12. IL CREDITO AGRARIO E IL MERCATO FONDIARIO

12.1. Il finanziamento bancario alle imprese agricole

Enfatizzando le condizioni di un possibile afflato per la nostra economia, nella penultima Relazione annuale della Banca d'Italia, quella del 2018, si legge: *"*La performance economico-finanziaria delle imprese è una delle determinanti della crescita potenziale del paese nel lungo termine. Le imprese che utilizzano moderni sistemi di gestione si collocano alla frontiera tecnologica dei settori in cui operano*…"*. Ma ora l'afflato rasserenante sembra accorciarsi e le affermazioni che emergono nella successiva e più recente relazione della Banca d'Italia ne sono a conferma: "Nel 2019 il PIL ha decelerato, registrando solo una modestissima crescita dello 0,3%. Gli investimenti sono aumentati decisamente meno rispetto al 2018, frenati dall'incertezza diffusasi tra le imprese a seguito del rallentamento dell'economia globale e delle persistenti tensioni protezionistiche." Andando oltre nel tempo, lo scenario economico diviene denso di preoccupazioni ed incertezze; nella stessa Relazione si sottolinea: "La pandemia di Covid-19 ha modificato profondamente le prospettive dell'economia per l'anno in corso e per gli anni a venire rispetto a quanto ci si poteva attendere sulla base degli andamenti del 2019. Secondo gli scenari formulati dal Fondo Monetario Internazionale, il prodotto mondiale registrerà una forte diminuzione, anziché una modesta crescita. Per l'economia italiana, rimasta pressoché stazionaria nel 2019, si prevede la più forte contrazione dalla Seconda guerra mondiale".

Con specifico riferimento alla capacità di finanziamento delle imprese, nella stessa Relazione si rimarca: "Negli ultimi anni, la ripresa economica, seguita alla lunga fase recessiva avviatasi con la crisi finanziaria globale e alimentata da quella dei debiti sovrani nell'area dell'euro, è stata accompagnata da una crescita del credito bancario molto debole e fortemente differenziata per classi dimensionali di impresa. L'andamento negativo riflette fattori sia di do-

manda, connessi con l'uscita dal mercato di aziende marginali e con la forte flessione degli investimenti, sia di offerta, legati all'accresciuta avversione al rischio degli intermediari, che ha reso più difficile l'accesso al credito da parte delle piccole imprese, di norma finanziariamente più fragili. A parità di altre caratteristiche, sono soprattutto le banche di maggiore dimensione ad avere adottato politiche creditizie più selettive nei confronti delle imprese più piccole".

In un contesto economico in cui le conseguenze della pandemia sull'intera economia mondiale saranno rilevanti e si estenderanno oltre il breve termine e in cui le difficoltà di sviluppo o semplicemente di sopravvivenza dell'impresa potrebbero tendere ad acuirsi, sembra ragionevole temere che l'impresa agricola possa rischiare di vedere appesantirsi le sue tipiche problematicità economico-finanziarie e di ritrovarsi, per conseguenza, con un cash flow insufficiente. È inoltre da sottolineare che se le imprese agricole vogliono orientarsi verso business plan efficacemente innovativi devono essere supportate da adeguate fonti finanziarie. Sono necessariamente forme complementari all'autofinanziamento, rappresentato sia dal capitale iniziale che dalle riserve accantonate negli anni, a dover eventualmente integrare le fisiologiche esigenze finanziarie di tali imprese; a tal fine sono proprio gli Istituti di credito ad esercitare un ruolo di primaria importanza.

12.1.1. La consistenza del credito bancario alle imprese agricole nei suoi elementi strutturali

All'interno del management finanziario delle imprese agricole della Lombardia, una componente strategica di primaria importanza nell'integrare la loro capacità di autofinanziamento è tuttora costituita dal credito bancario. In effetti, il significativo intervento creditizio da parte delle banche a favore di tali imprese è confermabile dal valore raggiunto dalla consistenza del credito agrario il quale, a fine dicembre 2019, si attesta sui 7.585 milioni di euro. Più analiticamente, la consistenza del credito agrario regionale medio per ettaro di SAU è pari a 7.701 euro, ossia è di ben 4.600 euro superiore rispetto al corrispondente valore a livello nazionale, che si ferma a 3.100 euro. È questa una prima variabile significativa nell'evidenziare il fatto che il credito agrario è una realtà ben presente nel contesto regionale (tab.12.1).

D'altro lato, occorre però evidenziare che tale credito agrario rappresenta solamente l'1,8% della consistenza del credito totale regionale, che raggiunge i 414 miliardi di euro. A sua volta, la consistenza del credito agrario nazionale, che presenta un valore di 40 miliardi di euro, assorbe il 2,4% dei 1.667 miliardi di euro della consistenza del credito totale nazionale. In questi termini,

Tab. 12.1 - Il credito agrario in Lombardia e nelle sue province, a fine dicembre 2019

	Bergamo	*Brescia*	*Como*	*Cremona*	*Lecco*	*Lodi*	*Mantova*	*Milano*	*Monza e Brianza*	*Pavia*	*Sondrio*	*Varese*	*Lombardia*	*Italia*
							Consistenza, in milioni di €							
Credito totale	32.376	42.231	15.377	9.446	8.244	5.571	11.675	231.291	23.365	10.291	4.199	19.481	413.547	1.667.306
Credito totale in sofferenza	1.705	2.079	754	490	459	310	547	5.588	956	531	242	834	14.495	69.323
Credito agrario	706	1.683	106	1.583	42	542	1.209	675	67	759	135	78	7.585	39.944
Credito agrario in sofferenza	27	107	7	113	4	10	65	44	6	16	4	4	409	2.721
Credito agrario/HA SAU (€)	9.967	9.379	4.470	11.596	3.984	9.734	7.185	10.419	6.771	4.281	1.805	5.931	7.701	3.100
Credito agrario soff./HA SAU (€)	382	597	302	826	428	187	388	674	583	92	57	329	415	211
							Confronti, in %							
Credito totale (Prov./Lomb.)	7,8	10,2	3,7	2,3	2,0	1,3	2,8	55,9	5,6	2,5	1,0	4,7	100	Lomb/Ita 24,8
Credito agrario (Prov./Lomb.)	9,3	22,2	1,4	20,9	0,5	7,1	15,9	8,9	0,9	10,0	1,8	1,0	100	Lomb/Ita 19,0
Credito agr. soff. (Prov./Lomb.)	6,6	26,2	1,8	27,6	1,1	2,5	16,0	10,7	1,4	4,0	1,0	1,1	100	Lomb/Ita 15,0
Credito agrario/credito totale	2,2	4,0	0,7	16,8	0,5	9,7	10,4	0,3	0,3	7,4	3,2	0,4	1,8	2,4
Credito agr. soff./credito tot. soff	1,6	5,1	1,0	23,0	1,0	3,4	11,9	0,8	0,6	3,1	1,8	0,5	2,8	3,9
							Tasso di sofferenza, in %							
Credito tot. soff./credito totale	5,3	4,9	4,9	5,2	5,6	5,6	4,7	2,4	4,1	5,2	5,8	4,3	3,5	4,2
Credito agr. soff /credito agrario	3,8	6,4	6,8	7,1	10,8	1,9	5,4	6,5	8,6	2,2	3,2	5,5	5,4	6,8
							Variazione 2019/18, in %							
Credito totale	-3,5	-8,4	-1,9	-4,6	-2,2	-0,6	-5,4	-3,8	0,5	-3,1	0,6	-2,0	-3,8	-4,8
Credito totale in sofferenza	-35,1	-26,9	-25,2	-35,6	-26,6	-2,8	-29,2	-39,5	-33,9	-31,1	-8,3	-35,3	-34,0	-29,6
Credito agrario	-1,5	-5,4	-9,2	-5,2	-3,6	-2,5	-4,3	-5,5	-14,4	-3,0	5,8	-6,4	-4,4	-3,1
mar.2019/dic.2018	-2,4	-2,3	-0,5	-1,1	-1,8	-1,8	-1,3	0,1	-7,1	-2,8	-1,0	-1,7	-1,7	-0,6
giu.2019/mar.2019	-0,6	-0,9	-2,9	0,0	-0,2	-1,1	1,0	-3,7	-5,9	0,0	4,0	-1,2	-0,5	0,2
sett.2019/giu.2019	0,1	-0,9	-2,3	-1,0	-1,9	-1,7	-2,1	5,6	-1,3	-0,6	0,3	-3,5	-0,5	-1,3
dic.2019/sett.2019	1,5	-1,2	-3,9	-3,2	0,2	2,1	-1,9	-7,2	-0,8	0,3	2,4	-0,1	-1,6	-1,2
Credito agrario in sofferenza	-21,2	-37,6	-16,9	-25,6	-3,0	-41,5	-18,3	-19,8	-31,0	-59,2	3,3	-26,9	-29,7	-21,0
							Tasso di variazione medio annuo r 2014-2019, in %							
Credito totale	-3,2	-4,7	-0,2	-2,8	-2,2	-0,7	-4,3	-0,3	-0,6	-2,4	-0,7	-0,9	-1,4	-1,8
Credito totale in sofferenza	-15,5	-16,8	-9,6	-15,6	-15,3	-6,0	-17,6	-18,6	-14,5	-17,7	2,2	-15,0	-16,5	-16,3
Credito agrario	-3,0	-3,9	-3,1	-3,0	-3,8	-1,3	-3,0	-1,6	-5,8	-1,8	2,0	-2,5	-2,8	-2,1
Credito agrario in sofferenza	-20,4	-18,9	-10,6	-5,7	20,7	-13,8	-0,5	-10,4	-16,6	-28,1	12,7	-7,4	-13,1	-11,9

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

l'incidenza del credito agrario rispetto a quello totale per la realtà lombarda risulta di 0,6 punti percentuali inferiore rispetto a quella nazionale. Questo scarto non sminuisce comunque l'importanza del credito agrario regionale se confrontata con la realtà nazionale. Esso, infatti, è da interpretare non come effetto di una minore presenza del credito agrario in regione, la cui consistenza si attesta a ben i1 19% di quella del credito agrario nazionale; la lettura della realtà richiede piuttosto di enfatizzare il ruolo dell'altra variabile, la consistenza del credito totale della Lombardia, che è decisamente rilevante in tale regione, arrivando a rappresentare ben un quarto (24,8%) della consistenza del credito totale nazionale.

Le tre province della Lombardia emergenti rispetto alle altre in termini di produzione agricola - Brescia, Cremona e Mantova - sono anche quelle che evidenziano, nel loro insieme, una consistenza del credito agrario molto elevata; essa, a fine dicembre 2019, raggiunge ben il 59% del credito agrario in essere nella regione. Ne consegue che un consistente grado di concentrazione caratterizza la distribuzione del credito agrario fra le 12 province della Lombardia. Fra queste tre province, è la provincia di Brescia a primeggiare per il valore raggiunto da tale variabile; così la sua consistenza, pari a 1.683 milioni di euro, rappresenta il 22,2% di quella regionale. A seguire, le province di Cremona e quella di Mantova che, con una consistenza pari rispettivamente a 1.583 e 1.209 milioni di euro, assorbono il 20,9% e il 15,9% della consistenza di tale credito a livello regionale.

Anche se con una consistenza del credito agrario decisamente più bassa rispetto alle tre realtà suddette, in altrettante province - Pavia, Bergamo e Milano - il ricorso a tale fonte esogena di finanziamento rappresenta un importante supporto finanziario. La sua consistenza si attesta, per ciascuna di esse, su un valore prossimo ai 700 milioni di euro e raggiunge globalmente il 28,2% di quella regionale. Più precisamente, ciò significa il 10% del credito agrario regionale per la provincia di Pavia e il 9% circa per entrambe le altre due province. Sebbene decisamente inferiore rispetto alle province sinora evidenziate sia il ruolo del credito agrario con riferimento alla provincia di Lodi, tuttavia esso è di non trascurabile importanza, infatti la sua consistenza arriva a 542 milioni di euro. Nelle rimanenti cinque province la consistenza di questa fonte di finanziamento ha una presenza modesta a livello regionale, fermandosi globalmente al 5,6% del credito agrario regionale e non arrivando pertanto, in ciascuna di esse, al 2% di tale variabile.

L'importanza della consistenza del credito agrario nelle specifiche province della Lombardia è riconducibile ad un'altra significativa variabile espressa dal suo valore medio per ettaro di SAU. A fronte di un suo valore medio regionale pari a 7.701 euro, i casi provinciali presentano una discreta

varietà di situazioni. Così, per alcune delle province con la consistenza del credito agrario più elevata in regione si rileva anche che il valore medio per ettaro di SAU è al di sopra della media lombarda; ciò è confermato sia per la provincia di Cremona, la cui consistenza si avvicina ai 12 mila euro, sia per la provincia di Brescia, con un valore prossimo a 10 mila euro. Diversamente dalle due province suddette, con riferimento alla provincia di Mantova, che è l'altra provincia con la maggiore consistenza del credito agrario, questa variabile supera di poco i 7 mila euro, discostandosi pertanto in negativo dalla media regionale. La rilevante variabilità di tale indicatore riferito alle restanti province è confermata dal fatto che, da un lato, una sua consistenza particolarmente elevata e prossima a 10 mila euro è per la provincia di Bergamo e per quella di Milano. All'opposto, un valore molto basso e decisamente inferiore rispetto alla media regionale è per la provincia di Pavia, con un valore che supera di poco i 4 mila euro; similmente è per le province di Como, Lecco, Sondrio.

All'interno della consistenza del credito totale provinciale, quella relativa al credito agrario assume importanza differente a seconda dei casi specifici, evidenziando una notevole disomogeneità di realtà che si distanziano nettamente dal valore che assume in regione il rapporto fra la consistenza del credito agrario e quella del credito totale, pari all'1,8%. Così, tale indicatore spicca con riferimento alla provincia di Cremona, arrivando a ben il 16,8%, che significa 15 punti percentuali in più rispetto alla media regionale. A sua volta, una presenza importante della consistenza del credito agrario all'interno di quella del credito totale caratterizza anche le province di Lodi e Mantova, con una percentuale prossima al 10%. Diversamente, in alcune province tale variabile non arriva all'1%; in proposito, significativo è il caso della provincia di Milano, in cui si concentra il 55,9 % del credito totale regionale e in cui il contributo del credito agrario rispetto al credito totale si ferma allo 0,3%.

La *variazione di breve periodo* della consistenza del credito agrario della Lombardia evidenzia una contrazione non trascurabile. Ciò si conferma dal confronto del suo valore riferito a fine dicembre 2019 rispetto a quello di fine dicembre 2018; tale variabile, in effetti, si contrae di un valore pari a 346 milioni di euro, passando da 7.931milioni di euro di fine dicembre 2018 a 7.585 milioni di 12 mesi dopo; in termini percentuali ciò indica una decrescita del -4,4%. Si rafforza pertanto la dinamica evolutiva in decrescita già in atto negli anni precedenti. Questo emerge dal confronto fra la sua consistenza a fine dicembre 2018 rispetto a quella di 12 mesi prima, rilevando una riduzione del -4,1%; e così nei 12 mesi precedenti a quest'ultimo arco temporale la riduzione è -3,1%. A sua volta, la consistenza di tale credito si riduce del -2,4% nel periodo fine dicembre 2016 rispetto a fine dicembre 2015.

Alla base della contrazione della consistenza del credito agrario negli ultimi anni vi possono essere motivazioni differenti. Da un lato, politiche restrittive creditizie da parte degli Istituti di credito possono determinare una loro offerta insufficiente per le necessità finanziarie delle imprese agricole; dall'altro lato, può essere la performance economico-finanziaria delle imprese agricole a indurre a privilegiare l'autofinanziamento in alternativa al ricorso all'Istituto di credito.

A sua volta, anche la consistenza del credito agrario nazionale si caratterizza per una contrazione non trascurabile, tuttavia di intensità inferiore rispetto a quella della realtà regionale, pari al -3,1%. Infine, nei dodici mesi in esame, anche la variazione nella consistenza del credito totale regionale presenta il segno negativo e un valore non irrilevante, pari al -3,8%.

Le province che in regione presentano la consistenza di credito agrario più elevata contribuiscono in modo significativo alla contrazione della consistenza del credito agrario regionale. In particolare, con riferimento alla provincia di Brescia, la riduzione della suddetta variabile corrisponde al -5,4%; a sua volta, essa è del -4,3% per la provincia di Mantova. Una decisa varietà di situazioni caratterizza la realtà evolutiva di breve periodo nelle restanti province. Così, nettamente scostata rispetto alla media regionale, è la variazione della consistenza del credito agrario per la provincia di Monza, che raggiunge ben -14,4%; uno scostamento altrettanto significativo e di segno opposto rispetto alla media regionale è con riferimento alla provincia di Sondrio, che evidenzia una crescita del 5,8%.

Entrando più nel dettaglio degli specifici trimestri del 2019, le variazioni della consistenza del credito agrario regionale in ogni trimestre rispetto al precedente confermano una riduzione in ogni caso; infatti, esse sono pari rispettivamente a -1,7%; -0,5%; -0,5%; -1,6%. Una varietà di casi caratterizza l'evoluzione trimestrale di tale variabile a livello di singole province; ma è altrettanto vero che il segno negativo è prevalente nel maggior numero di queste variazioni. In maniera simile alla realtà regionale, con riferimento all'evoluzione della consistenza del credito agrario nazionale nei quattro successivi trimestri del 2019 vi sono variazioni con segno negativo in quasi tutti i trimestri dell'anno (-0,6%; 0,2%; -1,3%; -1,2%).

L'intensificarsi progressivo negli ultimi anni della contrazione della consistenza del credito agrario regionale, che si contrappone ad una stasi degli anni precedenti, conferma un trend negativo di tale variabile nel *medio periodo*. Così, dal confronto della consistenza del credito agrario a fine dicembre 2019 rispetto a quella riferita a fine dicembre 2014 è possibile calcolare un tasso medio annuo di variazione che, con un valore pari a -2,8%, conferma una progressiva decrescita annua. Il corrispondente tasso di variazione per la

realtà nazionale è pari a -2,1%. A sua volta, anche il trend evolutivo in tale periodo della consistenza del credito totale regionale è decrescente, infatti, il suo tasso di variazione medio annuo si attesta sul -1,4%.

Sebbene in questi ultimi anni sia ricorrente la flessione della consistenza del credito agrario in Lombardia, tuttavia il suo valore, che supera nettamente i 7 miliardi di euro, evidenzia che la fonte di finanziamento esogena, espressa dal credito di banca, permane un'integrazione importante alla capacità di autofinanziamento delle imprese agricole della regione.

12.1.2. Le insolvenze bancarie delle imprese agricole

Non necessariamente è una inadeguata gestione finanziaria alla base delle insolvenze delle imprese agricole nei confronti degli Istituti bancari loro creditori. Piuttosto, diverse sono le motivazioni di natura esogena legate alle contingenze sfavorevoli dell'ambiente economico; fra di esse vi sono le dinamiche incontrollabili dei prezzi nei confronti delle quali l'impresa agricola, spesso price-taker, non ha alcun potere contrattuale. Possono esservi politiche creditizie restrittive connesse ad una generale congiuntura economica critica, con effetti negativi sulla possibilità di investimenti delle imprese. A tutto ciò occorre aggiungere la sempre presente "spada di Damocle" espressa dalle tipiche incertezze produttive connesse al ciclo biologico dell'attività agricola. Così, a fronte di una consistenza di credito agrario lombardo pari a 7.585 milioni di euro in essere a fine dicembre 2019, quella in sofferenza presenta un valore di 409 milioni di euro; in altri termini, il tasso di sofferenza, espresso dal rapporto fra la consistenza del credito agrario in sofferenza e quella del credito agrario totale, presenta un valore del 5,4%. Pur tuttora presente la difficoltà di alcune imprese agricole lombarde nell'onorare i propri debiti nei confronti degli Istituti di credito, è altrettanto vero che la situazione di credito in sofferenza si è progressivamente contratta negli ultimi anni. Infatti, a fine dicembre 2018 il tasso di sofferenza è pari a 7,1%, ossia 1,7 punti percentuali in più rispetto al valore assunto 12 mesi dopo. A sua volta, a fine dicembre 2017 il tasso di sofferenza raggiunge il 10,8%; ben più elevato infine è il tasso di sofferenza del credito agrario a fine dicembre 2016, quando raggiunge l'11,3%, il che significa 5 punti percentuali in più rispetto al dato più recente. Certamente, questa dinamica trova una importante motivazione nel recente processo di cartolarizzazione dei crediti in sofferenza.

La condizione di insolvenza delle imprese agricole lombarde nei confronti degli Istituti di credito è più contenuta rispetto a quanto emerge dai dati relativi alla realtà nazionale. Così, la consistenza del credito agrario in sofferenza

nazionale raggiunge i 2.721 milioni di euro; ciò corrisponde ad un tasso di sofferenza pari al 6,8%, ossia 1,4 punti percentuali in più rispetto al corrispondente tasso di sofferenza regionale. A conferma di una più solida performance creditizia della realtà regionale rispetto alla media nazionale si può ulteriormente evidenziare che la consistenza del credito agrario in sofferenza della Lombardia, con i suoi 409 milioni di euro, raggiunge il 15% della corrispondente variabile a livello nazionale; tale percentuale è, pertanto, di ben 4 punti percentuali inferiore rispetto a quella che esprime il peso della consistenza del credito agrario regionale rispetto a quella nazionale, pari al 19%.

D'altro lato, è anche vero che le imprese agricole della Lombardia presentano maggiori difficoltà a restituire nei tempi stabiliti le somme ricevute a prestito dagli Istituti di credito rispetto a quanto emerge con riferimento all'economia lombarda nella sua globalità. Ciò è confermato dal tasso di sofferenza del credito agrario regionale, che supera di 1,9 punti percentuali quello relativo al credito totale lombardo, pari al 3,5%. In maniera analoga, il tasso di sofferenza del credito agrario nazionale supera di 2,6 punti percentuali quello relativo al credito totale italiano.

Il credito agrario in sofferenza è presente in ogni provincia della Lombardia. È comunque vero che una marcata concentrazione caratterizza la sua distribuzione a livello provinciale, la quale ripropone il peso che le varie province rappresentano all'interno della consistenza del credito agrario della regione. Di conseguenza, un ruolo di spicco è da attribuirsi alla consistenza di tale variabile con riferimento alla provincia di Brescia, che contribuisce a più di un quarto della consistenza del credito agrario in sofferenza regionale e di cui ne rappresenta il 26,2%. Ma ancora maggiore è la consistenza del credito agrario in sofferenza nella provincia di Cremona, che assorbe il 27,6% di quella regionale. Più specificatamente, in solo queste due province si concentra ben il 53,8% della consistenza del credito agrario in sofferenza della Lombardia. Tale valore è di ben 12,7 punti percentuali superiore rispetto alla percentuale riferita al contributo, già di per sé molto rilevante, che la consistenza del credito agrario dell'insieme delle due province rappresenta rispetto alla sua consistenza a livello regionale, pari a 43,1%. Si può pertanto ritenere che le situazioni creditizie in sofferenza sono maggiormente incisive là dove il fabbisogno di finanziamento esogeno è particolarmente importante.

Sebbene siano presenti in ogni provincia le difficoltà di certe loro imprese agricole a restituire i finanziamenti ricevuti dalle banche nei tempi accordati, tuttavia il tasso di sofferenza, espresso dal rapporto fra il credito agrario in sofferenza provinciale rispetto al credito agrario totale, si caratterizza per una discreta variabilità di casi. Così, per alcune realtà si colloca su livelli superiori alla media regionale; questo è per la provincia di Cremona e Brescia, per le

quali tale variabile raggiunge un valore prossimo al 7%. D'altro lato, si evidenziano realtà provinciali per le quali questo tasso è decisamente al di sotto della media regionale, come per le province di Lodi e Pavia, in cui tale variabile si ferma al 2%.

A fronte di un valore della consistenza del credito agrario in sofferenza medio per ettaro di SAU regionale, pari a 415 euro, anche per questa variabile si constata una difformità non irrilevante a livello provinciale. Spiccano, fra tutte, sia il valore più elevato relativo alla provincia di Cremona, pari a 826 euro, sia quello più basso, che si ferma al di sotto dei 100 euro per le province di Pavia e Sondrio.

La consistenza del credito agrario in sofferenza si caratterizza per una decrescita del -29,7%; essa infatti, attestandosi su un valore pari a 409 milioni di euro, si contrae di 173 milioni di euro rispetto al valore di 12 mesi prima. In misura piuttosto simile, il credito agrario nazionale in sofferenza varia del -21%. Generalizzata a quasi tutte le province della Lombardia è la riduzione della variabile in esame negli ultimi 12 mesi. Infine, per effetto di un progressivo rallentamento che ha caratterizzato la consistenza del credito agrario in sofferenza negli ultimi anni in Lombardia emerge che, nel quinquennio compreso fra fine dicembre 2014 e fine dicembre 2019, il suo tasso di variazione medio annuo si contraddistingue per una decrescita pari al -13,1%. Una percentuale del -11,9% è il corrispondente suo valore a livello nazionale.

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

Il finanziamento mediante credito di banca, nella realtà attuale, tende sempre di più ad essere posto in relazione alla capacità di reddito dell'impresa; ciò che primariamente l'Istituto di credito enfatizza e giudica è la performance economico-finanziaria dell'impresa da finanziare. È comunque vero che il credito bancario, pur destinato a supportare la gestione dell'impresa nella sua globalità, è classificabile in tre tipologie di operazioni, differenziabili in base alla loro durata, contraddistinte da specifici strumenti di finanziamento e supportate da adeguate forme di garanzie.

Un primo motivo per cui le imprese agricole ricorrono al credito di banca è la scarsa disponibilità di denaro liquido; ciò soprattutto al termine del processo produttivo quando, a fronte di consistenti out-flow di cassa determinati dalle operazioni di approvvigionamento dei fattori produttivi, ancora non si sono realizzati in-flow monetari per effetto della cessione dei prodotti. 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'anticipa-

zione su nota di pegno o l'apertura di fido, che può costituire una insostituibile integrazione alla capacità endogena dell'impresa di fornirsi del necessario flusso positivo di cassa.

È pari a 1.334 milioni di euro la consistenza del credito agrario di breve periodo della Lombardia, a fine dicembre 2019; tale valore certamente conferma che il supporto finanziario rimane essenziale quando ristrettezze di cassa delle imprese agricole raggiungono condizioni di criticità. In relazione a tale valore, si può rilevare anche che una porzione di rilievo del credito agrario regionale in essere a questa data, pari al 17,6%, è riconducibile alle esigenze finanziarie correnti. La corrispondente percentuale riferita alla realtà nazionale raggiunge il 18,9% (tab.12.2).

In particolare, nelle tre province di Brescia, Cremona e Mantova, quelle con la consistenza del credito agrario più elevata rispetto alle altre province, la consistenza di tale tipologia di credito si avvicina ai 250 milioni di euro, arrivando ad un massimo di 255 milioni di euro per la provincia di Mantova; in essa, pertanto, si concentra quasi un quinto del credito agrario di breve periodo regionale. Considerando anche le province di Brescia e Cremona, tale percentuale raggiunge il 54,9%. Come già evidenziato con riferimento alla globalità del credito agrario, per la consistenza del credito agrario di breve periodo, si conferma pertanto un elevato grado di concentrazione provinciale.

Il ruolo della consistenza di tale tipologia di credito rispetto a quella del credito agrario totale riveste un'importanza differente nelle specifiche realtà provinciali. Così, è con riferimento alla provincia di Pavia che essa rappresenta ben il 26,5% del credito agrario in essere nella provincia. All'opposto, una percentuale pari al 10,8% corrisponde alla provincia di Varese.

Le esigenze finanziarie di medio periodo, correlate di norma agli approvvigionamenti di macchine e attrezzi, possono essere alla base di necessità di finanziamenti esogeni e cercare pertanto copertura nel *credito agrario di medio periodo,* il cui tipico strumento di concessione è il rinnovo di cambiale agraria. In Lombardia, la consistenza di tale credito a fine dicembre 2019 è pari a 976 milioni di euro, ciò significa il 12,9% del credito agrario della regione. La sua consistenza riferita alla realtà italiana raggiunge i 6.190 milioni di euro, ossia 15,5% della consistenza del credito agrario nazionale.

Come per la consistenza del credito agrario di breve periodo, un deciso livello di concentrazione provinciale si ripropone anche in questa seconda tipologia di credito agrario; così la sua consistenza relativamente alla provincia di Brescia rappresenta il 21,2% di quella regionale; a loro volta, le province di Mantova e Cremona seguono in ordine di importanza, assorbendone rispettivamente il 18,4% e il 16%. Pertanto, queste tre province rappresentano, nel loro insieme, ben il 55,6% di tale tipologia di credito regionale.

Tab. 12.2 - Tipologie di credito agrario in Lombardia e nelle sue province, a fine dicembre 2019

	Bergamo	*Brescia*	*Como*	*Cremona*	*Lecco*	*Lodi*	*Mantova*	*Milano*	*Monza e Brianza*	*Pavia*	*Sondrio*	*Varese*	*Lombardia*	*Italia*
							Consistenza, in milioni di €							
Credito agrario	706	1.683	106	1.583	42	542	1.209	675	67	759	135	78	7.585	39.944
- durata < 1 anno	144	245	16	233	6	77	255	116	9	201	23	8	1.334	7.543
- durata fra 1 e 5 anni	81	207	19	157	11	42	179	124	14	111	12	19	976	6.190
- durata > a 5 anni	481	1.231	72	1.194	25	423	774	435	43	447	99	51	5.274	26.211
							Confronti, in %							
Credito agrario (provincia/regione)	9,3	22,2	1,4	20,9	0,5	7,1	15,9	8,9	0,9	10,0	1,8	1,0	100	Lomb/Ita 19,0
- durata < 1 anno	10,8	18,4	1,2	17,4	0,5	5,7	19,1	8,7	0,7	15,1	1,7	0,6	100	Lomb/Ita 17,7
- durata fra 1 e 5 anni	8,3	21,2	1,9	16,0	1,1	4,3	18,4	12,7	1,5	11,4	1,3	1,9	100	Lomb/Ita 15,8
- durata > 5 anni	9,1	23,3	1,4	22,6	0,5	8,0	14,7	8,2	0,8	8,5	1,9	1,0	100	Lomb/Ita 20,1
							Scomposizione sul totale, in %							
Credito agrario (tipologia/totale)	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
- durata < 1 anno	20,4	14,6	15,0	14,7	14,6	14,2	21,1	17,2	13,7	26,5	17,3	10,8	17,6	18,9
- durata fra 1 e 5 anni	11,4	12,3	17,9	9,9	25,9	7,8	14,8	18,4	21,4	14,7	9,1	23,9	12,9	15,5
- durata > 5 anni	68,2	73,1	67,2	75,4	59,6	78,1	64,0	64,4	64,9	58,8	73,6	65,4	69,5	65,6
							Variazione 2019/18, in %							
Credito agrario	-1,5	-5,4	-9,2	-5,2	-3,6	-2,5	-4,3	-5,5	-14,4	-3,0	5,8	-6,4	-4,4	-3,1
- durata < 1 anno	12,9	-7,9	-28,4	-1,4	-5,6	-6,3	-8,4	-5,9	-27,7	-3,9	10,8	-7,3	-4,4	-4,6
- durata fra 1 e 5 anni	-10,0	1,9	-0,6	0,9	-11,0	-1,0	-2,9	-8,1	5,9	-0,4	6,1	-3,6	-2,1	-0,5
- durata > 5 anni	-3,6	-6,0	-5,8	-6,6	0,4	-1,9	-3,2	-4,7	-16,4	-3,3	4,6	-7,2	-4,8	-3,3
							Tasso di variazione medio annuo r 2014-2019, in %							
Credito agrario	-3,0	-3,9	-3,1	-3,0	-3,8	-1,3	-3,0	-1,6	-5,8	-1,8	2,0	-2,5	-2,8	-2,1
- durata < 1 anno	5,0	-8,1	-7,3	-4,5	-18,7	-7,6	-6,0	-3,2	-11,9	-1,8	-6,2	-11,8	-4,8	-5,4
- durata fra 1 e 5 anni	2,1	0,0	4,6	2,8	16,0	7,5	4,2	2,3	16,4	1,6	10,0	8,2	2,8	3,7
- durata > 5 anni	-5,4	-3,5	-3,7	-3,3	-2,6	-0,5	-3,2	-2,2	-8,1	-2,6	3,9	-3,3	-3,1	-2,2

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

È anche vero che tale fonte di finanziamento assume un'importanza differente nelle singole realtà provinciali di riferimento. Così, è per le province di Lecco e Varese, dove essa rappresenta circa un quarto della consistenza del credito agrario provinciale. Diversamente, si ferma su percentuali al disotto del 10% per le province di Cremona, Sondrio e Lodi.

Gli investimenti di lungo periodo, di norma motivati da miglioramenti nel capitale fondiario, possono trovare un sostegno finanziario attraverso il credito agrario di *lungo periodo*, erogato attraverso il tipico strumento del mutuo bancario, garantito mediante iscrizione di ipoteca sul patrimonio aziendale. Proprio perché correlato ad investimenti particolarmente impegnativi connessi di norma a capitale fondiario, la sua consistenza è di importo decisamente elevato e, con un valore pari a di 5.274 milioni di euro, rappresenta il 69,5% della consistenza del credito agrario della regione. A livello nazionale si riconferma il suo ruolo di grande rilievo; infatti, con una consistenza di 26.211 milioni di euro, esso raggiunge il 65,6% del totale credito agrario italiano.

Ancora una volta sono le province di Brescia e di Cremona a confermarsi come quelle con la consistenza di tale tipologia di credito più elevata in regione, raggiungendo un valore prossimo ai 1.200 euro. Per ciascuna delle due province la consistenza di tale credito si attesta sul 23% di quella del credito agrario lombardo; pertanto nell'insieme, le due province ne rappresentano ben il 45,9%, confermando la vistosa concentrazione a livello provinciale.

All'interno del credito agrario è certamente la componente di lungo periodo a confermarsi come quella nettamente dominante in tutte le province, pur con livelli d'importanza differenti. Pertanto, è con riferimento alle province di Cremona e Lodi che la quota di credito agrario di lungo periodo supera il 75% del credito agrario provinciale. All'opposto, con riferimento alla provincia di Pavia, la corrispondente percentuale non arriva al 60%.

A fronte di una riduzione della consistenza del credito agrario della Lombardia del -4,4%, nell'arco di tempo che va da fine dicembre 2018 a fine dicembre 2019, quella relativa alle tre tipologie di credito agrario si caratterizza, nel medesimo periodo, per una propria specifica variazione, che comunque non si discosta in maniera netta da tale valore.

Specificatamente, la consistenza del credito agrario con *durata inferiore all'anno*, pari a 1.334 milioni di euro a fine dicembre 2019, si riduce di 61 milioni di euro rispetto a quella relativa a 12 mesi prima. In termini percentuali, tale variazione è pari a -4,4%, un valore cioè esattamente uguale a quello relativo alla consistenza del credito agrario regionale. Si riconferma, pertanto, la dinamica decrescente già in atto nell'anno precedente, pari a -4,1%. Occorre comunque evidenziare che la tale contrazione è nettamente inferiore rispetto all'intensa stretta creditizia che contraddistingue i 12 mesi precedenti, quando

la consistenza di tale credito, a fine dicembre 2017, si riduce del -11,3% rispetto alla sua consistenza di fine dicembre 2016.

A sua volta, la flessione creditizia si ripropone a livello nazionale; così, la variazione della consistenza del credito agrario di breve periodo a fine dicembre 2019 rispetto a quella di 12 mesi prima si attesta al -4,6%.

La riduzione di tale tipologia di credito agrario regionale non trova riscontro condiviso nell'evoluzione che la caratterizza nelle singole province. Da un lato, sono solo le tre province con la sua consistenza più elevata in regione a presentare una percentuale di riduzione non particolarmente dissimile dalla realtà regionale; così per le province di Brescia, Cremona, Mantova essa è pari rispettivamente a -7,9%, -1,4%, -8,4%. D'altro lato, si evidenziano situazioni di forte decrescita, come per la provincia di Como, dove essa raggiunge il -28,4%; oppure realtà di deciso incremento, come per la provincia di Bergamo, dove si registra un aumento del 12,9%.

Ancora con il segno negativo, ma con valore più contenuto rispetto alla tipologia suddetta, è la variazione della consistenza del credito agrario di *medio periodo* della Lombardia che, nei dodici mesi compresi fra fine dicembre 2018 e fine dicembre 2019, si contrae di 21 milioni di euro, ossia del -2,1%. In questi termini ci si allontana non tanto dalla situazione relativa al cambiamento dei dodici mesi precedenti, quando essa è pari a zero, piuttosto, si conferma l'interruzione di quella dinamica evolutiva che contraddistingue questa forma di finanziamento nei 12 mesi precedenti, quando essa cresce di ben il 10,3%. A sua volta, una debole riduzione del -0,5% caratterizza il suo cambiamento a livello nazionale.

Con riferimento a questa tipologia di credito, ogni provincia della Lombardia presenta nei dodici mesi in esame un proprio cambiamento differente rispetto a quello delle altre realtà, sia per segno che per valore della percentuale di variazione. Così, spiccano situazioni di forte decrescita come con riferimento alle province di Bergamo e di Milano, pari rispettivamente al -10% e al -8,1%. Non mancano tuttavia cambiamenti con segno positivo, come per la provincia di Monza, con una crescita del 5,9%.

La terza componente della consistenza del credito agrario regionale, quella di *lungo periodo,* si connota per una riduzione di 264 milioni di euro negli ultimi dodici mesi; in termini percentuali ciò corrisponde al -4,8%. Perdura, pertanto, il fenomeno di contrazione dei finanziamenti ai capitali di lungo periodo. Infatti, a fine dicembre 2018, tale forma di finanziamento si riduce del -5% rispetto a quella di 12 mesi prima. Analogamente, a livello nazionale la variazione di tale credito, in tale periodo, è di segno negativo ed è pari a -3,5%.

In quasi tutte le realtà provinciali, la consistenza del credito agrario di

lungo termine a fine dicembre 2019 conferma una riduzione, pur con intensità differente, rispetto al valore di 12 mesi prima; spicca fra tutte la significativa decrescita relativamente alla provincia di Monza, pari al -16,4%.

Volendo infine evidenziare l'evoluzione nel medio periodo della consistenza del credito agrario lombardo nelle sue tre componenti si constata che, a fronte di un suo tasso di variazione medio annuo del -2,8% riferito al quinquennio 2014-2019, i corrispondenti tassi di variazione riferiti alle tre tipologie di credito agrario sono pari al -4,8%, per la componente di breve termine, al 2,8% per quella di medio termine e al -3,1% per quella di lungo termine.

12.1.4. L'offerta di credito alle imprese agricole in base alle dimensioni degli Istituti di credito

I persistenti investimenti connessi all'enorme sviluppo della tecnologia dell'informazione e la conseguente necessità di conseguire economie di scala sono alla base dell'intenso processo di aggregazione fra Istituti di credito. È comunque ancora vero che, insieme con Istituti di dimensioni sempre più imponenti coesistono quelli di dimensioni più contenute e con una forte connotazione territoriale. Per le imprese agricole che debbono integrare le loro capacità di finanziamento si possono pertanto aprire le porte di Istituti bancari di diverse dimensioni, presso cui confrontarsi con proposte finanziarie di varia natura.

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

Se da un lato la consistenza di credito agrario lombardo a fine dicembre 2019, è pari a 7.565 milioni di euro, dall'altro lato ben 4.014 milioni di euro sono rilevabili presso gli Istituti di credito di dimensione *maggiore;* ciò significa che *più* della metà della consistenza del credito agrario regionale, pari al 52,9%, è in essere in tali Istituti. Inoltre, altri 1.349 milioni di euro rappresentano la consistenza del credito agrario presso gli Istituti di credito di dimensione *grande,* che corrispondono ad una percentuale del 17,8%. È pertanto vero che la consistenza di credito agrario presente negli Istituti di credito di dimensione più elevate, ossia *maggiori e grandi,* raggiunge il 70,7% di quella regionale. È questa una palese conferma di un'indubbia concentrazione dell'offerta di credito agrario.

Ne consegue, pertanto, che il credito agrario in essere presso gli Istituti di credito di dimensione meno elevata, che rappresenta il rimanente 29,3% della consistenza totale di credito agrario, è la sua componente di minore rilievo. Nel dettaglio, la sua consistenza si ripartisce fra gli Istituti di credito di dimensione *media*, che rappresentano una quota molto modesta del credito agrario

regionale, pari al 3,1% e quelli di dimensione *piccola e minore,* la cui consistenza rappresenta rispettivamente il 20,9% e il 5,3% del totale (tab.12.3).

In maniera simile, un ruolo decisamente prioritario degli Istituti di credito di dimensione *maggiore* nell'erogare credito agrario è rilevabile anche a livello nazionale dove è in essere, al 31 dicembre 2019, una consistenza di credito agrario pari al 47,2% di quella totale nazionale. In tale realtà, la loro funzione, pur di spicco, non raggiunge comunque un ruolo così importante come per la realtà regionale. A sua volta, la consistenza in essere presso gli Istituti di dimensione *grande* è pari all'11% del credito agrario nazionale. Globalmente, la consistenza del credito agrario presente in questi Istituti di credito di dimensione più elevata – *maggiore e grande* – rappresenta il 58,2% del credito agrario nazionale, ossia una percentuale che, sebbene elevata, tuttavia è di ben 12,5 punti percentuali inferiore rispetto a quella della realtà regionale. Ne consegue che presso gli Istituti di credito di dimensione più limitata è in essere il rimanente 41,8% della consistenza del credito agrario nazionale; in particolare, essa si attesta sull'8,5% relativamente alla consistenza del credito agrario presente negli Istituti di credito di dimensione *media* e rispettivamente sul 18,6% e 14,6% per quelli di dimensione *piccola e minore.*

La prevalenza della funzione creditizia degli Istituti di dimensione *maggiore* è confermata nella maggior parte delle province; in particolare, tale prevalenza supera nettamente la media regionale per la provincia di Mantova (59,8%) e per quella di Lodi (63,9%). Inoltre, è da sottolineare che nella quasi totalità delle province si conferma il forte grado di concentrazione della consistenza del credito agrario negli Istituti di credito di dimensione più elevata (*maggiori e grandi*), raggiungendo percentuali prossime o nettamente superiori al 70%.

A fronte della netta prevalenza del ruolo degli Istituti di credito ora citati, tuttavia è significativo sottolineare che per la provincia di Brescia, a cui corrisponde la consistenza del credito agrario più alta rispetto alle altre province, gli Istituti di credito di dimensione *piccola* hanno una funzione non trascurabile nel finanziare le imprese agricole (26,9%), sebbene di importanza inferiore rispetto a quella degli Istituti di *maggiore* dimensione (52,4%). Si evidenzia anche che con riferimento alla provincia di Bergamo il grado di concentrazione della consistenza del credito agrario negli Istituti di dimensione *maggiore* risulta nettamente inferiore rispetto alla media regionale (49,2%), lasciando ampio spazio agli interventi degli Istituti di credito di dimensione *piccola* (39,4%).

Il consistente grado di concentrazione dell'offerta creditizia negli Istituti di credito di dimensione *maggiore* si contrae negli ultimi 12 mesi, la cui riduzione corrisponde ad una percentuale pari al -5,3%. Si inverte, pertanto, il cambiamento rilevato nei 12 mesi precedenti, quando si registra una crescita del 5%.

Tab. 12.3 - Il credito agrario per dimensione degli Istituti di credito in Lombardia e nelle sue province, a fine dicembre 2019

	Bergamo	*Brescia*	*Como*	*Cremona*	*Lecco*	*Lodi*	*Mantova*	*Milano*	*Monza e Brianza*	*Pavia*	*Sondrio*	*Varese*	*Lombardia*	*Italia*
							Scomposizione sul totale, in %							
Totale	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Maggiori	49,2	52,4	43,1	49,8	50,8	63,9	59,8	53,1	50,5	53,5	13,6	54,3	52,9	47,2
Grandi	4,8	10,7	30,0	21,6	26,7	18,8	14,7	17,4	13,7	28,1	81,8	25,5	17,8	11,0
Medie	1,6	1,8	5,6	4,0	4,7	0,5	1,5	5,0	4,2	8,2	0,1	2,7	3,1	8,5
Piccole	39,4	26,9	12,3	22,6	5,9	12,7	17,9	18,4	19,5	6,1	3,3	9,4	20,9	18,6
Minori	4,9	8,2	9,0	2,0	11,8	4,1	6,0	6,0	12,1	4,1	1,2	8,0	5,3	14,6
							Variazione 2019/2018, in %							
Totale	-1,5	-5,4	-9,2	-5,2	-3,6	-2,5	-4,3	-5,5	-14,4	-3,0	5,8	-6,4	-4,4	-3,1
Maggiori	-5,7	-7,1	-10,5	-8,5	-9,0	0,3	-7,7	4,9	-20,5	-0,3	0,3	-11,6	-5,3	3,4
Grandi	-15,5	-11,8	-5,9	-3,5	2,1	-8,6	-3,5	-33,3	-9,5	-9,1	7,0	-8,6	-9,2	-19,5
Medie	14,8	-6,1	-18,3	-14,1	-9,6	9,5	-28,6	-28,0	-36,2	-2,6	-54,6	28,4	-13,1	-20,3
Piccole	5,1	-0,8	-13,7	2,8	-11,4	-4,8	9,7	5,7	-2,2	4,0	13,9	7,3	2,7	-2,8
Minori	5,1	0,4	0,3	-1,5	19,3	-8,0	0,6	28,2	4,1	-4,5	-13,1	22,3	2,5	4,3

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

La corrispondente percentuale di variazione a livello nazionale permane di segno positivo ed è pari al 3,4%. A fronte di una riduzione anche nelle altre due tipologie di dimensioni più elevate, pari a -9,2% per quelli di dimensione grande e -13,1% per quelli di dimensione media, di rilievo è sottolineare la crescita, seppure modesta, nella consistenza di credito agrario in essere presso gli Istituti di credito sia di dimensione piccola che minore che, a fine dicembre 2019, aumenta per entrambi di circa il 2,5% rispetto al suo valore di dodici mesi prima.

Una forte variabilità di situazioni caratterizza il cambiamento negli ultimi 12 mesi nelle diverse tipologie dimensionali degli Istituti di credito a livello provinciale; in linea generale, si può comunque affermare che molti sono i casi che ripropongono la dinamica regionale.

La struttura del settore bancario si conferma essere in rapida e complessa evoluzione; l'impresa finanziaria orientata all'offerta di prodotti e servizi bancari altamente digitalizzati necessariamente induce ad un intenso processo di aggregazione e concentrazione degli Istituti di credito di dimensioni sempre più elevate. Ma è anche vero che resiste la presenza di banche di dimensione territoriale, la cui forza è una specifica capacità conoscitiva della propria clientela. Al di là delle dimensioni degli Istituti di credito a cui si rivolge l'impresa agricola, ciò che in ogni caso è importante, è che il credito di banca possa costituire l'idonea leva finanziaria per l'impresa agricola, a beneficio del complesso sistema di gestione della qualità sia della stessa che, indirettamente, dell'ambiente economico in cui essa opera.

12.2. Il mercato fondiario

Il mercato fondiario lombardo nell'anno 2019, 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. Un mercato che si trascina dalla crisi finanziaria mondiale del 2008 e ancora una volta conferma le differenziazioni per zona altimetrica, ove la montagna alpina e appenninica, nel nostro caso l'Oltrepo 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, quali vitivinicoltura e 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. La pianura mostra invece mobilità fondiarie differenziate e una dinamica dei valori che

va dalla flessione all'assestamento. Anche qui, non mancano comprensori ove si assiste alla tenuta del mercato, specie in termini di conferma dei valori propri dell'anno precedente, e talora si osservano 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, queste ultime ormai limitate a casi, pochi casi, come si constata in tutta la pianura lombarda.

Nell'insieme della pianura e della collina che vi si affaccia, è la ricerca della necessaria efficienza d'impresa – e quindi della redditività – a condizionare i valori di mercato. È questo un carattere esteso anche gli affitti. La domanda di suoli è, per questo, rivolta a grandi aziende o grandi appezzamenti, accorpati, con buona viabilità interna, irrigui, tali da poter ottimizzare la gestione d'impresa. La redditività, a sua volta, è spesso legata a produzioni di pregio, tanto che si vanno formando comprensori distinti dalla omogeneità degli ordinamenti e dei miglioramenti fondiari, ivi comprese le tecnologie anche digitali, in presenza di grandi aziende. 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 1000 capi in lattazione, l'alimentazione, la mungitura, il benessere animale, la qualità dell'aria e la gestione (aziendale o territoriale) dei reflui zootecnici sono gli obiettivi immediati. Miglioramenti fondiari e tecnologie innovative che incidono, inevitabilmente, sui 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 le nuove disposizioni della recente legge regionale lombarda n. 31 del 28 novembre 2014, "Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato", intese a limitare il consumo di suolo, a favorire la rigenerazione delle aree già urbanizzate e quindi a ridurre la mobilità fondiaria. In verità, viene anche rilevato come le limitazioni nel consumo di suoli coinvolgano più il privato piuttosto che il pubblico.

12.2.1. Le compravendite

Da queste prime 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 2019 rispetto all'anno precedente, la diminuzione delle compravendite, la concentrazione di queste 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).

Tab. 12.4 - Quotazione dei terreni in .000 € per ettaro in Lombardia nel 2015-2019

Lombardia	*2015*	*2016*	*2017*	*2018*	*2019*
Vigneto DOC superiore della Valtellina (SO)	50	50	60	60	60
Piccoli appezzamenti di pianura e collina nel varesotto	85	80	80	80	80
Terreni per florovivaismo (CO)	155	135	135	135	135
Seminativi e prati nella collina di Lecco	108	95	95	95	95
Orti e colture florovivaistiche, pedecollinare Est (BG)	130	130	145	145	155
Seminativi irrigui media e bassa pianura (BG)	80	80	82	82	85
Vigneti specializzati nella collina bresciana	160	165	170	170	170
Seminativi irrigui nella pianura bresciana	52	52	50	52	60
Vigneti DOC nell'Oltrepo pavese	37	35	35	35	35
Appezzamenti irrigui nell'abbiatense (MI)	55	50	45	50	50
Piccoli appezzamenti irrigui nella pianura milanese	70	65	60	58	58
Azienda irrigua in provincia di Lodi	53	53	53	53	53
Media azienda irrigua nella zona di Soresina e Cremona	52	48	48	48	45
Seminativi irrigui nella collina morenica (MN)	60	60	60	55	50
Seminativi irrigui nell'Oltrepo mantovano, Sinistra Secchia	62	55	48	50	48

Fonte: Interviste dirette.

La provincia di Bergamo è, per cominciare, un caso esemplare. È la "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 nella collina delle coltivazioni florovivaistiche, comprese le coltivazioni di IV gamma, specie in prossimità del capoluogo ed in entrambe le zone pedecollinari, Est ed Ovest. Per le coltivazioni di IV gamma si è assistito, negli scorsi anni, alla delocalizzazione delle produzioni specie verso le pianure laziali. Questo per assicurare la produzione nell'arco dell'intero anno e garantire la continuità dell'offerta di prodotto ai propri clienti. Ma le scelte più recenti dei produttori bergamaschi di IV gamma sono rientrate in prossimità della zona d'origine espanden-

dosi nella pianura irrigua. In pianura si mantiene consistente la domanda di suoli, ma a valori correnti (6-7 €/mq), specie per la zootecnia da latte. Il mercato fondiario della pianura è ancora influenzato dalle attese di completamento della rete infrastrutturale, così come previsto dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, prossimo all'approvazione. Nell'insieme 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". 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. Sono entrambi nuovi modi di produrre reddito che si esprimeranno, presumibilmente, anche sui valori fondiari.

In provincia di Brescia, la diminuzione di valori che ha caratterizzato il mercato negli anni scorsi si è arrestata e il mercato 2019 conferma gli ulteriori lievi miglioramenti del 2018. Sono gli ordinamenti della pianura a trascinare i valori fondiari ove, per le aziende ampie, ben sistemate, irrigue, con gli adatti miglioramenti fondiari e tecnologie gestionali innovative, si spuntano 6-6,5 €/mq e fino a 7 €/mq nelle aziende di punta. La domanda di appezzamenti e solo marginalmente di aziende, come s'è detto, è sostenuta dagli allevatori di vacche da latte e dai suinicoltori, categorie che hanno beneficiato della buona congiuntura annuale. Le compravendite avvengono, quindi, a prezzi in leggero aumento rispetto all'anno precedente. Nel comprensorio vitivinicolo di Franciacorta, così come in quello del Lugana, i prezzi delle uve sono calmierati e si sono equilibrati, dopo gli anni ruggenti del Lugana. È venuto meno l'exploit del Lugana, per effetto dell'azione di contingentamento della produzione dei due consorzi di tutela, ed ora il valore fra le uve si mantiene intorno al rapporto di 1,5:1, Franciacorta rispetto a Lugana. Un rapporto più rispettoso della diversa onerosità di lavorazione fra spumanti e vini fermi. Anche a causa di questa azione di governo dei consorzi di tutela il mercato fondiario è fermo. Nessuno vuol cedere suolo vitato all'interno dei territori consortili. Difatti non si segnalano, nell'anno 2019, vendite significative. Il mercato è in stagnazione, con valori percepiti, non prezzi di mercato. 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. 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, in numero invariato rispetto all'anno precedente, sempre limitata a piccoli appezzamenti, con destinazione d'uso al florovivaismo per Como e ai seminativi e prati per Lecco. Si tratta di arrotondamenti e ricomposizioni di appezzamenti o piccole aziende, coltivati a seminativi o prato, in presenza di scarsità sia di domanda che di offerta, un mercato "paralizzato", in presenza di una forte polverizzazione. Anche favorita da grandi proprietari che vendono i fabbricati con le aree cortive e separatamente parcellizzano la superficie agricola. Una soluzione intesa ad ovviare all'onerosità del prelievo fiscale.

A *Cremona*, dopo l'assestamento degli anni precedenti, il mercato si è stabilizzato su valori omogenei, ivi compresi i comprensori al confine con le vicine province di Brescia e Milano che, di norma, presentavano valori più elevati rispetto alla media provinciale. Il mercato attuale, 2019, vede valori fondiari compresi nella forcella 3,5-4 €/mq e, ove sostenuti dalle buone quotazioni dei suini, dalle migliorate condizioni di gestione degli impianti di biogas e dalle quotazioni del latte tornate ad essere interessanti, anche per la presenza, qui nel cremonese, di una efficiente cooperazione lattiero-casearia, si raggiungono e superano i 4,5 €/mq. Al di sopra di questo valore, per quanto è dato di sapere, si è conclusa nell'anno la compravendita di una sola grande azienda, ad ordinamento zootecnico, tecnologicamente avanzata, posta a Nord-Ovest del capoluogo, ove la quotazione è definita in circa 6 €/mq. Invece, le aziende o i grandi appezzamenti privi dei caratteri strutturali prima accennati hanno subito accentuati deprezzamenti, fino alla metà del valore sopra riportato.

Lodi e *Milano,* compresa la provincia di Monza e della Brianza, ampiamente urbanizzata, presentano molte analogie quanto a mercato fondiario e la realtà mercantile del 2019 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. Nel milanese è evidente la rarefazione dell'interessamento dei cosiddetti "immobiliaristi", anche per effetto dell'attenzione 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 e facilita la dismissione di appezzamenti in affitto, per le minori esigenze aziendali di rispetto della cosiddetta "direttiva nitrati" ed anche delle non ancora dimenticate "quote latte". L'anno 2019 conferma le poche transazioni, "meno delle dita di una mano", sostengono gli intervistati, concluse sulla base di valori in leggera flessione e in attesa dell'ulteriore assestamento mercantile.

A *Mantova* si esprime un giudizio prudente. Sono in leggera diminuzione le transazioni, ma in modesto aumento le superfici compravendute. Il valore complessivo scambiato è invece in flessione. Le compravendite interessano più gli appezzamenti che le piccole/medie aziende. In questa provincia si evidenzia come i valori fondiari siano conseguenza anche degli elevati valori di conferimento del latte garantiti dal sistema cooperativo, sia nel Medio mantovano, area del Grana Padano – si ricordi che qui si produce il 29% del GP italiano – sia nell'Oltrepo, compreso nel comprensorio del Parmigiano Reggiano. L'analisi puntuale della realtà mantovana, in termini di evoluzione del mercato fondiario, viene illustrata nel successivo paragrafo 12.2.3 dedicato al "focus" sul mercato mantovano. Le indagini condotte nell'ambito dei lavori della Commissione Provinciale Espropri, in accordo convenzionale con l'Agenzia delle Entrate, definiscono la metodologia di rilievo dei dati elementari e commentano i risultati ottenuti con l'impiego della procedura innovativa praticata.

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, che ripete la modestia degli anni scorsi quanto a scarsa mobilità e valori, tiene conto della concorrenza internazionale e della nostra scarsa competitività internazionale nella produzione dei risoni. Qui infatti si sconta la larga presenza di risaie, che interessa circa la metà della superficie agricola provinciale, una coltura esposta alle dinamiche proprie dei mercati internazionali, che condizionano pesantemente i redditi d'impresa. I valori fondiari riflettono le difficoltà descritte, tanto che gli operatori ammettono la stazionarietà dei valori fondiari o la loro lieve diminuzione. Fanno eccezione alcune compravendite nella zona prossima al milanese, ove investitori industriali, per diversificazione, hanno acquistato i soli terreni, escludendo le strutture, perché soggette alle costose manutenzioni straordinarie e al gravoso sistema d'imposte (IMU, ecc.).

Nella provincia di *Sondrio* il mercato fondiario è poco dinamico con valori, percepiti, stabili. Qualche compravendita si registra per piccoli appezza-

menti 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. 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. I valori più elevati si riscontrano nel fondovalle ed hanno un andamento decrescente, in funzione dell'aumento di quota, per la natura impervia dei suoli.

Infine, a *Varese* i pochi contratti riguardano soprattutto piccole superfici destinate ad incrementare gli orti familiari e le produzioni orticole destinate al mercato locale o i giardini, sempre familiari. In questi casi le quotazioni possono raggiungere valori rilevanti, molto superiori alla quotazione espressa in tabella, che appare più un valore percepito che reale. Il bosco presenta valori modesti, si stima in 2 €/mq il valore corrente. Ma la domanda di suoli boscati è inesistente. I pochi seminativi possono variare da un minimo di 5 €/mq fino ai 20/25 €, sempre per mq. Da segnalare, come progetto di valorizzazione della produzione e di conseguenza anche dei valori fondiari, il progetto dell'IGP "Asparago di Cantello", una nicchia di coltivazione nell'omonimo comune.

12.2.2. Gli affitti

In Lombardia l'affitto è ancora largamente presente, specie in alcune province ove sussistono proprietà di Enti, fra i quali è lo storico "Ospedale Maggiore" di Milano, oltre al Comune di Milano, gli Spedali Civili di Brescia e gli Istituti Diocesani di Sostentamento del Clero (IDSC), attivi in diverse diocesi della Regione. A confermare la presenza dell'affitto e la sua espansione è, in particolare, il 6° Censimento generale dell'agricoltura, riferito al 2010, che segnala la forte riduzione delle aziende rispetto al precedente censimento (2000). Si calcola una diminuzione di aziende del -24,5%, le quali passano da 71.148 a 53.728. È significativo l'aumento delle aziende condotte solo in af-

fitto: da 5.502 a 6.648, che equivale a +20,8%. Quanto alla SAU regionale, questa è scesa sotto la soglia del milione di ettari (981.240 ettari al 2010), ma la SAU in affitto, +13% nel decennio 2000-2010, ha superato quella in proprietà. I valori assoluti, sempre al 2010, sono 487.180 ettari di SAU in affitto contro 446.637 ettari in proprietà, con alcune decine di migliaia di ettari di SAU a conduzione gratuita.

Il 2019 presenta un quadro diffuso di contrattazioni assai diversificate, tenuto conto che contemporaneamente l'agricoltura regionale risulta caratterizzata da redditi moderati per gli operatori delle diverse filiere, con l'eccezione di chi accede alla successiva fase di trasformazione dei prodotti, industriale o cooperativa che sia. Inoltre, emerge qualche ulteriore difficoltà legata agli accordi internazionali: è emblematico il caso del riso e di tutto il pavese.

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

Qualche aumento significativo è segnalato nella pianura di Brescia in occasione dei nuovi contratti o dei rinnovi. Ma si riduce la durata, ora contenuta fra i 3 e i 5 anni. Aumenti sono ancora segnalati ove insistono i patrimoni degli Enti, specie nel milanese e nel lodigiano. Qui l'Ospedale Maggiore, detentore di un vasto patrimonio fondiario in Milano e Lodi consistente in 142 fondi rustici, chiede, nei rinnovi contrattuali, canoni elevati e l'assunzione, da parte dei fittavoli, degli oneri di manutenzione straordinaria, ivi compresa la rimozione delle coperture in eternit. Anche la durata dei contratti, tradizionalmente legata a tempi lunghi, 15-20 anni, è ora ammessa fino ad un massimo di 8 anni. L'Ospedale Maggiore persegue una politica di adeguamento dei canoni, come s'è detto, con innalzamento degli stessi fino a circa 800 euro l'ettaro. All'op-

Tab. 12.5 - Canoni indicativi, in € per ettaro, per i contratti d'affitto, in Lombardia nel 2015-2019

Lombardia	*2015*	*2016*	*2017*	*2018*	*2019*
Contratti in deroga per seminativi e prati (VA)	170	175	175	175	175
Terreni per florovivaismo (CO)	450	455	460	460	460
Contratti per prati (CO e LC)	290	300	300	300	300
Contratti per alpeggi (a corpo) nella montagna di SO	70	75	80	85	90
Contratti stagionali per ortaggi, collina di Bergamo	1.800	1.800	1.800	1.800	1.800
Contratti in deroga per seminativi nella pianura bresciana	800	800	800	880	900
Contratti in deroga per risaie (PV)	800	800	800	750	750
Contoterzisti per seminativi irrigui (MI)	500	500	500	500	500
Contratti in deroga per seminativi irrigui (LO)	700	700	700	650	650
Contratti stagionali per pomodori e ortaggi (Casalasco, CR)	700	800	800	800	800
Contratti per fornitura biomasse a impianti da FER (CR)	900	800	800	800	800
Contratti stagionali per ortaggi, Viadananese e Oltrepo MN	1.000	1.000	1.000	900	900

Fonte: Interviste dirette.

posto il Comune di Milano che ha mantenuto canoni moderati in occasione di Expo 2015, ancor oggi svolge una funzione calmieratrice. Infatti, i canoni pattuiti nell'affitto delle proprietà fondiarie del Comune sono stimati in circa 400 euro l'ettaro, circa il 50% in meno rispetto ai canoni praticati dall'Ospedale Maggiore. Sempre nel milanese, il mercato degli affitti con terre di proprietà privata prevede accordi convenzionali proprietà/fittavoli con canoni che si aggirano, di massima, intorno ai 600 €/ha.

Nella montagna alpina, sollecitata dai controlli di fonte europea, l'operazione condotta negli anni scorsi, ha favorito una più formale regolarizzazione dei contratti 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 del 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 migliorare le condizioni di vita e di reddito degli operatori d'alpeggio, oltre a riconoscere la primaria funzione ambientale e sociale del sistema "alpi/malghe", qualificate come beni di interesse collettivo. È il riconoscimento del valore del sistema degli alpeggi, che comprende 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". Sempre interessata la Franciacorta per nuovi contratti o rinnovi, a canoni costanti. I canoni dei pascoli alpini sono invece aumentati per effetto degli interventi comunitari. A *Brescia* i canoni della pianura sono incrementati significativamente. Vi ha contribuito il buon andamento mercantile delle produzioni suinicole, è fra i primi produttori in Italia di suini e di latte vaccino. *Como* e *Lecco* confermano i canoni per i seminativi e i prati, con qualche aumento negli alpeggi. Quanto alle *provincie dell'alta Lombardia*, *Varese* e *Sondrio*, comprendenti vasti territori di montagna, si è detto dell'azione di regolarizzazione dei contratti e del modesto incremento dei canoni, mentre si confermano significativi gli aumenti per i pascoli d'alta quota.

In provincia di *Cremona* i canoni, ridotti negli scorsi anni, sia per le difficoltà gestionali degli impianti di produzione energetica 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 pratichi la maiscoltura condotta da terzisti. *Lodi* e *Milano* vedono confermati i canoni dell'anno precedente con qualche modesto aumento, aziende dell'Ospedale Maggiore a parte.

In provincia di *Mantova* si assiste ad 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 allevatoriale: gli imprenditori scelgono di ampliare la superficie aziendale destinata a foraggi grossolani per ottenere foraggi di migliore qualità, dismettono l'affitto e acquistano sul mercato i mangimi semplici. La conseguenza è che si sono rese disponibili superfici e aziende, poi affittate con difficoltà e a canoni cedenti. Invece, i contratti interessanti superfici destinate a coltivazioni specializzate, il pomodoro nel viadanese e nel medio mantovano e le insalate di pieno campo nel comprensorio di Guidizzolo, confermano la stabilità dei canoni, a valori più elevati rispetto ai seminativi.

La provincia di Pavia, infine, si distingue per la stabilità dei canoni, in pianura e nella collina appenninica, mentre aumenta la numerosità dei contratti a causa della dismissione dell'attività d'impresa da parte degli agricoltori, specie degli anziani. Questa è statisticamente confermata anche dalla forte riduzione nel numero d'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.

12.2.3. Una nuova modalità di stima per il mercato fondiario mantovano

Dal 2005 ad oggi la Commissione Provinciale Espropri (CPE) della Provincia di Mantova ha iniziato ad indagare il mercato fondiario mantovano in modo organico, con lo scopo di determinare i Valori Agricoli Medi (VAM) ancorati a elementi concretamente individuati. La CPE raccoglie ogni anno diversi atti di compravendita di terreni da cui estrae i prezzi rogitati e le caratteristiche dei fondi ed elabora i valori medi per la provincia e per le sue varie Regioni Agrarie. L'elaborazione comporta l'esclusione dei prezzi estremi e l'omogeneizzazione rispetto alle condizioni di affitto o alla presenza di fabbricati sui terreni. Le origini degli atti sono state diverse negli anni, fino ad un

recente sostanziale contributo da parte dell'Agenzia delle Entrate di Mantova. Purtroppo, la serie è limitata negli anni e sconta una certa disomogeneità nel numero degli atti rilevati annualmente. Ciò nonostante questa fonte ha l'enorme pregio di essere ancorata a valori reali e, per quanto ci è dato di conoscere, la raccolta rappresenta attualmente un'esperienza unica in Italia.

Per alcuni anni gli atti rilevati rappresentano solo un campione delle compravendite provinciali, mentre in altri la loro numerosità è tale da far presumere la completezza o quasi del mercato fondiario mantovano. Tuttavia, negli ultimi tre anni (2017-2019) grazie alla collaborazione con l'Agenzia delle Entrate, vengono forniti i dati (anonimi) di tutti gli atti di compravendita registrati nel territorio virgiliano.

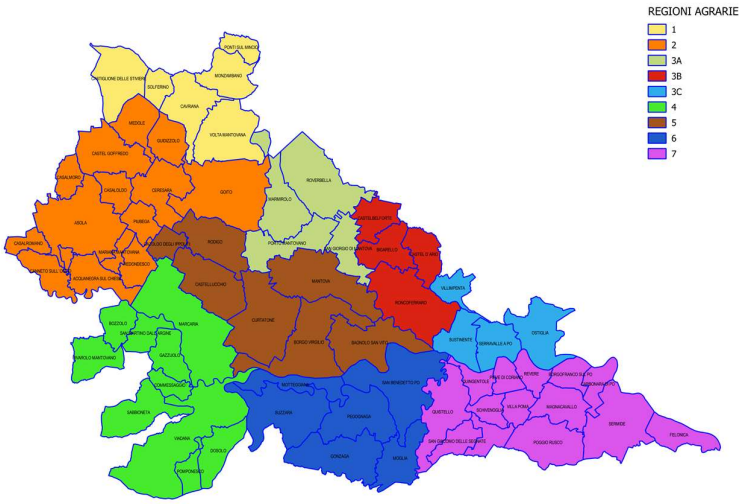
L'aggregazione dei dati per Regioni Agrarie, in origine finalizzato alla stima dei VAM, consente di analizzare i valori dei terreni per le varie zone del territorio mantovano anche per altri fini, quali sono i dati territoriali per le stime fondiarie ed altro. Le Regioni Agrarie sono uno dei livelli territoriali utilizzati dall'Istat per l'acquisizione di dati statistici economici in campo agricolo; è una suddivisione territoriale omogenea costituita da comuni confinanti, all'interno della stessa provincia, i cui terreni hanno caratteristiche agricole e naturali simili. Le sette[1] Regioni Agrarie della provincia di Mantova sono rappresentate nella figura 12.1.

In termini generali, la zona con i maggiori valori fondiari è quella collinare (RA1), mentre quelle con quotazioni minori sono il Destra Secchia (RA7) e l'Ostigliese (RA3c); queste ultime, seppur dotate di condizioni pedoclimatiche analoghe ad altre aree, sono però caratterizzate da un minor grado di sviluppo economico generale e da minori dotazioni di infrastrutture. Nella collina, dove i terreni hanno caratteristiche di fertilità molto variabili e spesso non eccelse rispetto alla pianura, le quotazioni sono trainate da una certa limitatezza dei terreni coltivabili, dai redditi generati dalla viticoltura e dagli usi turistici e ricreativi delle campagne, qualificate da un paesaggio singolare nell'ambito del territorio mantovano (agriturismi, seconde case, vicinanza al Lago di Garda). Ciò nonostante, nell'area collinare, così come nella zona del Sinistra Mincio (RA3), si sono registrati negli anni scorsi bruschi cali dei valori.

L'analisi evidenzia che in tutte le Regioni Agrarie negli ultimi anni è in atto un generale calo dei valori delle terre; contemporaneamente si registra una tendenza a quotazioni meno diversificate fra le varie zone rispetto al passato. L'approfondimento sull'ultimo triennio, reso possibile poiché si sono raccolti i dati di tutte le transazioni avvenute in provincia di Mantova, è una fonte pregiata per osservare da vicino il recente mercato dei terreni.

1. Dal 2011 la RA 3 è stata suddivisa in tre sottoregioni, 3a, 3b e 3c.

Fig. 12.1 – Regioni Agrarie della provincia di Mantova



Fonte: art. 6 del Reg. Prov. della Commissione Espropri di Mantova, approvato con D.C.P. n.48 del 26.11.2010, relativa alla ripartizione della regione agraria n. 3 in tre subregioni.

A. Gli atti di compravendita nel 2017-2019

I dati sono stati organizzati per anno solare (data dell'atto) e depurati da pochi valori limite; sono poi stati elaborati con medie ponderate e raggruppati per classi di superficie scambiata e per comune.

Per quanto riguarda la mobilità fondiaria, le superfici scambiate ogni anno sono circa l'1% della Superficie Agricola Utilizzata (SAU) provinciale, in linea con le medie nazionali. La superficie compravenduta è inoltre aumentata del 38% nel triennio, passando dai 1.340 ettari del 2017 ai 1.844 ettari del 2019 (tab. 12.6).

Il numero degli atti di compravendita (1.410 atti complessivi) è rimasto abbastanza costante nel triennio, con circa 470 atti in media all'anno. Anche l'ammontare complessivo delle transazioni ha visto un aumento nei tre anni, pari al 28%, da 58,5 milioni di € del 2017 ai 74,8 milioni di € del 2019. Infine, i valori unitari (4,36 €/mq nel 2017, 4,37 nel 2018 e 4,06 nel 2019), sono diminuiti del 7% nel periodo osservato.

In questi risultati si può intravedere un aumento della propensione a vendere e acquistare terreni negli ultimi anni (+38% per la superficie scambiata e +28% valore complessivo) e con quotazioni unitarie in diminuzione.

Tab. 12.6 – Dati generali degli atti di compravendita in provincia di Mantova nel triennio 2017-2019

Anno	Atti	Superficie totale		Valore totale		Valore unitario	
	n.	ha	Var. % su 2017	€/anno	Var. % su 2017	€/mq	Var. % su 2017
2017	426	1.340,5		58.487.222		4,36	
2018	502	1.617,3	21,0	70.597.262	21,0	4,37	0,0
2019	482	1.844,3	38,0	74.821.287	28,0	4,06	-7,0
Totale	**1.410**	**4.802,0**		**203.905.771**			

Fonte: Nostre elaborazioni su dati dell'Agenzia delle Entrate.

B. Numero di compravendite e relativa superficie totale per classe di superficie nel 2017-2019

L'analisi per classi di superficie scambiata rivela che la maggior parte (l'82%) delle transazioni riguarda appezzamenti di terreno piuttosto piccoli, fra 1 e 5 ettari, e che oltre un terzo degli atti stipulati interessa microsuperfici, inferiori a 1 ettaro (tab. 12.7). Si tratta molto probabilmente di aggiustamenti della superficie aziendale attraverso l'acquisizione di modeste aree o di terreni confinanti da parte di agricoltori. Molto scarsi invece sono gli acquisti di fondi di grandi estensioni (2%).

Tab. 12.7 – Transazioni per classi di superficie in provincia di Mantova nel 2017-2019

Classi di superficie (ha)	Numero atti				%	Var. % 2019/2017
	2017	2018	2019	Totale		
<0,05	13	8	10	31	2,0	-23,0
0,05-1	154	189	161	504	36,0	5,0
1-5	192	217	205	614	44,0	7,0
5-10	34	50	59	143	10,0	74,0
10-20	24	29	37	90	6,0	54,0
20-50	8	9	8	25	2,0	0,0
>50	1	0	2	3	0,0	100,0
	426	**502**	**482**	**1.410**	**100,0**	

Fonte: Nostre elaborazioni su dati dell'Agenzia delle Entrate.

Anche in termini di superficie degli scambi si conferma la preponderanza dei piccoli appezzamenti (1-5 ettari) (tab. 12.8). I numerosissimi atti per l'acquisto di piccoli terreni (< 1 ettaro) riguardano una superficie molto modesta.

Tab. 12.8 – Superficie totale compravendita per classi di superficie in provincia di Mantova nel 2017-2019

Classi di superficie (ha)	Superficie totale (ha)				%	Var. %
	2017	2018	2019	Totale		2019/2017
<0,05	0,3	0,3	0,3	0,9	0,0	-22,0
0,05-1	69	96	81	247	5,0	18,0
1-5	425	520	494	1.440	30,0	16,0
5-10	242	377	436	1.056	22,0	80,0
10-20	328	377	493	1.198	25,0	50,0
20-50	224	246	222	692	14,0	-1,0
>50	51	0	118	169	4,0	129,0
	1.340	**1.617**	**1.844**	**4.802**	**100,0**	

Fonte: Nostre elaborazioni su dati dell'Agenzia delle Entrate.

C. Le variazioni di valore unitario

Quanto poi alla variazione del valore agricolo medio nel triennio, stimato in €/mq per la sola qualità di coltura *seminativo irriguo* – la qualità preponderante nel mantovano –, la tabella 12.9 segnala le variazioni risultanti dai rilievi svolti, come sopra ricordati.

Si conferma quindi la diffusa variazione, in diminuzione, del mercato fondiario mantovano nel triennio 2017-2019, letto secondo la modalità innovativa che attinge i dati elementari dall'universo delle compravendite effettuate in provincia. La diminuzione più rilevante è a carico della collina, RA1, che comunque conserva il più elevato valore agricolo medio. Modesta è la flessione della RA6, Oltrepo in Sinistra Secchia, terra di Parmigiano Reggiano, mentre l'unica regione con un modesto incremento è il Medio mantovano, RA5. Sono dati che confermano, nel complesso, la tenuta del mercato fondiario mantovano, pur con qualche flessione, fino al termine dell'anno 2019.

Tab. 12.9 – Valori agricoli medi (VAM) nelle compravendite espressi in €/mq per la qualità di coltura "seminativo irriguo" e per Regione Agraria in provincia di Mantova nel 2017-2019

Regioni Agrarie	Anni			Var. %
	2017	2018	2019	2019/2017
1	6,40	6,20	5,90	*-7,8*
2	5,80	5,70	5,65	*-2,6*
3 A	6,40	6,20	5,95	*-7,0*
3 B	5,00	4,90	4,85	*-3,0*
3 C	3,80	3,70	3,50	*-7,9*
4	5,00	5,00	4,95	*-1,0*
5	5,00	5,10	5,05	*1,0*
6	5,60	5,60	5,55	*-0,9*
7	3,80	3,80	3,75	*-1,3*

Fonte: Nostre elaborazioni su dati dell'Agenzia delle Entrate.