante dall'aumentata necessità di interventi strutturali per la transizione verde e per il rilancio del settore agricolo.

Tale gap si aggiunge al problema di fondo riguardante il basso appeal delle imprese agricole per il settore bancario a causa dell'assenza di un bilancio "a regola d'arte", nonostante esse rappresentino, con i loro prodotti primari, il punto di partenza per il successo degli altri comparti di filiera legati alla trasformazione e alla commercializzazione dei prodotti.

Ci troviamo di fronte, per usare un'espressione fatta propria dalla Commissione Europea, a una situazione finanziaria di «quasi mercato» dove è necessario intervenire con un aiuto pubblico specifico e adattabile nel tempo per dare avvio a processi di sviluppo aziendale sostenibili anche da un punto di vista finanziario.

Ci si riferisce in modo particolare agli "strumenti finanziari di tipo combinato", ovvero un insieme di aiuto pubblico sotto forma di contributo a fondo perduto e di un finanziamento, in parte erogato anche dal privato, che unitamente possono rappresentare la risposta più adeguata a sostegno del ciclo produttivo di un'azienda, ivi comprese le esigenze di investimento.

### *12.2.1. Le misure di Regione Lombardia a favore del circolante e degli investimenti di filiera*

L'esperienza più che decennale di Regione Lombardia in favore del settore

agricolo, condotta attraverso strumenti finanziari combinati, è rappresentata sostanzialmente da due misure attuate con l'ausilio di Finlombarda: il Credito di funzionamento agricolo, misura attivata con fondi propri di Regione Lombardia<sup>1</sup> e il Fondo Credito agroindustria, misura supportata dai fondi del Piano di Sviluppo Rurale (Fondi FEASR) per il sostegno agli investimenti di filiera con ricadute sul settore primario<sup>2</sup>.

La prima misura risponde al fabbisogno di liquidità generato dal ciclo produttivo, perlomeno per le imprese agricole di minori dimensioni e con un fabbisogno più limitato (tab. 12.4). In questo caso le imprese interessate sono quelle che operano nel settore della produzione primaria di prodotti agricoli, iscritte nel registro delle imprese della CCIAA e che abbiano attivato il fascicolo Aziendale Informatizzato in SISCO (Sistema Informatizzato delle Conoscenze) della Regione Lombardia.

In poco più che un decennio, a fronte di 22 milioni di euro di contributo pubblico per un abbattimento dei tassi di interesse fino al 4%, sono state finanziate operazioni per circa 550 milioni di euro provenienti dal settore privato, rappresentato da una ventina di banche, per lo più territoriali e di credito

*Tab. 12.4 - Credito di Funzionamento Agricolo: numero di operazioni per provincia e zona altimetrica. Periodo 2010 – 2023*

	<i>Montagna</i>	<i>Collina</i>	<i>Pianura</i>	<i>Totale</i>
Bergamo	41	77	338	456
Brescia	28	138	638	804
Como	23	51	12	86
Cremona			697	697
Lecco	7	27		34
Lodi			142	142
Mantova		116	1.578	1.694
Milano			390	390
Monza e Brianza		8	28	36
Pavia	9	195	557	761
Sondrio	141			141
Varese	6	33	13	52
<b>Lombardia</b>	<b>255</b>	<b>645</b>	<b>4.393</b>	<b>5.293</b>

Fonte: Finlombarda.

1. D.G.R n. 6688 del 18 luglio 2022.

2. D. d. s. n. 17513 del 27 novembre 2018.

Tab. 12.5 - Credito di Funzionamento Agricolo: finanziamenti attivati (valori in .000€) per provincia e zona altimetrica.

	Montagna	Collina	Pianura	Totale
Bergamo	8.942	2.987	40.500	52.430
Brescia	16.410	3.082	75.922	95.415
Como	3.006	1.412	1.114	5.532
Cremona	-	-	83.851	83.851
Lecco	1.806	436	-	2.242
Lodi	-	-	22.871	22.871
Mantova	12.854	-	159.890	172.743
Milano	-	-	32.998	32.998
Monza e Brianza	550	-	2.156	2.706
Pavia	14.299	529	50.425	65.253
Sondrio	-	11.283	-	11.283
Varese	1.812	346	842	3.000
<b>Lombardia</b>	<b>59.679</b>	<b>20.076</b>	<b>470.570</b>	<b>550.325</b>

Fonte: Finlombarda.

cooperativo, convenzionate con Finlombarda.

Con una media di oltre 100.000 euro di finanziamento bancario per impresa e con piani di ammortamento compresi tra 24 e 60 mesi sono state finanziate 5.300 operazioni distribuite su tutto il territorio regionale con delle differenze in base alla tipologia di territorio occupato (pianura, collina, montagna) e della stessa impresa agricola, sua dimensione e proattività, piuttosto che alla diffusione di sportelli operativi bancari e loro specializzazioni (tab. 12.5).

Con una percentuale superiore al 17% (tab. 12.6) la pianura lombarda ha visto il finanziamento di un consistente numero di operazioni distanziando fortemente il risultato ottenuto nei territori di collina e soprattutto di montagna, con meno del 3% di operazioni finanziate rispetto al numero di imprese presenti.

Per quanto concerne l'attivazione del sistema bancario, più della metà delle operazioni è suddivisa quasi pariteticamente tra una grande banca e una banca di credito cooperativo particolarmente presente sul territorio cremasco-mantovano. Segue poi tutto il sistema delle banche di credito cooperativo o di banche con aree specializzate per questo settore.

Questa misura regionale ha subito modifiche negli ultimi dieci anni, adeguandosi rapidamente alle problematiche e bisogni emergenti spesso concen-

Tab. 12.6 - Credito di Funzionamento Agricolo: rapporto percentuale tra il numero di operazioni e il numero di aziende agricole, per provincia e zona altimetrica

	Montagna	Collina	Pianura	Totale
Bergamo	2,2	6,6	15,2	8,7
Brescia	1,1	5,8	12,0	7,9
Como	2,8	6,0	5,1	4,5
Cremona			20,5	20,5
Lecco	1,4	3,8		2,8
Lodi			12,7	12,7
Mantova		13,4	26,6	25,0
Milano			13,9	13,9
Monza e Brianza		4,5	4,7	4,6
Pavia	2,5	10,4	17,8	14,2
Sondrio	4,6			4,6
Varese	1,8	3,9	4,1	3,5
<b>Lombardia</b>	<b>2,7</b>	<b>7,3</b>	<b>17,5</b>	<b>12,2</b>

Fonte: elaborazioni su dati Finlombarda e Istat.

trando la propria azione su alcuni territori e/o su settori specifici.

Lo schema seguito fino ad oggi ha visto il coinvolgimento della finanziaria regionale nella gestione del convenzionamento bancario e delle richieste di contributo in conto interessi presentato dalle stesse banche convenzionate ed erogatrici del prestito.

Passando al Fondo Credito agroindustria, questa seconda misura è stata cofinanziata dai fondi FEASR del Piano di Sviluppo Rurale della Lombardia 2014-2022 e ha permesso la valorizzazione dei produttori primari di filiera per il tramite dell'impresa capofila<sup>3</sup>.

Di fatto questa misura, ispirata a logiche di reverse factoring, rappresenta un modello adatto laddove vi sia un grande buyer finanziariamente affidabile (in questo caso rappresentato dall'impresa agroindustriale) con a monte una serie di piccoli fornitori caratterizzati da merito creditizio inferiore (come le PMI agricole fornitrici dell'agroindustriale capo-filiera).

Si è fatto perciò leva sul merito di credito della grande azienda agroindustriale per raggiungere le piccole imprese agricole fornitrici secondo diverse modalità tra cui, quella del bando 2018, con l'obbligo di garantire ai produttori

3. Tale impostazione sarà ripresa anche con il nuovo periodo di programmazione 2023-2027.



agricoli un prezzo della materia prima più alto e interessante rispetto alle logiche di mercato.

Per dare qualche dato, nel periodo 2014-2022 a fronte di circa 46 milioni di euro del fondo, di cui 28,3 milioni di euro a finanziamento e 17,7 milioni di euro a contributo, vengono messi a terra, tramite banche convenzionate, nuovi 48,3 milioni di euro di finanziamento privato.

Il fondo ha dato supporto a progetti di 21 imprese agroindustriali con diverse forme societarie, tra cui alcune importanti cooperative del settore; di rilevante interesse i progetti realizzati nell'ambito di progetti di filiera (PIF) con benefici ricadenti su diverse centinaia di produttori primari di vari comparti.

In questo caso non è da sottovalutare il tasso fisso agevolato per un finanziamento di lungo periodo (10 anni più il preammortamento) a fronte di un contesto, soprattutto di questi ultimi anni, instabile, nonché il rientro per l'amministrazione regionale della quota di agevolazione erogata a titolo di finanziamento, pari a circa 28,3 milioni di euro, con il vincolo di riutilizzo a sostegno di investimenti per progetti con finalità analoghe, per il periodo 2023-2027 e/o successivi.

Oltre a queste misure già collaudate, si è riscontrato che, per alcuni strumenti finanziati con fondi propri di Finlombarda, sono pervenute domande di finanziamento anche da parte di imprese agricole strutturate per le quali è possibile proporre, sulla base di un'esperienza già in corso, la valorizzazione del proprio magazzino di prodotti (es. formaggi stagionati, vini ecc.) a garanzia di un finanziamento alternativo al canale bancario.

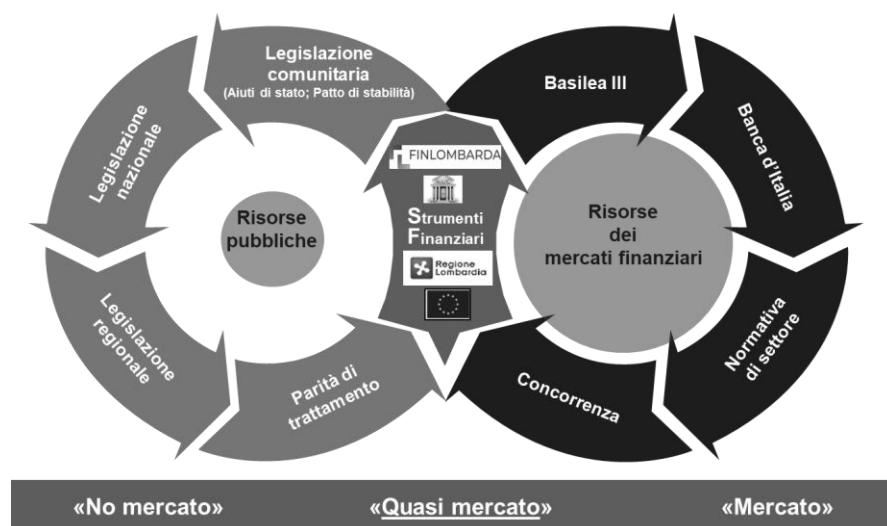
Tale operazione può essere "customizzata" sulle specificità delle stesse imprese e/o combinata con una componente di agevolazione pubblica, che ne potrebbe abbattere il costo in interessi per l'impresa richiedente o altre tipologie di spese a suo carico (es.: costi di business planning in caso di investimenti).

C'è quindi un percorso di avvicinamento in atto, da parte di Finlombarda e della Direzione Generale Agricoltura, sovranità alimentare e foreste di Regione Lombardia, che può contribuire nei prossimi anni a rispondere alle esigenze di liquidità e di investimento proveniente dalle imprese agricole e agroindustriali, a fronte di risorse pubbliche dirette sempre più limitate.

#### *12.2.2. Posizionamento ed evoluzione del ruolo di Finlombarda*

I due ambiti normativi rappresentati in fig. 12.1, corrispondenti all'azione pubblica e a quella privata, quando si incontrano presuppongono uno snodo

Fig. 12.1 - Posizionamento di Finlombarda tra normativa pubblica e privata



Fonte: Finlombarda

di linguaggio, di conoscenze e di regole non immediato.

Se da un lato, infatti, abbiamo tutta la normativa europea (tra cui quella sugli Aiuti di Stato e il Patto di stabilità) e la sua declinazione a livello locale nel rispetto della parità di trattamento, dall'altro abbiamo gli obblighi di Basilea III e le loro derivazioni a livello nazionale prescritte da Banca d'Italia all'interno di un contesto di libera concorrenza.

Finlombarda, conoscendo ambedue i linguaggi, si pone l'obiettivo di lavorare per entrambi gli interessi e, pur sottostando ad entrambe le categorie di regole, riesce a proporre, per il raggiungimento delle policy pubbliche, strumenti finanziari combinati per alcune categorie di destinatari che, in un periodo relativamente breve, si pongono l'obiettivo di passare da una situazione di assenza di mercato, ovvero senza possibilità di ricevere un finanziamento da uno sportello bancario, al mercato vero proprio con possibilità di crescita nel medio e lungo periodo.

L'interesse del settore pubblico, considerata la scarsità di risorse a disposizione, consiste nell'attrarre e nell'accompagnare l'azione di istituti di credito in ambiti più rischiosi a loro ancora poco affini e, nel caso in cui le operazioni andassero a buon fine, di veder ritornare parte dell'agevolazione concessa (in particolare se sotto forma di garanzie o di co-finanziamento a condizioni agevolate).

L'interesse del settore privato consiste invece nell'acquisire nuovi clienti

maggiormente garantiti con conseguente riduzione del rischio e con la prospettiva di possibili future fidelizzazioni.

Calandoci nel settore agricolo la domanda da porsi deve innanzitutto essere quella di come facilitare il dialogo tra l'impresa agricola e gli attori del credito, considerata l'attuale fase di forte cambiamento che si sta attraversando: transizione verde, benessere animale, riduzione delle agevolazioni pubbliche, sistemi di conoscenza e loro interoperabilità.

Prerequisito essenziale è senz'altro la disponibilità di figure che sappiano coniugare la conoscenza di prodotti finanziari alle peculiarità del settore agricolo e viceversa.

Determinante sarà la capacità di interloquire con l'insieme informativo derivante dalle banche dati presenti in agricoltura (SIAN, SISCO, ISTAT, ISMEA, CREA), a partire dal fascicolo aziendale.

CERVED e CRIF, tanto per citare le principali aziende specializzate in sistemi di informazioni creditizie, grazie all'interoperabilità di tali banche dati e all'utilizzo di serie storiche unitamente al fascicolo aziendale, stanno già implementando algoritmi facilitatori per la valutazione di queste imprese.

Un'evoluzione in questo senso promette, per il prossimo futuro, di migliorare l'intellegibilità delle informazioni disponibili sulle imprese agricole a favore dei valutatori del merito creditizio presenti negli Istituti finanziari, a cominciare dalla finanziaria regionale, così da permetterne una valutazione più adeguata, con un minor rischio per il creditore e un conseguente minor costo per il debitore, consentendo, tra l'altro, anche un intervento pubblico più efficace con minori risorse.

Trattasi del meccanismo che più di altri può aiutare il manifestarsi del principio di sussidiarietà in un modo sempre più efficace e virtuoso, con benefici per tutte le parti in gioco.

In questo senso, il ruolo della Finlombarda, snodo tra il mondo pubblico e quello dei mercati finanziari, può diventare strategico per il consolidamento delle policy di Regione Lombardia in ambito agricolo nella particolare fase di transizione che ci attende.

### **12.3. Il mercato fondiario**

#### *12.3.1. Le compravendite*

Nel 2023 il mercato fondiario regionale è rimasto abbastanza stabile ed è complessivamente in equilibrio.

Nelle zone di pianura, dove l'agricoltura è specializzata ed ha general-

mente caratteri di maggior professionalità, i mercati sono stati moderatamente più attivi, mentre nei quadranti settentrionali della Regione sono rimasti piuttosto fermi. Si stima un incremento medio dei valori fondiari regionali del 3,1% ed il prezzo medio dei terreni (SAU+boschi) è di circa 45.000 €/ha.

La domanda di terra è maggiormente sostenuta laddove le aziende agricole sono potenzialmente in grado di conseguire redditi apprezzabili e competitivi, ciò sia nel settore zootecnico (vacche da latte e suini), sia in quello delle produzioni vegetali (viticoltura, orticoltura e florovivaismo). In queste situazioni, la buona redditività consente agli imprenditori di cercare di ampliare l'azienda per ottenere economie di scala e, in genere, in questi ambienti gli scambi sono relativamente facili. Le compravendite si concentrano però su terreni di modeste superfici, mentre sono molto rari i casi di cessione di grandi aziende di pianura o di interi fondi rustici.

Nei distretti di pianura ad alta densità zootecnica, la domanda è spesso motivata anche dalla necessità di migliorare il rapporto fra allevamento e terra. Le imprese agroenergetiche (fotovoltaico e biogas-biometano) ricercano terra soprattutto negli areali di pianura.

Anche nelle aree collinari le quotazioni sono generalmente alte dove gli ordinamenti specializzati assicurano redditi maggiori. Sono soprattutto i comprensori vitivinicoli delle aree di pregio (Franciacorta, Lugana, Valtellina) ad ottenere i prezzi migliori. Ottime quotazioni si rilevano anche nei distretti specializzati delle colture orticole per la IV gamma (Bergamo e Brescia) e di pieno campo (meloni e pomodori a Mantova e Cremona), per le colture florovivaistiche nelle aree prossime ai grandi poli urbani (Brianza, Varese) e per gli oliveti nelle zone adiacenti ai grandi laghi (Brescia, Como, Lecco).

Nelle aree montane persistono quelle problematiche di fondo che deprimono il mercato fondiario, con enormi stock di terra invenduta e, forse, invendibile. L'abbandono dell'agricoltura montana rappresenta un vero problema sociale ed ambientale. Le proprietà sono spesso polverizzate, con numerosi comproprietari talvolta irreperibili; ciò frena le contrattazioni e le compravendite e, in ultima analisi, la ricomposizione fondiaria. Sui terreni agricoli abbandonati si espande il bosco e perdono quindi valore. Il mercato dei terreni a bosco è piuttosto depresso ed i valori sono minimi e stabili. Negli ultimi anni, poi, i boschi di abete rosso stanno subendo intensi attacchi di bostrico che ne deprime ulteriormente le quotazioni. Le superfici boscate lombarde attualmente occupano grossomodo 700.000 ettari e sono aumentate del 4% circa fra il 2005 e il 2015<sup>4</sup>; non sono cresciute solo in estensione ma anche in

4. Carabinieri Forestali, Crea *Inventario Forestale Nazionale, 2015*, Trento, 2021.

volume legnoso e biomassa totale. Se dal punto di vista ambientale ciò è senza dubbio un'informazione positiva, essa riflette però anche l'abbandono e la crisi socioeconomica delle aree montane. Mantengono i prezzi i seminativi e i prati dei fondivalle, in genere più fertili e più facilmente meccanizzabili di quelli in versante, ma quantitativamente molto scarsi. In montagna sono interessanti i valori dei terreni in aree vocate per alcune colture specializzate di nicchia, quali piccoli frutti, officinali, orticole. In ogni caso, in generale le aziende di montagna sopravvivono grazie soprattutto a sovvenzioni e alla PAC; vanno meglio solo se si dedicano alla vendita diretta o all'attività agrituristica.

Nonostante la legge regionale per il consumo di suolo abbia contribuito a raffreddare le attese per trasformazioni urbanistiche estemporanee di aree agricole superstiti, l'effetto della speculazione edilizia sul mercato fondiario persiste nei territori più densamente urbanizzati, quali le conurbazioni prossime a Milano, a Monza, alla Brianza e in alcune aree delle province di Como, Lecco e Varese. Queste ampie zone della Lombardia sono caratterizzate da massimi livelli di urbanizzazione e di densità insediativa, con agglomerazioni urbane dense e compatte, dove insiste una forte mescolanza di funzioni residenziali, industriali e commerciali insieme ad un fitto reticolo infrastrutturale; è la città infinita descritta da Aldo Bonomi (2004). Qui il sistema agricolo ed agroalimentare è contraddistinto da una fase storica di fortissima contrazione e di profonda mutazione. In queste "campagne urbane" (P. Donadieu, 2006) il settore primario è in grado di recepire velocemente le varie premialità offerte dalla PAC, ma tale fenomeno è sintomatico della necessità degli agricoltori locali di inseguire le integrazioni di reddito, che spesso superano i redditi prettamente agricoli. Vi sono numerosi proprietari non agricoltori e aziende non-imprese, con dimensioni troppo modeste per ottenere un reddito significativo; la proprietà fondiaria e le aziende agricole sono fortemente frammentate. Spesso i proprietari non concedono i terreni in affitto con contratto regolare, nel timore che venga penalizzata un'eventuale iniziativa immobiliare. Tutto il comparto agricolo dell'alta pianura e della fascia collinare soffre della residualizzazione originata dallo sviluppo urbanistico e della minore competitività delle aree più strettamente produttive. Ciononostante, e paradossalmente, in queste zone, malgrado il loro modestissimo contributo alla produzione agricola lombarda, si osservano valori fondiari particolarmente alti (soprattutto se si escludono i boschi e i pascoli) rispetto ai territori lombardi più vocati per le produzioni agrarie, come Brescia, Cremona o Mantova. A Milano, Monza e nella Brianza i valori dei terreni sembrano invece correlabili ai rispettivi Indici di Consumo di Suolo e ciò dimostrerebbe come nelle zone ad alta densità urbana i prezzi dei terreni agricoli siano effettivamente e intensamente dipendenti dalle dinamiche immobiliari dei terreni edificabili (scarsità

di terra, attesa/speranza di urbanizzazione) e siano invece sganciati dal valore delle produzioni agrarie locali; i prezzi alti dei terreni sono un ulteriore fattore di depressione per il settore agricolo locale che fatica ad accedere alla terra.

Il tasso di inflazione nel 2023 è stato piuttosto alto nei primi mesi dell'anno, per poi riportarsi su valori ordinari; gli alti tassi bancari insieme agli eccessi dei costi dei materiali edili hanno frenato la propensione per gli investimenti immobiliari. Tuttavia, si ritiene che l'inflazione non abbia avuto effetti diretti e significativi sul mercato fondiario 2023, perlomeno non è stato percepito.

Per quanto riguarda la riforma della PAC 2023-2027 ed i previsti interventi di convergenza degli aiuti al reddito agricolo non pare abbiano influenzato il mercato fondiario 2023. È probabile che queste misure, che dovrebbero portare ad una sensibile riduzione delle sovvenzioni ai redditi degli agricoltori, specialmente nelle zone di pianura, saranno percepite nel mercato della terra nei prossimi anni, in funzione anche della loro effettiva efficacia e penetrazione.

Anche la domanda di impianti fotovoltaici a terra o in quota (agrivoltaico) sembra non abbiano avuto influssi evidenti sul mercato dei terreni agricoli del 2023 della Lombardia. Si hanno notizie di numerosi contatti e avvicinamenti da parte delle imprese energetiche ma, per quanto conosciuto, pochi sono stati i contratti per l'acquisto di terra per questi scopi. È comunque assai probabile, se non certo, che nel prossimo futuro la richiesta di superfici per impianti fotovoltaici e agrivoltaici si affacci molto concretamente nel territorio lombardo, in particolare nelle aree prossime alle zone industriali/artigianali o in quelle marginali.

Nelle zone di pianura più vocate per l'agricoltura gli operatori che acquistano terreni sono perlopiù imprenditori agricoli professionali di aziende a indirizzo zootecnico o orticolo. Come già detto, la motivazione più frequente per l'acquisto è l'ampliamento della superficie aziendale per attivare economie di scala. Pure il problema dell'equilibrio territoriale degli allevamenti è spesso una ragione per l'acquisizione di terreni. Molto attivi negli areali di pianura gli impianti di biogas e, recentemente, per biometano. Nelle zone di collina sono le aziende vitivinicole, florovivaistiche e orticole le protagoniste del mercato.

Nelle zone più urbanizzate della regione gli acquisti di terreni sono spesso di agricoltori non professionali, neorurali, part time o hobbistici, o di giovani per il primo insediamento. Nelle aree vicine ai grandi poli urbani, inoltre, è ancora vivo l'interesse per i terreni agricoli di investitori e speculatori in attesa di cambi di destinazione d'uso per sviluppi immobiliari.

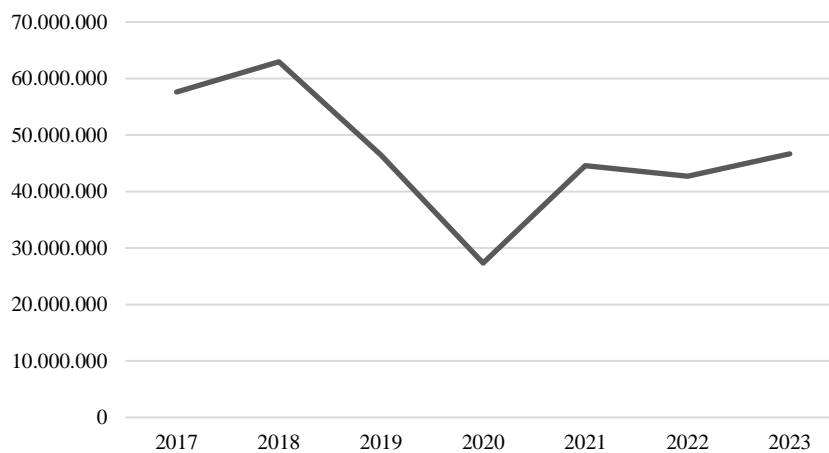
La maggioranza delle cessioni di terreni avvengono da parte di agricoltori

anziani senza successori alla guida delle aziende, o dagli eredi di questi – occupati in settori extra-agricoli e non interessati all'agricoltura –, oppure da aziende in difficoltà finanziarie. Alcuni Istituti Diocesani per il Sostentamento del Clero intendono alienare ampie porzioni del proprio patrimonio.

La Lombardia è la regione italiana che assorbe la maggior parte delle erogazioni creditizie in agricoltura: nel 2023 sono stati erogati 7.261 milioni di euro, pari al 18,4% del dato nazionale (Fonte Banca d'Italia), anche se in calo del 5,0% rispetto al 2022. Il credito concesso per l'acquisto di immobili rurali è stato di 46,6 milioni di euro, ossia il 15% delle erogazioni agricole lombarde, con un incremento del 9,3% nei confronti dell'anno precedente (fig. 12.2). Si deve però tener conto che negli ultimi sette anni il credito concesso in Lombardia per gli investimenti in immobili rurali è diminuito del 19%.

Per il prossimo futuro le principali tendenze del mercato fondiario lombardo sembrano essere le seguenti. Il cambiamento climatico inizia ad essere percepito come una realtà; per esempio, la crisi idrica del 2022, proseguita fino alla primavera 2023, ha lasciato un segno profondo ed ha sensibilizzato gli operatori sulle effettive condizioni di irrigabilità dei terreni. Le nuove fonti di energie rinnovabili (biometano e agrivoltaico) dovrebbero assumere prossimamente un ruolo sempre più importante nel panorama agricolo e sul mercato fondiario. Il buon andamento dei consumi di vino dopo la pandemia induce a prevedere buone prospettive per i valori dei terreni nei distretti vitivinicoli di pregio (anche alle quote maggiori). Pure i terreni delle aree specia-

*Fig. 12.2 - Erogazioni per acquisto di immobili rurali in Lombardia (milioni di euro)*



Fonte: Banca d'Italia.

lizzate nell'orticoltura dovrebbero vedere buone performance, trainate dalle recenti preferenze di consumo dei cittadini verso i prodotti vegetali. La cessazione del regime delle quote latte, la disponibilità di innovazioni tecnologiche (robot di mungitura) e i buoni andamenti dell'export dei formaggi lombardi (Grana Padano soprattutto) incentivano l'ampliamento delle stalle da latte professionali, le quali però necessitano di terra per l'approvvigionamento foraggero e per lo spandimento dei reflui.

Tra i fattori di depressione del mercato fondiario futuro si ricordano le sovvenzioni PAC in diminuzione, gli alti tassi di interesse, lo scarso tasso di ricambio generazionale, soprattutto nelle aree marginali, e gli alti costi dei materiali da costruzione. Nelle zone di maggior densità urbana il mercato fondiario sarà ancora il riflesso dell'andamento del mercato immobiliare.

Di seguito una panoramica sull'andamento del mercato dei terreni agricoli nelle diverse province lombarde (tab. 12.7).

A Mantova nel 2023 il mercato fondiario è stato moderatamente più vivace rispetto al 2022, facendo registrare un aumento della mobilità fondiaria e del valore complessivamente scambiato; la superficie agricola compravenduta (~1400 ettari) è aumentata del 2,6% rispetto all'anno precedente ed è aumentato anche il valore totale delle vendite (+2,9%, 64,6 mln di euro). Il prezzo unitario medio della terra del 2023 è però rimasto costante (+0,34%), attestandosi a 4,56 €/m<sup>2</sup> (fig. 12.3).

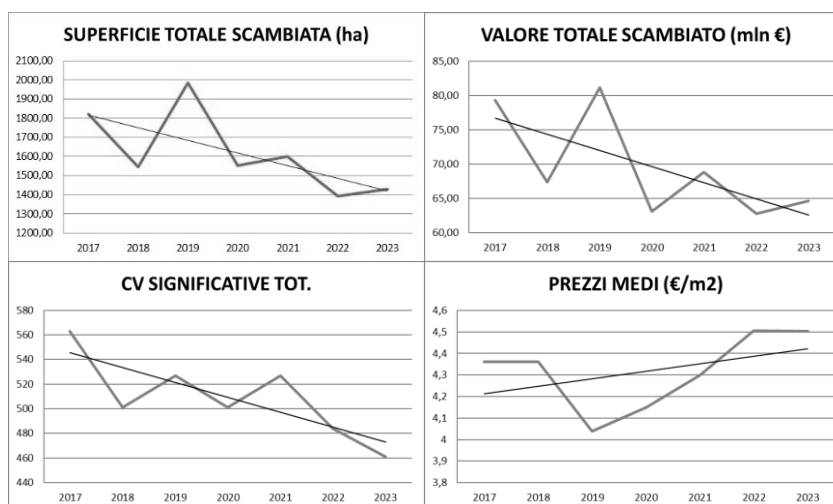
*Tab. 12.7 - Quotazioni minime e massime in .000 € per ettaro in Lombardia nel 2023*

<i>Lombardia</i>	<i>Min</i>	<i>Max</i>
Terreni per orticole nelle colline di Bergamo	120	180
Vigneti DOC delle colline bergamasche	120	200
Seminativi irrigui nella pianura bergamasca	70	120
Seminativi irrigui della pianura bresciana	60	100
Prati della Val Camonica (BS)	20	30
Vigneti DOC nella collina bresciana	130	250
Seminativi e prati nella pianura comasca	50	70
Seminativi irrigui per orticoltura nel Casalasco (CR)	51	60
Seminativi irrigui nella pianura tra Cremona e Soresina	51	60
Seminativi irrigui nella pianura di Lodi	50	75
Seminativi irrigui nella pianura del lungoPo lodigiano	40	60
Seminativi irrigui nella pianura milanese	50	60
Vigneti nelle colline moreniche mantovane	50	85
Seminativi irrigui nella pianura mantovana in sinistra Po	40	52
Seminativi irrigui dell'Oltrepò mantovano in sinistra Secchia	45	60
Seminativi irrigui nella Lomellina (PV)	35	60
Vigneti DOC nell'Oltrepò pavese	25	40
Vigneti DOC superiore della Valtellina (SO)	70	110
Seminativi e prati di fondovalle (SO)	40	90
Piccoli appezzamenti di pianura e collina nel varesotto	50	120

Fonte: Crea, 2024.



Fig. 12.3 - Principali tendenze del mercato fondiario mantovano



Fonte: elaborazioni dell'autore su dati della Commissione Provinciale Espropri.

I prezzi più alti si registrano nelle colline moreniche, area in cui si è avuto un aumento rispetto al 2022. Prezzi notevoli si registrano anche nella zona dell'Asolano fino a Goito e nel territorio a nord del capoluogo. L'area dove la terra vale meno è sempre il Destra Secchia, (la "punta" orientale della provincia e della regione), zona povera di infrastrutture e con un'economia poco dinamica; tuttavia, rispetto al 2022, anche in questa zona si è osservato un incremento significativo dei prezzi. Pure nel Sinistra Secchia, area di produzione del Parmigiano Reggiano, i prezzi medi sono aumentati significativamente. Nel Mantovano in genere il terreno messo sul mercato viene venduto abbastanza velocemente. L'esplosione dei costi dei concimi ha causato una maggior valorizzazione dei reflui zootecnici, oggi considerata una risorsa preziosa e attivamente ricercata anche dalle aziende non zootecniche. Gli acquirenti sono perlopiù imprenditori agricoli professionali di aziende a indirizzo zootecnico (latte e carne) o orticolo (meloni, insalate). Le banche dati disponibili per questa provincia permettono un maggior dettaglio delle dinamiche virgiliane. Negli ultimi sette anni la superficie totale scambiata e il valore totale delle compravendite di terreni agricoli si sono ridotti rispettivamente del 21,4% e del 18,6%; sono diminuiti pure gli atti di compravendita (-18%). I prezzi medi dei seminativi irrigui (qualità dominante nel mantovano) sono invece aumentati del 3,2%.

Nel 2023 il mercato fondiario della provincia di Brescia è stato mediamente un poco più attivo rispetto al 2022. Nel Bresciano in genere la domanda

di terra agricola è molto alta, soprattutto nelle zone di collina per i vigneti e i terreni da vitare nelle aree delle pregiate denominazioni di origine. Nei distretti collinari vocati per la viticoltura (Franciacorta, Lugana) il mercato della terra 2023 è stato ancora nettamente positivo, grazie all'ottimo andamento del mercato del vino nel periodo post covid. In Franciacorta la proprietà fondiaria è polverizzata e le poche superfici in vendita sono in genere molto piccole, 1-2 ettari. Nelle colline che si affacciano sul Lago di Garda gli oliveti per la produzione dell'olio Garda dop hanno valori molto interessanti. Nella pianura bresciana il mercato fondiario 2023 è stato invece un po' meno vivace; qui la domanda di terra è sostenuta in particolare dal settore zootecnico e dagli impianti di biogas e biometano. In montagna i prezzi di prati e boschi sono pressoché costanti. Come già accennato, i boschi di abete rosso delle valli bresciane soffrono pesantemente gli attacchi di bostrico che portano ad un deprezzamento del legname da opera.

Nella provincia di Bergamo, tranne le aree montane, nel 2023 il mercato fondiario è stato moderatamente più attivo rispetto al 2022. A Bergamo il mondo agricolo avverte la forte presenza di infrastrutture e centri logistici che sottraggono terreni agricoli; le indennità previste per gli espropri per questi interventi influenzano il mercato fondiario. Nella pianura bergamasca sono soprattutto gli allevamenti da latte che ricercano terra. Il distretto dell'orticoltura di IV gamma permette ottime quotazioni nelle zone di collina e di alta pianura; gli orticoltori in genere sono interessati a terreni di buone dimensioni, adeguati agli investimenti per le innovazioni tecnologiche necessarie per queste particolari produzioni agricole. Le compravendite di vigneti si concentrano nelle zone vocate, con quotazioni in moderato aumento. La viticoltura bergamasca è spesso condizionata da produttori di origine extra-agricola e con grandi capitali a disposizione. Il mercato fondiario delle aree montane è sostanzialmente invariato rispetto agli anni scorsi, con scarsi scambi di terre. I boschi sono per la maggior parte di proprietà pubblica e non sono in vendita (gli enti appaltano solo il taglio). I boschi privati sono spesso molto frazionati e con numerosi comproprietari. I valori dei prati e dei pascoli sono influenzati negativamente dal progressivo abbandono della pratica dell'alpeggio delle mandrie da latte.

A Cremona il mercato fondiario è retto soprattutto dagli allevatori e dalle imprese agroenergetiche per biogas e biometano; il buon andamento delle produzioni zootecniche (latte e carne) e degli impianti FER nel 2023 ha condizionato positivamente il mercato della terra, soprattutto nella prima parte dell'anno, con un aumento delle compravendite. Anche su questo brano di pianura incide significativamente la ricerca di superfici per lo spandimento di reflui zootecnici. Il Cremonese si caratterizza per le compravendite di interi

fondi rustici, mentre è più difficile la vendita di terreni di modesta pezzatura. Nel 2023 si sono avute compravendite significative da parte di operatori extra-agricoli.

Anche nel Lodigiano la domanda di terra è trainata dal settore zootecnico, sia per ampliamento della superficie aziendale e sia per il problema dei nitrati. Il mercato fondiario locale è generalmente connesso all'andamento del prezzo del latte, ma nel 2023 le compravendite e i prezzi sono rimasti sostanzialmente fermi. Le aree con quotazioni maggiori sono quelle più vicine al Milanese e quelle centrali mentre nelle zone prossime al Po e al Lambro i valori sono minori. Nel territorio del parco Adda Sud il valore dei prati stabili e delle marcite è condizionato dal programma di tutela che non ne permette la trasformazione in seminativi. La siccità del 2022 ha portato ad un maggior apprezzamento dei terreni ben irrigabili e dotati di fontanili. Anche nel Lodigiano sono attive diverse aziende agroenergetiche per la produzione di biogas o biometano.

Il mercato fondiario della provincia di Pavia è rimasto piuttosto fermo anche se si è osservata una differenza tra le aree collinari dell'Oltrepò, dove è maggiore l'offerta di terreni in vendita, e la pianura del Pavese e della Lomellina, dove invece si avverte una maggior domanda di terra. Nelle colline il cambiamento climatico induce a coltivare la vite a quote sempre maggiori (viticoltura di montagna), dove però i caratteri pedoclimatici non permettono produzioni elevate. Nonostante le enormi potenzialità (circa 3000 ettari vitati, il terzo distretto del mondo dedicato al Pinot Nero, dopo la Borgogna e la Champagne), i valori dei vigneti dell'Oltrepò sono in calo da anni; prevale dunque la tendenza alla vendita e prosegue la colonizzazione da parte di produttori di altri distretti viticoli, veneti e bresciani in particolare. Come già anticipato, nella pianura risicola della provincia di Pavia i terreni sono invece sempre attivamente ricercati, soprattutto se di ampie dimensioni o in grandi fondi rustici, spesso anche da soggetti extra-agricoli. Come per il Lodigiano, anche nei distretti del riso della provincia di Pavia la siccità del 2022 ha segnato profondamente i produttori che sono ora più attenti alle reali dotazioni irrigue dei terreni.

Nel 2023 il mercato fondiario dell'area di Milano è stato sostanzialmente stabile. Un modesto incremento dei prezzi è avvertito per i terreni adatti alla floricoltura e al vivaismo che trova nelle aree prossime alla metropoli uno storico distretto specializzato, anche se le compravendite di questi terreni sono rare e per superfici in genere molto piccole. Sebbene si sia fortemente attenuata rispetto agli anni passati, l'attività speculativa per l'urbanizzazione trascina ancora i valori fondiari di certe zone del Milanese, soprattutto nelle aree più vicine ai margini del tessuto urbano, nell'hinterland (campagne periurbane

e intraurbane) e nelle zone ad Est della città. Qui, i prezzi dei terreni sono troppo alti per gli agricoltori e ciò rappresenta un fattore di depressione per l'agricoltura di queste aree. Sempre a livello locale, i parchi e le aree protette pongono vincoli alle attività agricole e quindi penalizzano i valori fondiari. Nei quadranti Sud-orientali del territorio della Città Metropolitana sono prevalentemente le aziende zootecniche da latte che acquistano terra, per aumentare la produzione vegetale o per la questione dei reflui, oppure per gli impianti di biogas. Nelle zone Sud-occidentali è invece la risicoltura il settore trainante. Valori particolarmente alti si registrano per i terreni a vigneto nell'enclave di San Colombano al Lambro. Nelle campagne milanesi, soprattutto nei settori settentrionali, stanno iniziando ad operare sul mercato fondiario società che promuovono le forestazioni di terreni agricoli a fini compensativi delle emissioni di gas serra di gruppi industriali o di particolari eventi.

Nella provincia di Monza e della Brianza il mercato fondiario è fondamentalmente fermo, con scarse compravendite e prezzi stabili. Questo territorio, uno dei più densamente urbanizzati d'Europa, si connota per la scarsa disponibilità di terreni agricoli, per la polverizzazione degli appezzamenti e per la carenza di strutture per l'irrigazione. Qui i valori fondiari agricoli sono nettamente sostenuti da quelli delle aree urbanizzabili e i prezzi sono spesso insostenibili per le aziende agricole. L'offerta è comunque molto scarsa, gli operatori immobiliari non sono generalmente disposti a cedere le proprietà alle quotazioni delle aree non edificabili. Tra i terreni maggiormente richiesti vi sono quelli adiacenti ai vivai, settore particolarmente sviluppato in queste zone, con quotazioni ragguardevoli.

Nelle province di Como e Lecco i valori sono stabili; il mercato fondiario locale è penalizzato dalla polverizzazione delle proprietà e dalla generale scarsità di terreni coltivabili dovuta sia all'orografia, sia all'intensa urbanizzazione. Spesso gli acquirenti di terreni sono soggetti extra-agricoli con finalità hobbistiche, "agricoltori di ritorno" o neorurali, per attività agricole di nicchia. I terreni per il vivaismo ornamentale sono particolarmente richiesti e valorizzati. Nel Comasco viene segnalata l'espansione della viticoltura, ma che rimane sempre di dimensioni assai modeste.

Anche in provincia di Varese i valori sono stabili e l'offerta supera la scarsa domanda di terra. Il mercato fondiario si concentra nelle aree di fondovalle o di media collina, ma solo le attività florovivaistiche raggiungono valori significativi, soprattutto se ben visibili, accessibili e irrigabili. In provincia di Varese le proprietà sono molto polverizzate e l'attività agricola, nel complesso, è marginale, con terreni non irrigui, ampie aree boscate e zone di fondovalle molto urbanizzate. In queste ultime il mercato fondiario soffre decisamente la concorrenza col mercato immobiliare, con dinamiche tipiche delle

aree edificabili e prezzi troppo alti per le aziende agricole che faticano quindi ad accedere alla terra. I boschi, generalmente abbandonati, non hanno domanda. Soprattutto nelle aree vicine al lago Maggiore la domanda di terra si concentra spesso in attori extra-agricoli, per speculazioni edilizie o per attività agricole non professionali.

In provincia di Sondrio il mercato della terra è stabile, la mobilità fondiaria è scarsa e la proprietà è molto polverizzata. Il mercato è sostenuto perlopiù da imprese del settore vitivinicolo o zootecnico da latte (per prati e pascoli). I vigneti delle zone doc e docg sono molto richiesti per la viticoltura eroica della Valtellina, soprattutto da cantine locali; i terreni scambiati sono molto piccoli, sistemati a terrazze e in genere già vitati con vigne vecchie che devono essere sostituite. Valori unitari molto interessanti sono attribuiti anche ai terreni da destinare a colture officinali e ai piccoli frutti.

### 12.3.2. Gli affitti

Una delle trasformazioni più importanti dell'agricoltura italiana degli ultimi anni è rappresentata dalla diffusione dell'affitto dei terreni. La domanda di terra in affitto può essere un indicatore della dinamicità del settore agricolo in quanto rappresenta la fame di terra per l'ampliamento delle aziende. L'affitto è largamente presente in Lombardia dove rappresenta la tipologia di conduzione più diffusa e con una tendenza in costante crescita, sia per numero di aziende, sia per superficie coinvolta. Il 7° Censimento generale Istat dell'agricoltura evidenzia che il 62% della SAU regionale viene condotto in affitto o in uso gratuito (tab. 12.8), con un incremento del 12,5% rispetto al 2010. Ma a fronte della diminuzione del 20% in dieci anni delle aziende agricole lombarde, quelle che nel 2020 conducono i terreni in affitto e in uso gratuito sono aumentate del 28,6%. Il censimento mette anche in evidenza un'impennata dell'uso gratuito della terra (119.000 ha), addirittura +141% dal 2010.

Un terzo delle aziende agricole lombarde (33% delle aziende e 50% della SAU regionale) conduce i terreni in forma mista, ovvero coltiva i terreni di

Tab. 12.8 - Aziende e SAU per titolo di possesso dei terreni – Lombardia

	AZIENDE		SAU		dimensioni medie
	n.	%	ha	%	ha/az.
Solo in proprietà	16.135	37	188.448	19	11,68
Solo in affitto	11.437	26	303.275	31	26,52
Proprietà e affitto	14.278	33	482.624	50	33,80
<b>Totale</b>	<b>41.850</b>	<b>100</b>	<b>974.347</b>	<b>100</b>	<b>22,40</b>

Fonte: Istat - Censimento generale dell'agricoltura 2020.

proprietà insieme ad una quota di terreni affittati; queste sono anche le aziende mediamente più grandi (32,8 ha/azienda). Le imprese che invece coltivano solo terreni in affitto (e in suo gratuito) sono il 26,3% del totale, tutte insieme governano il 31% della SAU regionale con 26,5 ha/azienda in media. Infine, le aziende la cui superficie aziendale è formata esclusivamente da terreni di proprietà sono la maggioranza (37%), complessivamente coltivano solo il 19% delle campagne lombarde e sono mediamente le più piccole (11,7 ha/azienda), ovvero un terzo di quelle a conduzione mista.

Questi dati confermano l'affitto quale elemento strategico per l'ampliamento delle aziende, essenziale per la loro competitività e per la valorizzazione del patrimonio fondiario.

Dopo i cali del 2022 per la siccità, nel 2023 le rese delle produzioni agrarie sono tornate verso livelli normali. Quest'anno, tuttavia, il settore ha visto prezzi dei prodotti altalenanti, a causa di tensioni sui mercati internazionali e per i costi dei trasporti. Anche i prezzi dei mezzi tecnici, in particolare concimi ed energia, sono lievitati considerevolmente. La redditività del settore cerealicolo e della zootecnia, si è ridotta significativamente nella seconda metà dell'anno.

In ogni caso, come abbiamo visto, la domanda di terra in affitto in Lombardia è sempre generalmente alta, i fondi non restano liberi per molto tempo e alla scadenza i contratti vengono quasi sempre rinnovati agli stessi affittuari. La domanda si concentra nelle aree di pianura per seminativi irrigui, per i vigneti nelle zone di produzioni di pregio e per i prati e pascoli nelle aree montane. Le economie di scala giustificano – e rendono per certi versi sostenibili – i canoni più elevati richiesti in occasione dei rinnovi contrattuali. La presenza diffusa di impianti di agroenergie (biogas, biometano) fa lievitare i canoni, così come la questione dei nitrati nei distretti zootecnici. L'adesione del conduttore ad alcune misure del PSR è ritenuta spesso un valido motivo per ampliare la durata dei contratti (7-8 anni).

La concentrazione della zootecnia in Lombardia (48% dei suini allevati in Italia e oltre il 28% dei capi bovini<sup>5</sup>) determina l'esigenza di adeguamenti di carattere ambientale, necessità che diventa una determinante importante nel mercato dell'affittanza agraria nei distretti di pianura a vocazione zootecnica.

Nel 2023 i canoni di affitto sono rimasti sostanzialmente stabili, con aumenti ordinari (tab. 12.9). Nelle zone di pianura è sempre più diffuso l'affido al contoterzista di tutte le operazioni colturali da parte di imprese zootecniche di medie/grandi dimensioni che, per ragioni di organizzazione e di opportunità economico-finanziaria, decidono di dedicare all'allevamento gran parte del

5. Fonte Anagrafe Nazionale Zootecnica, 2024.

Tab. 12.9 - *Canoni indicativi, in .000 € per ettaro, per contratti di affitto in Lombardia nel 2023*

<i>Lombardia</i>		<i>Min</i>	<i>Max</i>
BG	Contratti in deroga per seminativi irrigui nella bassa pianura bergamasca	830	1100
BG	Contratti per alpeggi nella montagna bergamasca	70	280
BG	Contratti in deroga per orticole (BG)	1500	4000
BS	Contratti in deroga per seminativi irrigui in provincia di Brescia	800	1400
BS	Contratti in deroga per vigneti DOC nella collina bresciana	3500	5000
BS	Contratti in deroga per prati e seminativi nella montagna bresciana	100	300
CO-LC	Contratti in deroga per seminativi nelle province di Como e Lecco	150	375
CR	Contratti in deroga per seminativi irrigui nel cremonese	750	1200
CR	Contratti in deroga per seminativi irrigui nel cremasco	900	1200
CR	Contratti stagionali per pomodori e ortaggi (Casalasco, CR)	1000	1300
LO	Contratti in deroga per seminativi irrigui in provincia di Lodi	100	1350
MB	Contratti in deroga per seminativi nella provincia di Monza-Brianza	260	460
MI	Contratti in deroga per seminativi irrigui in provincia di Milano	600	900
MN	Contratti in deroga per seminativi irrigui nella pianura mantovana	500	1200
MN	Contratti stagionali per ortaggi e melone (Viadana, Oltrepò, medio mant.)	1100	1600
PV	Contratti in deroga per seminativi irrigui nella lomellina e pianura pavese	350	1000
PV	Contratti in deroga per vigneti DOC nell'Oltrepò Pavese	400	750
SO	Contratti per alpeggi (a corpo) nella montagna di Sondrio	100	200
SO	Contratti in deroga per frutteti nella Valtellina (SO)	250	420
VA	Contratti in deroga per seminativi e prati (VA)	150	375

Fonte: Crea, modificato, 2024.

tempo di lavoro disponibile.

Nelle aree montane i danni causati dal bostrico (*Ips typographus*) ai boschi di Abete Rosso sono assolutamente rilevanti. La morte degli abeti bostricati si aggiunge ai disastri provocati dalla tempesta Vaia del 2018 e, secondo attenti osservatori<sup>6</sup>, questa situazione porterà ad un netto cambiamento del paesaggio delle Alpi. In Lombardia i danni da bostrico interessano 3.439 ettari (+ 62% rispetto al 2022) e le aree maggiormente colpite sono in Valle Camonica, Valle Trompia, Valle Brembana, Valle Seriana e Valtellina<sup>7</sup>. Questo contesto influisce negativamente sui canoni delle concessioni per il taglio in quanto il legname prelevabile dalle peccete bostricate è di minor qualità.

La maggior parte dei contratti stipulati in Lombardia sono in deroga (art. 45 della Legge 203/1982). Secondo Antonio Oliva, direttore della Federazione Nazionale della Proprietà Fondiaria, l'art. 45 incarna un progetto comune fra proprietario e affittuario per la gestione efficiente dei fondi agricoli; dove esiste un rapporto di fiducia fra le parti si arriva ad una gestione imprenditoriale dell'azienda agricola. Il ricorso agli accordi verbali è però ancora molto frequente nelle aree montane e pedecollinari delle province di Ber-

6. P. Lacasella, L. Torreggiani, *Sottocorteccia*, People srl, Busto Arsizio (Va), 2024.

7. Regione Lombardia, Servizio Fitosanitario, *Relazione illustrativa attività di monitoraggio del bostrico Ips typographus in Lombardia Anno 2023*.

gamo, Como, Lecco, Varese e Sondrio, dove le proprietà sono spesso polverizzate, oppure nelle zone densamente urbanizzate in cui la proprietà mostra una certa ritrosia per il contratto scritto, ritenuto una sorta di vincolo alle possibili compravendite o trasformazioni urbanistiche.

I canoni di affitto dipendono dalla localizzazione e dall'altimetria dei terreni (nelle aree marginali e in montagna i canoni sono più bassi che nel resto della regione), dalla possibilità di irrigazione, dalla tipologia colturale (i livelli più alti si registrano per i vigneti doc della collina bresciana e per le orticole protette della provincia di Bergamo), dagli eventuali accordi sulla manutenzione straordinaria dei fabbricati del centro aziendale.

Le modalità di concessione/affitto di malghe/alpeggi di proprietà pubblica sono state regolate con successo dalla Regione Lombardia (D.g.r. 1209 del 4 febbraio 2019)<sup>8</sup>.

La richiesta di terreni per impianti agrivoltaici non pare abbia avuto influenze significative sulle locazioni agricole del 2023. Per quanto conosciuto, anche nel 2023 le imprese del settore energetico hanno avanzato proposte, spesso legate all'ottenimento delle autorizzazioni di costruzione degli impianti, ma pochi sono stati gli accordi concreti. Le offerte economiche di cui si ha avuto notizia sono molto alte (2000-5000 €/ha) e per accordi molto lunghi (25-30 anni e oltre). Sono valori altissimi per i quali si temono ricadute sul mercato delle affittanze agricole. Pur suscitando grande interesse nei proprietari, soprattutto nelle aree marginali, al momento pare però che prevalgano dubbi e scetticismi. Visto l'obiettivo dell'autonomia energetica del Paese, è assai probabile che nei prossimi anni la richiesta di superfici per impianti agrivoltaici si affacci molto concretamente anche nel territorio lombardo.

La Fondazione Patrimonio Ca' Granda (gestisce il patrimonio rurale dell'Ospedale Maggiore di Milano), con circa 8400 ettari rappresenta uno dei maggiori "proprietari" d'Italia ed è un attore importante nel contesto delle locazioni agrarie in Lombardia. Al posto di aste pubbliche, la gestione della Fondazione prevede accordi collettivi preliminari concordati con le organizzazioni professionali agricole dove vengono stabiliti i canoni unitari che vengono applicati nei singoli contratti di affitto alle aziende. La Fondazione predilige la continuità dei contratti, alla scadenza offre sempre la possibilità del rinnovo al conduttore: le parti si conoscono ed è una garanzia per entrambe. Nel 2021 è stato approvato un nuovo accordo, valevole dalla a.a. 21/22 fino a novembre 2024, nel quale i fondi sono suddivisi in precari (privi di centro aziendale), fittabili (con centro aziendale e superficie >10 ha) e atipici (privi

8. D.g.r. 4 febbraio 2019 – n. XI/1209 Legge regionale 5 dicembre 2008, n. 31 – art. 24 ter – Approvazione delle "Linee guida per la gestione delle malghe e l'esercizio dell'attività di alpeggio". Burl serie ordinaria n.7, 11/02/2019.



di centro aziendale, superficie <10 ha). La durata ordinaria del contratto è di 15 anni, con la possibilità di estenderla al massimo di 6 anni in caso di miglioramenti fondiari. I canoni per i fondi precari delle province di Milano, Lodi, Monza-Brianza e Pavia sono di 787 €/ha per i terreni irrigui e 428 €/ha per quelli asciutti, a Como e Lecco 382 € e 305 € a Varese. I canoni dei fondi fittabili e di quelli atipici di Milano, Lodi, Monza-Brianza, Pavia e Mantova sono di 787 €/ha (305 €/ha a Varese). L'accordo prevede anche alcuni aggiustamenti dei canoni qualora le superfici da affittare comprendano terreni boscati. Rispetto agli accordi collettivi scaduti, quello nuovo del 2021/22 vede una diminuzione dei canoni nei fondi precari (-10% sui terreni irrigui e -7% su quelli non irrigui) ed un aumento del 4% dei canoni dei fondi fittabili.

Per quanto riguarda la riforma della PAC 2023-2027 e i previsti interventi di convergenza degli aiuti al reddito agricolo non pare che abbia avuto significative influenze sul mercato degli affitti del 2023; probabilmente gli effetti saranno realmente percepiti nei prossimi anni (il contributo PAC non riuscirà più a coprire buona parte dei canoni di affitto).

Nella provincia di Mantova il mercato degli affitti vede una netta prevalenza della domanda per fondi ampi e accorpati (>15-20 ha) ed un sostanziale equilibrio per i fondi più piccoli. Nelle zone di produzione del melone tipico è invece l'offerta di terra a prevalere: molti proprietari, attratti dai canoni elevati, offrono i terreni ai produttori. La durata media va dai 3 ai 5 anni, 6 anni per i vivai del distretto di Canneto sull'Oglio; le Fondazioni (fondazione Bonoris e fondazione d'Arco) concedono contratti più lunghi nel caso ci si accordi per miglioramenti fondiari. I canoni per i seminativi irrigui oscillano fra 500 e 1200 €/ha.

In tutta la pianura di Brescia la domanda di seminativi irrigui in affitto è molto alta ed è alimentata soprattutto dagli allevamenti, dagli impianti di biogas e per gli impianti agrivoltaici. La forbice dei canoni va da 800 a 1400 €/ha, in funzione delle modalità irrigue. Per i prati stabili di pianura si pagano canoni minori, 500-660 €/ha. La durata dei contratti in questi contesti può dipendere dalla superficie, breve se il fondo ha superficie modesta (3 anni per <10 ha), più lunga per le ampie superfici (4-10 anni per >10 ha). Ancora, la durata concessa dalle Fondazioni è di 4-5 anni, ma se vi è necessità di effettuare investimenti, la durata può salire a 7-8 anni. Per le zone collinari si conferma la richiesta molto sostenuta di vigneti nelle zone della Franciacorta. Anche i seminativi da vitare sono molto richiesti e contesi fra viticoltori e allevatori. Qui i canoni sono più alti (fino a 4500 €/ha) se l'affitto riguarda un terreno già vitato e la durata dei contratti è variabile, normalmente di 5-10 anni ma si raggiungono anche i 20-25 anni nel caso gli accordi prevedano l'impianto del vigneto a carico dell'affittuario. Le dinamiche sono analoghe

per la zona del Lugana, anche se con canoni minori (3000 €/ha per vigneti in produzione). Buona anche la domanda di oliveti, grazie alla DOP Garda Bresciano. In montagna prevale la domanda per i prati di fondovalle, anche per le prescrizioni dettate dai disciplinari di produzione di alcuni formaggi DOP per l'approvvigionamento di fieno locale da destinare al bestiame. Tra i maggiori locatari bresciani figurano anche diversi enti (Spedali Civili), fondazioni e la curia.

Nella provincia di Bergamo si conferma un sostanziale equilibrio fra domanda e offerta di terreni in affitto. I canoni sono molto differenziati per le zone di pianura, collina e montagna; nel 2023 sono rimasti sostanzialmente stabili. Nelle aree di pianura viene avvertita la pressione sulla risorsa suolo delle molte infrastrutture, insediamenti industriali e poli logistici. In pianura prevale la domanda di allevatori, per lo spandimento dei reflui, e di impianti di biogas (800-1100 €/ha). Anche i contoterzisti ricercano attivamente terra e in genere offrono canoni sostenuti. In collina la domanda è forte per i vigneti (1500-2400 €/ha) e per le orticole per la IV gamma con affitti di 1500-4000 €/ha (nel bergamasco e nel bresciano si concentra un distretto di colture orticole baby leaf) e con durata di 7-15 anni. In montagna per prati e pascoli gli accordi sono quasi esclusivamente verbali per 5 anni. Gli alpeggi sono molto ricercati (il canone è in funzione della capacità di carico del pascolo e anche della presenza di una strada e di una casera ristrutturata). I boschi sono scarsamente ambiti.

In provincia di Cremona il mercato vede la netta prevalenza della domanda, anche qui motivata soprattutto per i reflui zootecnici e per gli impianti di biogas. I canoni sono rimasti essenzialmente stabili rispetto al 2022; quelli offerti da impianti biogas sono molto alti, fino a 1200-1500 €/ha nella zona a confine con la provincia di Brescia. Nella zona del Casalasco i terreni per pomodoro spuntano fitti più alti (1000-1300 €/ha). Nei comuni cremonesi del distretto di produzione del Melone Mantovano igr i corrispettivi sono pure robusti, analoghi a quelli per il pomodoro. Nel territorio Cremonese sono presenti anche contratti di coltivazione con i contoterzisti, accordi speciali per i pioppeti e, come in tutti i distretti zootecnici, le immancabili convenzioni per i reflui (si è diffuso l'uso di un prezzo a kg di azoto zootecnico ricevibile: 0,7-1 €/kg di N).

A Lodi la domanda è superiore all'offerta di terra in affitto ed i canoni sono rimasti sostanzialmente stabili (circa 750 €/ha); si segnalano, tuttavia, anche canoni molto alti pagati dagli impianti di biogas (900-1300 €/ha). È diffuso l'accordo per lo spandimento dei reflui zootecnici a tariffe di 75-220 €/ha o 1 €/kg di N.

A Pavia il mercato degli affitti vede una netta prevalenza della domanda

di seminativi nelle fertili pianure della Lomellina e del Pavese (350-1000 €/ha), mentre nelle colline dell'Oltrepò è più frequente l'offerta. Nelle zone di pianura è più diffuso l'affitto di fondi rustici dotati di centro aziendale; nelle aree viticole, invece, l'affitto, peraltro non diffuso, riguarda singoli vigneti. I canoni sono rimasti stabili rispetto al 2022 ma, a seguito della siccità del 2022, si avverte una maggior prudenza in occasione dei rinnovi.

Nella provincia di Milano si conferma la generalizzata prevalenza della domanda di locazioni, con canoni stabili (600-900 €/ha per seminativi irrigui). Nell'enclave di San Colombano al Lambro è particolarmente vivace il mercato degli affitti per la viticoltura.

Nella provincia di Monza e Brianza il mercato è in sostanziale equilibrio anche se non mancano situazioni locali dove la domanda di terreni in affitto prevale sull'offerta. Si tratta in genere di piccoli appezzamenti a seminativo asciutto che afferiscono a proprietà fondiaria frammentate. Sono zone ad altissimo tasso di urbanizzazione, dove la disponibilità di terra agricola è molto limitata. I privati spesso evitano di stipulare contratti di affitto nella convinzione di non poter più disporre liberamente della proprietà. In queste zone sono particolarmente ricercati i fondi per l'attività vivaistica e floricola.

Nella provincia di Como le locazioni interessano soprattutto i terreni della zona pedemontana e gli alpeggi. I terreni di pianura o per il florovivaismo spuntano canoni più alti. In questi ambiti prevale la domanda di terra (sono zone ad alta densità urbana, con poca terra libera). I boschi invece sono spesso affittati solo per ragioni fiscali. Sono ancora molti diffusi gli accordi verbali o i comodati d'uso gratuito finalizzati alla sola manutenzione (sfalcio periodico dell'erba) di terreni fortemente parcellizzati.

Nel territorio di Lecco prevale la domanda di terra in affitto. Anche qui il territorio è molto urbanizzato e le superfici coltivabili disponibili non sono molte. In montagna, dove la proprietà fondiaria è polverizzata, l'affitto è poco diffuso, mentre sono molto frequenti i terreni concessi verbalmente e gratis, in genere finalizzati al solo mantenimento dei prati; per i seminativi e i prati si tratta per lo più di piccole/piccolissime superfici, da qualche centinaio a qualche migliaio di metri quadrati, mentre per i pascoli – particolarmente richiesti – di diverse decine di ettari. Canoni più alti vengono pagati per terreni destinati all'attività florovivaistica o dalle aziende zootecniche.

A Varese la domanda di terra in locazione è alta ma l'offerta è molto scarsa, i canoni sono stabili. Il territorio è molto urbanizzato e quello agricolo è limitato e gravato da una proprietà fondiaria patologicamente polverizzata. In generale il contratto di affitto non è particolarmente desiderato dai proprietari per evitare potenziali vincoli alla destinazione extra-agricola delle aree. Nelle zone Nord della provincia l'affitto è ancora poco diffuso, sono invece

molto frequenti gli accordi verbali, spesso a titolo gratuito.

Pure nella provincia di Sondrio la domanda di terreni in affitto è robusta, soprattutto per vigneti, meleti e pascoli; in fondovalle sono invece più ricercati i prati e i seminativi. In generale, l'orografia della zona limita i terreni coltivabili e in valle vi è un forte tasso di urbanizzazione. I canoni sono molto variabili in funzione della collocazione geografica e topografica del terreno; i vigneti ed i frutteti vengono pagati di più. Per i vigneti i canoni sono di circa 2-3000 €/ha, massimo 4000 €/ha per terreni particolarmente comodi; i contratti arrivano anche a 16-18 anni. Per i vigneti è anche molto diffuso il comodato gratuito o con un compenso in natura. La domanda è alta anche per le malghe e gli alpeggi, con i fitti che variano in funzione del carico animale, della presenza di un caseificio o della strada di accesso carrabile.