PROVINCIA di VARESE

Provincia di Varese supporta gli obiettivi dello Sviluppo Sostenibile

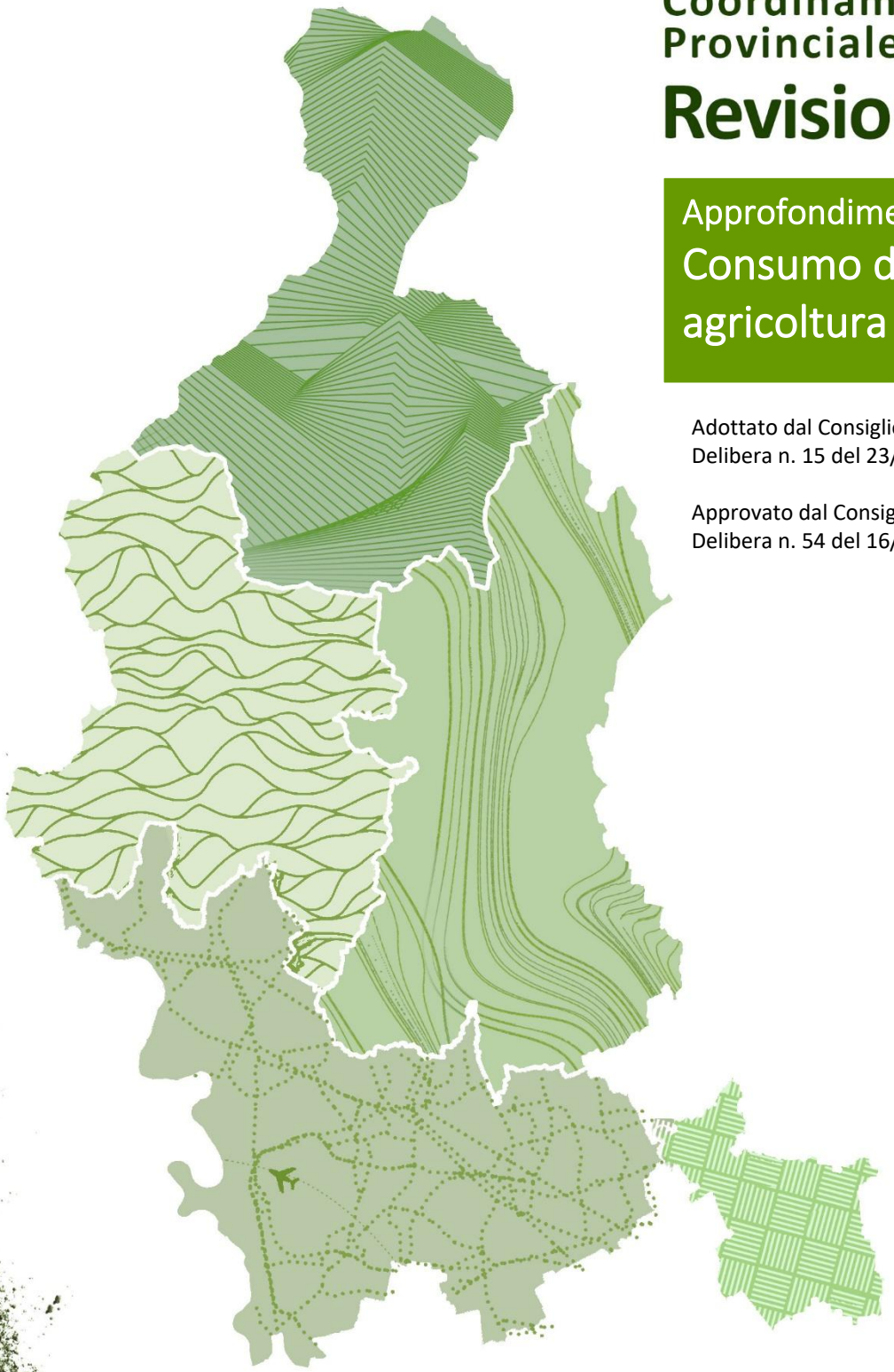
PTCP

Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

Revisione 2026

Approfondimento Tematico

Consumo di suolo e agricoltura



Adottato dal Consiglio Provinciale con Delibera n. 15 del 23/04/2026

Approvato dal Consiglio Provinciale con Delibera n. 54 del 16/09/2026



Il PTCP si ispira agli obiettivi di sviluppo sostenibile delle Nazioni Unite.

Con riferimento all'utilizzo del logo SDG e delle 17 icone SDG delle Nazioni Unite si rimanda sito web degli Obiettivi di Sviluppo Sostenibile (https://www.un.org/sustainabledevelopment). Si specifica che: il contenuto di questa pubblicazione non è stato approvato dalle Nazioni Unite e non riflette le opinioni delle Nazioni Unite o dei suoi funzionari o Stati membri.

PRESIDENTE DELLA PROVINCIA	Dott. Marco Magrini
Consigliere con delega alla Transizione ecologica	Dott. Stefano Bellaria
Dirigente dell'Area Tecnica e Autorità Procedente	Arch. Giuseppe Ruffo

con il supporto del Gruppo di lavoro intersettoriale e multidisciplinare:

Dott.ssa Lorenza Toson (Responsabile del Settore Territorio), Arch. Melissa Montalbetti, Dott.ssa Samuela Farina, Arch. Nadia Quadrelli, Geom. Mario Schiavi, Dott. Marco Parma, Dott.ssa Lorena Perri, Ing. Chiara Giorgetti, Dott.ssa Claudia Longhi, Dott.ssa Alessia Lo Duca, Dott. Diego Rossi, Ing. Erasmo Nocco, Ing. Sara Barbieri.

Documento elaborato con il contributo del Gruppo di lavoro del Dipartimento di Economia dell'Università degli Studi dell'Insubria, che ha curato il capitolo 2.1.

Prof.ssa Rossella Locatelli (Coordinamento)
Prof. Paolo Castelnovo, Prof.ssa Asmerilda Hitaj, Dott. Andrea Kalajzic, Prof.ssa Enrica Pavione, Prof.ssa Alessia Pisoni, Prof. Raffaello Seri, Prof. Andrea Vezzulli.

INDICE

1 IL CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO 1

1.1. Il consumo di suolo in provincia di Varese 1

1.1.1. La superficie urbanizzata e urbanizzabile in Provincia e l'offerta dei Piani di Governo del Territorio 3

1.2. La stima dei fabbisogni insediativi 8

1.2.1. Dinamiche demografiche e confronto tra ipotesi di crescita 10

1.2.2. Offerta insediativa esistente, fabbisogno abitativo e altre componenti del fabbisogno residenziale 20

1.2.3. Dinamiche economiche e fabbisogno per altre funzioni 26

1.2.4. Modalità di stima degli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo 28

1.3. Verifica della soglia regionale di riduzione del consumo di suolo 28

1.3.1. Soglia di riduzione del consumo di suolo per funzioni residenziali 28

1.3.2. Soglia di riduzione del consumo di suolo per funzioni non residenziali 31

1.4. Analisi del consumo di suolo alla scala di Ato e comunale 32

1.4.1 Soglia di riduzione del consumo di suolo 36

1.5. Il monitoraggio del consumo di suolo 37

2 L'ATTIVITA' AGRICOLA DI INTERESSE STRATEGICO IN PROVINCIA DI VARESE 38

2.1. Il settore produttivo agricolo in Provincia di Varese 40

2.1.1. Le superfici e le specializzazioni produttive 41

2.1.2. L'assetto proprietario, l'occupazione e la dimensione economica 46

2.1.3. Gli investimenti innovativi e le attività connesse 49

2.1.4. Il confronto tra gli Ambiti territoriali omogenei (ATO) della provincia di Varese 52

2.1.5. Considerazioni di sintesi 65

2.2. L'individuazione degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico 66

2.2.1. I suoli agricoli provinciali e gli elementi di rilievo per l'individuazione degli ambiti agricoli 66

2.2.1.1. L'attività agricola di interesse strategico per gli attori del territorio 72

2.2.2. L'individuazione degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico 74

2.2.2.1. I criteri regionali per l'individuazione degli ambiti agricoli strategici 74

2.2.2.2. I criteri per l'individuazione degli ambiti agricoli strategici nella proposta di PTCP 77

2.2.3. Il percorso di individuazione degli ambiti agricoli strategici nella proposta di piano 79

1 IL CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO

Il territorio della provincia di Varese (cfr. Figura 1-1) misura 1.198.243 kmq[1] e rappresenta il 5% circa della superficie territoriale lombarda. Fatte salve le province di più recente costituzione (Lecco, Lodi, e Monza e

La LR 31/14, che prevede l'integrazione nel sistema di governo del territorio lombardo di principi e criteri di contenimento del consumo di suolo, dispone che le Province adeguino i propri Piani Territoriali di Coordinamento al PTR, recependo i criteri, indirizzi e linee tecniche introdotti dal PTR per contenere il consumo di suolo; stabilendo le modalità di stima degli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo, da assumersi in seno ai PGT; indicando i criteri di valutazione di compatibilità dei PGT comunali, avuto riguardo al rispetto della soglia comunale di consumo di suolo. A seguito dell'adeguamento del PTCP ed in coerenza con i loro contenuti, gli strumenti comunali dovranno a loro volta adeguarsi alle previsioni della legge regionale.

La Revisione del PTR approvata con DCR 1157 del 18 novembre 2025 e pubblicata sul Burl n. 5 del 28 gennaio 2026, (che ha assunto quanto già contenuto nell'integrazione al PTR approvata con DCR 411/2018 poi aggiornata con DCR n. 2064/2021) costituisce il riferimento a cui il PTCP provinciale è tenuto ad adeguarsi si sensi della LR 31/14, considerando gli obiettivi d'azione posti dalle Linee di Indirizzo approvate dal Consiglio Provinciale (con DCP 20/2017) integrate con DCP 66/2023:

- *garantire il giusto equilibrio tra sviluppo e tutela ambientale, attraverso l'applicazione della politica regionale di riduzione del consumo di suolo, che dovrà quindi essere proporzionata a fabbisogni e obiettivi quantitativi di sviluppo ad ogni scala (provinciale, di ambito e comunale);*
- *garantire l'equità nella ripartizione degli obiettivi di salvaguardia ambientale posti da Regione Lombardia, così come nella stima degli obiettivi di sviluppo e nella verifica dell'offerta insediativa complessiva, non gravando eccessivamente su specifiche realtà territoriali, se non a fronte di comprovate esigenze ambientali;*
- *valorizzare le iniziative locali di contenimento e riduzione del consumo di suolo già sviluppate o che le amministrazioni Comunali vorranno promuovere.*

1.1. Il consumo di suolo in provincia di Varese

Innumerevoli studi sull'uso del suolo in Lombardia hanno analizzato il fenomeno dell'urbanizzazione negli ultimi 60 anni, utilizzando differenti approcci e differenti fonti informative, per concludere più o meno tutti uniformemente che la regione, negli ultimi 60 anni, ha visto crescere i territori antropizzati in maniera importante a danno principalmente dei terreni agricoli.

Per quanto riguarda le analisi del consumo di suolo inserite nel PTR, le dinamiche relative all'evoluzione dei processi insediativi fanno riferimento a tre principali metodologie e relative statistiche:

[1] La superficie considerata comprende anche i numerosi laghi che si trovano in provincia di Varese.

1. La prima si riferisce all'analisi dei processi urbanizzativi (1950, 1980, 2000, 2012)[2], attraverso la comparazione di banche dati regionali: volo GAI 1954 e dati del DUSAF[3] per cui, rispetto alle soglie temporali proposte, il momento di maggiore urbanizzazione in provincia di Varese è stato nel trentennio dagli anni '50 agli anni '80, in cui si è passati dai 7.828 Ha di suolo urbanizzato ai 14.5063 Ha del 1980, con un incremento pari all' 85%. Il ventennio successivo ha visto invece un incremento del 29% che ha portato il suolo urbanizzato a quota 18.784 Ha, mentre negli anni dal 1999 al 2007 si assiste ad una contrazione consistente.

2. La seconda metodologia analizzata[4] fa riferimento ai dati della rete di monitoraggio del consumo di suolo, realizzata da ISPRA con la collaborazione delle Agenzie per la Protezione dell'Ambiente delle Regioni e delle Province autonome, che ricostruisce l'andamento del consumo di suolo in Italia dal secondo dopoguerra ad oggi. Il PTR, attraverso la metodologia di calcolo messa a punto da ISPRA, estrapola i dati pubblicati dal relativo sito, registrando che il consumo di suolo in Regione Lombardia, così come risultante dalla "Carta nazionale del consumo di suolo ad altissima risoluzione – 2012", è di 246.217 ha, pari al 10,4% della superficie territoriale (in Provincia di Varese è parti a 21.561 ha, il 18% del territorio). L'approccio di ISPRA permette di valutare essenzialmente le variazioni legate ai cambiamenti della copertura del suolo intesa come "impermeabilizzazione", per cui si ha consumo di suolo quando si verifica una variazione da una copertura non artificiale (suolo non consumato) a una copertura artificiale del suolo (suolo consumato). Rispetto ai più recenti dati ISPRA il suolo impermeabilizzato in Provincia di Varese al 2019 è pari a 25.099 ha (20,9% del territorio).

3. La terza metodologia[5] ripresa dal PTR è quella del Centro di Ricerca sui Consumi di Suolo (CRSC), per cui il consumo di suolo è definito come variazione degli usi del suolo, il cui esito è un processo di antropizzazione. Anche in questo caso la base dati è il DUSAF, per cui risultano consumate tutte le aree che appartengono alla macroclasse "Aree antropizzate". Con questo tipo di approccio il suolo consumato in provincia di Varese, al 2012, risulta pari a 34.767 ha (28,9%).

Il PTR, quindi, delinea la politica di riduzione del consumo di suolo regionale a partire dalle definizioni dettate dalla LR 31/14, così come precisate nei "Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo", ed in particolare nei criteri per la Carta del consumo di suolo[6].

La definizione delle politiche provinciali di contenimento e riduzione del consumo di suolo non potrà che basarsi su un'attività di approfondimento della conoscenza dello stato del territorio e della pianificazione locale vigente. Regione Lombardia, con la DGR n. 1372/19, ha dettato i criteri per la trasmissione da parte dei comuni delle informazioni relative al consumo di suolo nei PGT, entro un anno dall'approvazione del PTR[7]. A

[2] Parte 1, cap. 5.4.1 Analisi socio economiche e territoriali. I calcoli sono stati effettuati sui dati cartografici forniti da Regione Lombardia (tav. A5).

[3] (Destinazione d'Uso dei Suoli Agricoli e Forestali) prodotta da Regione Lombardia e realizzata dall'Ente Regionale per i Servizi dell'Agricoltura e delle Foreste (ERSAF).

[4] Parte 3, cap. 1.2 Analisi socio economiche e territoriali.

[5] Parte 3, cap. 1.2 Analisi socio economiche e territoriali.

[6] Cap 4.2 *Carta del consumo di suolo: elementi dello stato di fatto e di diritto.*

[7] La modifica alla legge sul consumo di suolo, intervenuta nel maggio 2017, ha previsto l'obbligo per i Comuni di trasmettere a Regione alcune informazioni sul consumo di suolo "entro un anno dall'approvazione del PTR". La Giunta Regionale ha approvato con DGR 1372 del 11/03/2019 i "Contenuti e modalità di restituzione delle informazioni relative al consumo di suolo nei piani di governo del territorio (art. 5, comma 4, LR 31/2014" individuando in un'applicazione web-based sulla piattaforma Multiplan le modalità per l'aggiornamento dei dati.

giugno 2020 la compilazione dei dati sulla piattaforma messa a disposizione da Regione Lombardia è stata effettuata da 77 comuni, sui 138 esistenti, ed iniziata da 23 comuni, ma l'inserimento delle informazioni non è stato uniforme e completo. Al fine di garantire una base conoscitiva il più possibile completa e aggiornata, l'Ufficio SIT della Provincia ha completato le informazioni riguardanti l'offerta dei PGT nei Comuni che non hanno ancora terminato l'attività richiesta da Regione o le cui informazioni non erano uniformi e complete. Da una prima lettura degli esiti dell'indagine è possibile, quindi, avere un quadro generale del consumo di suolo in Provincia di Varese.

1.1.1. La superficie urbanizzata e urbanizzabile in Provincia e l'offerta dei Piani di Governo del Territorio

Il primo obiettivo del nuovo PTCP è quello di fotografare il consumo di suolo, attraverso l'aggiornamento delle mappe relative alla superficie urbanizzata e urbanizzabile come formulate nel PTR. Per la redazione delle mappe, si è seguito il metodo utilizzato dal PTR, ricostruendo ex novo gli strati informativi, applicando i criteri individuati per la redazione del consumo di suolo a scala comunale (cap. 4 Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo), realizzando un'analisi di massima del consumo di suolo allo stato di fatto del 02.12.2014[8].

In particolare, l'attività svolta dalla Provincia, in concomitanza con i tavoli regionali per la copianificazione dell'integrazione PTR e dell'adeguamento del PTCP, ha previsto le seguenti attività (svolte sui dati PGT):

- verifica e, ove necessario, correzione dei poligoni degli Ambiti di Trasformazione dei DdP;
- inserimento dei poligoni dei Piani Attuativi di completamento (dato assente o errato nella maggior parte dei Comuni) o degli Ambiti di Trasformazione mancanti per ciascuna previsione;
- verifica, correzione o inserimento dei dati derivanti dalle schede di PGT (superficie, destinazione prevalente e SLP);
- inserimento dei dati interpretativi alla luce delle analisi di PTR (presenza e percentuale di aree a verde e percentuale di suolo libero interessato).

I dati relativi alle superfici urbanizzabili così realizzati sono stati trasferiti sull'applicativo regionale dove le informazioni mancanti sono state compilate e validate dai tecnici comunali.

Il suolo urbanizzato è stato digitalizzato a partire dagli strati vettoriali dei PGT e dai dati del Database topografico, con fotointerpretazione da ortofoto 2012-2015-2018. Il suolo urbanizzabile è derivato dalle previsioni di trasformazione dei PGT (ambiti di trasformazione del DdP, piani attuativi del PdR e lotti liberi di completamento interni al TUC), il suolo agricolo o naturale è stato ottenuto per differenza tra la superficie territoriale[9] e la superficie urbanizzata e urbanizzabile.

L'analisi sul consumo di suolo provinciale fotografa sia lo stato di fatto al 2014, sia il suo aggiornamento al dicembre 2023, ottenuto sia attraverso la compilazione dell'indagine PGT sia attraverso l'aggiornamento con i PGT in istruttorie di compatibilità con il PTCP. L'analisi potrà essere messa a disposizione dei comuni quale strumento utile alla costruzione della carta del consumo di suolo a livello comunale. I Comuni, in sede di variante generale, variante al DdP o di adeguamento al PTCP, dovranno, infatti, effettuare una comparazione

[8] Le politiche regionali di riduzione del consumo di suolo si applicano alle previsioni vigenti alla data di entrata in vigore della LR 31/14.

[9] Si noti che la superficie territoriale utilizzata non comprende la superficie dei laghi, a differenza dei dati utilizzati dal PTR che considerano anche le superfici lacuali.

tra lo stato di fatto al 2014 e le modifiche intervenute al momento del nuovo piano o di una sua variante, fornendo i differenti piani di lettura temporali:

- la carta del consumo di suolo che riporterà il momento zero, da cui partire per elaborare le nuove strategie di pianificazione, che corrisponde allo stato di fatto e di previsione dei PGT al 2 dicembre 2014 (come indicato dalla LR 31/14);
- la carta del consumo di suolo che riporterà l'aggiornamento dello stato di attuazione delle previsioni, con la modifica del suolo urbanizzato, e delle eventuali modifiche alle previsioni stesse, con la trasformazione del suolo urbanizzabile e/o naturale.

Gli strati informativi relativi alla superficie urbanizzata e urbanizzabile inseriti nel PTCP sono stati elaborati sugli Ambiti Territoriali Omogenei[10] (ATO) individuati dal PTR. Gli ATO della provincia di Varese sono cinque:

- Ambito Alto Varesotto (35 comuni provinciali)
- Ambito Conca dei Laghi (38 comuni provinciali)
- Ambito Varese e valli fluviali (40 comuni provinciali e 3 comuni della Provincia di Como)
- Ambito Sempione (21 comuni provinciali e35 comuni della Provincia di Milano)
- Ambito Saronnese (4 comuni provinciali e 13 comuni della Provincia di Milano).

Dai dati a disposizione il prospetto del consumo di suolo nei diversi Ambiti Territoriali Omogenei della Provincia di Varese al 2014 è il seguente:

ATO	Superficie territoriale [11] (St)	Superficie urbanizzata (Su)	Superficie urbanizzabile [11] (Surb)	Superficie agricola o naturale (San)	Indice consumo di suolo (Su+Surb)/St	Indice urbanizzazione territoriale Su/St
	[ha]					
Alto Varesotto	24.871	3.223	246	21.402	13,9%	13%
Conca dei laghi di Varese	21.974	5.759	511	15.704	28,5%	26,2%
Varese e Valli fluviali	28.920	9.606	573	18.741	35,2%	33,2%
Sempione	27.878	11.664	1.014	15.200	45,5%	41,8%
Saronnese	5.902	2.596	213	3.093	47,6%	44%
Tot Provincia	109.544	32.848	2.557	74.140	32,3%	30%

Tabella 1 Consumo di suolo per ATO

La lettura della superficie urbanizzata permette di distinguere tra superficie urbanizzata per funzioni prevalentemente residenziali e non residenziali, con una prevalenza della superficie residenziale negli ATO del centro-nord della provincia e della superficie non residenziale nel Sempione e nel Saronnese (Figura 1), mentre per quanto riguarda la superficie territoriale urbanizzabile, i valori a livello provinciale indicano una prevalenza

[10] Definizione ex comma 2 art. 2 della LR 31/14

[11] La superficie territoriale è al netto dei laghi e la superficie urbanizzabile comprende gli AT su suolo libero del documento di piano, i PA del piano delle regole, i lotti liberi non interclusi (o che per superficie non rientrano nella superficie urbanizzata) e i servizi

di previsioni a carattere non residenziale principalmente negli ATO Varese e Valli fluviali e Sempione (Figura 2).

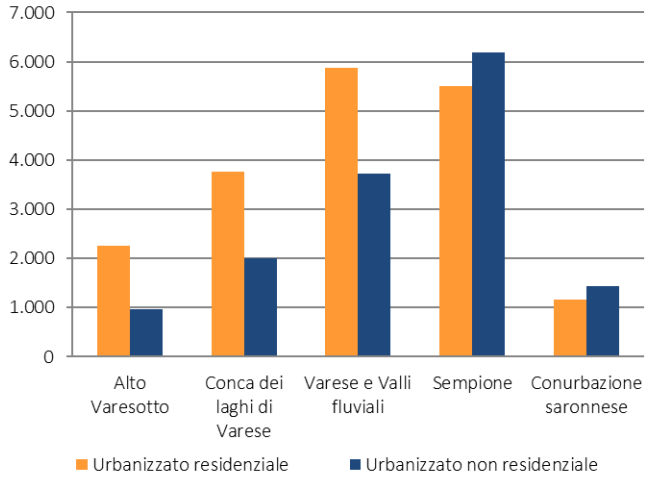


Figura 1 Superficie urbanizzata per ATO e destinazione

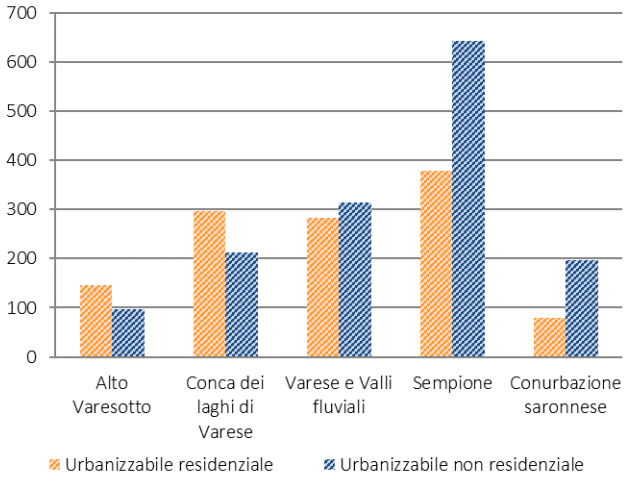


Figura 2 Superficie urbanizzabile per ATO e destinazione

Rispetto alla superficie territoriale urbanizzabile totale, la tipologia funzionale di 'offerta' di Piano, così come definita nell'ambito dell'indagine regionale, comprende la superficie degli ambiti di trasformazione del DdP (AT) e degli ambiti soggetti a pianificazione attuativa del PdR (PA), escludendo quindi le aree libere di completamento (AL) ed i servizi.

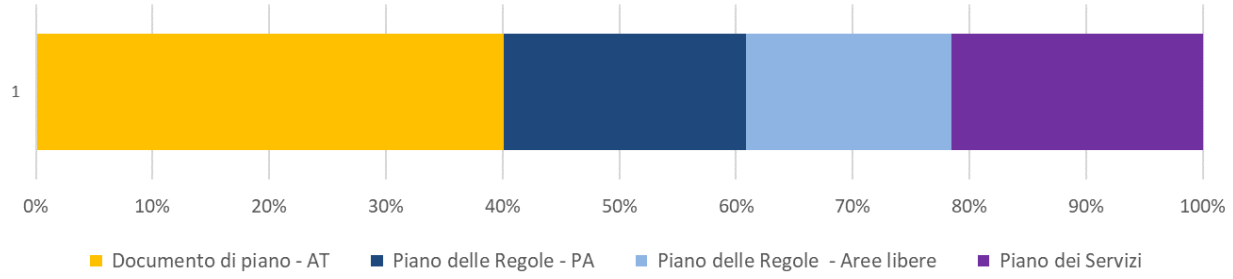


Figura 3 Composizione della superficie territoriale urbanizzabile

L'offerta di Piano comprende, inoltre, le previsioni (ambiti di trasformazione del DdP e ambiti di completamento del PdR) su suolo urbanizzato o parzialmente urbanizzato e si può caratterizzare come nei grafici seguenti.

Per quanto riguarda le previsioni residenziali, sia gli ambiti di trasformazione del DdP sia gli ambiti del PdR sono localizzati prevalentemente su suolo libero o parzialmente libero.

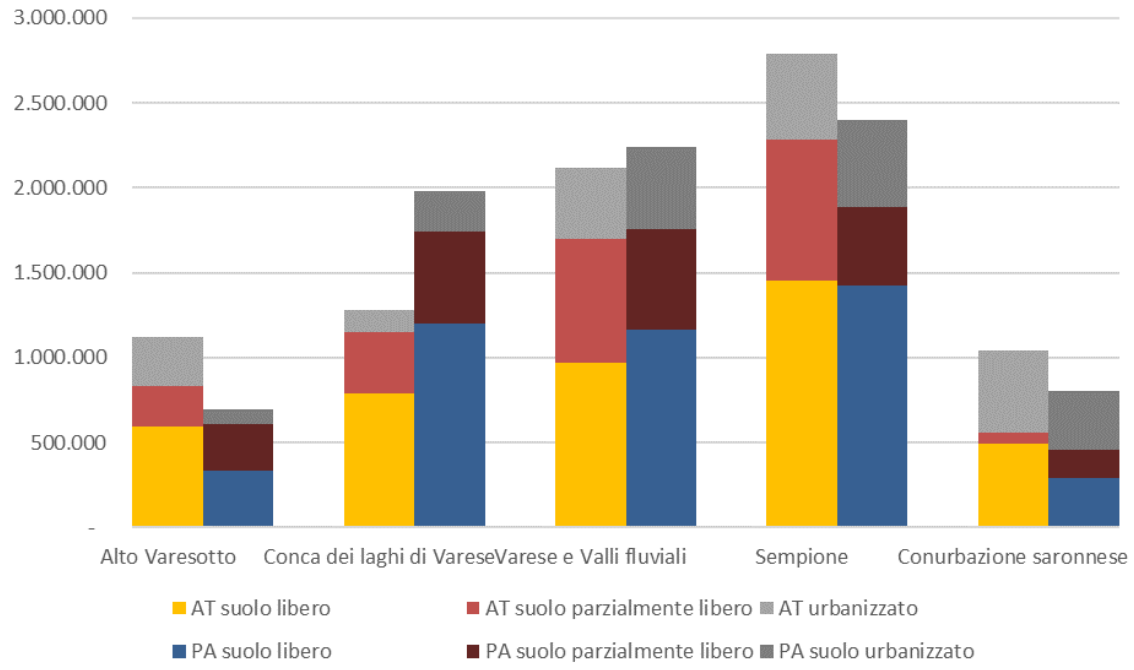


Figura 4 Previsioni residenziali negli ambiti del DdP e del PdR

Anche le previsioni non residenziali si attestano principalmente su suolo libero ma, come mostrano i grafici, sono presenti anche quote importanti di previsioni su suolo già trasformato, in particolar modo negli ambiti del Sempione e di Varese.

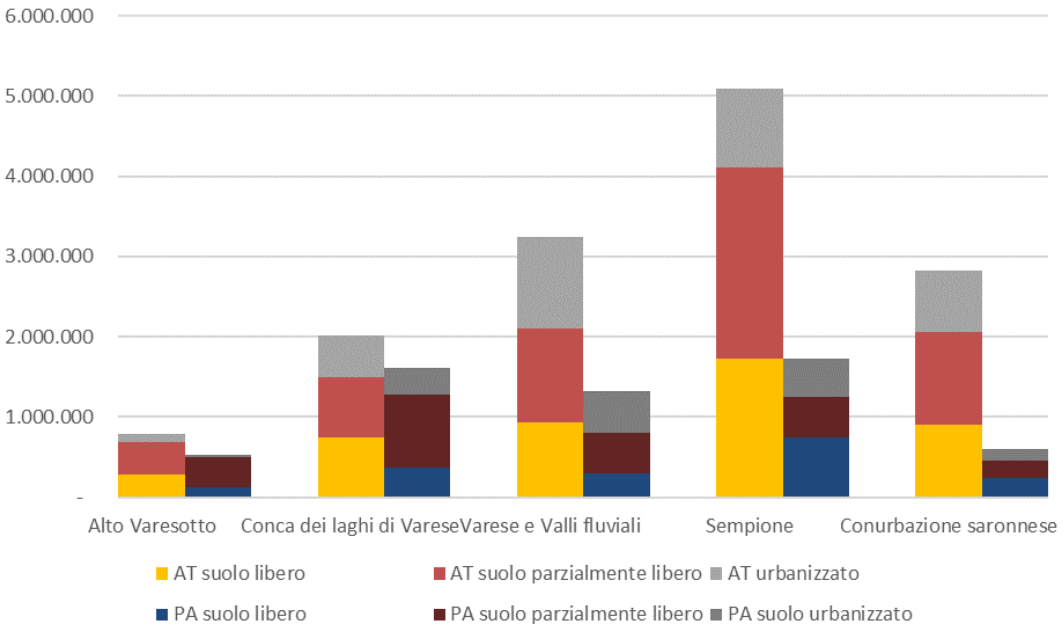


Figura 5 Previsioni non residenziali negli ambiti del DdP e del PdR

All'interno di ogni ambito vi sono, inoltre, importanti differenze tra le singole realtà comunali, sia nella proporzione dell'offerta tra il Documento di Piano e il Piano delle Regole, sia nell'indice medio di edificabilità.

L'analisi dello stato di attuazione degli Ambiti di trasformazione del DdP e dei PA del PdR (utilizzando i dati della compilazione dell'Indagine offerta PGT aggiornata a giugno 2020[12]), evidenzia come a livello provinciale solo il 6% del numero di AT abbiano trovato effettivamente realizzazione (o risultavano in corso di realizzazione nel 2020), guardando agli AT approvati alla medesima data la percentuale sale al 9% del numero di ambiti previsti e non già attuati al 2014 (che corrisponde al 7% della ST e della SLP). Distinguendo tra stato di fatto del suolo l'11% degli AT su suolo libero sono stati approvati o attuati (corrispondente al'10% della ST e all'8% della SLP), la quota di attuazione diminuisce per gli AT su suolo urbanizzato o parzialmente urbanizzato (6% sia del numero che di SLP. Guardano, invece, ai PA su suolo libero del Piano delle Regole la quota di effettiva realizzazione (o in corso di realizzazione) è pari all'11%. Complessivamente (al 2020) è stato attuato o approvato il 17% delle previsioni contenute nei PGT. Il ruolo di ciascuna tipologia di previsione sul totale delle attuazioni è rappresentato in Figura 6, si noterà l'importante quota di attuazione attribuibile finora alle previsioni del PdR.

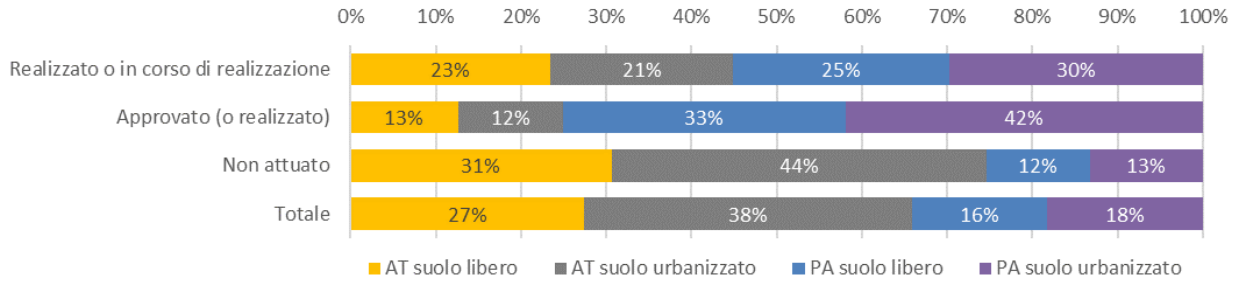


Figura 6 Stato di attuazione: diverse tipologie di offerta per stato di attuazione

Si propongono a seguire i grafici (Figura 7 e Figura 8) che dettagliano il dato a scala di ATO le principali tipologie di previsioni prese in considerazione nelle valutazioni a seguire (senza considerare i PA su suolo urbanizzato).

[12] L'aggiornamento è al 2020 per l'intero territorio provinciale, a seguito della consegna dei dati dell'Indagine offerta PGT. L'aggiornamento costante, curato dall'ufficio SIT per i soli Comuni che effettuano varianti generali o approvano nuovi DdP non è riportato nei dati a seguire.

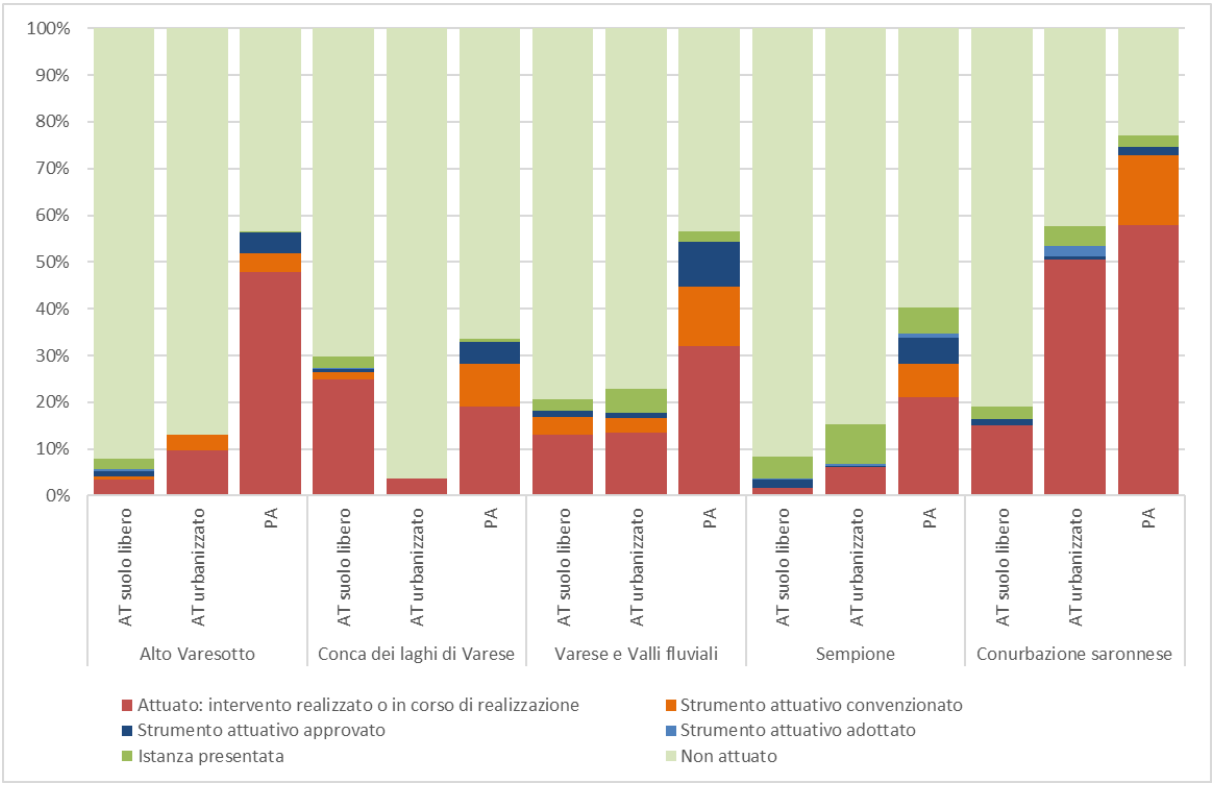


Figura 7 Stato di attuazione: quote di attuazione sul totale delle previsioni per ATO e tipologia di offerta

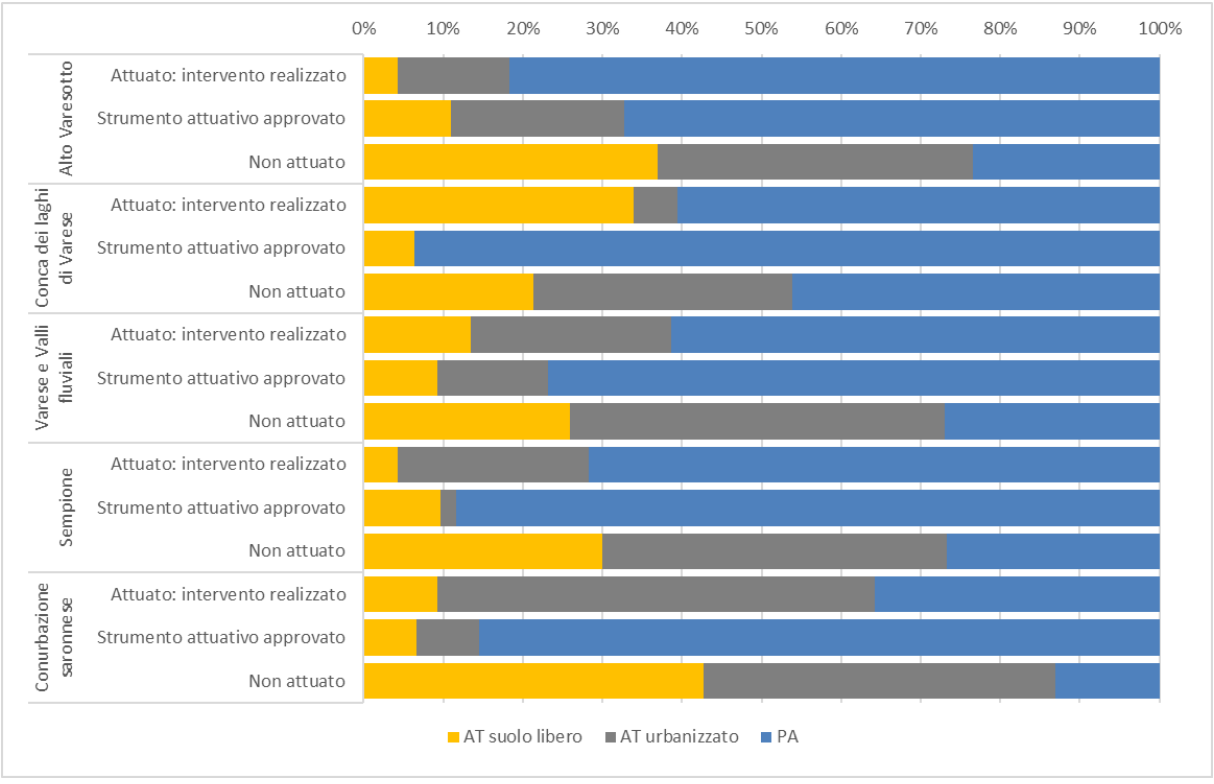


Figura 8 Stato di attuazione: diverse tipologie di offerta per stato di attuazione

1.2. La stima dei fabbisogni insediativi

La politica di riduzione del consumo di suolo definita dal PTR mette in primo piano il confronto tra la domanda insediativa e l'offerta, un confronto finalizzato a garantire che gli obiettivi quantitativi di sviluppo siano

individuati dai Comuni in ragione delle esigenze di tutela e valorizzazione dei sistemi ambientale, rurale e antropizzato, di miglioramento della qualità della vita degli abitanti e di riequilibrio sociale, economico e ambientale.

Le previsioni di sviluppo dovranno, quindi, assumere il carattere della sostenibilità, privilegiando le azioni di recupero del tessuto urbano consolidato e di rigenerazione, e minimizzando o riducendo il consumo di suolo attraverso l'uso ottimale delle risorse territoriali a disposizione.

I criteri del PTR, ma soprattutto la stessa LR 12/05, prevedono che gli obiettivi di sviluppo quantitativo siano determinati a partire dall'individuazione dei fabbisogni insediativi locali prevalentemente residenziali e per altre funzioni urbane[13].

Per quanto riguarda, in particolare, il fabbisogno residenziale le giuste considerazioni proposte dal PTR in merito al tema delle previsioni demografiche (particolarmente complesso, condizionato come è, da variabili di fatto poco prevedibili che vedono intrecciarsi fattori sociali quali la condizione familiare, l'età, le scelte personali o la fiducia nel futuro, fattori economici come il lavoro e il reddito, la capacità di accedere alla casa o la presenza di servizi alla famiglia, fattori politici interni con l'adozione, ad esempio, di interventi a favore della famiglia o sui livelli della tassazione, e fattori esterni quali la situazione geopolitica e i flussi migratori che tanta parte hanno avuto e avranno in futuro nel determinare gli andamenti della popolazione) portano a privilegiare l'uso di analisi e previsioni proposte da istituti di ricerca, che sono certamente da verificare in ragione della coerenza tra le dinamiche analizzate e quelle insorgenti o di scala locale.

Le previsioni demografiche più recenti disponibili sono: le previsioni demografiche regionali dell'Istat calcolate in base 1° gennaio 2022 per genere, anno di previsione, scenario mediano e livello di incertezza (intervalli di confidenza al 90%, 80% e 50%), con dettaglio territoriale fino al livello di regione, fino all'anno 2080; le previsioni demografiche comunali Istat, 1 gennaio 2022-2042; e la ricerca promossa da Regione Lombardia "Approfondimento sulle modalità di calcolo di fabbisogno e offerta abitativa in Lombardia, a supporto delle politiche per il contenimento del consumo di suolo (LR 31/2014)" redatta da Polis e dal gruppo di ricerca CRESME, che fornisce, per ogni ATO, indicazioni di dettaglio su popolazione, struttura per età, famiglie e domanda abitativa nello scenario ventennale 2017-2036 (su dati 2016).

Le previsioni si differenziano sia per scala di analisi e di restituzione, sia per dati forniti: ISTAT analizza alla scala provinciale e comunale solo l'evoluzione della popolazione mentre Polis/CRESME, oltre alla crescita degli abitanti, stima anche l'evoluzione delle famiglie.

Applicare alla scala provinciale le proiezioni ISTAT significherebbe, o definire una dimensione media del nucleo famigliare per declinare la proiezione di popolazione in famiglie e, poi, in abitazioni, oppure assumere per la provincia di Varese lo stesso tasso di crescita delle famiglie ipotizzato per l'intera regione. Nell'analizzare il metodo applicato per il PTR la ricerca Polis/CRESME ha rilevato *"due elementi problematici, il primo riguarda l'assunzione di un numero medio di componenti per famiglia costante nel decennio, ipotesi forte considerando che le dinamiche storiche evidenziano chiaramente una tendenza alla riduzione della dimensione familiare, il secondo è da individuare nella stessa metodologia di calcolo, in quanto popolazione e famiglie sono*

[13] Art. 8, comma 2, lett. b): il documento di piano *determina gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT, relativamente ai diversi sistemi funzionali e, in particolare, all'effettivo fabbisogno residenziale; nella definizione di tali obiettivi il documento di piano tiene conto della riqualificazione del territorio, della minimizzazione del consumo del suolo in coerenza con l'utilizzazione ottimale delle risorse territoriali, ambientali ed energetiche, della definizione dell'assetto viabilistico e della mobilità, nonché della possibilità di utilizzazione e miglioramento dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, anche a livello sovracomunale*

collegate da una relazione complessa e la variazione della popolazione non trova necessariamente riscontro nella variazione delle famiglie (il numero di famiglie può aumentare anche a popolazione costante, o al contrario nuove nascite producono un aumento della popolazione senza modificare il numero di famiglie)".

In ragione di quanto sopra, pur proponendo a seguire una comparazione tra i diversi scenari e le dinamiche in corso, si è scelto di utilizzare la stima della crescita del numero di famiglie proposta da Polis/CRESME che tiene in considerazione come *"le trasformazioni della struttura demografica influiranno in maniera rilevante sulla dinamica delle famiglie. La riduzione della componente giovane, in particolare ventenni e trentenni, determinerà un rallentamento del ritmo di formazione delle nuove famiglie, mentre l'aumento della componente anziana porterà ad un incremento delle estinzioni, appesantendo ulteriormente il bilancio complessivo"*.

1.2.1. Dinamiche demografiche e confronto tra ipotesi di crescita

I dati resi disponibili da ISTAT relativi alla ricostruzione intercensuaria del bilancio demografico permettono un'analisi delle dinamiche a partire dal 31.12.2002 sino al 31.12.2024 come si può vedere dal grafico riportato, in Provincia di Varese si possono distinguere chiaramente due periodi, il primo, tra il 2002 e il 2013 dove vi è stata una crescita della popolazione pressoché costante (al netto di alcune differenze annuali), certamente trainata dalle dinamiche migratorie, con una media dei tassi di crescita annuali pari allo 0.71%. Dal 2014, invece, si registra una complessiva stagnazione della popolazione con una dinamica annuale vicino allo 0%; si notano anche alcuni anni di diminuzione complessiva della popolazione (2019-2020-2021) a fronte di un saldo migratorio non sufficiente a compensare il saldo naturale negativo a partire dal 2012, e in netta diminuzione dal 2015 (tendenza confermata anche nel periodo post-covid). Dal 2022 si è registrata una crescita di popolazione (dovuta principalmente al saldo migratorio estero ed alla ripresa relativa del saldo naturale -che permane comunque negativo) che ancora non ha compensato la perdita di popolazione avutasi dal dicembre 2019.

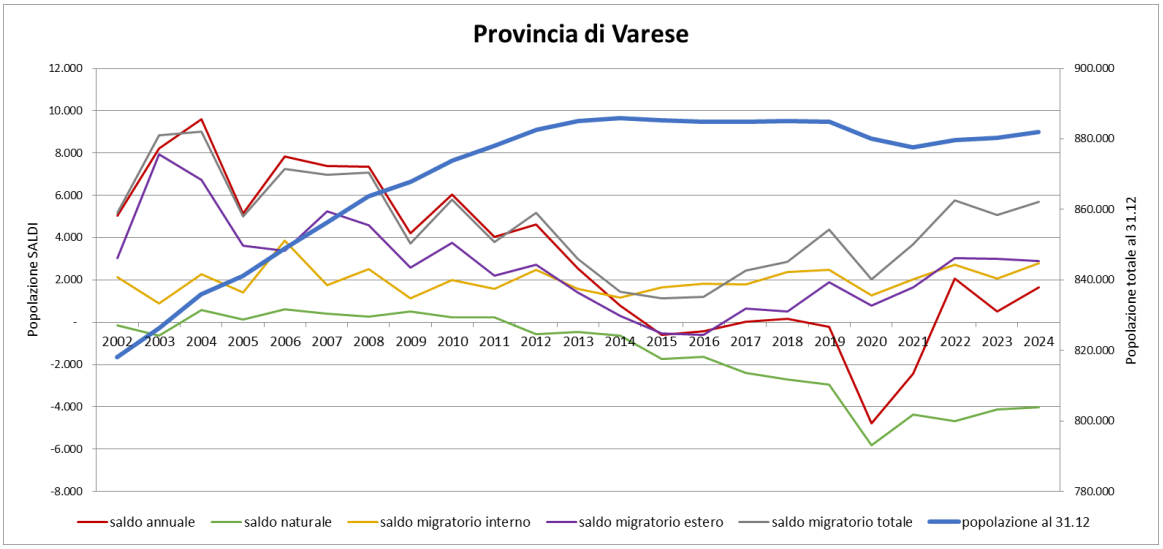


Figura 9 Dinamiche demografiche 2002-2024 Provincia di Varese [ns. elaborazione su dati ISTAT]

Sono dinamiche simili a quelle registrate a livello regionale, dove però il mantenimento di un saldo migratorio più alto (grazie ad una maggiore dinamicità della componente estero) ha permesso di compensare la diminuzione naturale della popolazione e mantenere un tasso di crescita complessivo tra il 2014 e il 2019 positivo (+0.73% contro il -0.12% della Provincia di Varese).

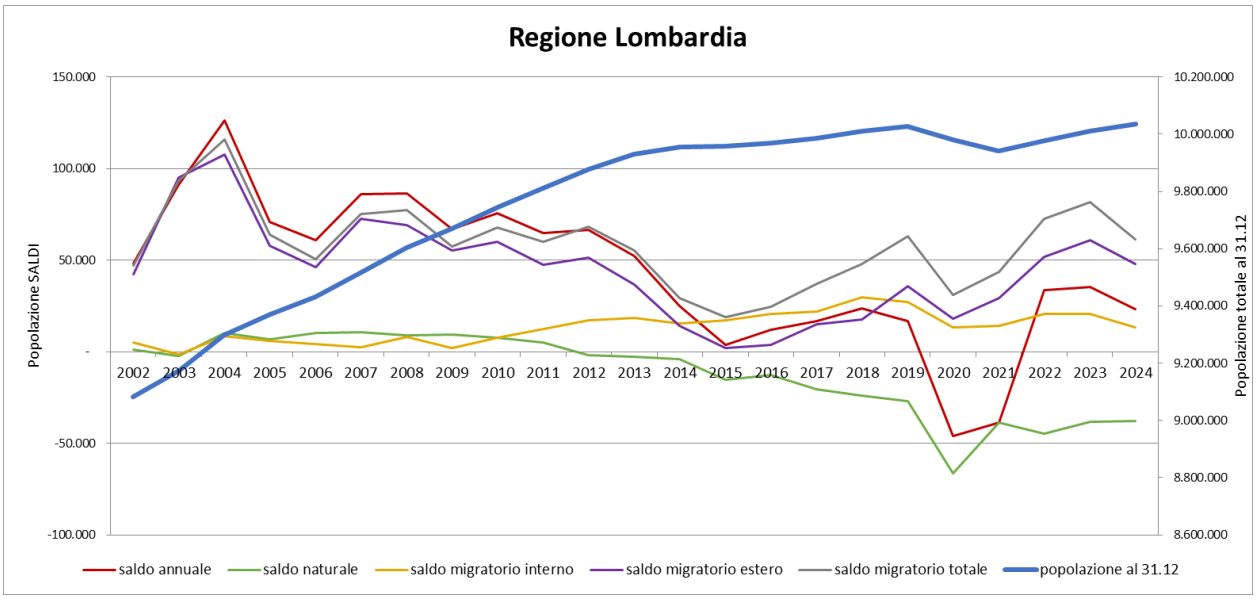


Figura 10 Dinamiche demografiche 2002-2024 Regione Lombardia [ns. elaborazione su dati ISTAT]

Ciò ha comportato una progressiva perdita della quota di popolazione residente in Provincia di Varese rispetto alla media regionale.

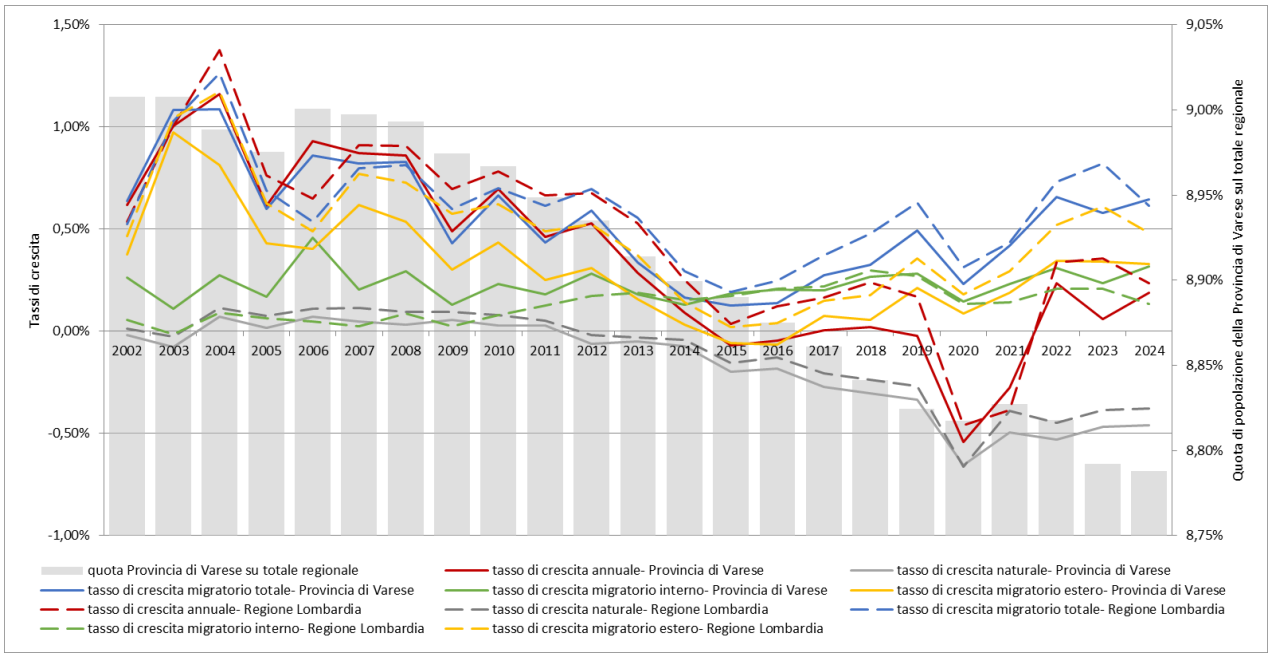


Figura 11 Confronto tassi di crescita provinciali e regionali [ns. elaborazione su dati ISTAT]

Guardando agli ATO della Provincia di Varese si possono riconoscere alcune differenze locali e, in generale, una maggiore dinamicità delle aree del sud della provincia (più simile o addirittura superiore alle dinamiche regionali) rispetto ai territori collinari e montani che, a partire dal 2013/2014, hanno registrato perdite complessive di popolazione più o meno significative.

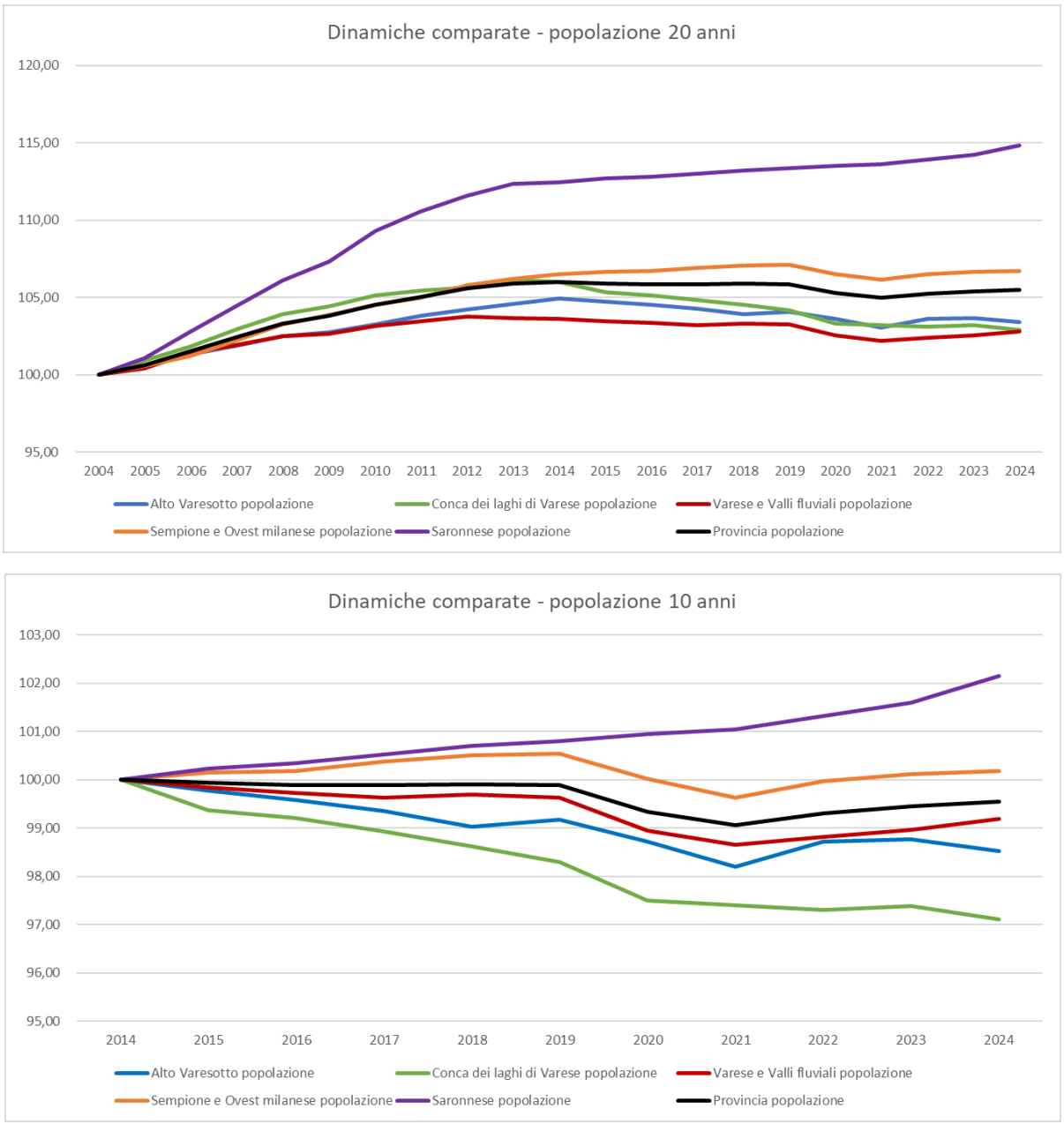


Figura 12 Confronto dinamiche della popolazione alla scala di ATO [ns. elaborazione su dati ISTAT]

Quanto osservato a partire dal 2013/2014 può ritenersi, pertanto, rappresentativo alle diverse scale territoriali di una soluzione di continuità rispetto alle dinamiche di lungo periodo e della necessità di confrontarsi con nuovi scenari di sviluppo e differenti categorie di bisogni emergenti dal territorio.

La dinamica del numero delle famiglie in Provincia di Varese ha mostrato, negli ultimi decenni, significativi cambiamenti: in generale si nota un trend positivo, e quindi un aumento del numero delle famiglie, non solo a livello provinciale aggregato. Questo trend può essere dovuto: alla riduzione delle dimensioni medie delle famiglie, con un numero crescente di persone che vivono da sole o in nuclei familiari più piccoli; all'invecchiamento della popolazione (che porta all'esistenza di un maggior numero di famiglie composte da anziani, che spesso vivono da soli a causa della maggiore longevità e della diminuzione della natalità); all'immigrazione (dopo il 2001 molte famiglie di immigrati si sono infatti stabilite nel territorio provinciale, contribuendo così alla crescita demografica osservata nei vent'anni successivi).

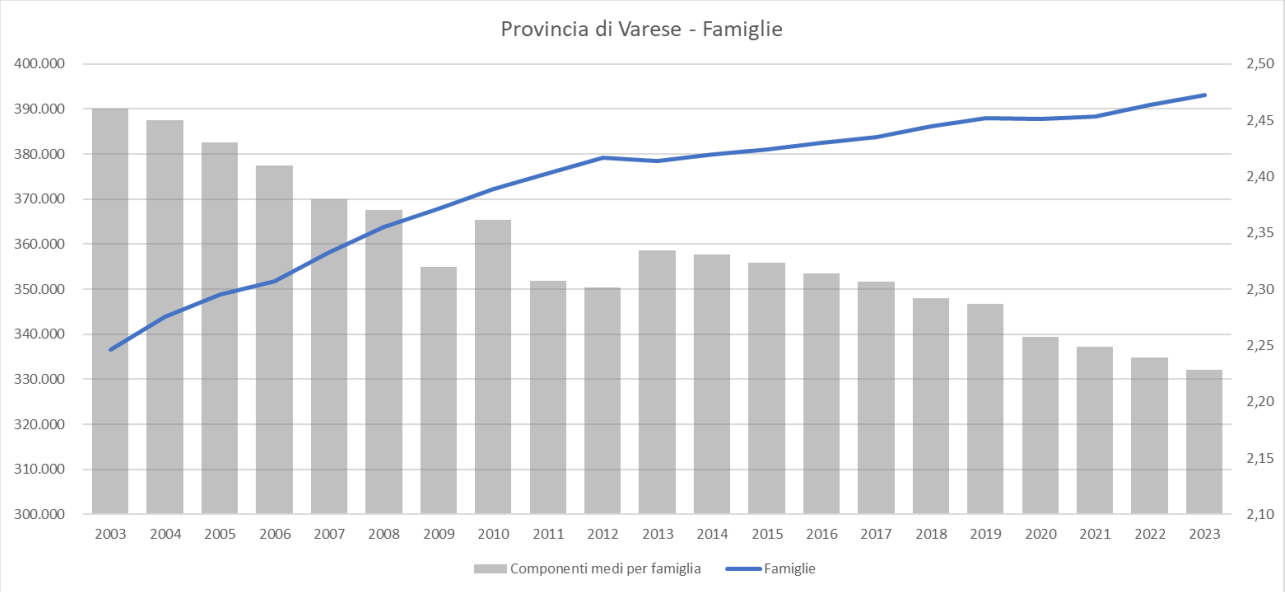


Figura 13 Dinamica delle famiglie in Provincia di Varese [ns. elaborazione su dati ISTAT]

Guardando alle previsioni di evoluzione della popolazione e delle famiglie, dal confronto tra gli scenari di crescita proposti da ISTAT e da Polis/CRESME si può notare come le stime basate sui dati 2016 ipotizzavano al 2024 una crescita media della popolazione maggiore rispetto a quanto registrato (ciò anche al dicembre 2019 e quindi ante emergenza sanitaria) e propongono una tendenza alla stabilità o addirittura alla diminuzione della popolazione nel lungo periodo, anticipata, negli scenari centrale e alto, da una crescita comunque inferiore a quanto registrato degli ultimi 20 anni. La proiezione mediana ISTAT, recentemente resa disponibile alla scala provinciale, partendo dal dato di gennaio 2024, ipotizza una diminuzione della popolazione più contenuta rispetto agli scenari centrale e basso CREME; la popolazione stimata al 2034 è sostanzialmente in linea con lo scenario centrale CREME anche se ISTAT prevede, negli anni a seguire una diminuzione meno significativa.

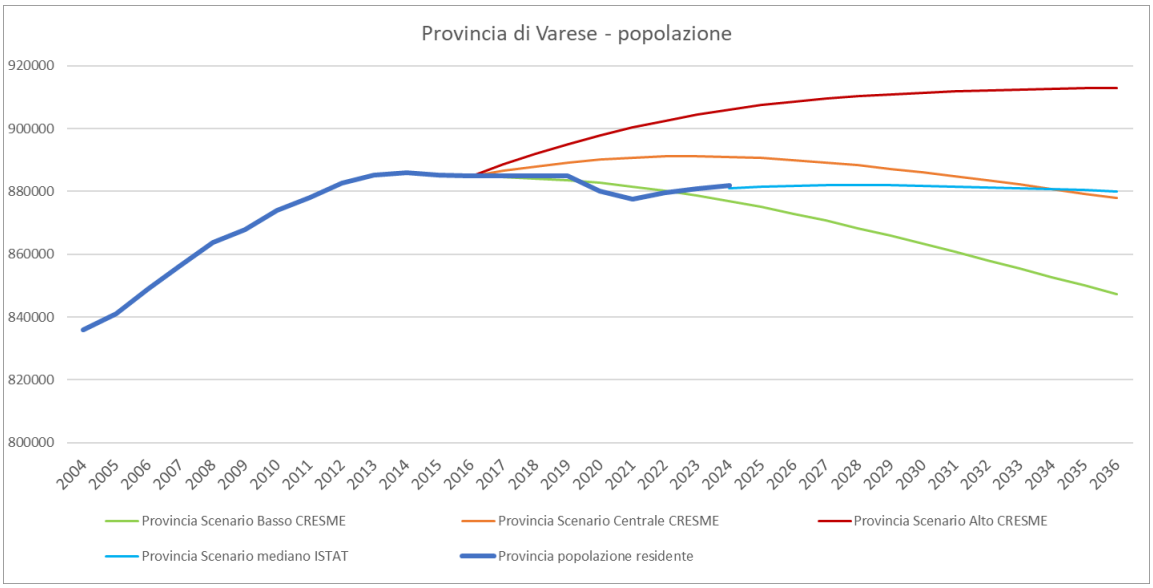


Figura 14 Proiezioni popolazione Provincia di Varese [ns. elaborazione su dati ISTAT e Polis/CRESME]

Guardando alla dinamica delle famiglie, nella ricerca Polis/CRESME si legge che gli effetti della transizione demografica in atto e l'invecchiamento della struttura della popolazione influenzeranno in maniera decisiva la dinamica delle famiglie e la domanda abitativa primaria: l'assottigliamento della componente giovanile determina la riduzione delle nuove famiglie, mentre l'aumento della componente anziana si traduce nell'esaurimento delle famiglie esistenti.

Nel bilancio complessivo, quindi, la fase di forte incremento del numero di famiglie sperimentata dalla seconda metà degli anni novanta fino ai primi anni duemila, con il raggiungimento dell'età della fuoriuscita dalle famiglie di origine delle generazioni nate nel baby-boom degli anni '60 (20-30 anni), è da considerare ormai conclusa, mentre si avvia una nuova fase caratterizzata da bassa crescita e livelli di domanda assai contenuti.

Ne derivano, pertanto, gli scenari di crescita rappresentati nel grafico a seguire, dal quale si può notare come, a livello provinciale, i dati rilevati sino a dicembre 2023 da ISTAT confermerebbero le stime proposte nello scenario centrale.

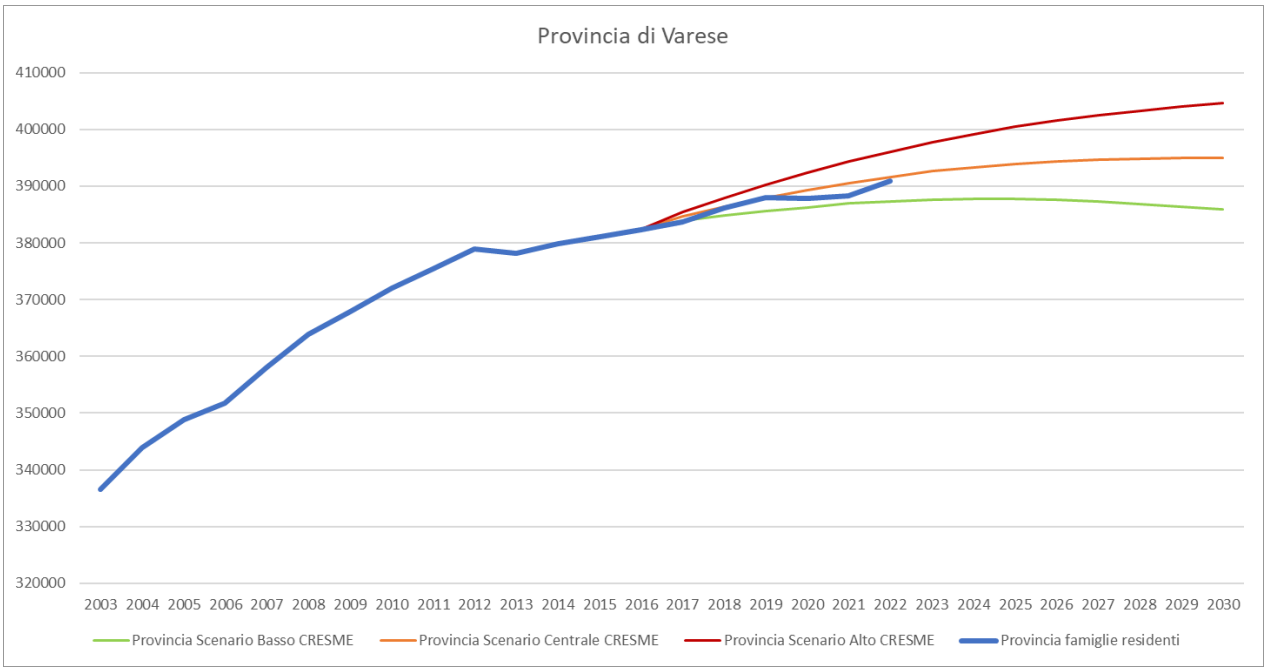


Figura 15 Proiezioni famiglie Provincia di Varese [ns. elaborazione su dati ISTAT e Polis/CRESME]

Si è proceduto ad una comparazione delle proiezioni CRESME (numero di famiglie previste per l'anno 2023 nelle diverse ipotesi) con il dato effettivo anche alla scala di ATO: come evidenziato nel grafico a seguire i tassi di crescita reali sono in quasi tutti gli ATO inferiori al tasso medio di crescita stimato da CRESME per lo scenario centrale, ad eccezione dell'ATO Nord Milanese che ha registrato un tasso di crescita superiore e di poco inferiore alla stima dello scenario CRESME più alto (n.b. per questa analisi si fa riferimento al perimetro originale dell'ATO Nord milanese composto dai soli comuni di Saronno, Origgio, Uboldo e Caronno Pertusella, per poter comparare i dati ISTAT disponibili alla scala comunale con i dati CREME disponibili solo aggregati per ATO da PTR).

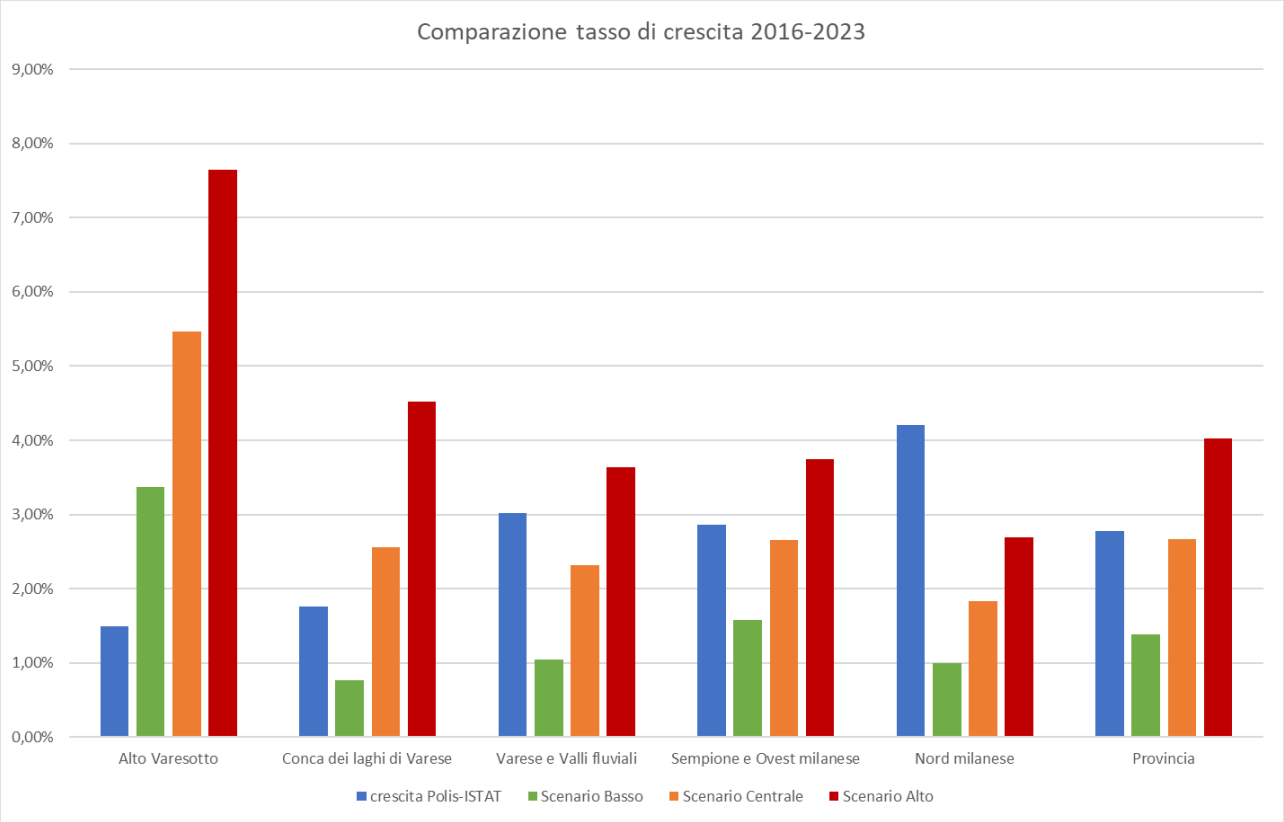


Figura 16 Scenari di crescita delle famiglie di medio periodo comparati con le dinamiche reali [ns. elaborazione su dati ISTAT e Polis/CRESME]

Dal grafico si nota, inoltre, come le stime differenziate per ATO, che ipotizzano, in generale, una maggiore dinamicità dell'ambito dell'Alto varesotto, non sembrano trovare conferma nelle dinamiche reali che vedono, all'opposto, nel nord della provincia una crescita inferiore alla media provinciale, analogamente anche la Conca dei laghi registra dinamiche inferiori alla media provinciale. All'opposto, nel Saronnese la crescita registrata risulta maggiore rispetto a quanto stimato anche nello scenario più alto.

Anche alla scala comunale è possibile riconoscere, nell'arco temporale 2012-2022, differenze che, al netto delle eventuali emergenze puntuali, rappresentano una maggiore dinamicità nelle aree limitrofe all'ambito metropolitano e lungo le principali direttrici infrastrutturali; si distinguono anche le aree ricomprese tra la città di Varese ed il confine svizzero, l'asse che collega il medio Verbano con i laghi minori e più a nord, nuovamente le aree poste al confine elvetico. Registrano, invece, una dinamica negativa anche in temini di famiglie residenti i comuni lungo la costa del lago maggiore.

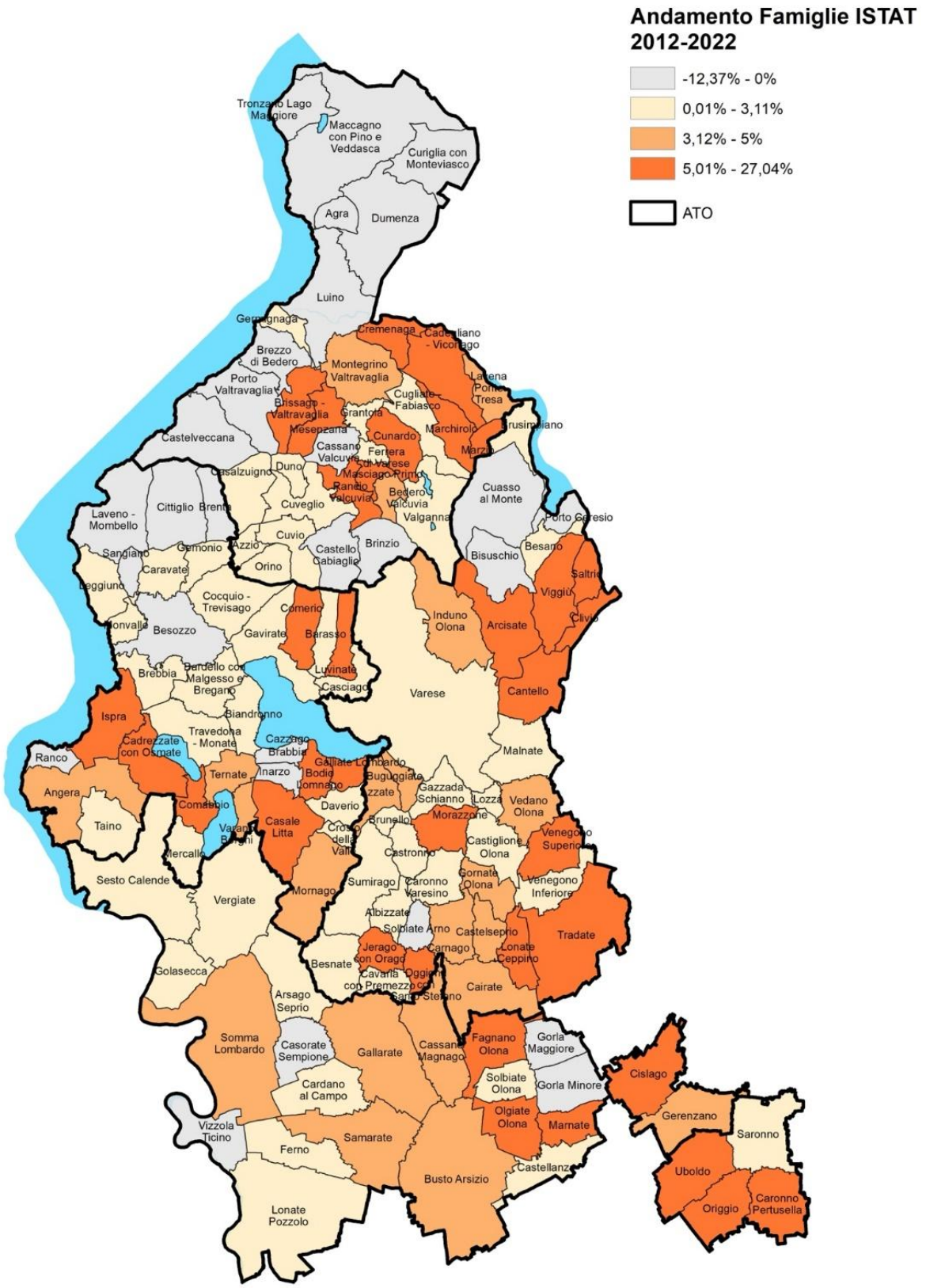
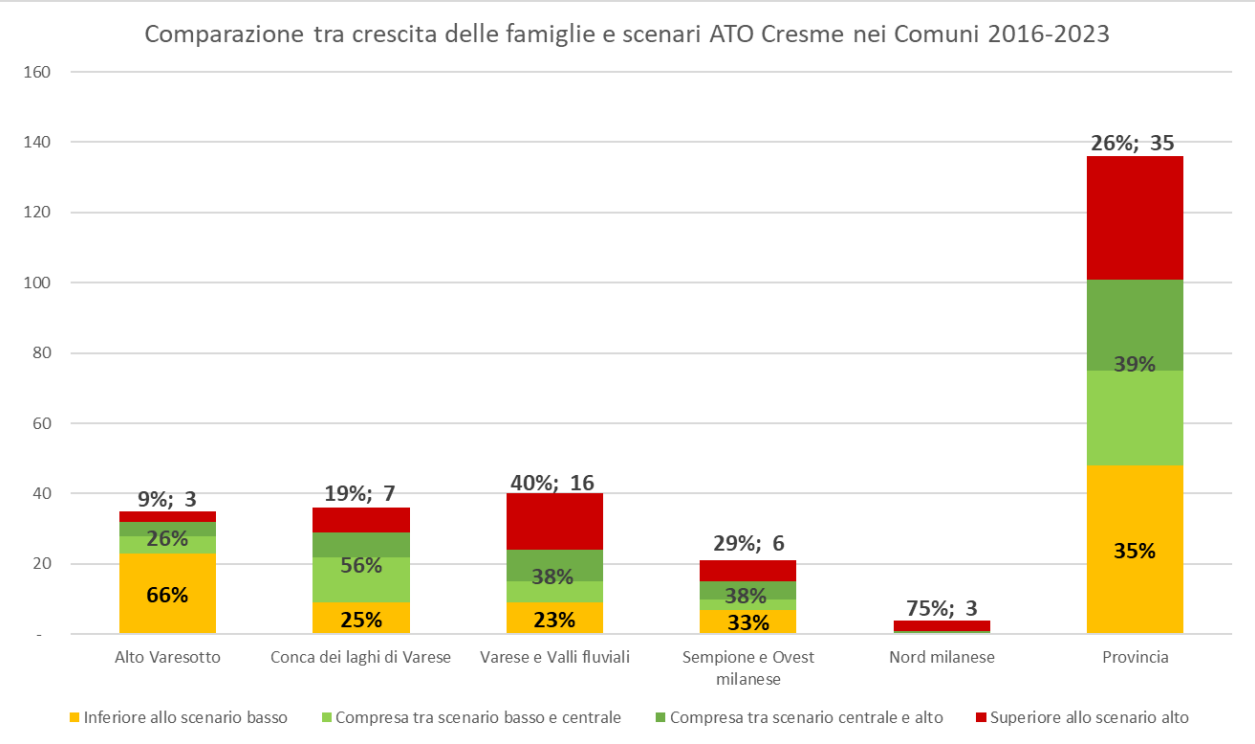
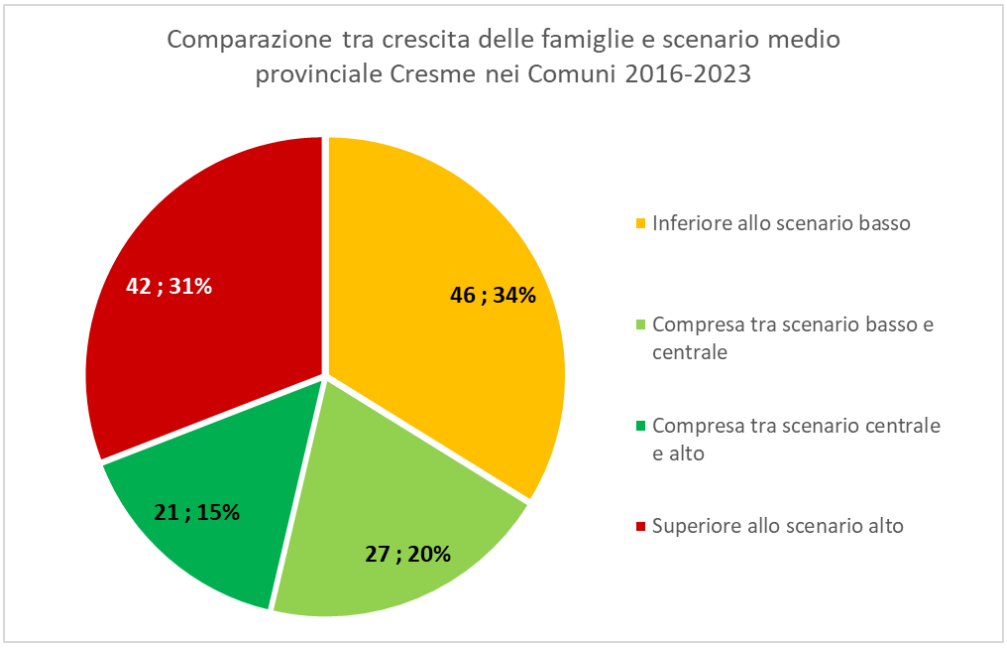


Figura 17 Dinamica delle famiglie residenti 2012-2022 [ns. elaborazione su dati Polis/Istat]

È stata effettuata una comparazione tra la crescita delle famiglie e gli scenari previsionali anche alla scala comunale: rispetto agli scenari dei diversi ambiti di appartenenza si può notare che la maggior parte delle dinamiche effettive siano ricomprese nelle previsioni Cresme (per il 39% delle realtà comunali) o inferiori (35%). Nel 26% dei casi la crescita registrata ha superato le ipotesi di crescita formulate da Cresme; questi Comuni di concentrano nell'ATO Varese e valli fluviali e nel Saronnese.

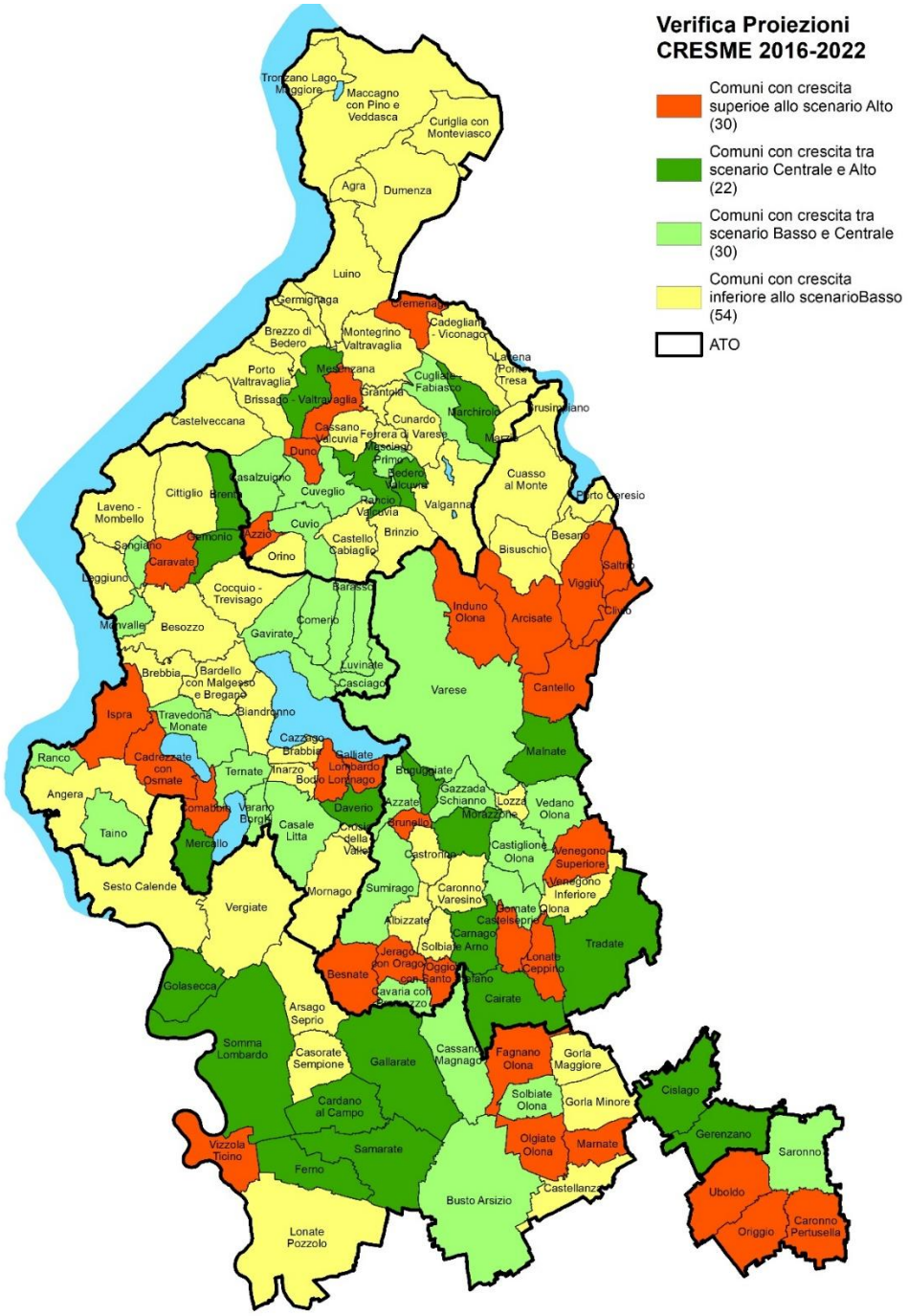


Dal confronto rispetto alla crescita media provinciale le realtà comunali hanno, in un terzo dei casi, dinamiche inferiori alle stime (34%), in un terzo dinamiche comprese nei tre scenari proposti (35%) e per un ultimo terzo dinamiche superiori alle stime (31%).



Guardando alla localizzazione sul territorio provinciale, esclusi i casi isolati, si possono riconoscere alcuni territori a maggiore dinamicità:

- il saronnese (con la sola eccezione del comune di Saronno);
- la porzione di Valceresio ricompresa tra la città di Varese e il confine elvetico;
- i territori a corona di Gallarate (a nord) e di Busto (valle Olona);
- la zona ricompresa tra il basso Verbano e i laghi minori.



Queste differenze non sempre trovano coerenza con le previsioni contenute nei PGT comunali e rappresentate nella mappa a seguire come incremento della superficie urbanizzata ai fini residenziali (i dati derivano da

un'analisi di massima alla scala provinciale, e saranno oggetto di verifica nel monitoraggio di piano che seguirà in primo adeguamento dei PGT).

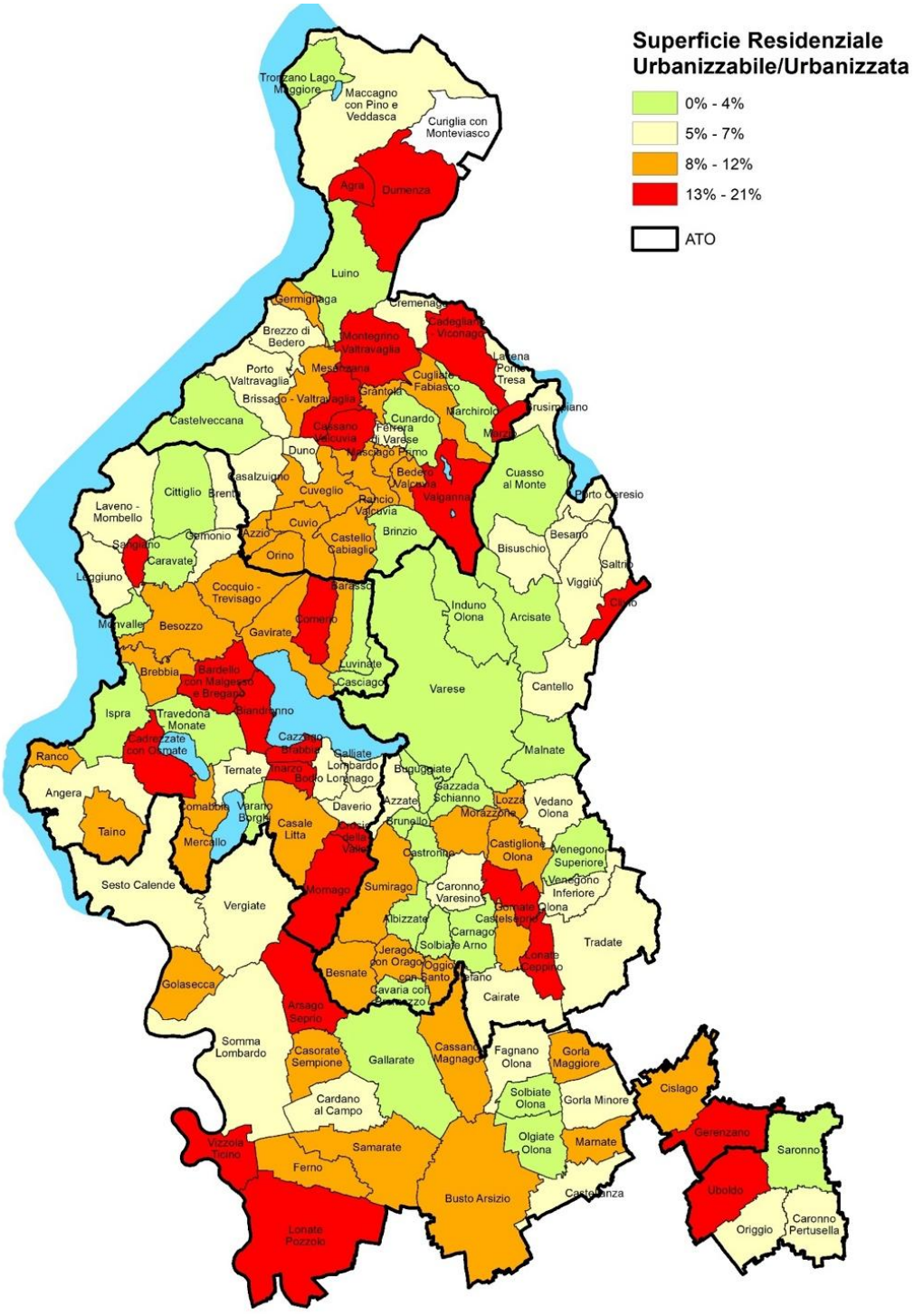


Figura 18 Incremento del consumo di suolo previsto per funzioni residenziali: superficie urbanizzabile su superficie urbanizzata

1.2.2. Offerta insediativa esistente, fabbisogno abitativo e altre componenti del fabbisogno residenziale

L'analisi dell'offerta esistente è stata fatta, con riferimento all'anno 2021, comparando due diverse fonti dati: ISTAT, che ha reso disponibile il dato censuario delle abitazioni totali e delle abitazioni occupate da residenti[14], e dati Agenzia delle Entrate[15], che, su richiesta, ha trasmesso i dati relativi allo stock catastale (per gli anni 2013-2021-2024).

	Abitazioni censimento									Stock catastale		
	occupate da residenti				*totali*			*quota occupazione*		*abitazioni totali*		
	2011	*mq*	*2021*	*2011-*	*2011*	*2021*	*2011-2021*	*2011*	*2021*	*2014*	*2021*	*2024*
Alto Varesotto	28.297	*98,45*	29.576	1.279		50.463			59%	49.857	50.541	51.236
Conca dei laghi di Varese	48.575	*107,15*	50.157	1.582		68.734			73%	67.966	68.941	70.150
Varese e Valli fluviali	115.212	*101,98*	121.300	6.088		149.950			81%	148.056	150.310	154.623
Sempione e Ovest milanes	130.836	*100,72*	139.620	8.784		169.889			82%	168.774	170.259	175.689
Saronnese	39.058	*95,48*	42.224	3.166		49.403			85%	48.505	49.609	51.145
Provincia	361.978	*101,24*	382.877	20.899	419.431	488.439	69.008	86%	78%	483.158	489.660	502.843

Tabella 2 Offerta abitativa esistente

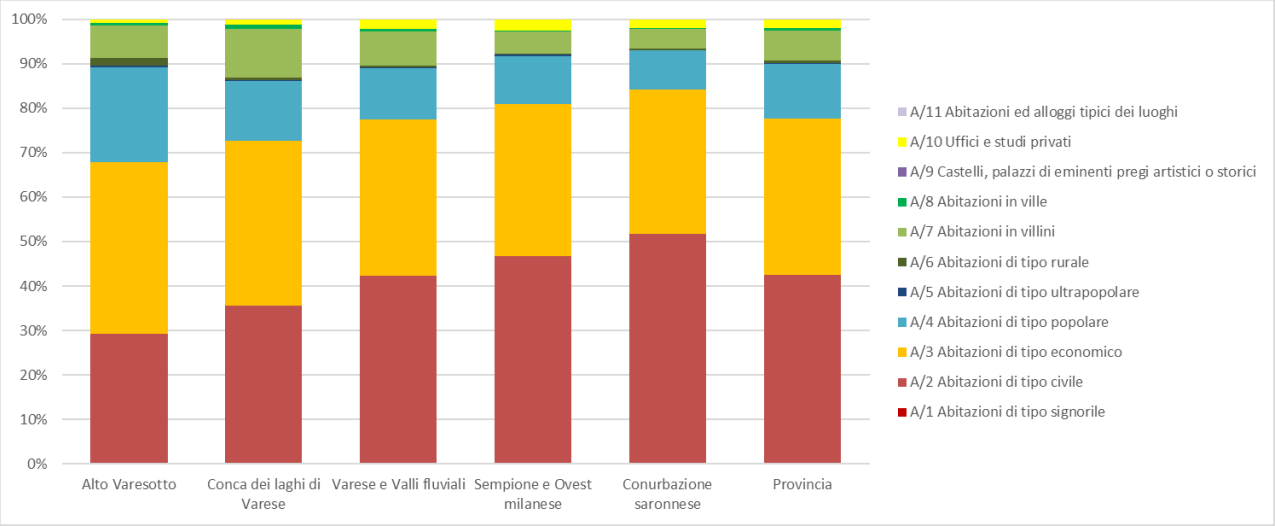
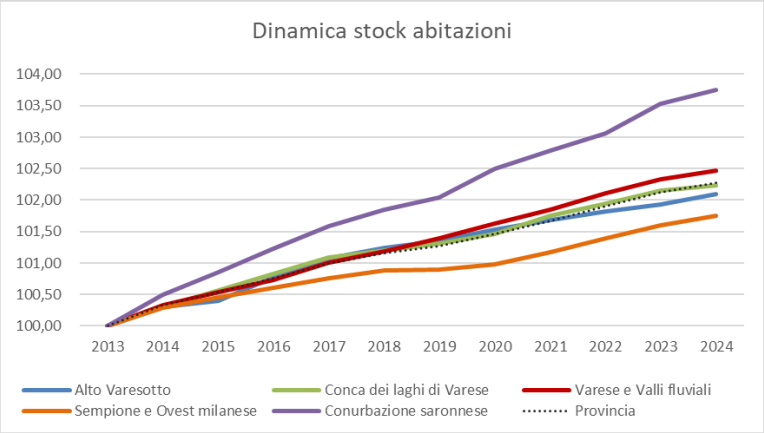


Figura 19 Tipologia abitazioni (UIU 2024)

[14] *Il Censimento delle abitazioni del 2011 era basato unicamente sulla rilevazione attraverso cui venivano osservate le abitazioni occupate, ovvero quelle in cui dimorava abitualmente almeno una persona, e le abitazioni vuote. In particolare, nel 2011 le abitazioni vuote sono state individuate considerando il numero di interni di ogni edificio (quantificato dai rilevatori comunali grazie ad una indagine specifica) e il numero di abitazioni occupate dalle famiglie censite nell'edificio stesso. Il dato relativo al numero totale di abitazioni in Italia al Censimento Permanente 2021 è frutto del trattamento statistico delle informazioni presenti nel Registro Statistico dei Luoghi ed in particolare della componente Registro degli edifici e delle abitazioni, la cui fonte primaria è attualmente il catasto degli immobili al 2020. A partire dal numero di abitazioni complessive, per ciascun comune sono state calcolate le abitazioni occupate e non occupate. Le abitazioni occupate sono state ottenute escludendo dal numero di famiglie tutte quelle che non vivono in un'abitazione (famiglie in altri tipi di alloggio, senza fissa dimora, eccetera) e considerando le famiglie coabitanti. Le abitazioni non occupate sono state, invece, ottenute dalla differenza tra il numero di abitazioni totali e quelle occupate da famiglie. Le abitazioni al Censimento Permanente del 2021 sono circa 4 milioni in più rispetto al 2011 (+13,0%), con una crescita di circa 1 milione 555mila abitazioni occupate (circa +5,0%) e di circa 2 milioni 509mila abitazioni non occupate (circa +8,0%). In relazione alle sole abitazioni occupate, l'aumento è in linea con quello del numero di famiglie (la variazione del periodo è pari al 6,6% per le abitazioni occupate e al 6,5% per le famiglie in abitazione). La crescita delle abitazioni nel periodo 2011-2021 è dovuta, pertanto, soprattutto alla componente delle abitazioni non occupate. Tale incremento deriva dalle nuove costruzioni e dal cambio della metodologia di stima.*

[15] Considerando, in Tabella 2, le UIU (unità immobiliare urbana) del Gruppo A con resclusione di A09 (Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici) e A10 (Uffici e studi privati). L'utilizzo del dato Agenzia delle Entrate è indicato dallo stesso PTR (Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo)

Il dato catastale, utilizzato anche da ISTAT per stabilire le abitazioni totali (come già precisato in nota), permette un'analisi generale della tipologia abitativa presente nei diversi territori della Provincia, rappresentata in Figura 19, ed una lettura delle dinamiche più recenti, rappresentata in Figura 20, dalla quale viene confermata la maggiore dinamicità dell'ATO Saronnese e la prevalenza delle tipologie A2 civile, A3 economico e A7 villini, che rappresentano le sole tipologie in aumento tra 2014 e 2024.



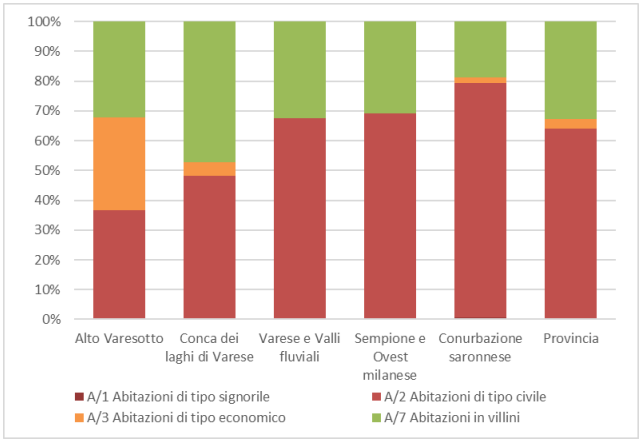


Figura 20 Dinamiche recenti stock abitazioni [ns. elaborazioni su dati Agenzia delle Entrate]

Le informazioni rese disponibili alla scala comunale o provinciale da Agenzia delle Entrate non permettono di entrare nel merito dello stato di uso delle abitazioni; il dato ISTAT evidenzia come l'uso da parte delle famiglie residenti interessa, in media, il 78% delle abitazioni totali, con importanti differenze tra ATO, ma non è possibile distinguere, nel rimanente 22%, gli usi per funzioni secondarie dal vuoto o sottoutilizzato. A riguardo, un rapporto dell'Agenzia delle Entrate elaborato su dati dicembre 2020[16], ha stimato che circa il 18% delle abitazioni sono "a disposizione", ovvero sono unità immobiliari adibite ad abitazione non utilizzate come abitazione principale dal proprietario, frequentemente detenute in aggiunta alla abitazione principale e, ordinariamente, destinate a soggiorni per il tempo libero ovvero temporaneamente non locate (sfitte) ovvero non destinate ad alcun utilizzo. Tra queste volendo stimare la quota di abitazioni a disposizione volontariamente non utilizzate in alcun modo dai proprietari, si può assumere l'ipotesi, seppure piuttosto forte, che le abitazioni dichiarate a disposizione e ubicate in comuni turistici (secondo la più recente classificazione ISTAT), ad esclusione dei capoluoghi di provincia, siano unità destinate al soggiorno nel tempo libero dei proprietari. Sotto tale ipotesi queste "seconde case" vanno quindi sottratte a tutte le abitazioni dichiarate a disposizione, in quanto utilizzate sia pure parzialmente dai proprietari. Si ritiene, invece, plausibile considerare non utilizzate tutte le abitazioni dichiarate in "altri utilizzi", nelle quali ricadono, come sopra si è accennato, numerose casistiche fortemente correlate al mancato utilizzo. Si perviene, quindi, a una stima delle abitazioni di proprietà delle persone fisiche non utilizzate per scelta dei proprietari ovvero perché di fatto non utilizzabili ovvero perché temporaneamente sfitte ovvero utilizzate, ma in assenza di dichiarazione al fisco. Nell'ultimo decennio, risulta sostanzialmente costante, nell'intorno del 13%, la quota di stock delle abitazioni non utilizzate dai proprietari. In numero superano i 4,5 milioni dal 2012, erano circa 4,3 milioni nel 2010. È

[16] lo stock immobiliare in Italia: analisi degli utilizzi in Rapporto Immobiliare 2023 e L'utilizzo delle abitazioni in Italia, di Maurizio Festa e Isidora Barbaccia. *I dati alla base delle analisi sono tratti dalla banca dati integrata del patrimonio immobiliare costituita attraverso l'elaborazione delle diverse fonti informative: la banca dati del Catasto; la banca dati delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI); le dichiarazioni dei redditi (UNICO e 730) e le Certificazioni Uniche dei redditi di lavoro Dipendente (CUD); le banche dati dei versamenti delle Imposte sugli Immobili (IMU, TASI); la banca dati del registro.*

inoltre interessante osservare come da 2,2 milioni di "seconde case" per il tempo libero nel 2010 si arrivi a stimarne 2,6 milioni nel 2020, circa il 18% in più in 10 anni.

La valutazione del ruolo dell'offerta esistente in risposta ad una effettiva domanda residenziale non potrà che essere effettuata alla scala locale, con analisi specifiche ovvero correlando diverse banche dati. Per un'analisi di massima alla scala provinciale si è riapplicato il medesimo metodo proposto da Agenzia delle Entrate sui dati provinciali (anche parzialmente rivisto) e, poi, si è sperimentato il confronto tra due banche dati differenti: le abitazioni ISTAT e il numero di utenze domestiche dei rifiuti (dai ARPA 2021). Tale confronto, che a livello comunale evidenzierebbe alcune criticità nell'applicazione, a livello provinciale e di ATO, propone una lettura generale che può ritenersi coerente con i differenti contesti di riferimento, ma anche con le stime effettuate a livello nazionale.

In sintesi, i dati proposti in Tabella 3 portano a stimare le abitazioni utilizzate come "seconde case" tra il 7% e il 13% delle abitazioni provinciali, con differenze rilevanti per ATO (nell'Alto varesotto tale quota arriverebbe al 30% in due delle modalità di stima proposte), e le abitazioni effettivamente non utilizzate nella rimanente quota compresa tra il 9% e il 15% del patrimonio provinciale.

	Abitazioni censimento 2021				Analisi di utilizzo *metodo Agenzia delle Entrate*						Utenze rifiuti 2021	*analisi delle abitazioni "non occupate"*			
	abitazioni occupate da residenti		*abitazioni non occupate*	*abitazioni totali*	*comuni turistici**	*stima "seconde case"**		*comuni turistici **	*stima "seconde case"**		*utenze domestiche*	*abitazioni con utenza attiva e non occupate da residenti*		*abitazioni senza utenza attiva*	
Alto varesotto	29.576	59%	20.887	50.463	15	13.020	26%	20	15.081	30%	47.573	15.292	30%	5.673	11%
Conca dei laghi di Varese	50.157	73%	18.577	68.734	16	11.009	16%	24	14.208	21%	61.884	10.469	15%	8.315	12%
Varese e valli fluviali	121.300	81%	28.650	149.950	4	775	1%	16	12.693	8%	128.202	6.356	4%	22.654	15%
Sempione	139.620	82%	30.269	169.889	3	4.203	2%	12	17.020	10%	164.802	18.335	11%	12.304	7%
Conurbazione saronnese	42.224	85%	7.179	49.403	1	3.341	7%	3	4.601	9%	48.532	2.420	5%	4.965	9%
Provincia	382.877	78%	105.562	488.439	39	32.348	7%	74	63.602	13%	450.993	52.872	11%	53.911	11%

** il metodo utilizzato dall'Agenzia delle Entrate considera la classificazione ISTAT ai sensi della Legge 17 luglio 2020, n. 77, art. 182, escludendo i "Comuni turistici non appartenenti ad una categoria specifica" e i comuni capoluogo*

*** è stata effettuata una parziale revisione del metodo considerando "seconde case" anche il 50% delle abitazioni non occupate dei "Comuni turistici non appartenenti ad una categoria specifica" e del comune capoluogo*

Tabella 3 Utilizzo delle abitazioni [ns. elaborazioni su dati ISTAT, Agenzia delle Entrate e Osservatorio rifiuti]

Il dato ISTAT permette, quindi, ulteriori letture che possono rappresentare un aggiornamento e una migliore declinazione alla scala locale delle analisi contenute nel PTR, in particolare con riferimento al fabbisogno residenziale arretrato (dato dalla differenza tra le famiglie e le abitazioni al 2011).

Nello specifico si evidenzia che, stando alla nota metodologica ISTAT, la differenza tra le famiglie residenti e le abitazioni rappresenta le famiglie che non vivono in un'abitazione (famiglie in altri tipi di alloggio, senza fissa dimora, eccetera) e coabitanti, il dato quantitativo, alla scala provinciale, non ha subito variazioni tra il 2011 e il 2021, nel decennio si possono notare, invece alcune variazioni specifiche per singolo ATO, con un incremento delle famiglie "senza abitazione o coabitanti" soprattutto nell'Alto varesotto ed una diminuzione nel Sempione; in media, a livello provinciale, il fenomeno interessa l'1,4% delle famiglie (inferiore alla media regionale pari all'1.7%, in crescita tra il 2011 e il 2021).

	famiglie		famiglie che non vivono in abitazione o coabitanti					quota di comuni per classe di fabbisogno abitativo			quota di famiglie "senza abitazione" per classe di fabbisogno abitativo del comune		
	2011	2021	2011		2021		2011-2021	elevato*	in media	basso	elevato*	in media	basso
Alto varesotto	28.636	30.052	339	1,18%	476	1,58%	137	5%	14%	81%	28%	25%	47%
Conca dei laghi di Varese	49.271	50.868	696	1,41%	711	1,40%	15	0%	10%	90%	0%	28%	70%
Varese e valli fluviali	116.977	123.071	1.765	1,51%	1.771	1,44%	6	3%	25%	73%	29%	27%	50%
Sempione	132.805	141.400	1.969	1,48%	1.780	1,26%	- 189	10%	62%	29%	42%	53%	6%
Conurbazione saronnese	39.764	42.961	706	1,78%	737	1,72%	31	25%	50%	25%	46%	31%	6%
Provincia	367.453	388.352	5.475	1,49%	5.475	1,41%	189	4%	24%	72%	32%	36%	32%
Regione	4.157.078	4.492.423	64.130	1,54%	77.059	1,72%	12.929						

** elevato, in aumento, turistico o da comune capoluogo*

Tabella 4 Fabbisogno abitativo [ns. elaborazioni su dati ISTAT]

In generale di può notare come il fenomeno interessi gli ATO a maggiore densità, ma soprattutto con maggiore fabbisogno abitativo: nell'Alto varesotto e nella Conca dei laghi più dell'80% dei comuni è in una classe di fabbisogno basso, mentre tale quota scende nell'ATO del Sempione e del Saronnese sotto al 30%. Nell'ambito di Varese e delle valli fluviali la presenza del capoluogo è certamente un fattore importante nel concentrare quasi il 30% del "fabbisogno" di ATO, e come Varese tutte le maggiori città (Busto Arsizio il 21%, Gallarate il 21%, Saronno il 56%); in generale un terzo delle famiglie che non vivono in abitazione o sono coabitanti è concentrato nel 4% dei comuni con fabbisogno abitativo sopra la media.

Leggendo, quindi, i dati del fabbisogno arretrato, alla luce dello scenario di deficit abitativo, dello stato di fatto delle previsioni di PGT (che evidenzia la presenza di un'importate offerta non attuata), nonché del ridotto incremento dello stesso tra il 2011 e il 2021, si può ipotizzare che il fenomeno sia da attribuire non tanto ad una mancanza di previsioni (che tra il 2011 e il 2021 avrebbero potuto trovare attuazione per rispondere a tale domanda) quanto piuttosto ad un mancato incontro tra domanda e offerta, attribuibile per la maggior parte a elementi qualitativi. Sarà pertanto importante alla scala locale approfondire tali caratteri qualitativi eventualmente distinguendo la stima dei fabbisogni e la relativa offerta di piano per tipologia di domanda.

Al fine di poter procedere alla verifica della soglia di riduzione che dovrà interessare gli Ambiti di Trasformazione su suolo libero al 2.12.2014, considerando, quindi, tra l'offerta anche gli ambiti previsti e nel frattempo attuati, si sono analizzati, nello specifico i dati disponibili per addivenire ad una stima dell'offerta residenziale attuata che, quindi, potrebbe aver già dato risposta al fabbisogno residenziale intervenuto tra il dicembre 2014 e il 2021[17].

Sono state poste al confronto diverse informazioni:

- la crescita delle famiglie
- la crescita delle Unità Immobiliari Urbane, da Agenzia delle Entrate
- il numero di nuove abitazioni per le quali è stato rilasciato un Permesso di Costruire
- il numero di abitazioni attuate negli Ambiti di Trasformazione e nei Piani Attuativi del Piano delle Regole derivanti dall'indagine sull'offerta nei PGT.

Dal confronto è emerso come solo in un ambito, l'Alto varesotto, il numero complessivo di abitazioni attuate (da indagine offerta PGT) è superiore rispetto alla crescita delle famiglie, benché inferiore rispetto alla differenza di UIU tra il 2014 e il 2021 ed al numero di permessi di costruire rilasciati (tra il 2015 e il 2021). In

[17] La data del 31.12.2021 garantisce la disponibilità di tutti i dati analizzati, avendo a disposizione, al momento della redazione del piano, aggiornamenti successivi solo per alcuni dei dati utilizzati.

tutti gli altri ambiti la quota di attuazione complessiva è nettamente inferiore, in media meno del 30% dell'incremento di famiglie, se si considerano, però, anche i piani approvati (al momento dell'indagine tenutasi tra il 2019 e il 2020), che si presume possano nel frattempo aver trovato attuazione, la quota sale al 72% della crescita delle famiglie, ed al 93% della crescita delle UIU. La differenza residua tra crescita delle famiglie e nuove abitazioni può, quindi, trovare spiegazione nelle abitazioni realizzate nei lotti liberi diffusi e nel riutilizzo di parte del patrimonio esistente (entrambe componenti dell'offerta non conteggiate nell'indagine). All'opposto, negli ambiti con offerta attuata superiore all'incremento delle famiglie spetterà alla pianificazione comunale verificare correttamente lo stato di reale attuazione e uso delle differenti previsioni, ciò permetterà di non assumere necessariamente tale differenza come offerta a disposizione, ma di ricondurla, eventualmente a differenti fenomeni di uso significativi per il contesto comunale.

	Crescita famiglie residenti	Crescita Unità Immobiliari residenziali		Permessi di Costruire per nuove abitazioni		Offerta residenziale attuata da Indagine Offerta PGT (sommatoria della SLP di AT e PA, convertita in abitazioni con dimensione media delle abitazioni compravendute in provincia negli ultimi 5 anni)			
	Polis / ISTAT (2014-2021)	*Agenzia delle Entrate (14-*	*su famiglie*	*ISTAT (2015-2021)*	*su famiglie*	*in AT e PA attuati*	*su famiglie*	*in AT e PA approvati*	*su famiglie*
Alto varesotto	366	684	*187%*	433	*118%*	425	*116%*	573	*157%*
Conca dei laghi di Varese	514	975	*190%*	714	*139%*	375	*73%*	823	*160%*
Varese e valli fluviali	2.840	2.254	*79%*	1.683	*59%*	976	*34%*	1.785	*63%*
Sempione	3.176	1.485	*47%*	1.919	*60%*	532	*17%*	2.255	*71%*
Conurbazione saronnese	1.543	1.104	*72%*	641	*42%*	179	*12%*	657	*43%*
Provincia	8.439	6.502	*77%*	5.390	*64%*	2.487	*29%*	6.093	*72%*

Tabella 5 Offerta residenziale attuata tra il 2014 e il 2021 [ns. elaborazioni su dati Indagine offerta PGT]

È importante ricordare che il PTR prevede che al fabbisogno primario sia aggiunto anche il c.d. *fabbisogno secondario generato dal confronto tra domanda e offerta di abitazioni da adibire ad usi diversi dalla residenza prevalente che comprende:*

a. *una quota di alloggi necessari per soddisfare la potenziale domanda per seconda abitazione, utilizzata per vacanza, lavoro, studio o altro motivo, e che dipende quindi dalla particolare vocazione del Comune e dall'impulso che, in sede di programmazione economica oltre che urbanistica, intende dare alle attività complementari alla residenza. Deve essere considerata, in questo caso, anche la specifica presenza di residenti temporanei: studenti, lavoratori domiciliati non continuativamente, ecc.;*

b. *una quota da adibire agli altri usi che attiene ai cosiddetti usi compatibili/complementari alla residenza ammessi dai PGT (uffici, negozi, studi professionali, attività artigianali, ecc.);*

c. *una quota di fabbisogno frizionale, relativa alla parte dello stock da lasciare libero per la vendita o per l'affitto in modo da assicurare al mercato immobiliare la fluidità necessaria a mantenere sotto controllo la dinamica dei prezzi e al tempo stesso a garantire la mobilità abitativa delle famiglie.*

Tale componente non è stata considerata alla scala territoriale (in analogia alle Analisi del PTR), ma a riguardo si propongono, a seguire, alcuni elementi conoscitivi relativi alle diverse componenti, quali possibili riferimenti alla scala provinciale da eventualmente considerare in luogo delle indagini locali:

a. l'analisi dell'offerta esistente proposta ha permesso, come detto, di stimare nel dato generale di "abitazioni non occupate" la quota di edifici abbandonati o inutilizzabile da quella delle abitazioni "a disposizione", potenzialmente utilizzabili come seconde case; come già precisato, il dato necessita di verifiche ed affinamenti e, certamente, non permettere di distinguere le case non utilizzate (ma non in stato di abbandono) da quelle con un effettivo uso turistico, ma in generale si può ipotizzare che il totale delle abitazioni "a disposizione" sia di circa l'11% delle abitazioni totali a scala provinciale, con una maggiore incidenza nell'ambito dell'Alto Varesotto. Fermo restando lo stock edilizio, in termini di uso, in assenza di analisi più puntuali, si può far riferimento all'analisi Polis/CRESME che, per stimare le presenze occasionali alla scala regionale e di ATO, sceglie il metodo della comparazione tra la popolazione presente e la popolazione residente al censimento 2011, da cui deriva una quota di presenza di popolazione non residente che può anche trovare spiegazione in motivazioni non strettamente lavorative (movimenti turistici o alla popolazione che giunge in regione per curarsi) pari a circa lo 0.8% nell'Alto varesotto e nel Sempione, allo 0.4% nell'ambito di Varese e valli fluviali e all'1.5% nel Saronnese (ma facendo riferimento all'intero perimetro dell'ATO), mentre per l'ATO Conca dei laghi viene rilevato un dato negativo (ovvero un numero di popolazione presente inferiore alla residente).

   L'analisi della popolazione fluttuante è, sin dall'entrata in vigore della LR 12/2005, uno degli approfondimenti previsti nei Piani dei Servizi per i comuni polo attrattore, fermo restando, pertanto, una più puntuale ed approfondita analisi alla scala locale, l'analisi sui city-user proposta da Polis/CRESME nel citato "Approfondimento sulle modalità di calcolo di fabbisogno e offerta abitativa in Lombardia, a supporto delle politiche per il contenimento del consumo di suolo (l.r. 31/2014)" stima un'incidenza a livello regionale pari al 6.3% della popolazione residente (5.7% delle famiglie), un dato, come detto, che comprende anche le presenze occasionali (ovvero i movimenti turistici). Il dato elaborato alla scala di ATO nella medesima analisi evidenzia però come per tutti gli ambiti della Provincia di Varese non sono rilevabili flussi positivi per motivi di lavoro, mentre, ad eccezione dell'ambito Conca dei laghi, si possono stimare presenze occasionali nella quota media dello 0.7%; infine gli studenti fuori sede sono stimati in circa lo 0.5% della popolazione, per un totale di city-user di circa l'1,2% alla scala provinciale;

b. il dato sullo stock edilizio (di Agenzia delle entrate) permette di distinguere le unità immobiliari ad uso ufficio (in categoria A10), che rappresentano il 2% dello stock complessivo, dato che le analisi del PTR e la stessa Agenzia delle entrate ritengono sottostimato[18];

c. il dato sulle compravendite immobiliari (numero di transazioni normalizzate) curato dall'Osservatorio del mercato immobiliare rappresenta per Provincia di Varese, nel 2021, un volume di compravendite residenziali pari a circa il 2.7% dello stock edilizio esistente (2.2% se si guarda alla media sui 5 anni).

[18] Come confermato dal Rapporto Immobiliare 2022- Immobili a destinazione terziaria, commerciale e produttiva *"è necessario specificare che la categoria catastale A/10 non include l'effettivo stock immobiliare nazionale realmente destinato a tale uso, in quanto non solo è frequente l'utilizzo ad ufficio dell'unità immobiliare residenziale senza che ciò comporti una conseguente variazione di categoria catastale, ma per alcuni comuni minori non è stata nemmeno definita la categoria A/10 (e relativa tariffa d'estimo) e le unità ad uso ufficio vengono censite nella categoria A/2 (abitazioni civili), il che rende evidentemente impossibile una loro identificazione distinta dalla banca dati del Catasto. Va considerato, inoltre, che nella categoria catastale A/10 non rientra la maggior parte degli edifici 'strutturati' per ufficio che vengono censiti, invece, nelle categorie non ordinarie del gruppo D4. Lo stock realmente utilizzato per uffici risulterebbe, pertanto, sicuramente superiore a quello censito in Catasto nella sola categoria A/10; non è possibile, tuttavia, individuare il peso di questa sottostima e quindi non si può che rimanere ancorati alla classificazione catastale, che indica nella categoria A/10 gli uffici*". Pur con le necessarie cautele, l'Agenzia delle entrate stima che, con circa 135 mila unità pari al 21% circa dello stock nazionale, la Lombardia sia la regione italiana con la maggior presenza relativa di uffici sul territorio.

1.2.3. Dinamiche economiche e fabbisogno per altre funzioni

L'analisi del fabbisogno insediativo "per altre funzioni" è certamente più complesso rispetto a quello residenziale: per quanto riguarda la stima del fabbisogno di spazi per insediare nuove attività economiche lo stesso PTR riconosce la grande difficoltà nel proiettare i dati legati a serie storiche in ragione della crisi economica dell'ultimo decennio e un'altra difficoltà nell'analizzare le nuove modalità con cui vengono prodotti beni e servizi da parte di imprese difficili da catalogare nelle tradizionali classificazioni economiche, che richiedono spazi molto diversificati e difficili da determinare a priori.

Anche per quanto riguarda il segmento del commercio, i mutamenti in corso sono ritenuti radicali dallo strumento regionale, che ritiene che il modello del grande centro commerciale sia avviato ad una fase di declino o ridimensionamento, dato l'affermarsi di e-commerce e temporary shop, mentre resta saldo il modello outlet.

Date le difficoltà evidenziate, le analisi del PTR si fermano a queste considerazioni, di fatto registrando delle tendenze ma non ritenendo opportuno quantificare il fabbisogno (considerato al momento non stimabile) per confrontarlo con l'offerta disponibile, di cui una parte molto consistente (il vuoto, l'inutilizzato e il patrimonio da rigenerare) non è risultata, anch'essa, quantificabile.

Nei criteri, invece, il Piano Regionale valuta nel 10% delle aree produttive/terziarie esistenti la quota fisiologica per l'elasticità del mercato immobiliare per quelle destinazioni, i criteri precisano che i parametri dimensionali (ad esempio per riconoscere la "sovracomunalità" degli insediamenti) sono da considerarsi orientativi e vanno articolati alla luce della realtà locale e della dimensione demografica dei Comuni; inoltre, la stessa quota del 10% di crescita può essere ricalibrata sulla base degli andamenti delle unità locali (per classi dimensionali oltre le piccole e medie imprese) del decennio, per Ambito Territoriale Omogeneo.

Si propongono, pertanto a seguire delle analisi di massima alla scala provinciale e di ATO dell'andamento delle Unità Locali per classi dimensionali e categoria, rimandando, per il quadro generale e di scenario delle dinamiche economiche all'approfondimento tematico dedicato.

I dati ISTAT/ASIA evidenziano come, tra il 2012 e 2021 nella generale stabilità del numero di unità locali (-0.1%) e diminuzione di addetti (-1.3%), la classe dimensionale oltre le piccole e medie imprese (per semplificazione con 250 e più addetti) è quella che ha registrato la maggiore crescita a livello provinciale (+18%), avvicinandosi alla crescita regionale del 23%. Va notato, però che tale classe rappresenta solo lo 0,10% delle UL in regione e lo 0,08% in provincia (e nell'Alto varesotto non è presente alcuna impresa che superi i 250 addetti).

In generale si può ritenere che i fabbisogni per insediamenti di maggiori dimensioni e, si presume, di livello sovracomunale, si concentreranno nel Saronnese e nel Sempione: il primo in ragione dell'elevata quota di aziende di medie e grandi dimensioni (con più di 50 addetti, complessivamente rappresentano l'1,22% delle UL, una quota maggiore anche a quella regionale, con una crescita decennale del 14% - contro quella regionale del 19%) è anche l'unito ATO in provincia dove tra il 2012 e il 2021 si è registrata una crescita degli addetti (pari al 7.8%, maggiore della crescita regionale del 7.2%), il secondo per l'alta dinamicità delle UL di maggiori dimensioni (con un incremento di 12 UL tra il 2012 e il 2021). L'ambito dell'alto varesotto, come detto, è caratterizzato da minori dimensioni delle UL che incrementano solo nella classe dimensionale 10-49 addetti (è anche l'ambito che ha registrato una perdita maggiore di addetti, pari al 6.6% su una media provinciale del -1.3%). Gli ambiti della conca dei laghi e di Varese e valli fluviali hanno una ridotta quota di UL di medie e grandi dimensioni che registrano dinamiche di poco sotto la media provinciale; il primo è caratterizzato dalla presenza

di una quota di micro-imprese in crescita, mentre il dato medio dell'ATO Varese e valli fluviali sembra rimandare a più opportune letture a scala di sub-ambito.

	Unità locali per classi di addetti																			
	0-9				10-49				50-249				250 e più				totale			
	2021	% su totale	Δ 12-21	Δ 12-21 %	2021	% su totale	Δ 12-21	Δ 12-21 %	2021	% su totale	Δ 12-21	Δ 12-21 %	2021	% su totale	Δ 12-21	Δ 12-21 %	2021	Δ 12-21	Δ 12-21 %
Regione	867.205	93,6%	28.289	3,4%	50.368	5,4%	3.193	7%	8.365	0,9%	1.279	18%	966	0,10%	182	23%	926.904	32.943	3,7%
Provincia	67.512	93,9%	-146	-0,2%	3.800	5,3%	11	0%	528	0,7%	21	4%	58	0,08%	9	18%	71.898	-105	-0,1%
Alto Varesotto	3.733	95,8%	-131	-3,4%	152	3,9%	22	17%	11	0,3%	-2	-15%	-	0,00%	-1	-100%	3.896	-112	-2,8%
Conca dei laghi di Varese	8.270	94,4%	283	3,5%	420	4,8%	-12	-3%	61	0,7%	1	2%	6	0,07%	2	50%	8.757	274	3,2%
Varese e Valli fluviali	22.231	94,1%	-284	-1,3%	1.218	5,2%	-66	-5%	156	0,7%	10	7%	13	0,06%	-4	-24%	23.618	-344	-1,4%
Sempione e Ovest milanese	27.096	93,5%	-285	-1,0%	1.635	5,6%	74	5%	226	0,8%	2	1%	32	0,11%	12	60%	28.989	-197	-0,7%
Nord milanese	6.182	93,1%	271	4,6%	375	5,6%	-7	-2%	74	1,1%	10	16%	7	0,11%	-	0%	6.638	274	4,3%

Tabella 6 Andamento delle unità locali [fonte: ISTAT]

Guardando alle specializzazioni settoriali (alla scala provinciale) emerge come i settori a maggiore dinamicità sono quelli dei servizi (noleggio, viaggio e servizi alle imprese, istruzione, sanità) nei quali, però, l'incremento di UL è in generale concentrato nelle micro-imprese con meno di 9 addetti; guardando, invece, ai settori maggiormente dinamici nelle classi di addetti maggiori si può notare:

- la crescita del commercio che, a fronte di perdite tra le micro-imprese, vede un aumento delle UL in ogni classe;
- analoga tendenza nelle attività di servizi e ristorazione che hanno però una maggiore concentrazione (relativa) nella classe 10-49 addetti (anche per questo settore la quota di micro-imprese supera il 90%);
- la conferma, anche per queste classi, dei settori del noleggio/servizi alle imprese (che vanta il maggiore incremento nella classe 250 e più addetti) e della sanità (tra le piccole e medie imprese).

Queste dinamiche possono essere lette nei termini di una generale modifica della tipologia di fabbisogno insediativo: se i settori "tradizionali" delle attività manifatturiere, ma anche del commercio (nel caso di Medie e GSV) sono caratterizzati da una forma insediativa ben distinta e ad alto consumo di suolo, le unità locali operanti nel settore dei servizi ci si attende siano più integrate nel sistema urbano.

		Unità locali per classi di addetti																			
		totale				0-9				10-49				50-249				250 e più			
		2021	% su provincia	Δ 12-21	Δ 12-21 %	2021	% su totale	Δ 12-21	Δ 12-21 %	2021	% su totale	Δ 12-21	Δ 12-21 %	2021	% su totale	Δ 12-21	Δ 12-21 %	2021	% su totale	Δ 12-21	Δ 12-21 %
B	*estrazione di minerali da cave e miniere*	21	0%	3	16,67%	15	71%	5	33%	6	29%	-2	-25%								
C	***attività manifatturiere***	7.375	**10%**	-1.589	-17,73%	5.752	78%	-1.378	-24%	1.351	18%	-196	-13%	244	3%	-15	-6%	28	0,38%	-	0%
D	*fornitura di energia elettrica, gas, vapore e aria condizionata*	109	0%	5	4,81%	90	83%	9	10%	16	15%	-5	-24%	3	3%	1	50%				
E	*fornitura di acqua reti fognarie, attività di gestione dei rifiuti e risanamento*	186	0%	11	6,29%	133	72%	2	2%	44	24%	8	22%	9	5%	1	13%				
F	*costruzioni*	9.020	**13%**	-590	-6,14%	8.746	97%	-556	-6%	265	3%	-35	-12%	9	0%	1	13%				
G	***commercio all'ingrosso e al dettaglio, riparazione di autoveicoli e motocicli***	13.436	**19%**	-2.292	-14,57%	12.646	94%	-2.326	-18%	708	5%	23	3%	77	1%	10	15%	5	0,04%	1	25%
H	***trasporto e magazzinaggio***	1.725	2%	-248	-12,57%	1.476	86%	-227	-15%	202	12%	-19	-9%	37	2%	-2	-5%	10	0,58%	-	0%
I	***attività dei servizi di alloggio e di ristorazione***	3.999	**6%**	156	4,06%	3.608	90%	45	1%	368	9%	106	40%	22	1%	6	38%	1	0,03%	-1	-50%
J	***servizi di informazione e comunicazione***	1.774	2%	88	5,22%	1.688	95%	69	4%	74	4%	17	30%	9	1%	-1	-10%	3	0,17%	3	
K	*attività finanziarie e assicurative*	1.968	3%	-64	-3,15%	1.856	94%	-46	-2%	103	5%	-19	-16%	9	0%	1	13%				
L	*attività immobiliari*	4.950	**7%**	-321	-6,09%	4.946	100%	-309	-6%	4	0%	-11	-73%	-	0%	-1	-100%				
M	***attività professionali, scientifiche e tecniche***	12.032	**17%**	1.534	**14,61%**	11.875	99%	1.521	13%	146	1%	6	4%	10	0%	6	150%	1	0,01%	1	
N	***noleggio, agenzie di viaggio, servizi di supporto alle imprese***	4.123	**6%**	1.358	**49,11%**	3.785	92%	1.257	33%	271	7%	92	51%	60	1%	4	7%	7	0,17%	5	250%
P	***istruzione***	633	1%	152	**31,60%**	600	95%	137	23%	28	4%	11	65%	4	1%	3	300%	1	0,16%	1	
Q	***sanità e assistenza sociale***	5.973	**8%**	1.476	**32,82%**	5.801	97%	1.416	24%	140	2%	50	56%	30	1%	11	58%	2	0,03%	-1	-33%
R	*attività artistiche, sportive, di intrattenimento e divertimento*	983	1%	122	**14,17%**	965	98%	141	15%	17	2%	-18	-51%	1	0%	-1	-50%				
S	*altre attività di servizi*	3.591	4,99%	94	2,69%	3.530	98%	94	3%	57	2%	3	6%	4	0%	-3	-43%				

Tabella 7 Dinamiche provinciali UL per categoria ATECO e classe dimensionale

Quanto sopra rappresentato conferma, ad oggi, il metodo di stima proposto dal PTR, concentrato sui fabbisogni di ampliamento delle attività insediate; andrà, però, posta particolare attenzione all'analisi dell'offerta esistente vuota, non solo nei grandi comparti produttivi ma, verosimilmente, più diffusa nel tessuto artigianale o commerciale derivante dai diversi segni negativi nelle dinamiche delle UL. Le politiche locali potranno considerare queste localizzazioni e valutarne le opportunità di rigenerazione anche rispetto ai fabbisogni del settore terziario, limitando così il consumo di suolo.

1.2.4. Modalità di stima degli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo

A seguito del confronto preliminare attivato in seno alla Conferenza dei Comuni, delle Comunità Montane e degli Enti Gestori delle Aree Regionali Protette, il PTCP ha assunto le modalità di stima degli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo stabilite dai criteri delineati dal PTR, da applicarsi secondo i seguenti principi:

- coerentemente con i criteri delineati dal PTR, la definizione del fabbisogno costituisce il riferimento per le azioni di riduzione del consumo di suolo da parte dei Comuni; tale riferimento, assume un carattere condizionante delle scelte comunali in caso di riduzione del consumo di suolo inferiore alla soglia prevista dal PTR- PTCP, oppure nei casi in cui sia necessario prevedere nuovo consumo laddove le previsioni residue del PGT non consentano di soddisfare il fabbisogno. Laddove sia rispettata la soglia di riduzione del consumo di suolo indicata dal PTR, il fabbisogno assume un valore orientativo per le azioni di riduzione del consumo di suolo del PGT;
- la stima del fabbisogno potrà considerare, oltre alle stime previsionali disponibili, anche aspetti più generali connessi alla mobilità della popolazione in relazione a particolari condizioni economiche e sociali dei territori nonché alla differente attrattività degli stessi rispetto agli aspetti sociali, economici, turistici che li caratterizzano.

1.3. Verifica della soglia regionale di riduzione del consumo di suolo

1.3.1. Soglia di riduzione del consumo di suolo per funzioni residenziali

Così come previsto dal Piano Territoriale Regionale, il PTCP, prima dell'articolazione della soglia di riduzione a livello provinciale, ha svolto le analisi necessarie alla verifica della soglia regionale, utilizzando le informazioni di maggior dettaglio e aggiornamento attualmente disponibili e assumendo, per ogni altro aspetto, il metodo di misura del PTR.

Sinteticamente, il PTR ha posto a confronto, il fabbisogno insediativo (al 2030) con l'offerta dei Documenti di Piano, nello specifico stimando:

- il fabbisogno insediativo, espresso in slp, come prodotto tra la domanda espressa in famiglie (scenario centrale delle proiezioni Polis/CRESME, fabbisogno pregresso e fabbisogno sopraggiunto) e la dimensione media delle abitazioni rilevata al censimento 2011[19];

[19] Nella verifica secondo il "metodo semplificato" provinciale, stante la non disponibilità del dato al 2019 e ritenuto che il dato 2011 possa non essere rappresentativo dei cambiamenti intercorsi nella domanda di alloggi (in un'ottica di evoluzione degli standard qualitativi), si è scelto di utilizzare il dato medio provinciale di superficie degli alloggi compravenduti negli ultimi 5 anni, pari a 111,44 mq.

- il fabbisogno residuo, sottraendo al fabbisogno insediativo l'offerta negli Ambiti di Trasformazione su suolo urbanizzato ed esprimendolo in superficie territoriale in base all'indice territoriale medio per ATO degli AT su suolo libero;
- l'eccedenza di offerta, come differenza tra l'offerta di AT su suolo libero (a destinazione prevalentemente residenziale) e il fabbisogno residuo.

Stante la diversa disponibilità di dati al momento della redazione del PTCP si propone di rivedere tale metodo:

- non considerando il c.d. "fabbisogno pregresso" (in quanto immutato tra il 2011 e il 2021; ciò, si ritiene, escluda la possibilità che l'offerta dei PGT vigenti dia risposta a tale fabbisogno, sarà, invece, opportuno verificarne gli elementi qualitativi);
- stimando il fabbisogno insorgente tra dicembre 2014 e il 2022 in termini di offerta attuata piuttosto che di domanda espressa escludendo, per le stesse ragioni di cui al punto precedente, che una crescita di famiglie maggiore rispetto all'offerta insediativa aggiuntiva abbia generato un fabbisogno non soddisfatto. La differenza di crescita tra famiglie e nuove abitazione può aver trovato risposta nel patrimonio libero o sottoutilizzato ovvero negli ampliamenti di edifici esistenti;
- stimando la crescita delle famiglie tra il 2022 e il 2030 con le proiezioni Polis/CRESME, sia nello scenario centrale che in quello alto.

Riguardo al secondo punto si precisa che la stima della quota di offerta di piano che tra dicembre 2014 e il 2022 ha trovato attuazione per rispondere ad un effettivo fabbisogno si rende necessaria in ragione del metodo di applicazione della soglia di riduzione, che verrà calcolata su gli AT su suolo libero al dicembre 2014, indipendentemente dalla loro eventuale successiva attuazione.

Per tale motivo il fabbisogno considerato è la somma del fabbisogno futuro e del fabbisogno "insorto" e soddisfatto nei DdP[20], ovvero il fabbisogno insediativo espresso tra il dicembre 2014 e il dicembre 2022, già soddisfatto da AT attuati. Per stimare questo fabbisogno, a partire dalla comparazione dei differenti dati già descritta al capitolo 1.2.2, è stata considerata la SLP degli AT con strumento attuativo approvato.

L'offerta negli AT è stata aggiornata utilizzando i dati forniti dai comuni nell'ambito dell'indagine sull'offerta dei PGT, dati - in alcuni particolari casi - verificati e corretti puntualmente. Grazie alle maggiori informazioni contenute nei dati è stato possibile:

a. non considerare l'offerta già attuata al 2014, ipotizzando che la stessa sia, già utilizzata per soddisfare il fabbisogno pregresso;
b. calcolare con precisione la quota di superficie territoriale dell'Ambito di Trasformazione su suolo libero, che sarà oggetto di riduzione, e quella su suolo urbanizzato, che concorre solo per la quota proporzionale di SLP al calcolo del fabbisogno residuo;
c. non computare tra le superfici oggetto della politica di riduzione le quote di AT già escluse dalla superficie urbanizzabile (cioè le superfici non edificabili).

Fermo restando gli aggiornamenti di cui sopra, i dati resisi disponibili hanno permesso di considerare la sola SLP destinata a residenza nei diversi Ambiti di Trasformazione, siano essi a destinazione prevalentemente

[20] Per la verifica della soglia regionale si considera il solo fabbisogno soddisfatto nei Documenti di Piano atteso che verrà posto a confronto con la sola offerta negli AT.

residenziale oppure con altra destinazione prevalente, conteggiando correttamente la SLP con destinazione residenziale su suolo urbanizzato, indipendentemente dalla vocazione prevalente dell'Ambito di Trasformazione ed escludendo gli AT già approvati (conteggiati tra il fabbisogno soddisfatto).

Per semplicità, negli AT su suolo libero non viene, invece, considerata la quota di offerta residenziale in AT con altra destinazione prevalente, così come non viene sottratta la quota di SLP per altre funzioni negli AT prevalentemente residenziali, visto che le due quantità tendono ad un generale bilanciamento.

Il raffronto tra i dati della domanda (fabbisogno) e dell'offerta sono rappresentati nella tabella a seguire.

VERIFICA DELLA SOGLIA REGIONALE AL 2030 A SCALA PROVINCIALE

	FABBISOGNO						OFFERTA							
	2015-2022	pregresso al 2021	previsto 2022-2030			totale	AT su urbanizzato				AT su urbanizzabile	Eccedenza	
	soddisfatto in abitazioni in AT approvati	*famiglie in coabitazione o alloggio diverso da abitazione*	*scenario centrale CRESME*	*scenario alto CRESME*	*superficie abitazione [mq]*	*SLP [mq]*	*SLP [mq] non attuata*	*SLP [mq] non attuata e non dismessa*	*SLP [mq] non attuata stima di attuazione**	*indice territoriale*	*ST [mq]*	*ST [mq]*	*soglia*
	a	*b*	*c*		*d*	*e (a+b+c)/d*	*f*			*g*	*h*	*i h-(e-f)/g*	*i/h*
A	1.022	5.475	3.331		*101,24*	994.950	906.960			*0,2895*	5.055.414	4.751.519	*94%*
B	1.022	5.475		8.496	*101,24*	1.517.936	906.960			*0,2895*	5.055.414	2.945.257	*58%*
C	1.022	5.475		8.496	*111,44*	1.670.802	906.960			*0,2895*	5.055.414	2.417.298	*48%*
D	1.022			8.496	*111,44*	1.060.686	906.960			*0,2895*	5.055.414	4.524.485	*89%*
E	1.022			8.496	*111,44*	1.060.686		381.086		*0,2895*	5.055.414	2.708.248	*54%*
F	1.022			8.496	*111,44*	1.060.686			243.340	*0,2895*	5.055.414	2.232.507	*44%*
G	1.022		*al 2035*	11.699	*111,44*	1.417.608	906.960			*0,2895*	5.055.414	3.291.766	*65%*

** in proporzione alla quota AT attuati su suolo urbanizzato rispetto agli AT totali tra il 2014 e il 2022*

Tabella 8 Verifica della soglia di riduzione del consumo di suolo al 2030

La verifica è stata effettuata considerando tre variabili differenti:

- il ruolo del fabbisogno pregresso
- la dimensione media dell'alloggio (dato ISTAT 2011 oppure dato derivante dalla media delle compravendite negli ultimi 5 anni in Provincia)
- il ruolo dell'offerta in aree dismesse.

L'ipotesi A è stata elaborata apportando minori modifiche possibile rispetto alle analisi proposte dal PTR, considerando lo scenario di crescita CRESME centrale, il fabbisogno "pregresso" (che essendo al 2021 viene definito genericamente "fabbisogno abitativo"), la dimensione dell'alloggio da ultimo dato censuario disponibile (ISTAT 2011) e che l'offerta sarà prioritariamente soddisfatta dagli AT su suolo urbanizzato indipendentemente dallo stato dell'area. L'ipotesi B vede variare lo scenario di crescita delle famiglie, utilizzando lo scenario alto. L'ipotesi C modifica, invece la variabile relativa alla dimensione dell'alloggio (comparando l'esito con l'ipotesi B si può notare il peso che la dimensione dell'alloggio assume nella stima del fabbisogno residuo e, quindi, dell'eccedenza).

Le ipotesi D, E, F e G escludono che l'offerta di piano dia risposta al fabbisogno abitativo delle famiglie senza abitazione o in coabitazione (demandando tale fabbisogno a politiche ad hoc e qualitative). Nell'ipotesi E il fabbisogno complessivo viene messo a confronto con la SLP degli Ambiti di Trasformazione su suolo urbanizzato esclusi gli AT su area dismessa, questo perché si assume che le difficoltà nel recupero di aree dismesse possano non rendere tali previsioni disponibili per soddisfare il fabbisogno entro il 2030. L'ipotesi F, invece, propone di considerare la reale attuabilità delle previsioni su suolo urbanizzato partendo dalla quota di attuazione rilevata tra il 2014 e il 2022 (circa). L'ipotesi G, infine, considera i fabbisogni al 2035 e l'intera offerta su suolo urbanizzato.

Fermo restando ulteriori aggiornamenti dei dati, la verifica proposta rappresenta chiaramente come al cambiare di fattori (anche estremamente variabili, come la superficie dell'abitazione) la soglia può variare in misura non secondaria: assunto, pertanto, i principi alla base della stima della soglia tendenziale regionale, ovvero la riduzione delle previsioni su suolo libero in eccedenza rispetto ai fabbisogni, si può ritenere che la soglia proposta a scala regionale possa trovare una generale coerenza sul territorio varesino.

In ragione delle risultanze delle verifiche effettuate si ritiene corretto confermare la soglia di riduzione dettata dal PTR, pari al 45%.

Rispetto alla soglia proposta dal PTR al 2026, compresa tra il 25% e il 30% per la Provincia di Varese, non si ritiene che la stessa possa essere oggetto di verifica puntuale, essendo stata fissata dallo strumento regionale in ottica di progressivo avvicinamento all'obiettivo di riduzione posto al 2030.

1.3.2. Soglia di riduzione del consumo di suolo per funzioni non residenziali

Non è stato possibile procedere ad una verifica della soglia regionale relativa alle funzioni diverse dalla residenza di analoga accuratezza, ovvero riproponendo il metodo regionale in quanto il PTR stesso non ha dato indicazione precisa del metodo di calcolo / misura di detta soglia.

La sola indicazione di una stima di crescita del 10% dei volumi esistenti è stata applicata, senza correzioni, alla superficie territoriale a destinazione produttivo/terziaria desunta da un raffronto tra PGT-DbT e Dusaf ed è stata, quindi, posta a confronto con l'offerta dei PGT.

È importate precisare che tale stima di crescita è stata applicata alla superficie degli insediamenti esistenti con destinazione produttiva e terziaria desunta dal Database topografico e dai dati dei PGT; il risultato non può quindi che essere considerato come una indicazione di massima.

Per la verifica della soglia regionale, è stata esclusa, in coerenza con quanto previsto dai criteri del PTR, l'offerta degli AT della rigenerazione[21] inferiori a 5.000 mq di slp. Da questa verifica si può ipotizzare che al 2030 potrebbe essere ancora disponibile circa un terzo dell'offerta su suolo libero, ma ipotizzando l'attuazione dell'offerta su urbanizzato. Stante l'indeterminatezza sia dell'attuabilità dell'offerta su urbanizzato, sia del fabbisogno[22] la verifica ha valore soprattutto per riconoscere le differenze a scala di ATO, e l'incidenza del

[21] Individuandoli in base alla sovrapposizione tra AT e aree dismesse.

[22] Dal confronto tra il "fabbisogno" indicato dal PTR nel 10% dell'esistente e la crescita registrata in termini di unità locali tra il 2012 e il 2021 si rileva che l'ipotesi di crescita del 10%, è superiore a quanto registrato negli anni 2012-2021 sia sul totale delle PMG imprese, sia nelle classi dimensionali delle medie e grandi imprese

consumo di suolo operato nella fase transitoria con le varianti ammesse – SUAP o ampliamenti attività produttive – così come previsto dalla stessa LR 31/14[23].

	VERIFICA DELLA SOGLIA REGIONALE AL 2030 A SCALA DI ATO											
	Insediamenti esistenti con funzioni produttivo / terziarie	Fabbisogno pari al 10% dell'esistente	Crescita UL > 10 addetti		Crescita UL > 50 addetti		AT su urbanizzato	AT su suolo libero	Offerta AT su suolo libero residua dopo il 2030		consumo di suolo in fase transitoria	
	ST [mq]	*ST [mq]*	*n.*	*%*	*n.*	*%*	*ST [mq]*	*ST [mq]*	*ST [mq]*	*soglia*	*ST [mq]*	*quota su*
Alto Varesotto	2.707.889	270.789	19	13,2%	- 3	-21,4%	114.511	366.949	210.671	57%	-	0%
Conca dei laghi di Varese	8.862.547	886.255	- 9	-1,8%	3	4,7%	552.159	616.579	282.483	46%	21.920	24%
Varese e Valli fluviali	16.171.084	1.617.108	- 60	-4,1%	6	3,7%	1.033.126	1.123.366	539.384	48%	11.145	12%
Sempione	26.269.688	2.626.969	88	4,9%	14	5,7%	1.422.498	1.823.224	618.753	34%	17.581	19%
Conurbazione saronnese	7.375.900	737.590	3	0,7%	10	14,1%	150.936	427.414	- 159.240	-37%	41.235	45%
Provincia	61.387.108	6.138.711	41	0,9%	30	5,4%	3.273.230	4.357.532	1.492.051	34%	91.881	100%

Tabella 9 Verifica soglia non residenziale

Le analisi alla scala di ATO evidenziano una potenziale criticità: ovvero un fabbisogno potenzialmente maggiore dell'offerta nell'ATO Saronnese che è anche l'ambito a maggiore dinamicità per le UL di maggiori dimensioni e per il consumo di suolo effettuato in fase transitoria.

Alla luce di quanto sopra, la conferma della soglia del PTR del 20% al 2026, in attesa di una sua revisione che la porti al 2030, non può che ritenesti indicativa e tendenziale, ovvero riferimento per i Comuni che sono chiamati dal PTR, in sede di adeguamento, a verificarla alla scala comunale in base a quanto stabilito dal medesimo strumento regionale e dalle norme.

1.4. Analisi del consumo di suolo alla scala di Ato e comunale

L'analisi del consumo di suolo alla scala di Ato vuole indagare le differenze tra i diversi territori della Provincia a partire dai medesimi elementi (fabbisogni insediativi, indice di urbanizzazione, potenzialità di rigenerazione) utilizzati dal PTR per l'individuazione della soglia regionale e la sua declinazione alla scala provinciale:

- i fabbisogni insediativi (rappresentati dal tasso di crescita delle famiglie registrato nell' Ato tra il 2012 e il 2022), che evidenziano la maggiore dinamicità del centro-sud della Provincia (Saronnese in particolare);
- l'indice di urbanizzazione, che evidenzia, per i medesimi territori, la criticità rappresentata da un indice di urbanizzazione superiore alla media provinciale;
- le potenzialità di rigenerazione (superficie dismessa o da rigenerare rispetto alla superficie urbanizzata), concentrate nella zona del saronnese e della conca dei laghi, ma con alta incidenza anche a Varese e valli fluviali e Sempione.

A tali elementi viene aggiunta l'analisi più generale dell'incremento di consumo di suolo previsto dai PGT, rappresentato dal rapporto tra la superficie urbanizzabile (escluse le opere pubbliche sovracomunali) e la superficie urbanizzata, alto nel Sempione e nella Conca dei laghi ed a diminuire nei rimanenti territori con il minore incremento registrato in Varese e valli fluviali.

[23] *I comuni possono approvare, altresì, le varianti finalizzate all'attuazione degli accordi di programma a valenza regionale, all'ampliamento di attività economiche già esistenti nonché le varianti di cui all'articolo 97 della l.r. 12/2005.Il consumo di suolo generato dalle varianti di cui al precedente periodo concorre al rispetto della soglia regionale e provinciale di riduzione del consumo di suolo.*

	Fabbisogni insediativi		Indice di urbanizzazione		Potenzialità di rigenerazione		Incremento consumo di suolo	
indice	*Crescita di famiglie 2012-2022*		*Superficie urbanizzata / territoriale*		*Superfici dismesse / urbanizzato*		*Superficie urbanizzabile / urbanizzata*	
Alto Varesotto	*2,19%*	BASSA	*12,96%*	BASSA	*1,64%*	BASSA	*7,52%*	MEDIA
Conca dei laghi di Varese	*2,01%*	BASSA	*19,91%*	BASSA	*3,33%*	ALTA	*8,84%*	ALTA
Varese e Valli fluviali	*2,98%*	MEDIA	*43,71%*	ALTA	*2,55%*	MEDIA	*6,10%*	BASSA
Sempione	*3,18%*	MEDIA	*41,90%*	ALTA	*2,30%*	MEDIA	*8,74%*	ALTA
Conurbazione saronnese	*5,26%*	ALTA	*43,99%*	ALTA	*3,25%*	ALTA	*8,20%*	MEDIA
Provincia	*3,11%*		*30,00%*		*2,56%*		*7,82%*	

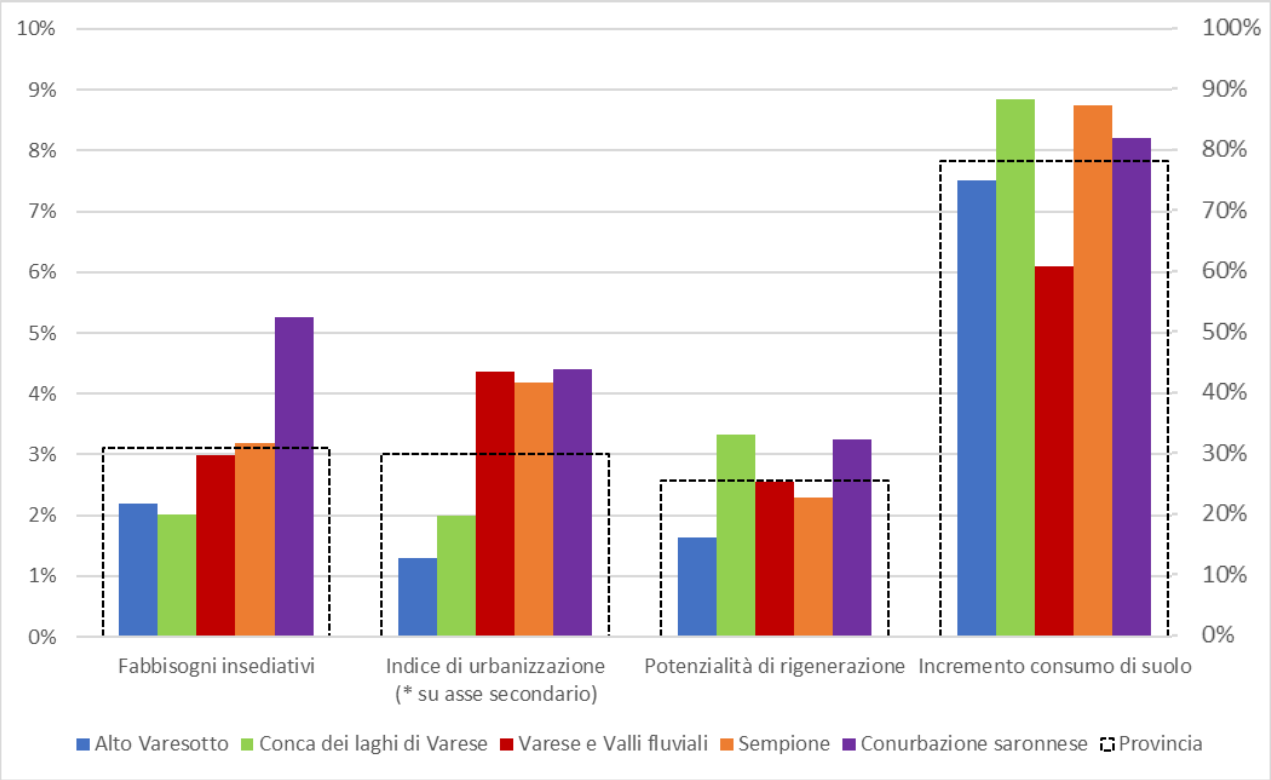


Figura 21 Indicatori di analisi del consumo di suolo a scala di Ato

Considerate le caratteristiche di diversi ATO rispetto agli elementi assunti anche dal PTR si può notare come le differenze tra i diversi ATO tendano a riequilibrarsi: gli ATO Alto varesotto e Conca dei laghi hanno registrato minori fabbisogni ma anche un minore indice di urbanizzazione all'opposto dei tre ambiti centro-meridionali; il Saronnese, che si distingue per gli alti fabbisogni ha anche ampie potenzialità di rigenerazione. I caratteri distintivi derivanti dagli indicatori sono, quindi stati posti a confronto con i criteri dettati dal PTR per i singoli ATO che, si ritiene, permettano di cogliere meglio la complessità del consumo di suolo in ciascun territorio.

Per tale ragione il PTCP riconosce alle differenze tra ATO un valore soprattutto nell'articolazione qualitativa della soglia e, a tal fine, assume la declinazione dei criteri di contenimento del consumo di suolo alla scala d'ambito del PTR (sintetizzata nella tabella a seguire).

ATO	*Declinazione a scala di ATO dei criteri per la riduzione del consumo di suolo PTR*
Alto varesotto	L'obiettivo primario della politica di riduzione del consumo di suolo deve essere quello della tutela dei caratteri paesistici rivieraschi, investiti da intensi processi urbanizzativi, e della montagna. La riduzione del consumo di suolo deve partecipare, con le altre azioni di pianificazione locale, al miglioramento del rapporto tra le visuali paesaggistiche della riviera e dei versanti e sistema edificato, nonché alla sopravvivenza del sistema rurale e delle sue produzioni di pregio. Eventuali insediamenti delle dorsali e dei versanti devono porsi in continuità con i nuclei esistenti, senza però alterare il rapporto secolare insistente tra gli episodi edilizi e le strutture agrarie del suolo pertinenziale. In coerenza con il PTR si propone come criterio qualitativo per l'applicazione della soglia in ciascun comune di considerarne il ruolo svolto nel sistema di fruizione turistica dei laghi o della montagna, nonché rispetto al livello dei servizi sovralocali erogati.[24]
Conca dei laghi di Varese	La riduzione del consumo di suolo deve perseguire la tutela delle residue direttrici di connessione ambientale, tra Ticino e Campo dei Fiori, in cui il ruolo di presidio, assunto dall'agricoltura periurbana e dai sistemi boschivi, diventa centrale. L'eventuale consumo di suolo necessario per soddisfare i fabbisogni deve evitare di aggravare la frammentazione territoriale, garantendo soluzioni di continuità urbana, con azioni di compattamento e razionalizzazione dei sistemi insediativi. In coerenza con il PTR si propone come criterio qualitativo per l'applicazione della soglia in ciascun comune di considerarne il ruolo svolto nell'erogazione di servizi sovralocali, nel sistema economico locale e nel sistema turistico locale.[25]
Varese e valli fluviali	Il rischio di una maggiore tendenza urbanizzativa, indotta da una residua presenza di aree libere e dai nuovi gradi di accessibilità è forte. In questa condizione deve essere consistente la capacità di rispondere alla domanda insorgente con specifiche politiche di rigenerazione, rendendo la diminuzione di consumo di suolo effettiva e di portata significativa. La riduzione del consumo di suolo, pertanto, deve essere finalizzata a contenere la frammentazione del tessuto rurale e salvaguardare i residui varchi di connessione ambientale posti lungo le direttrici di conurbazione. Le previsioni di trasformazione devono, prioritariamente, essere orientate alla rigenerazione e, solo a fronte dell'impossibilità di intervento, optare per consumi di suolo utili al soddisfacimento di fabbisogni di breve periodo (indicativamente un ciclo di vigenza del DdP). È comunque necessario che l'eventuale consumo di suolo sia limitato a puntuali esigenze di cucitura e riqualificazione di aree urbane e periurbane, salvaguardando la funzione

[24] Più precisamente i Criteri del PTR prevedono che: *La ripartizione della soglia provinciale di riduzione del consumo di suolo, da parte del PTCP, può essere differenziata rispetto al ruolo svolto, dai diversi Comuni, nel sistema di fruizione turistica dei laghi o della montagna, nonché rispetto al livello dei servizi sovralocali erogati.*

[25] Più precisamente i Criteri del PTR prevedono che: *La ripartizione della soglia provinciale di riduzione del consumo di suolo, da parte del PTCP, deve comunque essere differenziata rispetto al ruolo svolto dai singoli Comuni nell'erogazione di servizi sovralocali (Gavirate, Laveno, Angera), nel sistema economico locale (principalmente lungo la direttrice Laveno-Varese) e nel sistema turistico locale.*

	connettiva delle aree libere con gli elementi di valore ambientale (Parco lombardo della Valle del Ticino, Parco Campo dei Fiori, Parco della Pineta di Appiano Gentile e Tradate, ZSC, ZPS, PLIS, ecc.), attenuando così i conflitti tra valori del sistema ambientale e le criticità del sistema insediativo. Nelle porzioni di Ato al di fuori delle direttrici storiche e degli agglomerati produttivi, si registrano condizioni di minore consumo di suolo. Qui si presentano minori criticità al soddisfacimento di eventuali fabbisogni su aree libere. La riduzione del consumo di suolo derivante dall'applicazione della soglia d'Ato deve comunque essere significativa, soprattutto laddove le aree di trasformazione appaiono più rilevanti o dove tendano ad occludere le residue direttrici di connessione ambientale. In coerenza con il PTR si propone come criterio qualitativo per l'applicazione della soglia in ciascun comune di considerarne il ruolo rispetto alle gerarchie territoriali dell'ambito, gli areali di maggior concentrazione del sistema produttivo.[26]
Sempione	Lungo la direttrice Busto Arsizio – Gallarate – Malpensa il consumo di suolo è più intenso, pur in presenza di elevate potenzialità di rigenerazione. Proprio in queste condizioni è necessario che le previsioni di trasformazione siano prioritariamente orientate alla rigenerazione e, solo a fronte dell'impossibilità di intervento, optare per consumi di suolo necessari al soddisfacimento di fabbisogni, rendendo la diminuzione di consumo di suolo effettiva e di portata significativa. L'eventuale consumo di suolo deve comunque essere limitato a puntuali esigenze di cucitura e riqualificazione di urbana o periurbana, salvaguardando la funzione connettiva delle aree libere con gli elementi ambientali di pregio (Parco della valle del Ticino, ZSC e ZPS, altre aree libere esterne). In tutto il resto dell'ambito, i livelli di urbanizzazione sono inferiori (particolarmente nell'area di Sesto Calende – Golasecca), qui e in tutto il settore ovest la presenza del Parco Regionale Lombardo della Valle del Ticino ha contribuito al mantenimento di caratteristiche ambientali e rurali di valore. In corrispondenza degli ambiti di trasformazione di maggiore dimensione occorre che la riduzione del consumo di suolo sia più incisiva ed effettiva. L'eventuale consumo di suolo ammesso a valle dell'applicazione della soglia di riduzione non dovrà comportare l'ulteriore frammentazione del sistema rurale. In coerenza con il PTR si propone come criterio qualitativo per l'applicazione della soglia in ciascun comune di considerarne il ruolo rispetto alle gerarchie territoriali e la funzione svolta dai centri di gravitazione locale.[27]

[26] Più precisamente i Criteri del PTR prevedono che: *Il consumo di suolo, la ripartizione della soglia di riduzione e le azioni di rigenerazione urbana devono essere declinate rispetto alle gerarchie territoriali dell'ambito, al ruolo centrale di Varese nell'assetto territoriale della Provincia e dell'Ato, nonché rispetto agli altri Comuni che esprimono vocazioni territoriali o settoriali (Tradate).*
Allo stesso modo sembra opportuno differenziare la ripartizione della soglia negli areali di maggior concentrazione del sistema produttivo (est Varese, medio Olona, direttrici verso Gallarate e Milano), in quanto elemento trainante dello sviluppo locale e regionale, dando applicazione ai criteri generali dettati dal PTR, con possibile discrimine, nell'applicazione della soglia di riduzione, dei diversi ruoli e delle specifiche necessità di assetto territoriale sovralocale (insediamento di servizi o attività strategiche e di rilevanza sovralocale).

[27] Più precisamente i Criteri del PTR prevedono che: *La riduzione del consumo di suolo e la rigenerazione devono essere declinate rispetto alle gerarchie territoriali e alla funzione svolta dai centri di gravitazione locale (Busto Arsizio, Gallarate e Malpensa), con applicazione dei criteri generali dettati dal PTR per gli obiettivi di progetto territoriale degli Ato (presenza o necessità di insediamento di servizi e attività strategiche di rilevanza sovralocale, ruolo assunto dai Comuni all'interno del sistema economico e produttivo, ecc.).*

Saronnese	Le previsioni di trasformazione devono orientarsi prioritariamente alla rigenerazione e, solo a fronte dell'impossibilità di intervento, optare per consumi di suolo necessari solo al soddisfacimento di fabbisogni, rendendo la diminuzione di consumo di suolo effettiva e di portata significativa, soprattutto nei casi di sovradimensionamento degli ambiti di trasformazione. In particolare, sembra necessario, qui più che altrove, che in sede di revisione dei PGT sia approfondita l'entità dell'effettiva domanda espressa dalla domanda residenziale delle attività economiche, al fine di procedere ad un equilibrato dimensionamento degli ambiti di trasformazione.

Assunti tali caratteri di contesto di scala vasta, ad esito dell'analisi dell'offerta residenziale dei PGT vigenti è importante rappresentare come la composizione di uno scenario provinciale derivi da realtà comunali fortemente differenziate, anche all'interno dei singoli Ato: sia guardando alla proporzione tra l'offerta su suolo libero complessiva ed il potenziale fabbisogno (con alcune realtà che per soddisfare il fabbisogno dimostrabile non potranno rispettare la soglia di riduzione regionale), sia guardando alla ripartizione dell'offerta, tra Documento di Piano e Piano delle Regole.

Tali differenze potranno comportare diversità nell'offerta complessiva residua, ovvero nella superficie urbanizzabile ancora disponibile dopo l'applicazione della riduzione e dopo il soddisfacimento dei fabbisogni al 2030, che sono state poste all'attenzione dei Comuni nell'ambito di uno specifico confronto preliminare ad esito del quale *la maggioranza dei* Comuni ha espresso la propria preferenza *per l'adozione di una soglia unica secondo le quantità indicate dal PTR (attualmente e al 2030, del 45% residenziale e 20% altre funzioni) uguale per tutti gli ATO e per tutti i comuni, chiedendo inoltre che siano recepite "in maniera automatica nel PTCP eventuali nuove indicazioni date dalla Regione con il PTR sugli obiettivi e sulle soglie di riduzione del consumo di suolo a seguito degli esiti dei monitoraggi regionali".* Non escludendo che *si potrà eventualmente in futuro, in sede di revisione del PTCP rivalutare l'applicazione* di un modello di riduzione differenziata*, recependo l'indirizzo dei Comuni rispetto a modalità che conseguano certezze ed automatismi del modello di riduzione.*

1.4.1 Soglia di riduzione del consumo di suolo

L'amministrazione provinciale riconosce la semplicità e la chiarezza dell'applicazione diretta della soglia regionale per la riduzione degli AT su suolo libero, a cui è tenuto ogni Comune e, sentiti i Comuni[28] così come previsto dai criteri del PTR (*la proposta definita per ciascun Ato, anche in collaborazione eventualmente con la Regione, è sottoposta a confronto con i Comuni con modalità individuate dalle Province),* assume le soglie di riduzione definite dal PTR (attualmente al 2030, del 45% residenziale e 20% altre funzioni), prevedendo che siano recepite in maniera automatica eventuali nuove indicazioni date dalla Regione con il PTR sugli obiettivi e sulle soglie di riduzione del consumo di suolo a seguito degli esiti dei monitoraggi regionali.

Le soglie saranno comunque, tendenziali, in quanto dovranno essere verificate in coerenza con quanto previsto dai criteri del PTR, in particolare:

i. la soglia di riduzione del consumo di suolo è applicata anche in considerazione dei fabbisogni insediativi rilevati: come previsto dal PTR, in linea con l'art. 2 comma 3 della l.r. 31/2014, laddove i fabbisogni

[28] Nel percorso di confronto preliminare attivato nei mesi di giugno-dicembre 2025 in seno alla Conferenza dei Comuni, delle Comunità Montane e degli Enti gestori delle aree protette, descritto nel relativo approfondimento tematico.

dimostrati dai Comuni non possano essere soddisfatti dalla rigenerazione urbana nell'arco di vigenza o di riferimento temporale del PGT, o a seguito dell'applicazione della soglia di riduzione del consumo di suolo, ne è comunque ammesso il soddisfacimento su superficie agricola o naturale con i limiti di cui al punto 2.2.3 dei Criteri;

ii. la necessità di riduzione del consumo di suolo, deve confrontarsi con lo stato di fatto e di diritto dei suoli e con la difficoltà legale e fattuale di eliminazione di previsioni che, ancorché non completamente attuate, hanno già prodotto effetti fisici sul territorio o sulla finanza pubblica quali: la realizzazione anche parziale di urbanizzazioni o viceversa la costruzione di edifici che necessitano di adeguate urbanizzazioni, la cessione o monetizzazione di aree per servizi, ecc… Ciò potrebbe comportare la necessità di completare, rigenerare o ripianificare gli ambiti non attuati nella logica dell'efficienza territoriale e, ove possibile, della riduzione del consumo di suolo; tale fattispecie può, pertanto, essere considerata tra le necessità urbanistiche che i Comuni possono rilevare per proporre riduzione di consumo di suolo afferente ai Piani Attuativi su suolo libero del Piano delle Regole, anziché degli Ambiti di Trasformazione su suolo libero del Documento di Piano.

In base a quanto previsto dal PTR, anche per garantire una maggiore coerenza rispetto ai criteri qualitativi dettati dal PTR (e assunti dal PTCP) sarà consentita la flessibilità del piano comunale nel verificare il rispetto della soglia in termini di saldo assoluto di riduzione del consumo di suolo, dovuto per le diverse destinazioni degli AT del PGT vigente (residenziale o altra funzione urbana), a prescindere dalla destinazione finale assunta nella Variante di PGT.

Infine, nella soglia di riduzione comunale e, in fase di monitoraggio, nella soglia di ATO e provinciale, potranno essere computate riduzioni di consumo di suolo afferenti ai Piani Attuativi su suolo libero del Piano delle Regole anziché degli Ambiti di Trasformazione su suolo libero del Documento di Piano, proposte dai comuni a condizione che sia garantita la coerenza della proposta complessiva di riduzione con i criteri di qualità e pregio ambientale dei suoli, da ricondurre prioritariamente alla superficie agricola e naturale.

1.5. Il monitoraggio del consumo di suolo

All'entrata in vigore del PTCP il monitoraggio di piano definito nel Documento di Piano e nell'approfondimento tematico *Processo di piano: partecipazione, progetti strategici e monitoraggio* sarà integrato con l'aggiornamento delle banche dati utilizzate per la verifica della soglia provinciale e con la sintesi (per quanto correlato con le politiche provinciali) del monitoraggio sul consumo di suolo previsto dai criteri PTR (capitolo 6.2) garantire un costante raccordo/integrazione con i sistemi di monitoraggio regionale.

In ragione della presenza di diversi comuni con previsioni di piano interamente nel Piano delle Regole nel monitoraggio verranno conteggiate come riduzioni ai fini del raggiungimento della soglia anche le riduzioni dei PA del Piano delle Regole se proposte dai comuni a tale fine e rispondenti a criteri di qualità dei suoli restituiti e significatività sotto il profilo insediativo.

Verranno, inoltre, conteggiate come riduzioni (sia per il raggiungimento della soglia che per il soddisfacimento del BES) le effettive rinaturalizzazioni attuate, ovvero il differente stato di fatto dei suoli con passaggio da superficie urbanizzata (impermeabilizzata) al 2.12.2014 a suolo libero.

2 L'ATTIVITA' AGRICOLA DI INTERESSE STRATEGICO IN PROVINCIA DI VARESE

L'esercizio della specifica competenza di tutela dei suoli agricoli posta dalla LR 12/2005 in capo al piano provinciale, e rafforzata in ragione degli obiettivi della LR 31/2014, dovrà essere, almeno in parte, rivista sia in adeguamento alle modifiche introdotte della LR 4/2008, sia alla luce del riassetto istituzionale delle competenze (passaggio di competenze ex l.r. 19/2015, in materia di agricoltura, foreste, caccia e pesca a Regione Lombardia), ovvero della necessità di anticipare alla fase analitica propedeutica alla redazione del piano molte delle valutazioni circa l'impatto della trasformazione dei suoli sul sistema produttivo agricolo (valutazioni sinora svolte in fase di compatibilità dei PGT), in ragione delle specificità provinciali. All'indagine più legata al settore agricolo, volta al riconoscimento (nei distinti contesti territoriali della provincia) delle attività agricole e dei caratteri specifici di interesse strategico da valorizzare e tutelare, si affiancherà l'aggiornamento degli strati informativi territoriali, arricchiti quanto più possibile dall'integrazione delle differenti fonti disponibili per ciascun tema.

Il processo di individuazione degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico, si è basato sui seguenti criteri:

- garantire la salvaguardia e le potenzialità di sviluppo delle attività agricole presenti sul territorio provinciale, agendo su specifici elementi di debolezza del contesto agrario locale;
- tutelare nello specifico le attività di particolare interesse strategico, quali produzioni tipiche e certificate, colture biologiche, filiere produttive, attività che hanno beneficiato di finanziamenti pubblici[29];
- riconoscere le specificità dei differenti sistemi territoriali, in particolare distinguendo i sistemi agricoli di montagna, collina e zone svantaggiate, da quelli dell'agricoltura professionale, dai sistemi rurali periurbani, in coerenza con la distinzione e i criteri di salvaguardia proposti dal PTR:
    - nei sistemi territoriali agricoli di montagna, della collina e delle zone svantaggiate, i suoli agricoli devono essere salvaguardati in rapporto alla specifica funzione di protezione del suolo e di regimazione delle acque (sistemazioni agrarie di montagna, terrazzamenti, compluvi rurali, ecc...), di mantenimento e di valorizzazione della biodiversità (patrimonio silvo-forestale, alpeggi e pascoli d'alta quota, castagneti da frutto e altre coltivazioni forestali, ecc.), di conservazione degli elementi del paesaggio rurale (manufatti, tipologie costruttive, regole insediative e rapporto con il sistema rurale agricolo, funzione paesaggistica degli insediamenti rurali, ecc..), di promozione dei prodotti locali e della fruizione turistica;
    - nei sistemi territoriali dell'agricoltura professionale, i suoli agricoli devono essere salvaguardati non solo in rapporto alla loro capacità produttiva, ma anche al livello e alla qualità

[29] La Provincia di Varese ha gestito, dal 2007 al 2013 l'erogazione di circa 15 mln € stanziati attraverso il Piano di Sviluppo Regionale. Circa la metà delle erogazioni hanno riguardato l'attuazione della misura relativa all'ammodernamento delle aziende agricole, e una quota anch'essa consistente di circa 3,4 mln € per l'attuazione delle strategie di sviluppo locale elaborate dai Gruppi di Azione Locale (GAL) attraverso il Piano di Sviluppo Locale. Rilevante è il numero di domande relative alla misura agroambientale per la salvaguardia della biodiversità, valorizzazione del paesaggio agrario e tutela dei suoli agricoli, ben 679, e la misura relativa all'insediamento dei giovani agricoltori (contributo erogato: circa 749.000 €, per 31 domande), dato che fa comprendere quanto sia forte la volontà di sviluppo del settore agrario provinciale.

dell'infrastrutturazione rurale (reticolo e manufatti idrici, viabilità interpoderale, insediamenti rurali produttivi), al loro rapporto con il sistema della regimazione e della tutela dalla qualità delle acque di pianura e alla capacità di strutturare il paesaggio agrario (siepi, filari, insediamenti rurali, manufatti di valore, ecc.);

- nei sistemi rurali periurbani (qui intesi nella loro accezione territoriale), i suoli agricoli devono essere salvaguardati per il ruolo ambientale e paesaggistico che svolgono, anche se di scala locale (capacità di regolazione del microclima locale, contributo all'abbattimento di inquinanti, effetto tampone rispetto ad ulteriori effetti emissivi, funzione connettiva dei residui sistemi rurali e ambientali, capacità rigenerativa dei paesaggi e delle popolazioni insediate), per il loro valore economico (attività agricole di prossimità in areali ad alta accessibilità e con alte densità di popolazione), sociale (attività didattiche, sociali e di presidio del territorio non edificato)[30].

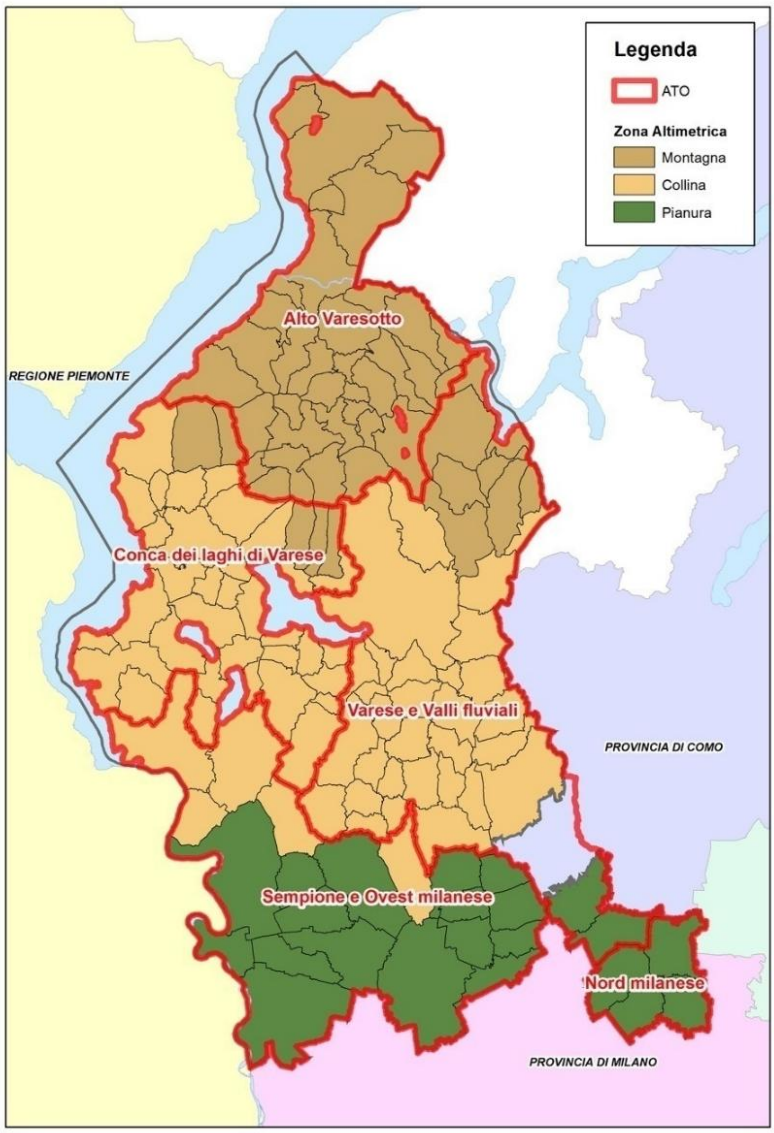


Figura 22 Contesti agricoli della Provincia di Varese

[30] Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo- Progetto di integrazione del PTR ai sensi della l.r. 31/14

2.1. Il settore produttivo agricolo in Provincia di Varese

Il settore agricolo lombardo è il più importante a livello italiano ed uno dei più rilevanti nel contesto europeo, come risulta dalle informazioni strutturali ed economiche derivanti dalle diverse fonti statistiche.

Dati Unioncamere evidenziano come in Lombardia la produzione agricola, le attività connesse e quelle di trasformazione alimentare si svolgano in circa 51.000 strutture produttive, coinvolgendo oltre 200.000 lavoratori, di cui 135.000 stabilmente occupati, pari al 2,7% del totale lombardo. Il valore della produzione agricola e forestale nel 2022, misurato a prezzi correnti, ha subito un incremento del 19% rispetto al 2021, mentre il valore aggiunto del comparto è cresciuto del 10,9%.

I risultati del 7° Censimento dell'agricoltura relativo al 2020 mostrano come in Lombardia operi un numero relativamente ridotto di aziende agricole (4,1% del totale nazionale), ma con dimensioni quasi 2 volte superiori alla media italiana in termini di superficie, a testimonianza del carattere di professionalità delle unità produttive agricole lombarde. Ciò si desume anche considerando le aziende agricole iscritte al Registro delle Imprese presso le CCIAA e attive nel 2022, dove si osserva un numero assoluto inferiore alla rilevazione censuaria, ma pari al 6% del dato italiano.

Il carattere di professionalità dell'agricoltura lombarda emerge anche considerando le variabili relative alla manodopera; nel 2020 l'attività agricola coinvolgeva un rilevante numero di persone a livello regionale (131 mila), molte delle quali operanti in regime *part-time*, coerentemente con le caratteristiche dei cicli produttivi in agricoltura. Dati regionali indicano come nel 2022 il numero di posizioni lavorative nel comparto primario regionale si aggiri intorno a 105 mila, gli occupati nel comparto in circa 58 mila e le unità lavorative in circa 78 mila, tutti valori pari circa al 6,5% dei corrispettivi nazionali, a dimostrazione del carattere di stabilità dell'occupazione agricola in Lombardia.

Nel panorama lombardo, l'agricoltura in provincia di Varese riveste un ruolo secondario rispetto agli altri settori produttivi, sia in termini di numero di imprese che di addetti, e presenta caratteristiche peculiari, che riflettono in parte la geografia del territorio e le scelte di crescente urbanizzazione. Gli ultimi dati resi disponibili dalla Camera di Commercio e relativi al 2021 evidenziano 1.626 sedi di imprese agricole[31] e un numero di addetti pari a 2.546 unità. In termini di numero di imprese, l'agricoltura rappresenta il 2,7% del totale delle imprese varesine, mentre ha un peso dell'1% sul totale degli addetti.

Facendo riferimento ai dati emersi dall'ultimo Censimento sull'agricoltura, le imprese in Provincia di Varese ammontano a 1.489 unità, con un trend decrescente di oltre il 20% rispetto al dato del 2010[32]. La dimensione media aziendale è di circa 8 ettari, contro i 7 del 2010. Questi dati sembrerebbero evidenziare una progressiva concentrazione del settore, che a fronte di una importante diminuzione delle unità produttive vede invece incrementarsi la dimensione aziendale, seppure con valori distanti rispetto alla situazione regionale.

Nel presente rapporto, a partire dai dati resi disponibili dall'ultimo Censimento e da altre fonti istituzionali, verranno tratteggiate le principali caratteristiche del settore agricolo in Provincia di Varese – superfici utilizzate, specializzazioni produttive, addetti, investimenti innovativi, attività connesse – in un'ottica

[31] Il numero di sedi di imprese è diverso rispetto al numero di imprese, essedo la sede operativa uno dei luoghi dove viene effettivamente svolta l'attività imprenditoriale, che deve essere regolarmente comunicata alla Camera di Commercio.

[32] Questa diminuzione è in linea con il dato regionale che nello stesso periodo di riferimento registra una contrazione del numero di aziende agricole pari al 20%.

comparata rispetto alla realtà regionale. Gli stessi dati verranno successivamente analizzati per singolo Ambito Territoriale Omogeneo (ATO), per concludere con un'analisi SWOT, tesa ad evidenziare le peculiarità del settore nel mutato scenario competitivo e funzionale ad orientarne la pianificazione strategica nel medio-lungo periodo.

2.1.1. Le superfici e le specializzazioni produttive

L'attività agricola in Lombardia occupa una frazione significativa del territorio regionale, nonostante l'elevata densità abitativa e la rilevante presenza di attività produttive e di infrastrutture. Vi sono tuttavia forti differenze tra i territori di montagna, collina e pianura, come risulta dalle elaborazioni dei dati DUSAF. I principali dati della rilevazione DUSAF 7 evidenziano infatti situazioni diversificate nelle fasce altimetriche della regione; le differenze appaiono limitate per quanto riguarda la superficie agraria, in quanto l'incidenza percentuale rispetto alla superficie terrestre (corrispondente alla superficie territoriale ad eccezione dei corpi idrici), pari al 72,6% a livello complessivo lombardo, risulta di poco inferiore al 70% in montagna e collina mentre supera il 77% in pianura. Analizzando l'incidenza percentuale della superficie agraria per fasce altimetriche provinciali (cfr. Tabella 10) si osservano differenze anche all'interno di ciascuna fascia altimetrica. Nelle aree montane si passa dal minimo del 9% a Varese al 24% circa a Pavia. La situazione più variegata appare quella delle aree collinari, con un'incidenza della superficie agraria molto ridotta a Varese, Como e Bergamo, vicina alla media a Lecco e Brescia ed elevata a Pavia. In pianura le superfici agricole sono notevolmente inferiori al 50% del totale a Varese, Como e Monza, pari al 48% a Milano, mentre superano il 75% a Pavia, Lodi, Brescia, Cremona e Mantova.

Incidenza % superficie agraria				
Provincia	Montagna	Collina	Pianura	Totale
Varese	8,9	18,3	20,5	15,9
Como	18,1	24,1	38,6	21,4
Lecco	16,9	30,1		21,4
Sondrio	16,0			16,0
Monza Brianza		34,1	32,1	32,5
Milano			48,2	48,2
Bergamo	21,6	26,2	62,5	32,4
Brescia	18,7	44,1	76,7	40,0
Pavia	23,9	61,0	75,9	68,5
Lodi			77,1	77,1
Cremona			82,3	82,3
Mantova		76,3	80,3	80,0
Lombardia	18,0	38,7	70,3	45,6

Tabella 10 Incidenza % della superficie agraria sulla superficie terrestre nelle province lombarde, 2021 (DUSAF)

I dati censuari evidenziano la presenza in Lombardia, a fine 2020, di 46.893 aziende con superficie agraria e forestale (SAF), pari al 4,1% del totale nazionale. La relativa SAF superava 1.255.000 ettari (7,6% del totale), di cui 1.006.986 di superficie agricola utilizzabile (SAU) pari all'8% della SAU italiana. La SAF media per azienda ha raggiunto 25,39 ettari e la SAU media 22,27 ettari, valori quasi doppi rispetto al dato nazionale. La SAU media è circa doppia rispetto a quella nazionale e superiore del 60% a quella delle altre regioni del nord. La SAU lombarda è fortemente concentrata nelle aziende di maggiore dimensione: poco più di un quarto delle aziende supera infatti i 20 ettari ma coltiva l'83% delle superfici, mentre le aziende con oltre 50 ettari, l'11% di quelle totali, concentrano il 57% della SAU. Tutti questi valori sono nettamente superiori rispetto a quelli delle altre aree geografiche e indicano che la struttura produttiva lombarda presenta, in generale, caratteristiche di professionalità.

Il paragone tra i dati DUSAF 4 del 2012 e quelli DUSAF 7 del 2021 evidenzia che la superficie agraria in Lombardia è calata globalmente di oltre 18.000 ettari e in tutte le fasce altimetriche, ma con percentuali differenti, più elevate in montagna e limitate in pianura. Nella fascia montana la superficie agraria persa è apparentemente andata ad accrescere le aree forestali. La variazione percentuale tra il 2012 e il 2021 della superficie agraria per fascia altimetrica provinciale è stata positiva in quasi tutte le aree montane (negativa solo a Varese e Como), nelle colline di Varese e di Pavia e nella pianura mantovana.

Concentrando l'attenzione sulla provincia di Varese, i dati dell'ultimo Censimento mostrano che su una superfice totale, pari a 15.831 ettari, il 73% risulta superficie agricola utilizzata (SAU), il 23% è area boschiva, mentre solo poco più dell'1% risulta non utilizzata, come emerge dalla Figura 23. Un confronto tra il 2010 e il 2020 mostra una diminuzione della SAU pari al 14%. La significativa riduzione della SAU riflette il differente orientamento tecnico-economico delle aziende, e quindi un diverso tasso di sfruttamento del suolo: settori quali l'allevamento in generale, le colture permanenti, l'ortofloricoltura, che, come verrà evidenziato in seguito, rappresentano comparti importanti nella provincia di Varese, comportano infatti una ridotta SAU aziendale.

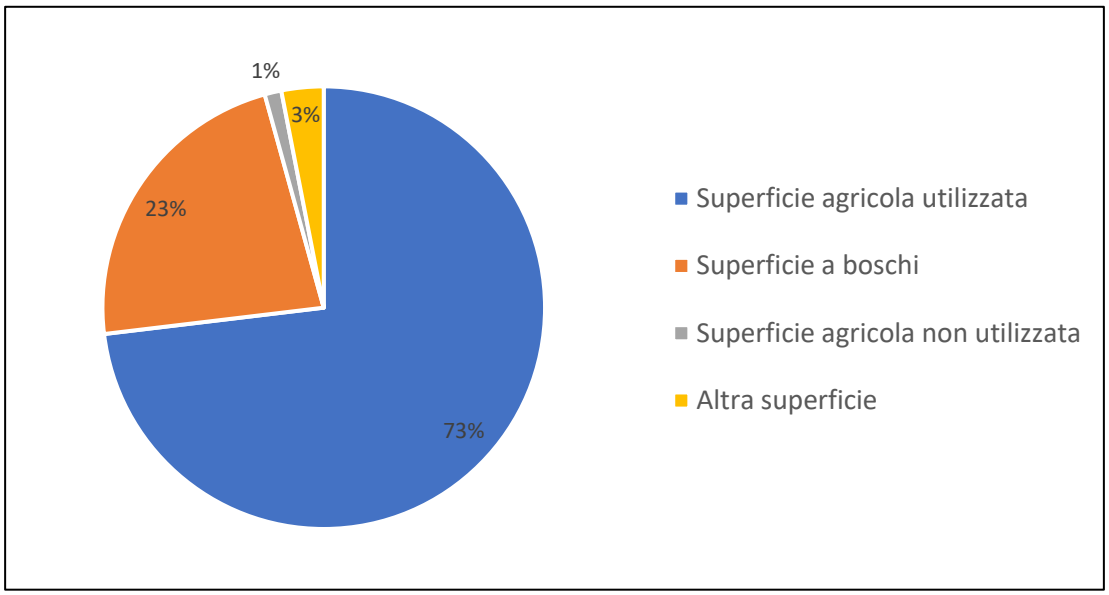


Figura 23 Utilizzo della superficie agricola in provincia di Varese, 2020

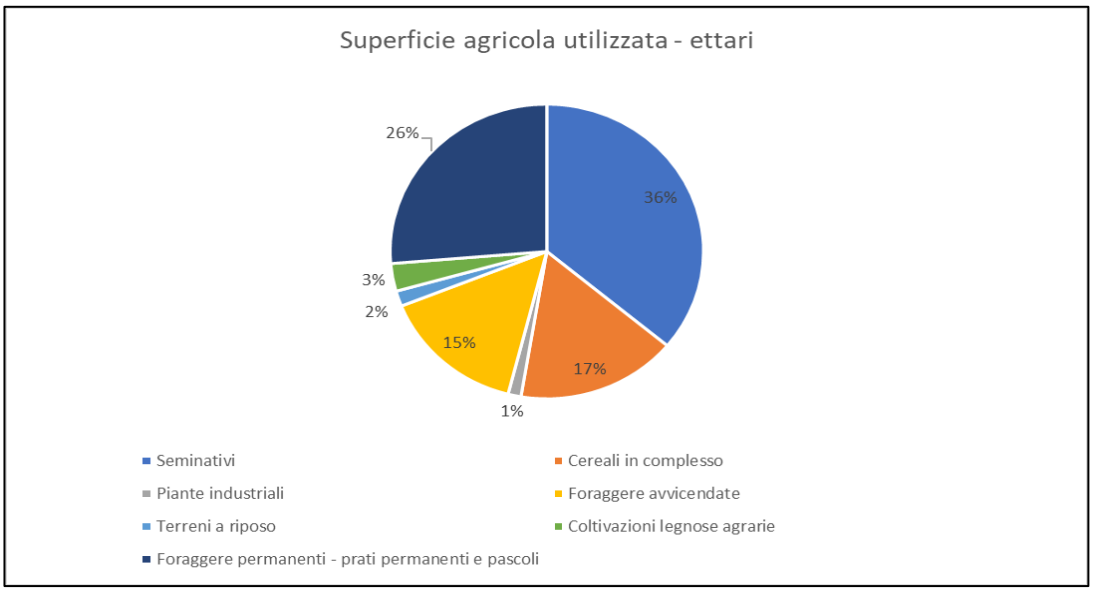


Figura 24 SAU e specializzazione produttiva in provincia di Varese, ettari, 2020

La suddivisione della SAU per specializzazioni produttive nella provincia di Varese evidenzia che il 36% della SAU riguarda i seminativi, il 26% le foraggere permanenti, il 17% la coltivazione di cerali e il 15% le foraggere avvicendate, come si evince dalla Figura 24.[33]

Considerando le aziende agricole e la loro specializzazione produttiva (cfr. Figura 25), i dati censuari evidenziano l'importanza dei seminativi, che interessano il 26% delle aziende, delle colture miste ad allevamento che riguardano il 20% delle aziende, delle aziende specializzate in erbivori (24%) e dell'ortofloricoltura (11%).

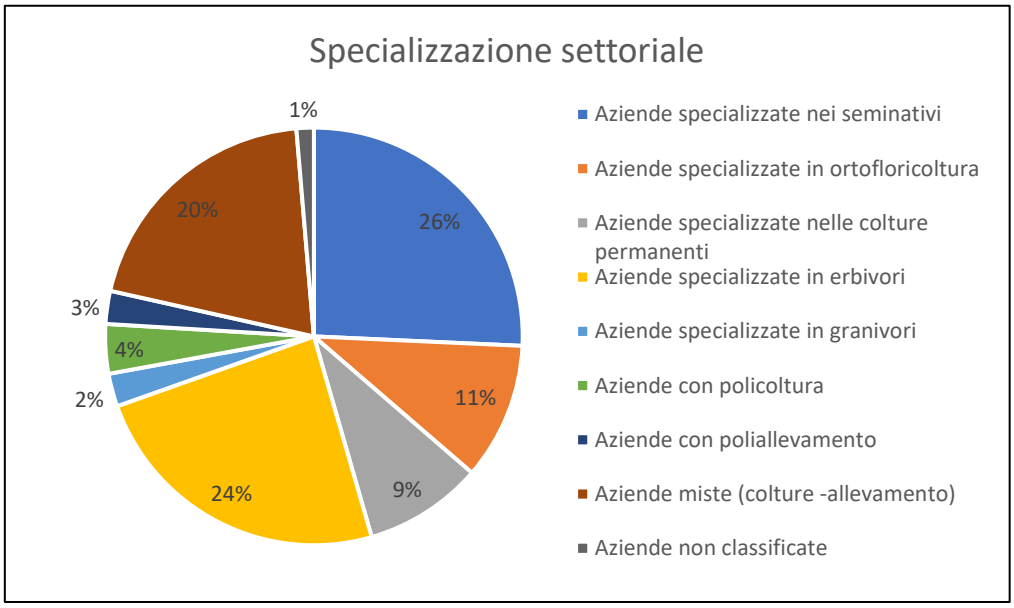


Figura 25 Aziende agricole e specializzazione produttiva in provincia di Varese, 2020

[33] In ambito regionale, i cereali occupano un'ampia porzione della SAU regionale (325 mila ha, pari circa al 32%) e rappresentano il 10,8% dell'intera superficie cerealicola italiana. Le foraggere temporanee rappresentano il 16,8% del totale nazionale in termini di SAU e raggiungono quasi il 33% per quantità prodotta, più modesto è il peso dei prati avvicendati (15,1% della produzione italiana). Le foraggere permanenti occupano circa 197.000 ha di SAU, quasi tutti nelle aree collinari e montane, con una forte presenza dei prati permanenti (11,3% della SAU e 24,2% della produzione nazionale) e più ridotta dei pascoli.

La rilevanza di alcune coltivazioni, come le foraggere permanenti e avvicendate è verosimilmente legata al peso che assume l'allevamento in provincia di Varese (cfr. Tabella 11)[34]. In particolare, per quanto riguarda l'allevamento di bovini, spicca la presenza di 25 aziende con un numero di capi compreso tra 50 e 99 e di 2 aziende con un numero di bovini compreso tra 500 e 999 unità. Quattro aziende allevano oltre 500 ovini e 7 aziende allevano oltre 200 caprini. Infine si evidenzia la presenza di allevamenti avicoli; 3 aziende ne alleva un numero compreso tra 1.000 e 4.999, altrettante tra 5.000 e 9.999, 2 aziende allevano tra 10.000 e 24.999 avicoli e una oltre 50.000. Nonostante i capi allevati possano sembrare riferiti a grandi allevamenti avicoli, la Tabella 12 di raffronto con i dati regionali mostra come si tratti di allevamenti relativamente contenuti: per l'allevamento avicolo, infatti, un indicatore significativo è quello relativo alla densità di allevamento, che evidenzia la leadership delle provincie bresciana e mantovana, dove ci si avvicina ai 2.800 capi per kmq, quasi il triplo della media regionale. Decisamente staccate risultano invece le province occidentali, in particolare Varese, Como, Lecco e Pavia, dove la presenza dell'attività avicola sul territorio è estremamente ridotta.

Tipo di allevamento	Vacche da latte	Bovini	Bufalini	Equini	Ovini	Caprini	Suini	Avicoli	Struzzi	Conigli	Alveari
Numero aziende	104	394	2	249	100	182	97	257	1	93	270
Numero di capi	5.272	13.918	2	2.014	5.757	5.649	4.315	252.926	20	10.945	14.629

Tabella 11 Allevamento in provincia di Varese, 2020

	N. allevamenti				*N. capi*			*Densità*	
	polli da carne	*ovaiole*	*tac chini*	*polli da carne*	*ovaiole*	*tacchini*	*totale*	*capi /kmq*	*polli da carne*
Bergamo	33	30	3	1.594.945	1.573.436	62.367	3.230.748	1.173	-27,6
Brescia	169	90	65	4.757.210	3.640.423	924.243	9.321.876	1.948	79,9
Como	5	11	-	163	24.412	-	24.575	19	0,0
Cremona	80	15	17	1.572.940	987.568	293.243	2.853.751	1.612	94,2
Lecco	3	9	-	112.520	9.720	-	122.240	152	-
Lodi	2	6	1	419	333.565	6	333.990	427	-44,1
Mantova	53	53	38	1.239.442	4.779.206	435.722	6.454.370	2.757	16,4
Milano	6	28	-	981	308.545	-	309.526	196	-36,2
Monza e Brianza	2	3	-	-	57.265	-	57.265	141	-
Pavia	-	4	1	-	117.855	48.480	166.335	56	-
Sondrio	7	2	-	401.300	6.330	-	407.630	128	-17,3
Varese	10	11	-	5.080	211.530	-	216.610	181	-11,0
Lombardia	**370**	**262**	**125**	**9.685.000**	**12.049.855**	**1.764.061**	**23.498.916**	**985**	**34,2**

Tabella 12 Numero di allevamenti avicoli e relativi capi nelle province lombarde, 2022 [Fonte: R. Pretolani e D. Rama, Il sistema agro-alimentare della Lombardia, Rapporto 2023, Direzione Agricoltura, Sovranità Alimentare e Foreste, Regione Lombardia]

La Tabella 13 invece evidenzia l'importanza dei piccoli produttori di latte vaccino che commercializzano direttamente il loro prodotto e che in provincia di Varese assumono un peso importante rispetto alla maggior parte delle altre province lombarde, circostanza che può essere interpretata come un processo di consolidamento delle filiere locali nelle aree di montagna.

[34] In Lombardia, la vocazione zootecnica è un elemento di spicco, confermato dai dati delle consistenze zootecniche (al dicembre 2022) e delle produzioni realizzate nel corso del 2022. La Lombardia ha un peso preponderante nel comparto suinicolo (50,7% delle consistenze e 52,6% delle produzioni) ed in quello del latte vaccino (31,2% del patrimonio e 44,9% della produzione); significative appaiono anche le quote di carne bovina (24,7%), di pollame (18,7%), di uova (16,9%). Nettamente limitato è, invece, il peso delle produzioni ovine e caprine (1,5% per le carni e 0,6% per il latte).

Provincia	Numero di allevamenti	Quantità commercializzata	
		Totale (t)	Media per allevamento (kg)
Varese	31	0,41	13,40
Como	52	0,78	15,00
Sondrio	188	8,05	42,80
Milano	27	5,23	193,80
Bergamo	255	16,77	65,80
Brescia	248	13,84	55,80
Pavia	3	0,03	8,50
Cremona	6	1,52	252,80
Mantova	12	11,24	937,10
Lecco	51	1,21	23,70
Lodi	10	1,401	140,10
Monza e B.	8	1,82	226,90
Lombardia	**891**	**62,31**	**69,90**
Italia	**2.561**	**288,62**	**112,70**

Tabella 13 Numero di allevamenti di piccoli produttori di latte vaccino e quantità commercializzata direttamente, province lombarde e Italia, 2022 [Fonte: R. Pretolani e D. Rama, Il sistema agro-alimentare della Lombardia, Rapporto 2023, Direzione Agricoltura, Sovranità Alimentare e Foreste, Regione Lombardia]

Va inoltre sottolineata l'importanza dell'allevamento ovicaprino che vede la provincia di Varese ospitare oltre il 10% degli allevamenti regionali. Nonostante le piccole dimensioni, dalla provincia di Varese proviene l'unica DOP lombarda del comparto, la formaggella di Luino, che è il più occidentale dei formaggi lombardi, e che viene prodotta in piccole quantità, attorno alla decina di tonnellate l'anno, nei comuni montani e collinari che si trovano in prossimità del Lago Maggiore.

Nell'ambito dell'allevamento, un'ultima considerazione merita l'apicoltura. In base ai dati dell'anagrafe apistica del Sistema Informativo Veterinario, nel 2022 operavano in Lombardia circa 8.200 aziende apistiche, con un incremento di oltre il 9% nell'ultimo quinquennio (soprattutto per quanto concerne le attività destinate all'autoconsumo, o che non svolgono un'azione commerciale formale). Anche per questa particolare attività zootecnica, le province di Brescia e Bergamo si trovano ai vertici della classifica basata sugli indicatori di settore. Tuttavia, se si considera l'intensità di presenza sul territorio emerge la specifica vocazione di Varese, dove si superano i dieci alveari per kilometro quadrato. Il riconoscimento della DOP al miele varesino conforme ai requisiti ed alle prescrizioni stabilite nel disciplinare e proveniente dalla tipologia monoflorale di acacia testimonia l'importanza del settore in provincia.

Va sottolineata infine la rilevanza nella provincia di Varese del florovivaismo, che qualifica Varese come importante filiera a livello regionale, essendo sede di oltre il 13% delle unità locali regionali[35].

[35] Il comparto lombardo dei fiori e piante da vaso contribuisce per il 7,60% al valore della produzione nazionale ed è in crescita, mentre il comparto vivaistico regionale incide per il 9,82%. A fine 2022 in Lombardia risultavano operanti 6.472 imprese. Gli addetti nelle unità locali ammontano a 18.196. Più del 50% delle unità locali attive nel comparto florovivaistico si concentra in aree ad elevata densità abitativa (province di Milano, Varese, Como e Monza-Brianza).

Prendendo come riferimento i dati di Unioncamere Lombardia relativi al 2022, a Varese risultano attive 1.029 unità locali (solo la provincia di Milano, con 1.262 unità, ne conta un numero maggiore) operanti nella filiera del verde, di cui oltre l'81% nel comparto dei servizi per la manutenzione e gestione del verde e del paesaggio, mentre il restante 19% è specializzato nella produzione florovivaistica. Complessivamente, la filiera del verde in provincia di Varese conta oltre 2.200 addetti, concentrati soprattutto nell'erogazione di servizi di manutenzione del verde.

Un'ultima considerazione merita l'orticoltura, dove spicca la produzione dell'asparago di Cantello, che dal 2016 ha ottenuto la denominazione IGP[36].

2.1.2. L'assetto proprietario, l'occupazione e la dimensione economica

In linea con le dinamiche registrate a livello regionale, oltre la metà delle aziende agricole varesine conduce terreni di proprietà, e la forma giuridica prevalente è riconducibile alle imprese individuali o famigliari (cfr. Figura 26 e Figura 27). Quest'ultima tendenza conferma una caratteristica strutturale dell'agricoltura italiana, dove, secondo dati ISTAT, l'84,7% delle imprese agricole si configura prevalentemente come imprese individuali.

Emerge comunque l'importanza di modalità di conduzione più strutturate, come testimonia l'incremento delle società di persone e di capitali. Tale circostanza evidenzia la progressiva professionalizzazione del settore che, a fronte di dimensioni aziendali maggiori, tende a ricorrere a forme giuridiche di conduzione più "pesanti".

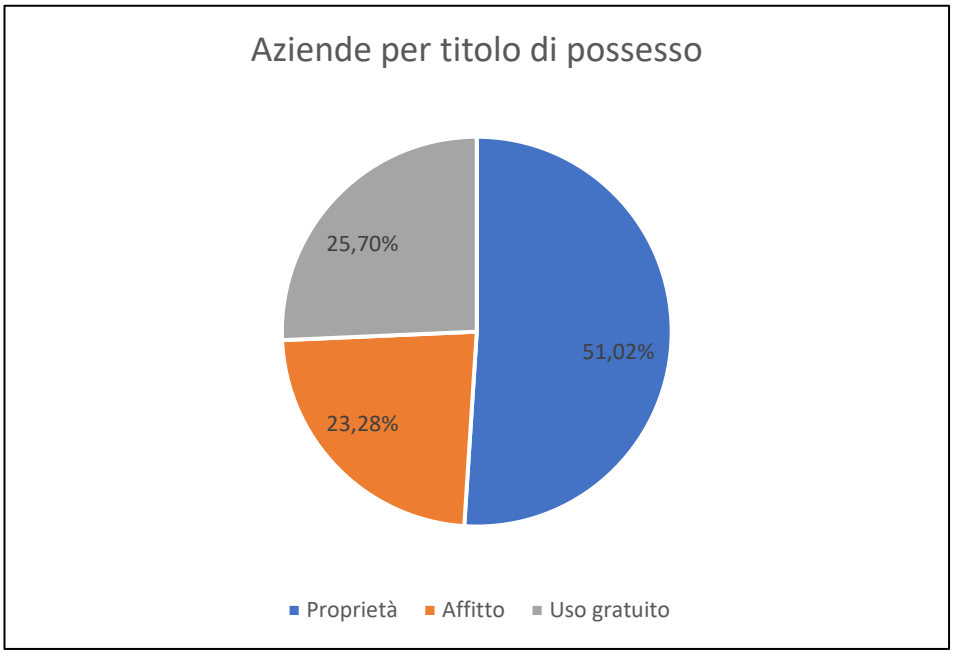


Figura 26 Aziende per titolo di possesso in provincia di Varese, 2020

[36] Si tratta di un ortaggio allo stato fresco, come riportato dal disciplinare, della specie *Asparagus officinalis* ottenuto dalle cultivar Precoce di Argenteuil e derivati ibridi coltivate in pieno campo nel territorio del comune di Cantello, in provincia di Varese. Devono aver luogo nella zona geografica delimitata tutte le operazioni di coltivazione, raccolta, condizionamento e stoccaggio del prodotto prima del confezionamento.

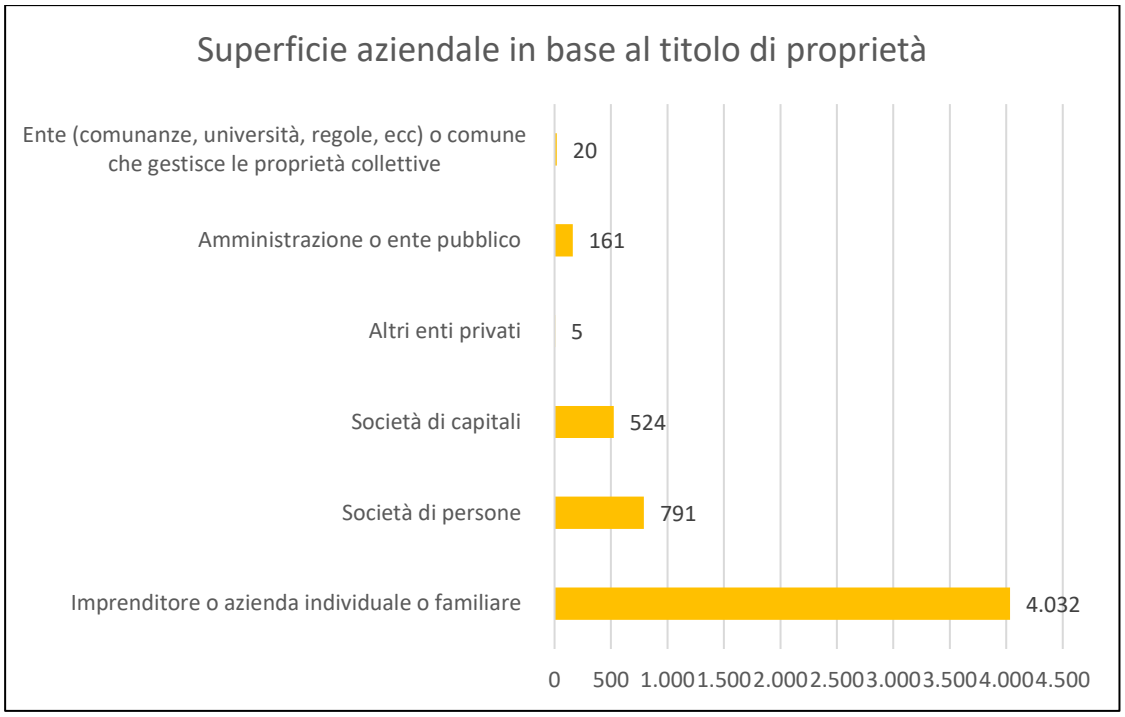


Figura 27 Superficie aziendale in base al titolo di possesso, ettari, 2020

Per quanto riguarda l'occupazione, secondo i dati dell'Indagine Istat sulla rilevazione continua della forza lavoro, nel 2022 operavano nell'intera regione oltre 56.000 occupati agricoli, di cui solo poco più del 3% in provincia di Varese, che conta circa 1.700 occupati. Da sottolineare rispetto all'anno precedente il dimezzamento del numero di occupati, che appare più marcato rispetto alle altre province lombarde[37].

I dati sull'occupazione evidenziano l'importanza del lavoro apportato dal conduttore e, in misura minore dei famigliari, a testimonianza di come il settore rappresenti a tutti gli effetti l'espressione concreta del *family business*. Circa il 21% dei conduttori di aziende agricole è rappresentato da donne, dato in linea con quello regionale e con un trend decisamente crescente rispetto al passato. Le aziende femminili risultano particolarmente presenti nelle attività legate al turismo e in generale in tutte quegli ambiti dove la relazione con il cliente/consumatore finale è fattore critico di successo.

Il 20% circa delle aziende della provincia vede come conduttori soggetti giovani, fino a 44 anni di età, che mediamente hanno un livello di scolarizzazione più elevato, spesso con una formazione specifica. In generale, le aziende condotte da giovani appartengono a due categorie: da un lato, quelle condotte da giovani che subentrano, che possono contare su attività già avviate e quindi su maggiori superfici coltivabili e che sono perlopiù attive in aree produttive tradizionali (cerali, seminativi, ecc.). Dall'altro, si evidenzia la presenza di giovani che intraprendono una attività agricola per la prima volta e che, rappresentando l'acquisto dei terreni una forte barriera all'entrata settoriale, si orientano verso produzioni di nicchia, a minore consumo di suolo: ortofrutta, allevamenti avicoli, apicoltura, ecc.

I dati censuari (cfr. Figura 28) fanno emergere anche l'apporto della manodopera esterna, soprattutto stagionale, coerentemente con il ciclo produttivo delle lavorazioni agricole. Questo dato, unito all'apporto

[37] Va però sottolineato come i risultati annuali dell'indagine sulle forze di lavoro siano condotte su base campionaria, circostanza che può rendere statisticamente poco significativa l'analisi delle variazioni da un anno all'altro.

della manodopera assunta in maniera continuativa, fa supporre che buona parte delle aziende si stia orientando verso forme di conduzione sempre più professionali.

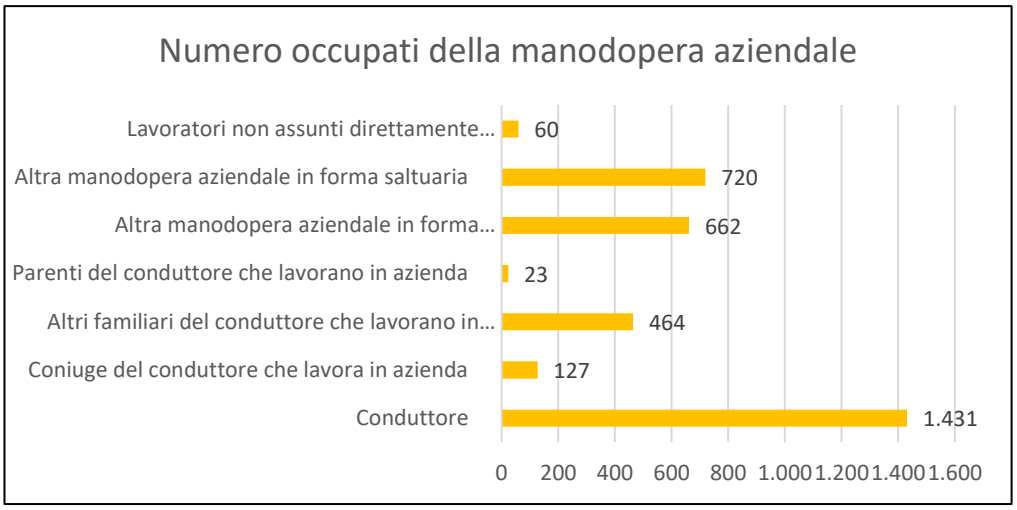


Figura 28 Occupati della manodopera aziendale nel settore agricolo in provincia di Varese, 2020

Mettendo in relazione la specializzazione settoriale con la dimensione economica, la situazione che emerge viene rappresentata dalla Figura 29, dove la "dimensione economica", risultante dai dati del Censimento ISTAT, è definita in base alla produzione standard totale dell'azienda, che rappresenta il valore lordo della produzione aziendale espresso in euro. In concreto, a ogni tipo di coltura o allevamento praticato in azienda viene attribuito un valore economico. Moltiplicando tali valori unitari per gli ettari di superficie investiti e/o i capi allevati si ottiene la produzione standard totale dell'azienda.

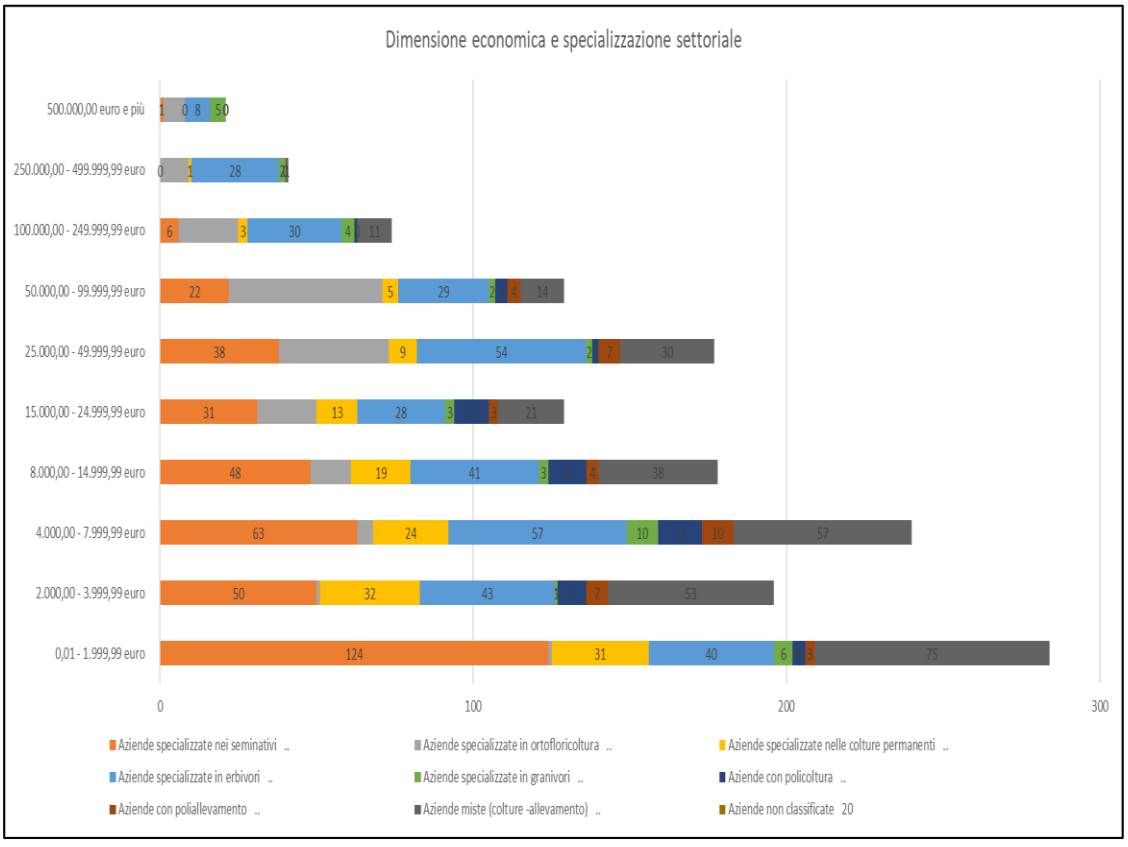


Figura 29 Dimensione economica e specializzazione settoriale delle aziende agricole in provincia di Varese, 2020

I dati mostrano come la maggior parte delle aziende si collochi nelle fasce più basse, fino a 8.000 euro. Si tratta delle cosiddette 'non imprese', che hanno un valore della produzione standard (per azienda) molto inferiore ad un reddito minimo di sopravvivenza. Ci si riferisce in particolare alle aziende orientate soprattutto all'autoconsumo, di prevalente svago, accessorie, abbandonate, disattivate o affidate a terzi, che peraltro in Italia sono particolarmente numerose. Nelle aziende non-imprese risalta il peso delle colture permanenti, della produzione cerealicola e delle attività miste, a fronte della notevole despecializzazione in tutte le attività più intensive di lavoro e bisognose di cure costanti nel corso dell'anno (ortofloricoltura e zootecnia in particolare). Un aspetto questo che conferma il carattere accessorio dell'attività agricola in questo gruppo, che altrimenti, proprio per la poca SAU a disposizione e per le dimensioni economiche ridotte, sarebbe stato indotto ad una relativa maggiore presenza di processi produttivi intensivi.

2.1.3. Gli investimenti innovativi e le attività connesse

Le considerazioni precedenti e i dati sulle attività connesse sembrano confermare un processo di riorientamento strategico dell'agricoltura in provincia di Varese, che sempre più si sta orientando verso percorsi di innovazione, parallelamente diversificando il *core business* verso attività correlate. Tali tendenze stanno ridisegnando il settore agricolo nella direzione di nuovi percorsi di sviluppo maggiormente coerenti con il mutato contesto competitivo, dove sempre di più, la creazione di valore non risiede nel prodotto agricolo standardizzato, ma nei tanti elementi di differenziazione, resi possibili dall'innovazione nelle sue diverse forme e da specifiche azioni di *marketing*, in risposta al cambiamento delle preferenze e della disponibilità di reddito dei consumatori.

A tale proposito è interessante esaminare i dati relativi agli investimenti innovativi in agricoltura e allo sviluppo delle attività connesse.

Sul piano dell'innovazione, il 21% delle aziende agricole della provincia di Varese ha effettuato almeno un investimento nelle seguenti categorie:[38] varietà (razze, cloni, ecc.), impianto e semina, irrigazione, lavorazione suolo, concimazione, lotta fitosanitaria, impalcatura e potatura arboreti, stabulazione del bestiame, nutrizione animale, mungitura, gestione rifiuti, meccanizzazione, struttura e utilizzo degli edifici, organizzazione e gestione aziendale, vendita e marketing dei prodotti, attività connesse.

La Figura 30 mostra la ripartizione delle aziende per tipologie di investimento. Gli investimenti in *asset* materiali rappresentano la parte preponderante, come evidenziano i numeri relativi alla meccanizzazione e agli interventi infrastrutturali sugli edifici. Tali interventi sono da mettere verosimilmente in relazione anche ad alcuni meccanismi normativi di incentivo, quali il credito d'imposta per investimenti in beni strumentali.

È inoltre interessante notare anche il peso degli investimenti orientati all'innovazione di processo, quali quelli relativi all'organizzazione e gestione aziendale e alla vendita e *marketing* dei prodotti, che mettono in risalto i cambiamenti di orientamento strategico delle imprese agricole, volti a migliorare l'intera filiera produttiva.

[38] Il dato censuario si riferisce alle aziende che hanno dichiarato di avere effettuato almeno un investimento nel 2020. Tale dato sconta tuttavia il limite di non offrire informazioni sulla dimensione degli investimenti.

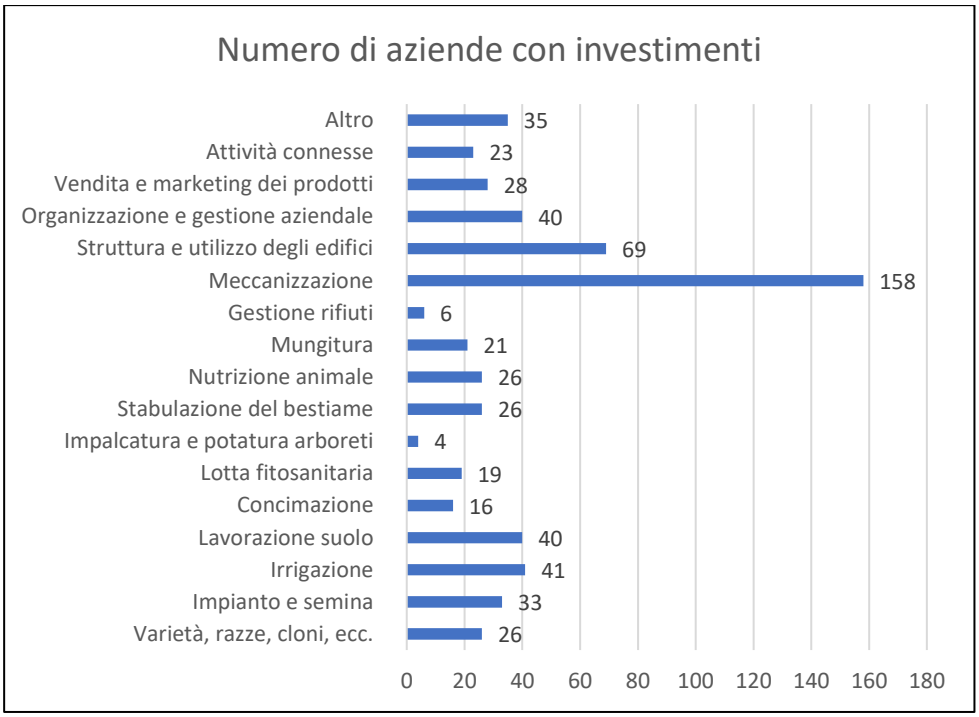


Figura 30 Numero di aziende agricole che hanno effettuato investimenti in provincia di Varese, 2020

Il progressivo riposizionamento strategico delle aziende agricole emerge anche se si considerano i dati relativi alle attività connesse (cfr. Figura 31), che evidenziano il carattere multifunzionale dell'agricoltura in Provincia di Varese, dove ben 520 aziende, pari al 35% circa del totale, esercitano attività diverse[39].

La diversificazione delle pratiche agricole in chiave multifunzionale rappresenta una soluzione praticata da un numero sempre maggiore di aziende agricole, che tentano in questo modo di recuperare una redditività, oggi minacciata dalle fluttuazioni dei prezzi delle commodities e dalla progressiva riduzione del sostegno pubblico al settore agricolo.[40] Le forme di diversificazione delle attività percorribili dalle aziende agricole sono molteplici e spaziano dall'energia, alle forme di accoglienza fino ad arrivare alla produzione di beni e servizi di interesse collettivo relativi all'ambiente, al paesaggio, alla cura dell'equilibrio idro-geologico, alla manutenzione del verde pubblico e così via.

[39] Secondo i dati censuari le aziende lombarde che praticano almeno un'attività connessa sono il 13,5% del totale, contro il 5,7% a livello nazionale. Questo dato fa della Lombardia la quarta regione per propensione alla diversificazione delle attività, dopo la provincia autonoma di Bolzano, l'Emilia-Romagna e la Valle d'Aosta.

[40] L. Casini (a cura di), Guida per la valorizzazione della multifunzionalità dell'agricoltura: per i cittadini, le imprese, le pubbliche amministrazioni, Firenze University Press, 2009.

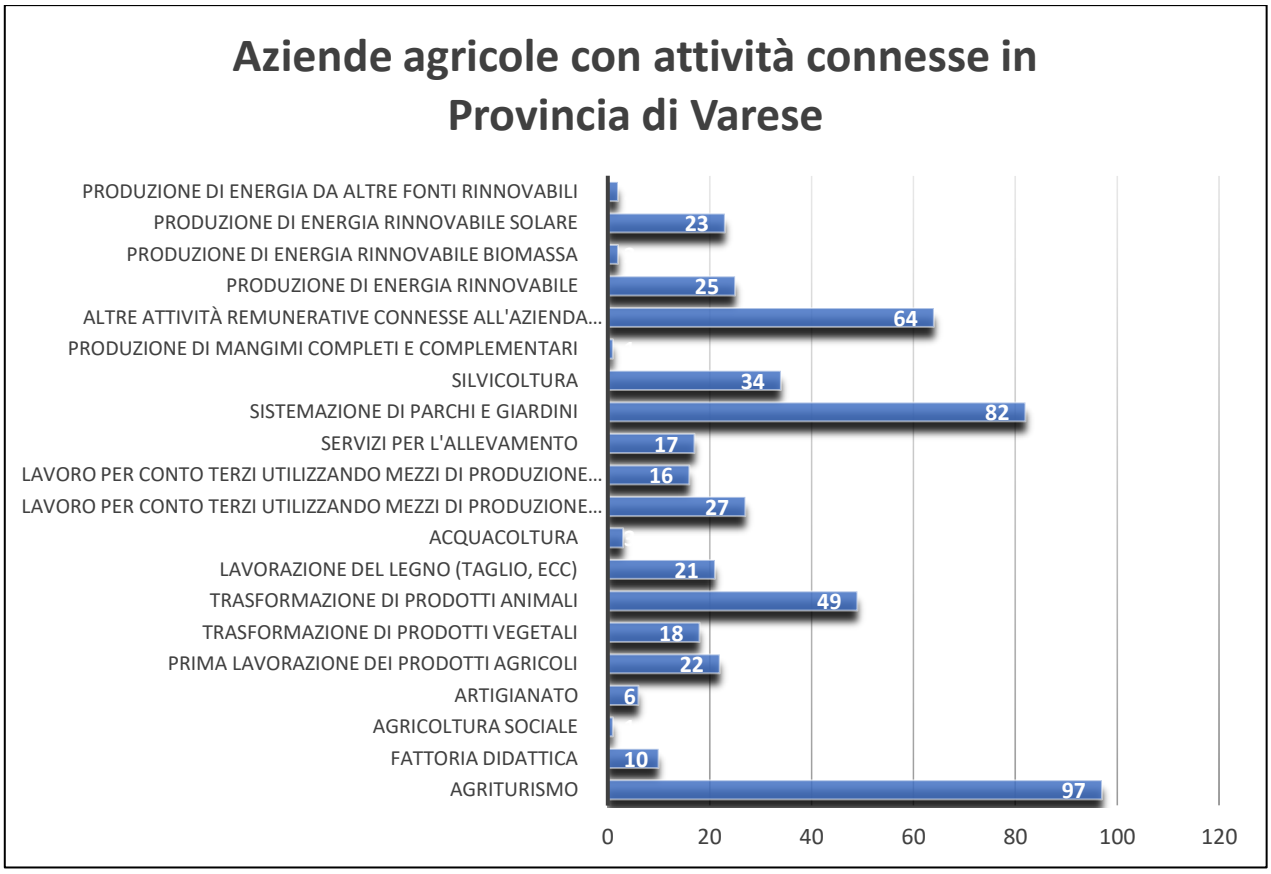


Figura 31 Aziende agricole con attività connesse in provincia di Varese, 2020

Quest'ultimo punto, in particolare, risponde ad una tendenza che sta trovando compimento non solo a livello nazionale ma europeo e che riflette la trasformazione delle politiche agricole comunitarie da interventi eminentemente settoriali a interventi territoriali riconducibili all'obiettivo dello sviluppo rurale. L'ecocondizionalità obbligatoria del primo pilastro della PAC e i pagamenti per il "miglioramento dell'ambiente e del paesaggio rurale attraverso la gestione del territorio", del secondo pilastro della PAC infatti comportano nuove forme contrattuali tra Stato e agricoltori, che stanno andando nella direzione di incentivare queste modalità di diversificazione delle aziende.

Accanto alle attività legate in generale alla manutenzione del verde, spicca l'importanza degli agriturismi, a conferma di una tendenza che caratterizza tutta la regione[41].

Fra le strategie di diversificazione intraprese dalle aziende agricole rientrano, inoltre, le fattorie didattiche, (aziende agricole/agrituristiche impegnate nell'educazione del pubblico ed in particolare nell'accoglienza di gruppi scolastici) e le fattorie sociali, strutture a duplice valenza (agricola e sociale), finalizzate a processi di riabilitazione e/o inclusione sociale e lavorativa di soggetti svantaggiati. Nella provincia di Varese, i dati regionali più recenti rispetto a quelli censuari, riferiti al 2024, evidenziano un incremento di quasi il doppio delle fattorie didattiche, che passano da 10 a 17 unità (Dati Regione Lombardia, Fattorie didattiche iscritte all'elenco di Regione Lombardia, art. 159 l.r. 31/2008 e art. 12 r.r. n. 5/2020), mentre nel 2024 le fattorie sociali risultano 2 (Fattorie sociali iscritte all'elenco di Regione Lombardia ai sensi dell'art. 5 della l.r. n. 35/2017 e dell'art. 3 del r.r. n. 4/2021).

[41] Secondo i dati forniti dal report Istat "Le aziende agrituristiche in Italia" del 2021, la Lombardia risulta la terza regione italiana per numero di agriturismi autorizzati con un'incidenza del 6,8% sulle aziende presenti sul territorio nazionale, preceduta solo da Toscana e Trentino-Alto Adige.

Considerazioni a parte meriterebbe il settore dell'energia, che rappresenta una opportunità di sviluppo per il mondo agricolo, le cui potenzialità verosimilmente potranno essere apprezzate soprattutto negli anni a venire. Con riferimento agli impianti del solare fotovoltaico è opportuno sottolineare che, con la legge Finanziaria del 2007 e la circolare n. 32/E del 6 luglio 2009 dell'Agenzia delle Entrate, è stato stabilito che per le aziende agricole la produzione di energia solare costituisce reddito agrario, e conseguentemente la produzione e cessione di energia fotovoltaica è di fatto considerata attività agricola. Il reddito che ne deriva è considerato reddito agrario ai fini fiscali e tale circostanza ha inciso significativamente nello sviluppo di tali impianti all'interno delle aziende agricole, sfruttando le strutture esistenti quali i tetti delle stalle, dei fienili, delle serre ma anche i terreni marginali e non solo.[42] Ulteriori considerazioni merita il settore delle cosiddette bioenergie, che secondo la codifica operata dal GSE comprendono biogas, biomasse liquide, biomasse solide e i rifiuti. All'interno delle bioenergie il sistema produttivo lombardo ha individuato nella filiera del biogas la fonte prioritaria di energia rinnovabile ottenibile da materie prime agricole o da residui vegetali e animali.[43] Strettamente connessa con l'attività zootecnica, ma anche con le principali colture energetiche (mais e cereali autunno-vernini in primis), nel giro di pochi anni questa filiera ha fatto registrare una forte crescita in regione: la Lombardia infatti detiene il maggior numero di impianti e la maggior potenza installata a livello nazionale. Gli impianti da biomasse risultano particolarmente concentrati nelle province di Brescia, Bergamo e Varese dove si concentra rispettivamente il 28,4%, 14,2% e 10,1% del totale dei kWt prodotti da biomasse. Va infine evidenziato l'impegno di Coldiretti ad inserire anche le aziende agricole nella costituzione di comunità energetiche rinnovabili.

2.1.4. Il confronto tra gli Ambiti territoriali omogenei (ATO) della provincia di Varese

Il confronto tra i diversi Ambiti territoriali omogenei (ATO) della provincia di Varese mostra una situazione variegata, coerente con le caratteristiche del territorio e con le politiche di urbanizzazione. Con 489 imprese, pari al 33% del totale, l'ATO Varese e Valli Fluviali rappresenta l'area a maggiore vocazione agricola, seguito dalla Conca dei Laghi con 376 unità e dall'ATO Sempione e Ovest Milanese dove si concentrano 330 aziende agricole (cfr. Figura 32).

Il confronto con i dati del Censimento 2010 mostra un decremento di aziende, che appare particolarmente marcato nell'Alto Varesotto (- 29%) e nell'ATO Conca dei Laghi (- 30%).

Questi dati assumono maggiore rilievo e consentono alcune riflessioni se confrontati con le superfici agricole utilizzate e con la dimensione aziendale (cfr. Tabella 14). Come si può notare, nelle zone montane, e in particolare nell'Alto Varesotto, caratterizzate da una minore superficie agricola (peraltro diminuita notevolmente negli ultimi dieci anni) è presente un maggior numero di aziende agricole in rapporto alla superficie agricola utilizzata, con una dimensione media più contenuta rispetto al dato medio provinciale. Considerazioni analoghe valgono con riferimento all'ATO Conca dei Laghi, mentre gli ATO Varese e Valli Fluviali, Sempione e Ovest Milanese e soprattutto Nord Milanese presentano caratteristiche che, in termini di dimensioni medie aziendali e di superfici utilizzate, si avvicinano ai caratteri distintivi tipici dell'agricoltura lombarda. Nel Nord Milanese, in particolare, la dimensione media aziendale si avvicina ai 13 ettari, contro un dato medio provinciale che non raggiunge gli 8 ettari. I dati sulle specializzazioni produttive confermano le

[42] Va sottolineato come al momento gli impianti fotovoltaici in Provincia non abbiano interessato terreni agricoli (aspetto sul quale, a livello nazionale, vi è un acceso dibattito), ma solo le strutture esistenti delle aziende agricole.

[43] R. Pretolani, D. Rama, Il sistema agro-alimentare della Lombardia, Rapporto 2023, Direzione Agricoltura, Sovranità Alimentare e Foreste – Regione Lombardia.

differenze tra gli orientamenti produttivi dei diversi ATO (cfr. Figura 33). Raggruppando le coltivazioni in tre macro-aree (seminativi vari e cereali, ortofloricoltura e colture permanenti), si nota infatti il peso dei seminativi, che impegnano superfici importanti negli ATO Nord Milanese e Sempione e Ovest Milanese. Negli altri ATO spiccano le aziende impegnate nell'ortofloricoltura, che per le sue caratteristiche intrinseche, richiede superfici agricole più contenute.

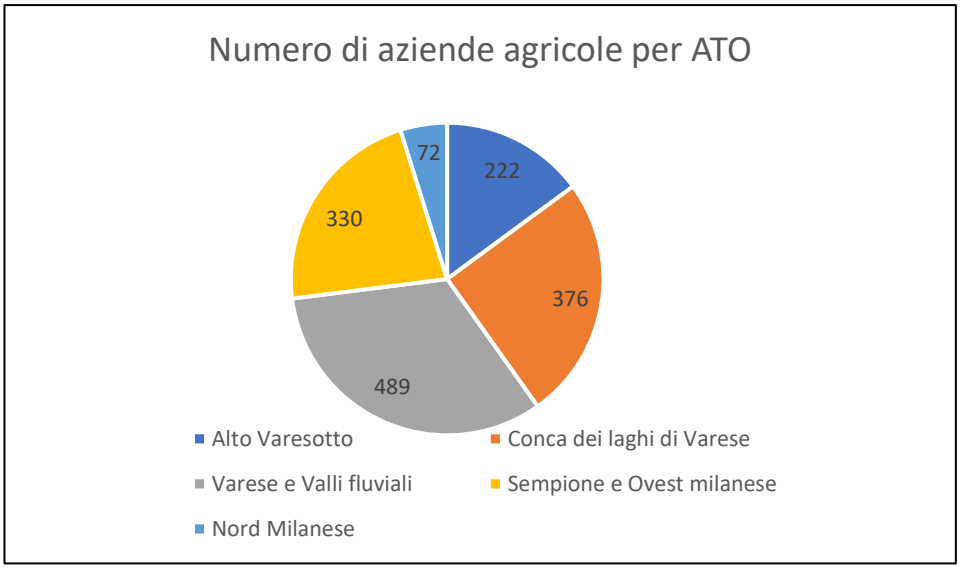


Figura 32 Numero di aziende agricole negli ATO della provincia di Varese, 2020

	SAU (ettari) centro az.		SAU (ettari) Comune conduzione		Dimensione media
ATO	2020	diff 2010-2020	2020	diff 2010-2020	
Alto Varesotto	1.149	-36%	1.193	- 643,71	5,17
Conca dei laghi di Varese	2.308	-21%	2.374	- 511,87	6,14
Varese e Valli fluviali	4.188	-3%	4.002	- 350,33	8,56
Sempione e Ovest milanese	2.958	-7%	2.823	- 440,01	8,96
Nord milanese	929	-26%	1.014	- 100,81	12,90

Tabella 14 Superfici e dimensione media delle aziende agricole negli ATO della provincia di Varese, 2010-2020

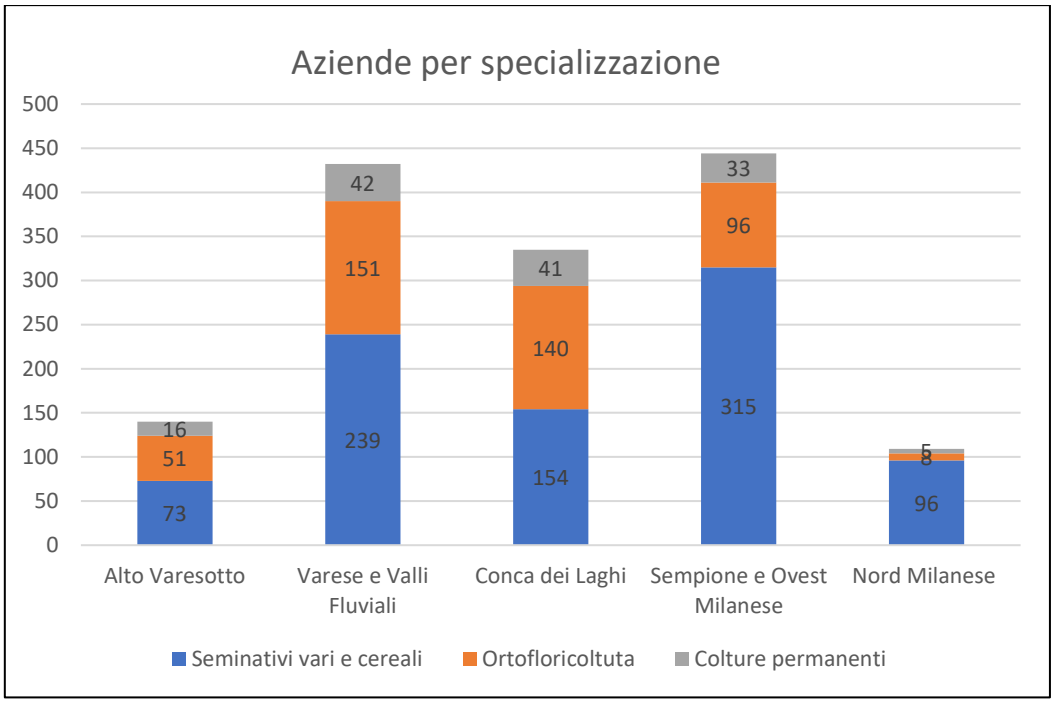


Figura 33 Le specializzazioni produttive delle aziende agricole negli ATO della provincia di Varese, 2020

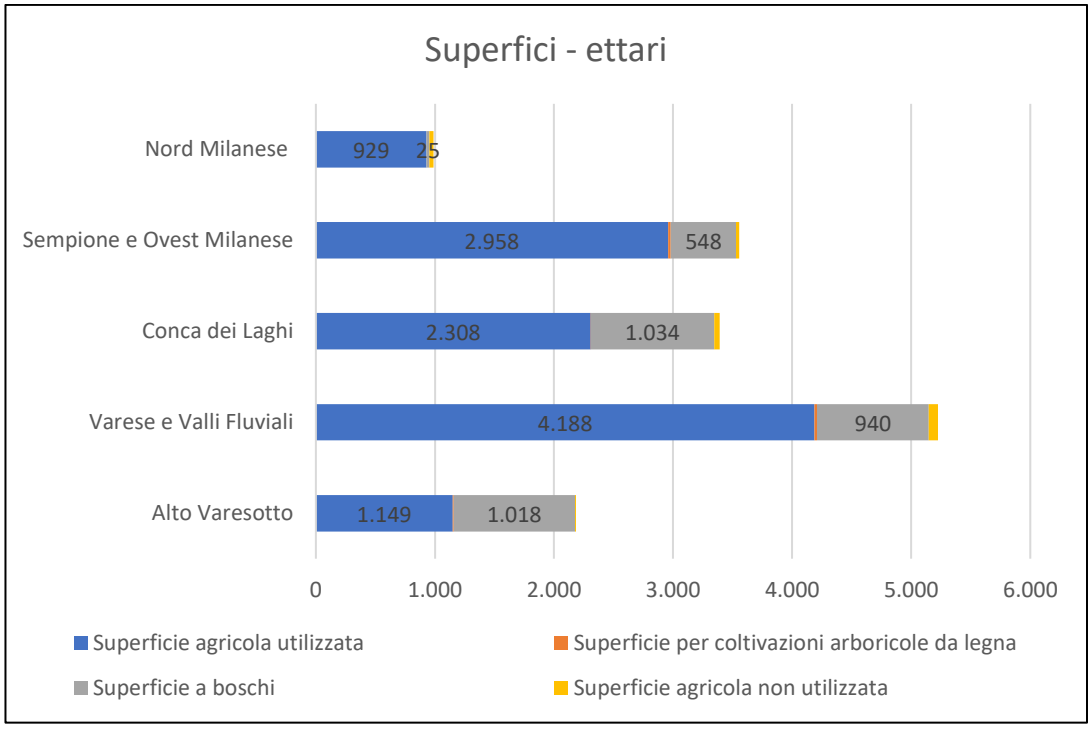


Figura 34 Le superfici agricole negli ATO della provincia di Varese, 2020

Va inoltre sottolineata la rilevanza della superficie boschiva che, come mostra la Figura 34, costituisce un tratto caratteristico degli ATO montani e collinari, e sicuramente un elemento di pregio per il sistema territoriale sotto diversi punti di vista. Il bosco è infatti un elemento potenzialmente in grado di offrire una pluralità di benefici in termini di sfruttamento economico, sostenibilità ambientale, protezione dal dissesto idro-geologico, conservazione, tutela e valorizzazione del paesaggio, oltre che di fruizione turistico-ricreativa e didattica.

Lo sfruttamento economico del bosco si scontra con due ostacoli principali.[44] Un primo problema è costituito dall'accessibilità al territorio, molto ripido e scosceso, nel quale non esiste una rete sufficientemente strutturata di strade agro-silvo-pastorali che permettano l'accesso ai lotti boschivi per il taglio delle piante. Senza l'intervento dell'elicottero la maggior parte dell'area è quindi difficilmente sfruttabile perché le difficoltà di accesso per lo sfruttamento della biomassa presente nei boschi ha costi proibitivi. In secondo luogo, la frammentazione fondiaria rappresenta un ulteriore ostacolo. Il godimento dei contributi erogati dall'UE per il taglio della legna nei boschi presuppone l'esistenza di un fascicolo aziendale, ovvero l'iscrizione nei registri regionali in base a un certificato di proprietà o a un contratto di concessione. La dimensione ridotta dei lotti boschivi, unita alle difficoltà di accesso, toglie valore potenziale alla proprietà boschiva, tanto che, molto spesso, gli eredi dei proprietari non accedono alla successione, lasciando deperire il patrimonio boschivo.[45]

Sul piano della sostenibilità ambientale, della protezione, conservazione, tutela e valorizzazione del paesaggio, l'iniziativa attualmente più importante realizzata dalla Comunità Montana Valli del Verbano è il progetto 'Bosco Clima'. Questa iniziativa permetterà di innescare un cambio di gestione radicale dei boschi dell'area compresa in 26 comuni appartenenti alla Comunità montana, in un momento in cui il cambiamento climatico sta incidendo in modo estremamente pesante sui bilanci degli enti pubblici, ed entrerà necessariamente nelle valutazioni alla base della prossima revisione del PIF (Piano di indirizzo forestale) previsto dalla L.R. 31/2008.

In particolare, il progetto 'Bosco Clima' intende affrontare diversi aspetti connessi con la gestione dei boschi, tra i quali:

- la produzione di biomassa e beni forestali;
- la funzione ricreativa e di benessere psico-fisico (nella prossima revisione del PIF è infatti prevista anche l'individuazione di aree destinabili al turismo);
- il filtro depurante delle acque sotterranee;
- la protezione dall'erosione del suolo e dal dissesto idrogeologico;
- la regimazione delle acque superficiali;
- la tutela della biodiversità e della rete ecologica.

L'importanza della zootecnia nella provincia di Varese porta ad alcune considerazioni in merito alle diverse tipologie di allevamento nei vari ATO (cfr. Figura 35). Oltre il 60% delle vacche da latte viene allevato nell'ATO Varese e Valli Fluviali e il 17% nell'ATO Conca dei Laghi. Una situazione analoga si evidenzia con riferimento ai bovini, dati che evidenziano una precisa vocazione soprattutto dell'ATO Varese e Valli Fluviali, dove si concentra l'allevamento delle specie in questione.

[44] Interessante risulta l'intervista condotta con l'Amministratore delegato di Novello, il quale rimarca due punti essenziali: la mancanza in Italia di una politica di gestione "industriale" dei boschi (l'azienda, infatti, importa legname dalla Slovenia) e la valenza del bosco come "impianto" che, se adeguatamente gestito, è in grado non solo di produrre valore, ma anche di prevenire o almeno contenere eventi dannosi legati a fenomeni atmosferici o causati dall'incuria.

[45] Come sottolinea la Responsabile Area agricoltura e foreste della Comunità Montana Valli del Verbano, servirebbero norme che consentano l'intervento pubblico per lo sfruttamento/gestione dei boschi per necessità manifesta, in sostituzione dei privati che cessano di occuparsene perché non ne hanno più la convenienza economica. Considerazioni analoghe risultano dall'intervista di Coldiretti che, dato il ruolo strategico del bosco nella salvaguardia del territorio, sottolinea la necessità di una normativa ad hoc.

Una situazione più frammentata si evidenzia con riferimento all'allevamento di equini e ovini. Nel primo caso, il 38% dei capi allevati riguarda l'ATO Varese e Valli Fluviali, il 25% l'ATO Sempione e Ovest Milanese e il 23% l'ATO Conca dei Laghi; per quanto riguarda gli ovini rilevano gli ATO Conca dei Laghi e Sempione e Ovest Milanese, dove si concentra il 68% dei capi allevati, mentre il 17% riguarda l'ATO Alto Varesotto. Quest'ultimo ambito ricopre un ruolo di rilievo, come già sottolineato in precedenza, nell'allevamento caprino (con il 23% dei capi allevati), insieme all'ATO Varese e Valli Fluviali dove si concentra il 46% dei caprini allevati. L'ATO Varese e Valli Fluviali conferma pertanto la posizione di territorio della Provincia a spiccata vocazione zootecnica, in particolare con riferimento a tipologie di allevamento che possono definirsi di tipo estensivo.

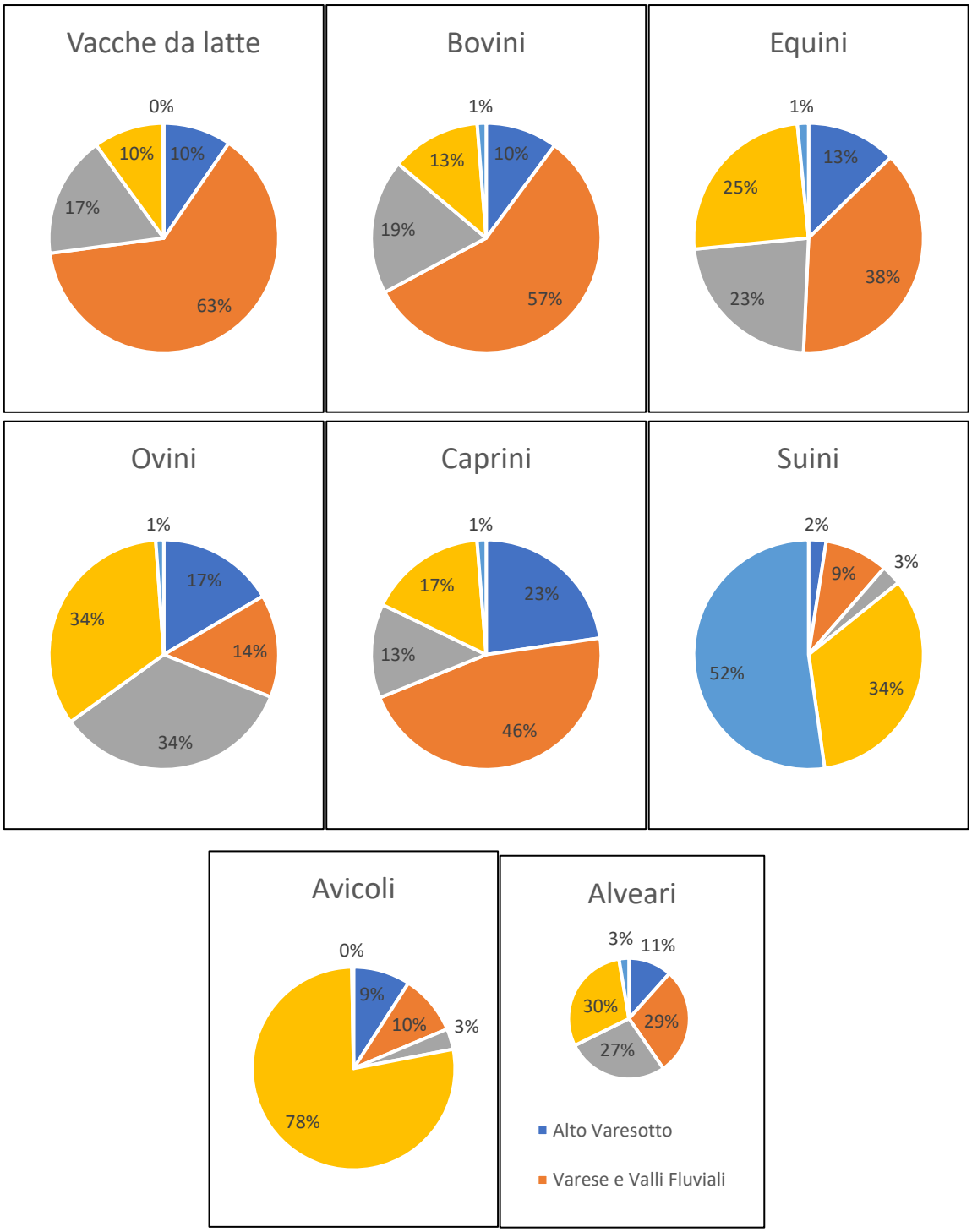


Figura 35 Le forme di allevamento negli ATO della provincia di Varese, 2020

Se si considerano invece le tipologie di allevamento più intensive, quelle avicole e quelle suinicole, la situazione a livello di ambiti territoriali si presenta molto diversa. Il 78% dei capi avicoli allevati si concentra nell'ATO Sempione e Ovest Milanese, dove sono presenti gli allevamenti di dimensioni maggiori, mentre per quanto riguarda i suini, oltre il 50% dei capi viene allevato nell'ATO Nord Milanese e il 34% nell'ATO Sempione e Ovest Milanese. Questi dati confermano ulteriormente la differente vocazione agricola degli ATO Sempione Ovest Milanese e Nord Milanese, che molto si avvicinano ai caratteri distintivi tipici dell'agricoltura intensiva lombarda.

I dati sull'allevamento aggregati a livello provinciale e per singoli ATO evidenziano la rilevanza della tradizionale specializzazione legata *in primis* all'allevamento bovino, ma anche a specie diverse, che qualifica l'economia agricola provinciale, pur con differenze significative tra i singoli ambiti territoriali.

Un ulteriore elemento che sempre più sta caratterizzando l'agricoltura in Provincia di Varese è la sempre maggiore diversificazione delle aziende agricole che, come sottolineato, fanno delle cosiddette attività connesse un elemento di strategicità. La Figura 36 evidenzia il numero di aziende agricole che esercita attività connesse[46] suddivise per ATO.

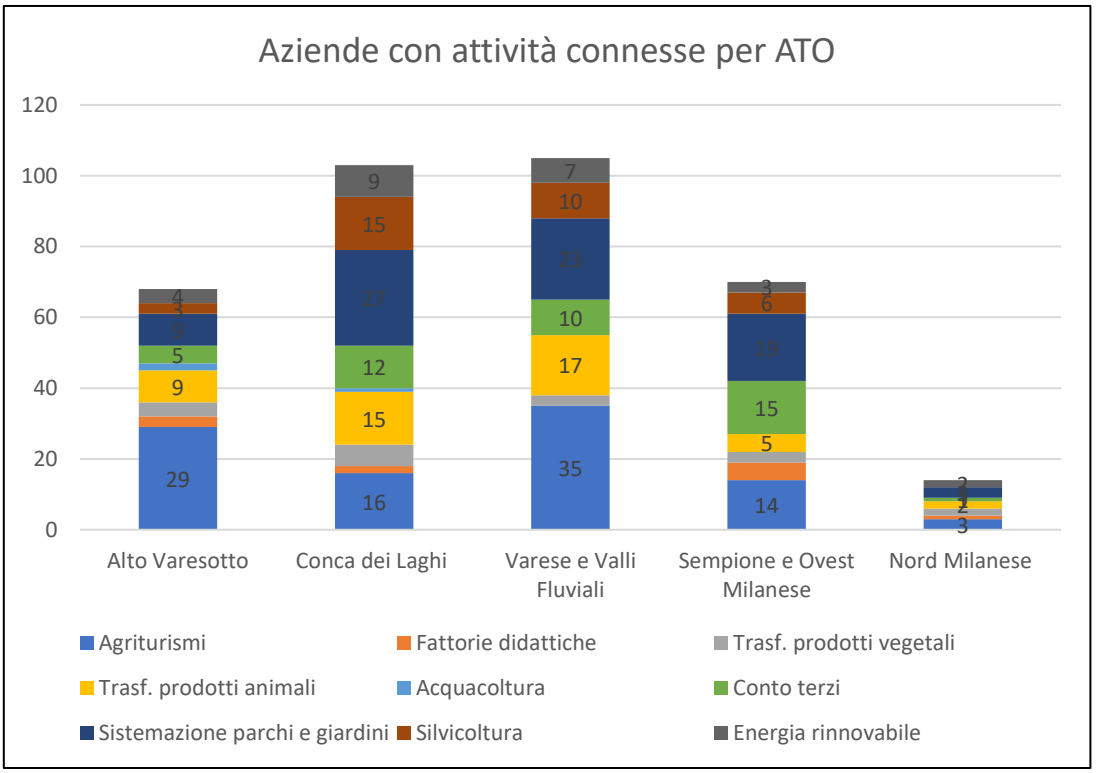


Figura 36 Le aziende agricole con attività connesse negli ATO della provincia di Varese, 2020

Ciò che emerge, in prima approssimazione, è la tendenza alla diversificazione soprattutto negli ambiti territoriali che, per specificità morfologiche e/o vocazionali, sono caratterizzati da forme di conduzione agricola meno "intensive". Gli agriturismi, in particolare, rappresentano la forma di diversificazione più importante soprattutto in quelle aree dove le caratteristiche del territorio e del paesaggio ben si prestano allo sviluppo di nuove forme di turismo (turismo lento, turismo sostenibile, turismo esperienziale) che sempre più

[46] Nella figura sono state considerate solo le attività connesse ritenute più significative nel territorio provinciale.

stanno diffondendosi nel nostro paese.[47] La crescita di un segmento consistente di domanda maggiormente consapevole e attento alla dimensione responsabile e sostenibile della vacanza, unita ad una maggiore sensibilità nei confronti delle questioni ambientali, al desiderio di conoscere le tradizioni e le culture locali stanno sempre più diventando criteri fondamentali nella scelta della destinazione turistica. Questi aspetti qualificano gli ambiti territoriali provinciali collinari e montani come realtà potenzialmente molto attrattive per quei turisti che sono alla ricerca di vacanze esperienziali e sostenibili, lontane dai contesti di forte urbanizzazione. Va da sé che lo sviluppo di queste forme di turismo, proprio per la particolare configurazione geomorfologica del territorio, non può prescindere dal parallelo sviluppo dell'agricoltura. In altri termini, la gestione paesaggistica propedeutica allo sviluppo di forme di turismo lento e sostenibile dipende dall'agricoltura (e anche dalla gestione forestale), perché un paesaggio per essere curato necessita dell'opera degli imprenditori privati. Di qui l'importanza, confermata dall'intervista realizzata con la Comunità montana Valli del Verbano, del supporto pubblico all'agricoltura nelle zone svantaggiate e di una progettualità diretta allo sviluppo territoriale integrato.[48] L'afflusso di turisti, infatti, presuppone servizi per la sicurezza e l'accessibilità al territorio, non solo fisica attraverso il trasporto, ma anche immateriale attraverso la connettività digitale. Inoltre, l'afflusso di turisti sensibili a opportunità di mobilità lenta e sostenibile può essere uno stimolo per la ristrutturazione di case e di borghi che si stanno pian piano spopolando. Anche in questo caso sarebbe auspicabile un intervento pubblico, per esempio attraverso forme di defiscalizzazione delle ristrutturazioni necessarie. Il territorio è caratterizzato anche dalla presenza di numerosi ristoranti che godono del vantaggio della vicinanza alla frontiera, e quindi di un turismo 'ricco', alimentato dai redditi dei residenti ticinesi. Peraltro, si segnala la presenza di una quota di cittadini elvetici anziani che si sono spostati nel territorio di riferimento della Comunità Montana Valli del Verbano, anche grazie ai vantaggi garantiti dalle differenze di potere d'acquisto riscontrabili nell'Alto Varesotto.

In generale, emerge la necessità di una cabina di regia che permetta di superare gli interventi settoriali e la frammentazione delle iniziative per adottare un approccio di sistema che permetta la creazione di un territorio fruibile alle nuove forme di turismo.

In tutti gli ATO si evidenzia inoltre una spiccata tendenza ad affiancare alle produzioni agricole tradizionali attività ad alto contenuto di servizi, quali la sistemazione di parchi e giardini e le attività di contoterzismo, che rappresentano scelte strategiche in grado di offrire alle aziende significative opportunità di integrazione del reddito, in un contesto competitivo sempre più mutevole e caratterizzato da crescente incertezza.

Importante appare anche la tendenza delle aziende agricole a perseguire strategie di integrazione, attraverso la trasformazione e commercializzazione del prodotto agricolo (vegetale o animale). A questa tendenza contribuisce la valorizzazione delle produzioni di qualità, sempre più orientate a soddisfare segmenti di domanda più attenti e alla ricerca di valori intangibili (qualità, identità territoriale, tradizioni). Sul fronte delle produzioni di qualità certificate, rileva sottolineare il ruolo ricoperto negli anni dall'attore pubblico, in particolare dalla Comunità montana delle Valli del Verbano, che ha promosso e avviato gli iter per il

[47] P. Gazzola, E. Pavione, D. Grechi, P. Ossola, Cycle Tourism as a Driver for the Sustainable Development of Little-known or Remote Territories: The Experience of the Apennine Regions of Northern Italy, *Sustainability*, n. 10, 2018; E. Pavione, R. Pezzetti, The valorisation of "slow territories" through the development of sustainable and experiential tourism", Strategic International Academic Conference 2016, Bucharest, 2016.

[48] Dall'intervista condotta con la Responsabile Area agricoltura e foreste della Comunità Montana Valli del Verbano emerge come al momento non vi siano iniziative di marketing territoriale integrato. L'Area agricoltura, ambiente e turismo sta promuovendo l'iniziativa 'Andare per Valli', che coinvolge tutti i Comuni della Comunità montana che, attraverso un accordo volontario, possono cercare di valorizzare i numerosi sentieri e percorsi che si trovano sui rispettivi territori di competenza.

riconoscimento delle produzioni di qualità[49]. In particolare, l'impegno della Comunità montana si è concretizzato nella costituzione del Consorzio di tutela per la Formaggella del Luinese DOP, che è impegnato nella produzione del primo formaggio DOP in Italia prodotto con il 100% di latte di capra[50].

Negli ATO Conca dei Laghi e Varese e Valli Fluviali assume invece importanza la silvicoltura e la produzione di energia rinnovabile. In prospettiva, quest'ultimo aspetto è destinato ad assumere un sempre maggiore rilievo, a fronte di politiche comunitarie e nazionali che negli ultimi anni stanno promuovendo lo sviluppo delle cosiddette agroenergie[51].

Approfondendo le differenze a scala comunale (rappresentate nelle mappe a seguire) si possono notare alcuni contesti di particolare rilevanza, primo fra tutti il **comune di Arcisate** che si distingue per il numero di capi bovini/bufalini (il più alto della provincia), ma anche per il maggiore incremento di SAU registrata in provincia tra il 2010 e il 2020 (a fronte di una complessiva diminuzione). L'importanza del settore agricolo nel contesto di Arcisate è dimostrata anche dalla dimensione economica delle aziende e dal numero di aziende con investimenti.

Altri contesti si distinguono per la presenza di capi ovini/**caprini (Luino, Casale litta, Solbiate Arno, oltre a Busto Arsizio e Arcisate),** oppure per la superfice condotta a biologico (**Maccagno, Casale Litta, Porto Valtravaglia, Sumirago, ma anche Galliate Lombardo, Lonate Pozzolo, Grantola e Sesto Calende, oltre a Varese e Arcisate).**

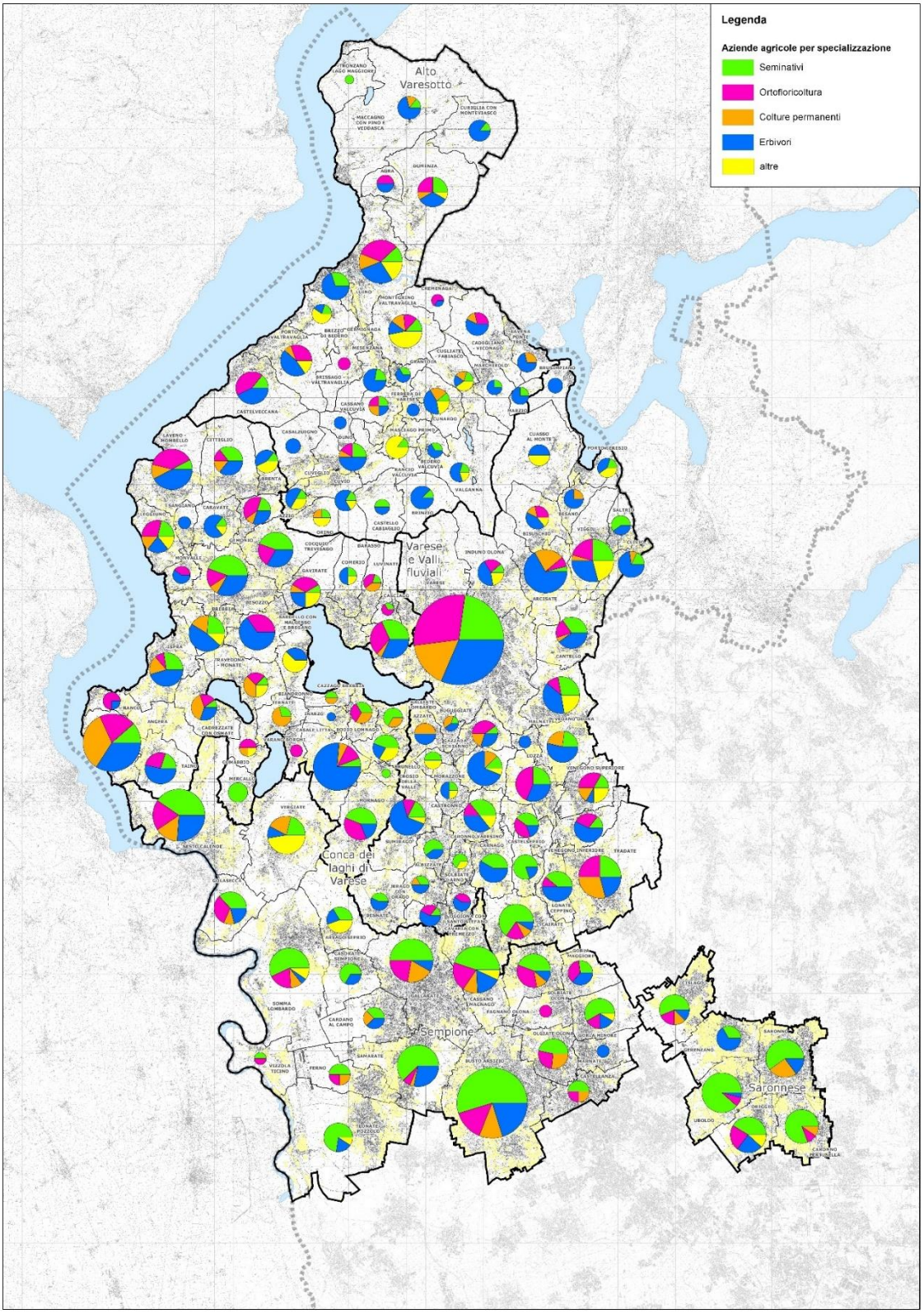
Guardando alla dimensione economica delle aziende spiccano, nuovamente, i comuni di Varese, Busto Arsizio **e Arcisate, oltre a Ispra, Sumirago, Uboldo, Casale Litta)**, stessi contesti nei quali si concentrano le aziende con investimenti (presenti in misura significativa anche a Sesto Calende, Somma Lombardo e Angera).

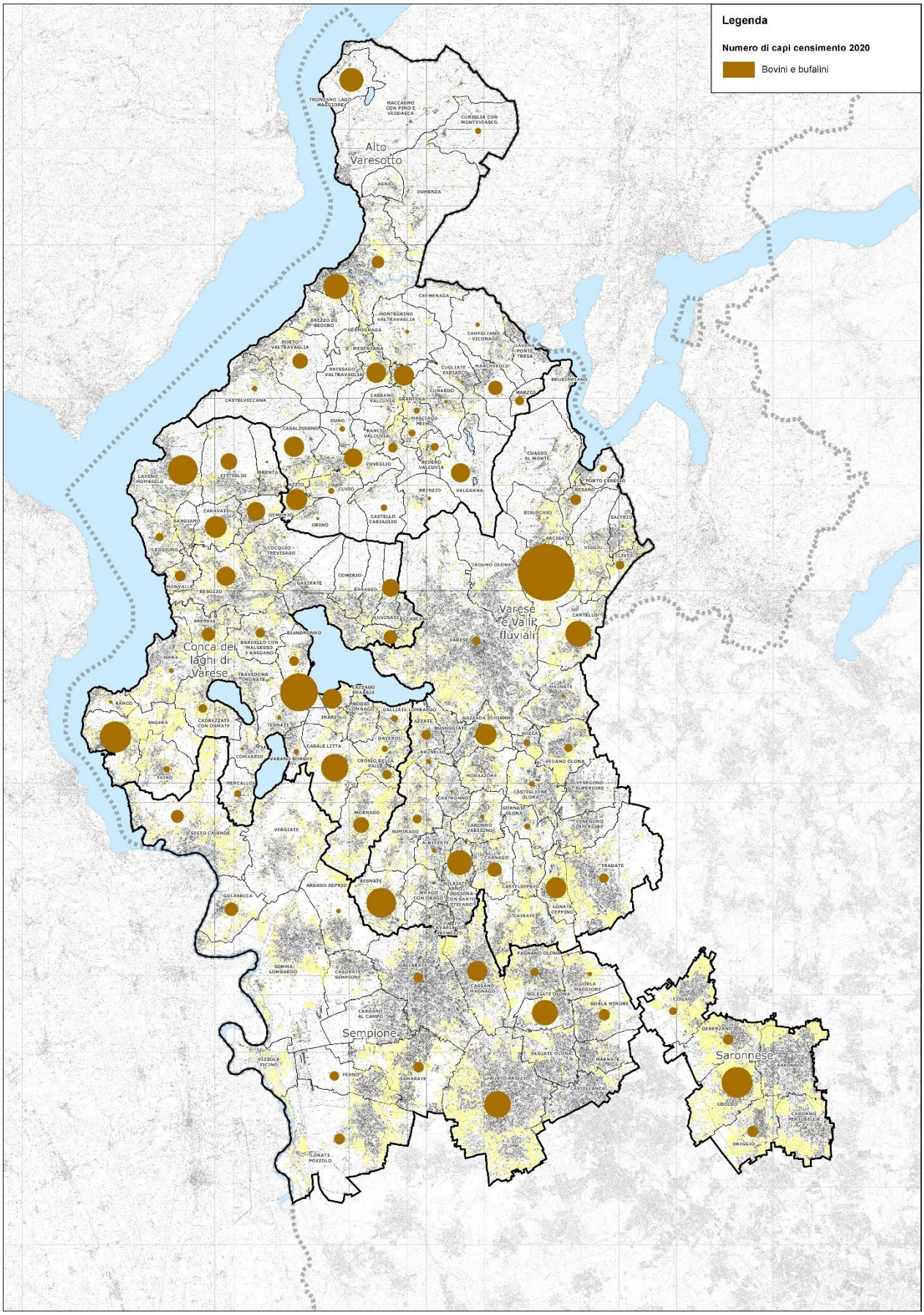
[49] L'intervista condotta con la Responsabile Area agricoltura e foreste della Comunità Montana Valli del Verbano ha evidenziato che, fino al 2012, il supporto al settore era orientato soprattutto al comparto agro-zootecnico, e in particolare all'allevamento dei caprini, vera vocazione dell'area di riferimento della Comunità montana, in ragione delle caratteristiche geomorfologiche del territorio che, con l'eccezione della zona della Forcora non consente l'esercizio di attività di alpeggio in aree facilmente accessibili e dotate di ingressi 'morbidi'. Il territorio è infatti composto prevalentemente da aree con versanti ripidi e scoscesi, ai quali riescono ad accedere liberamente soltanto le capre, allevate in regime semi-intensivo, perché la legge ne impone la custodia, ma non la gestione secondo i criteri propri delle mandrie condotte al pascolo in montagna. Negli ultimi anni, per effetto del disinvestimento pubblico nelle attività agro-zootecniche, il numero di aziende iscritte al Consorzio di tutela per la Formaggella del Luinese DOP è sceso da 22 a 4. Anche l'attività di alpeggio in Forcora si è drasticamente ridotta, determinando una riduzione delle vacche al pascolo da una mandria di circa 50 a capi a sole 5 vacche.

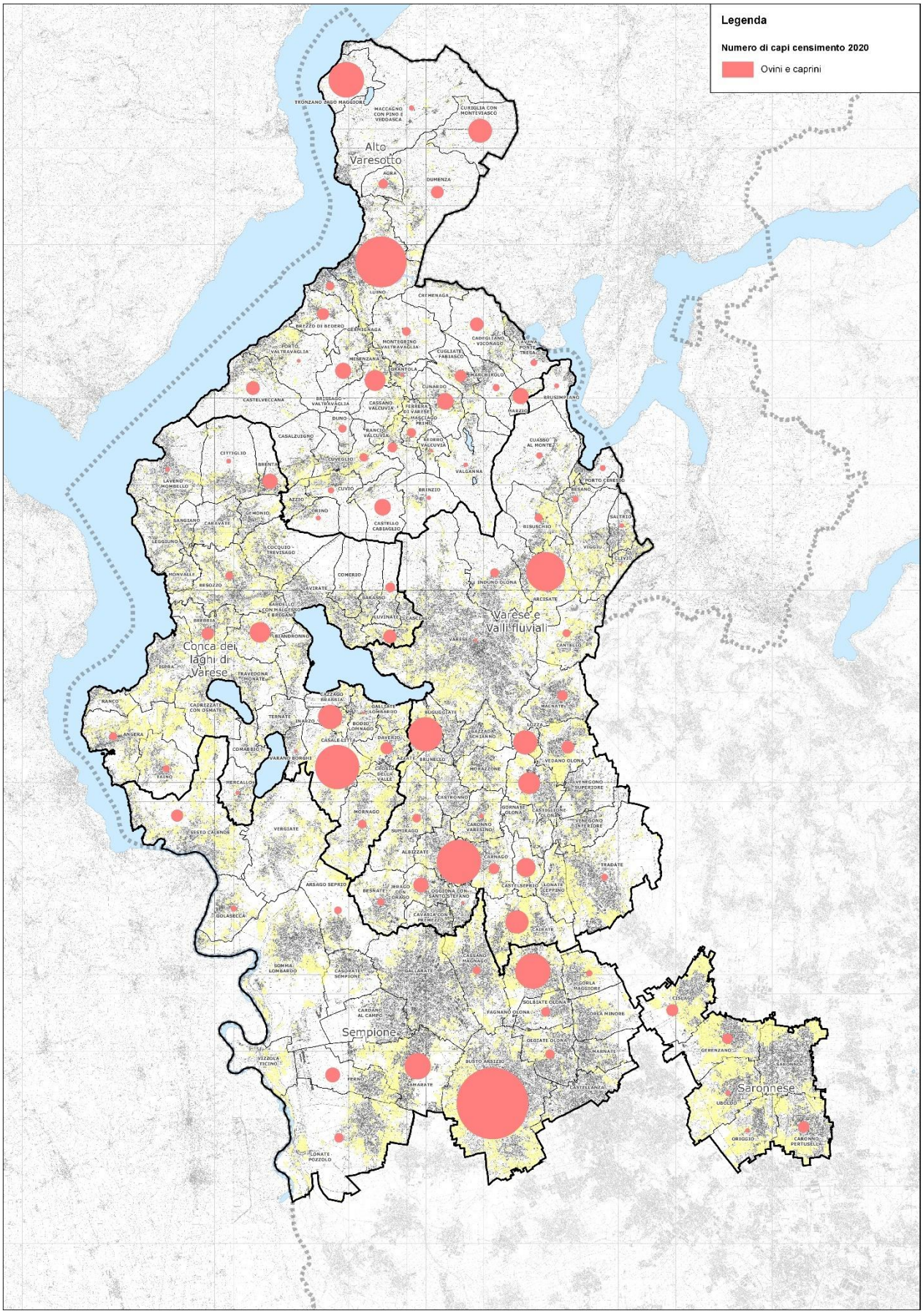
[50] Dalla stessa intervista emerge come il territorio di riferimento della Comunità Montana Valli del Verbano presenti altri elementi di sviluppo potenziali legati all'agricoltura, in particolare la produzione del miele, lo sfruttamento delle selve castanili presenti nei boschi dell'area e la filiera dei salumi. A questo proposito, qualche anno fa a Castelveccana è stato realizzato un macello di dimensioni rilevanti in cui si lavoravano le carni e i salumi. Attualmente, l'azienda è un riferimento per il macello della selvaggina (in particolare cervi e cinghiali). Il segmento della selvaggina può rappresentare un'opportunità di possibile sviluppo, per ora sfruttata in modo occasionale e frammentato nell'ambito di iniziative private, se sostenuta da una strategia pubblica basata sulla comunicazione che evidenzi come la carne da selvaggina sia a 'impatto zero', perché oltre a trovarsi in loco, non necessita di acqua, di foraggio, e non presenta problemi da inquinamento da CO2 e di gestione dei liquami tipici degli allevamenti.

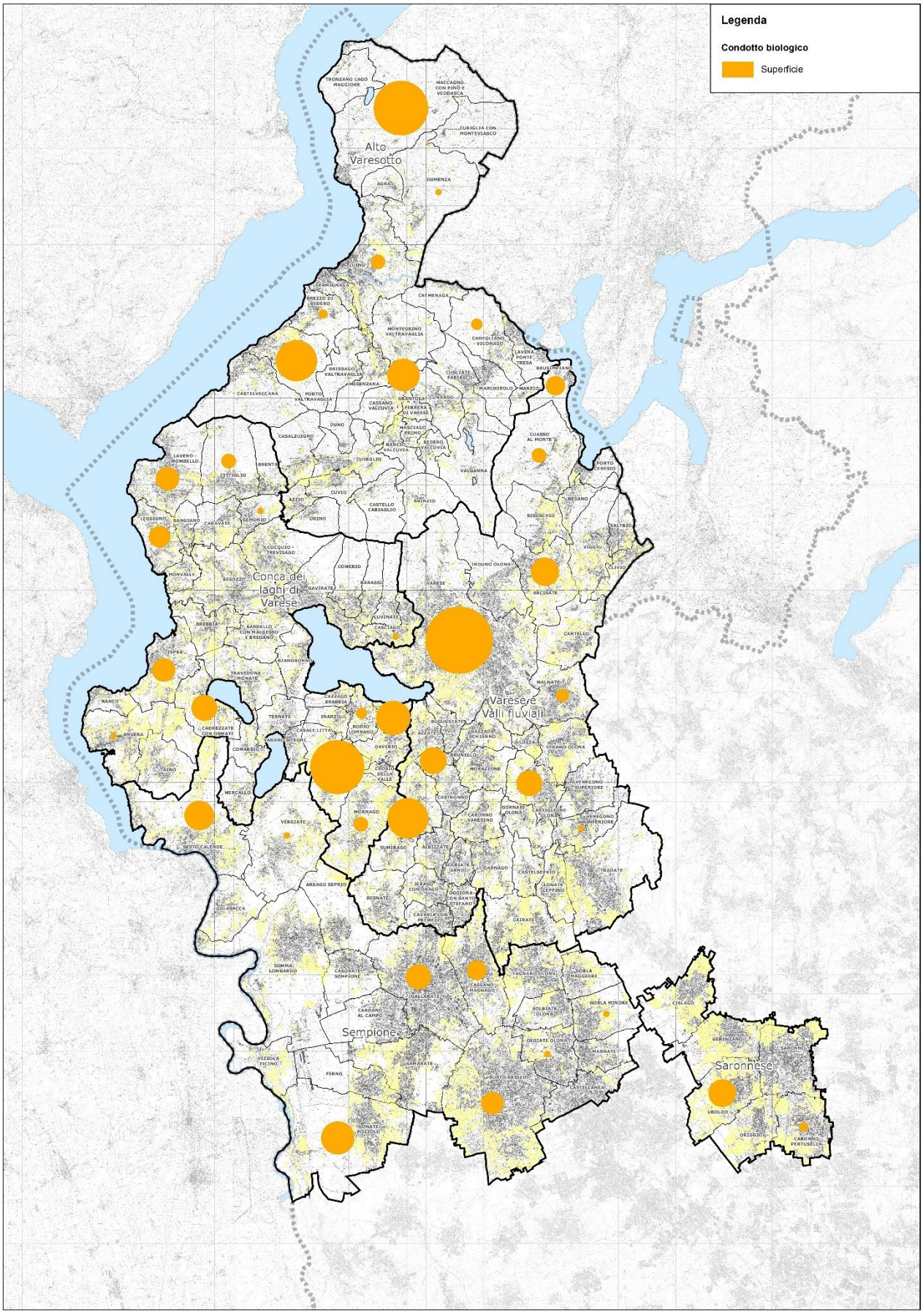
[51] Le cosiddette 'agroenergie' – termine sempre più diffuso per definire l'energia prodotta dalle imprese agricole, zootecniche, forestali e dall'agroindustria – costituiscono oggi in Italia la più importante fra le fonti energetiche rinnovabili per l'ampia disponibilità di materia prima e, soprattutto, perché possono fornire elettricità, calore e biocarburanti con tecnologie mature e affidabili. Rilevano, tuttavia alcuni elementi di criticità. Se è vero, infatti, che la biomassa è una risorsa rinnovabile, continua e programmabile, essa non è inesauribile e dovrebbe essere utilizzata in modo da permetterne la ricostituzione, senza alterare gli ecosistemi e senza entrare in conflitto con l'uso del suolo agricolo per la produzione di alimenti. V. Pignatelli, Fonti rinnovabili e agroenergie, opportunità e prospettive, *Energia, ambiente e innovazione*, ENEA, 1/2020, pp. 80-83.

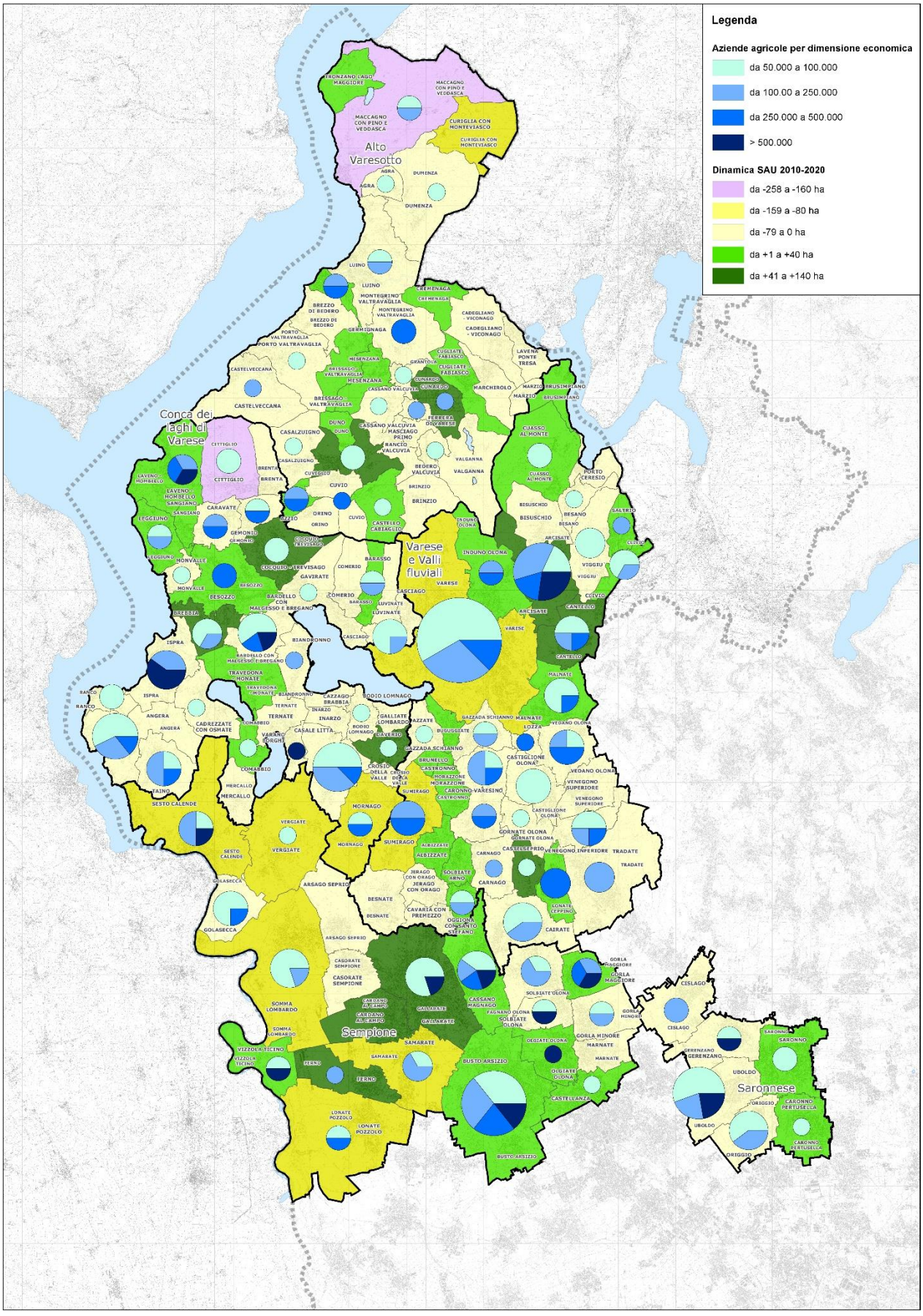
Tornado, infine, a guardare alle superfici condotte si nota un incremento tra il 2010 e il 2020, oltre che nel comune di Arcisate anche a Ferno, Brebbia, Daverio, Cocquio, Gallarate, Cunardo, Castelseprio, Cardano al Campo, Cantello, Cuveglio (elencando i soli comuni con un incremento superiore ai 40 ha).




Legenda
Numero di capi censimento 2020
Bovini e bufalini
Alto Varesotto
Varese e Valli fluviali
Conca dei laghi di Varese
Sempione
Saronnese


Legenda
Numero di capi censimento 2020
Ovini e caprini
Alto Varesotto
Varese e Valli fluviali
Conca dei laghi di Varese
Sempione
Saronnese


Legenda
Condotto biologico
Superficie
Alto Varesotto
Conca dei laghi di Varese
Varesere Valli fluviali
Sempione
Saronnese


Legenda
Aziende agricole per dimensione economica
da 50.000 a 100.000
da 100.00 a 250.000
da 250.000 a 500.000
> 500.000
Dinamica SAU 2010-2020
da -258 a -160 ha
da -159 a -80 ha
da -79 a 0 ha
da +1 a +40 ha
da +41 a +140 ha
Alto Varesotto
Conca dei laghi di Varese
Varese e Valli fluviali
Sempione
Saronnese

2.1.5. Considerazioni di sintesi

Negli ultimi anni, l'agricoltura si è trovata ad attraversare cambiamenti epocali. Lo scenario competitivo è cambiato in maniera radicale, offrendo nuove opportunità di sviluppo ed una sempre maggiore pressione competitiva. Si pone pertanto la necessità per gli operatori del settore di ridefinire le loro strategie e, in una prospettiva allargata, anche il loro ruolo nella società, con evidenti implicazioni di carattere economico, commerciale e sociale, che stanno profondamente modificando i sistemi agro-territoriali. Con qualche approssimazione, e senza pretese di esaustività, si può affermare che fino all'inizio degli anni Novanta, l'agricoltura era di tipo monofunzionale, in cui il valore prodotto coincideva con la vendita delle produzioni al mercato, e l'innovazione era incorporata nei mezzi di produzione (meccanici e chimici) che sostituivano i tradizionali fattori della produzione autoprodotti in azienda. In questo scenario, l'obiettivo dell'imprenditore era esclusivamente la massimizzazione dell'efficienza tecnica e della produttività, sostenuto da una politica agricola comunitaria basata sul mero sostegno dei prezzi. Una serie di elementi ha determinato negli anni un decisivo cambiamento dello scenario competitivo: l'attenuazione dei vantaggi tecnologici che hanno determinato gli aumenti delle rese di molte *commodities*, il venire meno della politica agricola di sostegno dei prezzi e soprattutto i cambiamenti importanti sul fronte della domanda espressa dai consumatori, sempre più esigenti, attenti alla qualità e agli aspetti intangibili legati al prodotto.

A questi aspetti strutturali, in anni recenti, ulteriori *shock* hanno drasticamente contribuito a modificare il quadro di riferimento per le aziende agricole: la pandemia di Covid-19 ha profondamente modificato le abitudini alimentari e ostacolato gli approvvigionamenti, i diversi conflitti in corso hanno determinato un forte incremento dei costi dei prodotti energetici, con un conseguente incremento dei prezzi per gran parte dei beni e dei servizi, i cambiamenti climatici, oltre a ridurre significativamente le rese produttive, sempre più spesso provocano danni in diverse aree.[52] L'insieme di questi *shock* si traduce in una situazione di grande incertezza, non solo per gli operatori economici, ma anche sul versante dell'adozione di politiche adeguate a rispondere a sfide inedite.

Di fronte a questo scenario, che interessa indistintamente tutti i territori e tutti gli operatori del settore, le aziende agricole stanno rispondendo con un processo, tuttora in corso, di riposizionamento strategico[53] che sta andando in tre direzioni, tra loro strettamente correlate: la differenziazione, l'integrazione verticale e la diversificazione, tendenze che l'analisi dell'agricoltura nella provincia di Varese conferma appieno.

- Differenziazione. Costituisce la strategia che maggiormente risponde ai mutamenti della domanda, che vede il consumatore finale attribuire grande valore al contenuto dei servizi e alla qualità. Rispondono a questo scopo la valorizzazione delle produzioni tipiche o di qualità e le forme di riconoscimento esplicito e formale del loro valore (come le certificazioni), la garanzia della tracciabilità, le innovazioni di prodotto.

- Integrazione. Riguarda tutte le attività integrate a quelle tradizionali, a monte e soprattutto a valle, orientate alla riorganizzazione della produzione in forme più integrate e complesse, alla trasformazione e valorizzazione delle produzioni, alla commercializzazione diretta e, in generale, all'accorciamento delle filiere, attraverso la costruzione di rapporti diretti con il consumatore finale (vendita diretta,

[52] A. Iglesias, S. Quiroga, M. Moneo et al., From climate change impacts to the development of adaptation strategies: challenges for agriculture in Europe, *Climatic Change* 112, 2012, pp. 143–168.

[53] K. Zavalniuk, Diversification as a modern growth strategy in agriculture, *Annals of Marketing Management & Economics*, 3(1), 2017, pp. 123–130.

vendita online, farm shop, farmers market). Tali scelte trovano giustificazione nel fatto che tra produzione, trasformazione e distribuzione vi sono scale di produzione molto diverse e soglie dimensionali minime che spesso le singole imprese agricole non possono raggiungere.

- Diversificazione. Riguarda tutte le attività di produzione, o più spesso di servizi, che affiancano l'attività agricola propriamente detta (le cosiddette attività connesse). Esse rispondono al duplice obiettivo di soddisfare nuovi bisogni di mercato (turistici, culturali, ecc.) e di erogare servizi di interesse collettivo (ambientali, paesaggistici, di tutela del territorio, ecc.). Se è vero che la forma di diversificazione legata al turismo più tradizionale è l'agriturismo, è altrettanto vero che i dati censuari evidenziano strategie di allargamento sempre più sofisticate: fattorie didattiche e sociali, aziende museo, laboratori artistici, iniziative di valorizzazione della cultura rurale, agricultural theraphy, attività di fitness, di entertainment e svago, ippoturismo. A queste attività, si affiancano tutti i servizi di cura dell'ambiente e del paesaggio sia ai privati che al pubblico, quali la progettazione, cura e gestione del verde pubblico e privato, la difesa idrogeologica, la prevenzione degli incendi e la cura dei boschi, la produzione di energia, i lavori pubblici con mezzi agricoli (manutenzione opere pubbliche, spalatura neve, ecc.).

2.2. L'individuazione degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico

2.2.1. I suoli agricoli provinciali e gli elementi di rilievo per l'individuazione degli ambiti agricoli

L'individuazione degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico ha preso avvio dall'analisi dei suoli agricoli provinciale e delle loro caratteristiche dimensionali e qualitative. Tale analisi si è basata sulla banca dati geografica DUSAF (destinazione d'uso dei suoli agricoli e forestali) e sulla qualità dei suoli agricoli del PTR, integrate con informazioni derivanti dalla banca dati dei Piani di Governo del Territorio e dal SIARL/SISCO (particelle agricole con utilizzi del suolo dichiarati dai produttori agricoli.

In particolare, per ogni territorio sono state analizzate le caratteristiche delle aree ad uso agricolo, in termini di superficie complessiva ma anche di frammentazione (dimensione media delle aree agricole)[54] e qualità agronomica; queste caratteristiche sono state comparate con i dati relativi al settore produttivo sintetizzati al precedente paragrafo (superficie condotta, superficie media aziendale, etc…).

[54] Rappresentate nella carta A7 che riporta, in sovrapposizione alla qualità agronomica dei suoli, i principali ambiti del tessuto rurale (perimetrati sullo stato di fatto DUSAF) distinguendo le aree del sistema dell'agricoltura produttiva di dimensione significativa alla scala di Ato, sia in ragione della compattezza e continuità dei suoli agricoli, sia in ragione della presenze di sedi aziendali o allevamenti e le aree minori per dimensioni, ma comunque funzionali per la produzione agricola (nuovamente per presenza/vicinanza ad allevamenti e sedi aziendali o per una diffusa conduzione registrata a Sisco) o per la valorizzazione multifunzionale del comparto agricolo (presenza di agriturismi e fattorie didattiche). Considerato che i dati utilizzati per le suddette analisi potranno essere oggetto di successivi aggiornamenti o affinamenti si dà atto che la tavola potrà essere aggiornata nell'ambito del monitoraggio di piano o in ragione di ulteriori elementi conoscitivi.

	Superficie agricola DUSAF	Dimensione media area agricola DUSAF	Aree con valore agricolo Alto	Aree con valore agricolo Moderato	Qualità delle aree agricole (quota sul totale di Ato)			Superficie condotta nell'ATO - SAU	SAU media aziendale
	ha	*ha*	*ha*	*ha*	*Alta*	*Moderata*	*Bassa*	*ha*	*ha*
Alto Varesotto	1.518	1,33	342	973	*23%*	*66%*	*10%*	1.193	5,17
Conca dei laghi di Varese	4.026	2,47	1.725	1.770	*45%*	*46%*	*8%*	2.374	6,14
Varese e Valli fluviali	4.866	2,74	2.131	2.240	*45%*	*48%*	*7%*	3.492	8,36
Sempione	4.951	3,83	1.610	2.416	*37%*	*55%*	*8%*	2.823	8,96
Conurbazione saronnese	2.125	10,52	556	1.413	*27%*	*70%*	*3%*	1.524	13,02
Provincia	17.486	2,90	6.364	8.813	*39%*	*54%*	*7%*	11.407	7,74

Tabella 15 Caratteristiche delle superfici agricole per ATO

Le analisi hanno permesso di riconoscere, nei diversi Ambiti, specifici caratteri di strategicità delle attività agricole e corrispondenti specifici e peculiari rilievi dei suoli agricoli.

ATO	*Alto Varesotto*
Caratteri di strategicità dell'attività agricola	Le aziende agricole dell'Ato sono principalmente specializzate in allevamento. In particolare, si rileva l'alta presenza di capi ovini/caprini, pari al 27% del totale provinciale: si tratta dell'ambito dove è nata la produzione certificata DOP della Formaggella del luinese. L'attenzione alla qualità della prodizione agricola è dimostrata dalla presenza di coltivazioni biologiche superiore alla media provinciale. Negli ultimi 10 anni è l'ambito che ha registrato la maggiore perdita percentuale di SAU e, in controtendenza con la media provinciale e regionali una diminuzione della SAU media aziendale. La presenza di aziende agricole in questo ambito di montagna e zona svantaggiata assume un ruolo importante in ragione della multifunzionalità dell'agricoltura, sia nella cura delle aree boscate, sia nell'offerta turistico-ricettiva.
Particolare rilevanza dell'attività agricola	Sono di particolare rilievo le attività agricole specializzate in allevamento presenti nella maggior parte di comuni. Guardando alla dimensione economica delle aziende agricole si nota la presenza di un maggior numero di sedi aziendali di maggiore dimensione (economica) nei comuni del fondovalle della Valtravaglia e della Valcuvia, ma anche sui rilievi della Veddasca o minori (come Porto Valtravaglia e Castelveccana). Considerando, infine, l'incremento della SAU condotta come indicatore di dinamicità delle aziende insediate oltre ai contesti già richiamati si nota l'incremento di Cunardo, nel contesto della val Marchirolo.
Estensione e continuità territoriale di scala sovracomunale (anche in rapporto alla continuità aziendale, alla qualificazione	La particolare connotazione del territorio porta a distinguere tre principali categorie di aree/ambiti agricoli: quelli di fondovalle relativamente ampi e continui, (ancorché frammentati in ragione dell'infrastrutturazione); quelli "di mezzacosta" di maggiori dimensioni e una grande quantità di aree di minori dimensioni frammentate dalle ampie aree boscate. La continuità sovracomunale viene, quindi, riconosciuta:

di peculiari filiere e di produzioni tipiche)	- dal punto di vista territoriale nell'intero fondovalle, e nei principali contesti di mezzacosta (tra Luino e Dumenza e tra Brezzo di Bedero, Porto Valtravaglia e Castelveccana), - dal punto di vista produttivo e di filiera si rileva, invece, come la forte frammentazione delle aree agricole comporta la necessità, per le aziende agricole, di operare alla scala sovracomunale. L'analisi della differenza tra la superficie condotta per comune sede aziendale e comune di conduzione evidenzia la carenza di aree agricole in alcuni comuni del fondovalle (a partire da Germignaga e Cuvio, ma anche a Castelveccana/Porto, Montegrino, Azzio ed altri); in questi contesti, e nei comuni limitrofi dove si presume le aziende arrivino a condurre, la scala sovracomunale è legata alla produttività aziendale e di filiera, ovvero dal rapporto di continuità aziendale tra ambiti di minori dimensioni e frammentati. Se, come detto, l'intera area ha una spiccata specializzazione nell'allevamento con una produzione DOP di formaggio caprino si possono riconoscere i comuni sedi di allevamenti caprini come interessati (o potenzialmente interessati) dalla filiera di produzione tipica. Infine, spiccano per la superficie di coltivazione biologica i comuni di Maccagno, Porto Valtravaglia e Grantola.
Condizioni di specifica produttività dei suoli	Come rappresentato in Tabella 15, nell'Ato la qualità generale dei suoli è moderata o bassa, sono pochi i suoli di alta qualità e sono concentrati nel fondovalle (principalmente tra Mesenzana e Casalzuigno), viene però rilevata un'alta qualità anche negli ambiti più frammentati tra Cunardo, Cugliate Fabiasco e Valganna. Stante la forte presenza di aree di valore agricolo moderato tale classe di valore assume comunque una valenza rilevante e meritevole di tutela nel contesto
Contesti comunali ad alta concentrazione di attività agricole di interesse strategico	Luino, Cuveglio, Porto Valtravaglia, Mesenzana, Castelveccana, Germignaga, Cunardo, Dumenza. Sono invece contesti comunali ad alta frammentazione dei suoli agricoli con presenza di aziende agricole, SAU[55] o ambiti di concentrazione della conduzione[56]: Marchirolo, Bedero Valcuvia, Masciago Primo e Cugliate Fabiasco

ATO	*Conca dei laghi di Varese*
Caratteri di strategicità dell'attività agricola	Le aziende agricole dell'Ato sono principalmente specializzate in allevamento. In particolare, si rileva l'alta presenza di capi bovini/bufalini, pari al 32% del totale provinciale. Vi è anche una rilevante presenza di capi avicoli (pari al 75% del totale provinciale). Negli ultimi 10 anni è tra gli ambiti che hanno registrato un incremento di SAU e un relativo incremento della SAU media aziendale.

[55] Da dato ISTAT – Censimento agricoltura 2020
[56] Da mappatura del dato SISCO/SIAL – fonte OpenData Regione Lombardia

	La quota di aziende agricole di medie e grandi dimensioni (economiche) è in linea con la media provinciale
Particolare rilevanza dell'attività agricola	Sono di particolare rilievo le attività agricole specializzate in allevamento presenti in diversi comuni, principalmente nella zona del lago Maggiore. Per dimensione economica e propensione all'investimento spiccano le aziende presenti nel comune di Angera, dove si è anche registrato il maggiore incremento di SAU dell'ambito (seguito da Besozzo, Brebbia, Daverio, Cadrezzate, Cocquio e Casale Litta).
Estensione e continuità territoriale di scala sovracomunale (anche in rapporto alla continuità aziendale, alla qualificazione di peculiari filiere e di produzioni tipiche)	Le aree agricole del territorio sono relativamente frammentate dalla presenza di ampie superfici boscate e in alcuni contesti dall'intervenuta diffusione insediativa. La continuità sovracomunale viene, quindi, riconosciuta considerando le aree boscate come elemento di continuità del più ampio contesto rurale alla scala sovracomunale; seppur in misura minore rispetto all'ambito di montagna, anche dal punto di vista produttivo e di filiera si rileva, localmente la necessità, per le aziende agricole, di operare alla scala sovracomunale. Anche in questo ambito l'allevamento caprino concorre o può potenzialmente concorrere alla produzione DOP; si riconoscono i comuni di Casale Litta, Inarzo e Bardello con Bregano e Malgesso come quelli a maggiore concentrazione di capi. Infine, spiccano per la superficie di coltivazione biologica i comuni di Casale Litta, Galliate Lombardo, Cadrezzate, Ispra e Laveno.
Condizioni di specifica produttività dei suoli	Come rappresentato in Tabella 15, nell'Ato la qualità generale dei suoli è in pari misura alta o moderata, i suoli di alta qualità e di maggiori dimensioni sono concentrati tra Angera, Ranco, Ispra e Brebbia, o tra Cadrezzate e il comune di Sesto Calende (nel limitrofo Ato del Sempione). Ancora si registrano suoli ad alto valore agricolo tra Cadrezzate, Cocquio, Sangiano e Leggiuno e nella piana tra Laveno e Cittiglio.
Contesti comunali ad alta concentrazione di attività agricole di interesse strategico	Angera, Casale Litta, Besozzo, Cocquio, Brebbia, Daverio, Inarzo. Sono invece contesti comunali ad alta frammentazione dei suoli agricoli con presenza di aziende agricole, SAU o ambiti di concentrazione della conduzione: Leggiuno, Monvalle, Comabbio, Gavirate e Casciago

ATO	*Varese e valli fluviali*
Caratteri di strategicità dell'attività agricola	Le aziende agricole dell'Ato sono principalmente specializzate in allevamento. In particolare, si rileva l'alta presenza di capi bovini/bufalini, pari al 31% del totale provinciale e di capi ovini /caprini (pari al 28% del totale provinciale). Più di un terzo delle aziende provinciali con rilevanti dimensioni economiche si concentrano nell'ambito. Nell'ambito si è registrato, tra il 2010 e il 2020 un incremento della SAU media aziendale, ciò accompagnato alla diminuzione complessiva della superficie condotta nell'ambito ha capovolto il ruolo dell'ambito in termini di offerta di suoli

	agricoli: nel 2010 la superficie condotta nell'Ato era maggiore di quella condotta dalle aziende agricole con sede nell'ambito, nel 2020 invece risulta che la superficie condotta dalle aziende agricole nell'Ato sia inferiore (di circa 400 ha) rispetto alla superficie condotta totale, quindi con una "dipendenza" delle aziende da terreni fuori ambito. L'ambito rientra, oltre che nei territori dei disciplinari di produzione DOP/IGP che interessano gran parte della provincia anche nel disciplinare dell'asparago di Cantello ristretto al solo territorio comunale.
Particolare rilevanza dell'attività agricola	Sono di particolare rilievo le attività agricole specializzate in allevamento presenti in diversi comuni, principalmente nella zona della Valceresio ed in particolare nel comune di Arcisate, dove si concentra il 14% dei capi di bovini/bufalini di tutta la provincia. Per dimensione economica spiccano le aziende presenti nei comuni di Arcisate/Besano/Cuasso (ma anche a Buguggiate), è rilevante la diffusa propensione agli investimenti delle aziende di Arcisate (ma anche di Varese). Si nota il ruolo nell'allevamento ovino/caprino di Solbiate Arno (oltre che di Arcisate e Azzate). Nei comuni con maggiori aziende strategiche si è registrato, in controtendenza rispetto al totale dell'Ato, un incremento, anche significativo, della SAU condotta.
Estensione e continuità territoriale di scala sovracomunale (anche in rapporto alla continuità aziendale, alla qualificazione di peculiari filiere e di produzioni tipiche)	Le aree agricole del territorio sono relativamente frammentate sia dalla presenza di superfici boscate sia dai processi di diffusione insediativa che hanno interessato ampie zone dell'ambito. Fanno eccezione alcuni contesti a maggiore compattezza e ampiezza degli ambiti agricoli tra Varese, Vedano Olona, Tradate, Lonate Ceppino e Cairate. La continuità sovracomunale viene, quindi, riconosciuta nelle aree di maggiore continuità delle aste fluviali, mentre nel contesto più montano nella Valceresio si considerano le aree boscate come elemento di continuità del più ampio contesto rurale alla scala sovracomunale. In quest'ultimo ambito la continuità assume un particolare rilievo dal punto di vista produttivo e di filiera (soprattutto allevamento bovino) stante la necessità, per le aziende agricole, di operare alla scala sovracomunale. Assume rilievo specifico il territorio di Cantello in ragione della produzione tipica dell'asparago.
Condizioni di specifica produttività dei suoli	Come rappresentato in Tabella 15, nell'Ato la qualità generale dei suoli è in pari misura alta o moderata, i suoli di alta qualità sono diffusi in molte parti dell'ambito, anche in aree frammentate ed a ridosso dell'urbanizzato.
Contesti comunali ad alta concentrazione di attività agricole di interesse strategico	Arcisate, Varese, Cantello, Sumirago, Castiglione Olona, Tradate, Azzate, Besano, Cuasso al Monte, Solbiate Arno. Sono invece contesti comunali ad alta frammentazione dei suoli agricoli con presenza di aziende agricole, SAU o ambiti di concentrazione della conduzione: Induno Olona, Saltrio, Malnate, Caronno Varesino e Gazzada Schianno

ATO	*Sempione*
Caratteri di strategicità dell'attività agricola	Le aziende agricole dell'Ato sono principalmente specializzate in seminativi e si rileva l'alta presenza di capi ovini/caprini, pari al 28% del totale provinciale. Vi è anche una rilevante presenza di aziende Negli ultimi 10 anni è tra gli ambiti che hanno registrato un incremento di SAU e un relativo incremento della SAU media aziendale. La quota di aziende agricole di dimensioni economiche rilevanti è in linea con la media provinciale, è maggiore (rispetto agli altri territorio provinciali) la propensione agli investimenti.
Particolare rilevanza dell'attività agricola	Sono di particolare rilievo le aziende agricole di maggiori dimensioni economiche concentrate (come sedi aziendali) a Gallarate, Somma Lombardo, Casorate Sempione e Busto Arsizio. Il maggior numero di aziende con investimenti, attività connesse e specializzazione (oltre che in seminativi anche in ortofloricoltura ed erbivori si concentra nel comune di Busto Arsizio, dove si registrano anche la maggiore SAU condotta dell'ambito e un numero significativo di capi ovini / caprini e bovini. Per propensione all'investimento e attività connesse spiccano le aziende presenti nel comune di Sesto Calende e, in misura inferiore, di Somma Lombardo. In molta parte dell'ambito si è registrato un incremento di SAU condotta con valori più significativi a Busto Arsizio e Sesto Calende. Si distinguono per dimensione (SAU condotta per azienda) le aziende con sede a Ferno e Vizzola Ticino.
Estensione e continuità territoriale di scala sovracomunale (anche in rapporto alla continuità aziendale, alla qualificazione di peculiari filiere e di produzioni tipiche)	Le aree agricole del territorio sono relativamente ampie e continue ma frastagliate dall'intervenuta diffusione insediativa. La continuità sovracomunale è riconoscibile nelle aree a est degli abitati di Gorla Maggiore e Minore (interrotte dalla recente realizzazione della pedemontana, Fagnano, Cassano e Cairate, tra Lonate, Ferno e Samarate e attorno a Busto Arsizio. Altrove, ed in particolare nelle aree del Parco Ticino, la presenza di ampie aree boscate isolano ambiti di dimensioni variabili ma spesso posti al confine tra più comuni. Localmente la continuità assume un particolare rilievo dal punto di vista produttivo stante la presenza di aziende agricole di apie dimensioni che, necessariamente sono chiamate ad operare alla scala sovracomunale.
Condizioni di specifica produttività dei suoli	Come rappresentato in Tabella 15, nell'Ato la qualità generale dei suoli è in maggior misura moderata, con una minore presenza di suoli ad alta qualità che sono concentrati nel territorio del Parco Ticino.
Contesti comunali ad alta concentrazione di attività agricole di interesse strategico	Busto Arsizio, Sesto Calende, Cassano, Gallarate, Somma Lombardo, Ferno, Solbiate Olona, Casorate Sempione. Sono invece contesti comunali ad alta frammentazione dei suoli agricoli con presenza di aziende agricole, SAU o ambiti di concentrazione della conduzione: Golasecca e Arsago Seprio

ATO	*Saronnese*
Caratteri di strategicità dell'attività agricola	Le aziende agricole dell'Ato sono principalmente specializzate in seminativi con la superficie condotta in media per azienda significativamente più alta rispetto alla media provinciale. Negli ultimi 10 anni è stato registrato un significativo incremento di SAU.
Particolare rilevanza dell'attività agricola	Sono di particolare rilievo le aziende agricole di maggiori dimensioni economiche presenti in tutti i comuni dell'ambito e in particolar modo a Origgio e Cislago. Il maggior numero di aziende con investimenti, attività connesse e specializzazione (soprattutto in seminativi) hanno sede a Uboldo, dove viene condotta la maggiore SAU dell'ambito (in incremento) e dove le dimensioni medie aziendali sono maggiori.
Estensione e continuità territoriale di scala sovracomunale (anche in rapporto alla continuità aziendale, alla qualificazione di peculiari filiere e di produzioni tipiche)	Le aree agricole del territorio sono compatte e continue al margine degli urbanizzati che le frastagliano in alcuni punti. La continuità sovracomunale è, quindi, riconoscibile nell'ambito, anche considerando le aree agricole presenti nei territori delle provincie limitrofe.
Condizioni di specifica produttività dei suoli	Come rappresentato in Tabella 15, nell'Ato la qualità generale dei suoli è moderata, sono pochi i suoli di alta qualità e sono concentrati nelle aree di minori dimensioni o nelle aree a nord di Saronno e Cislago. Stante la forte presenza di aree di valore agricolo moderato tale classe di valore assume comunque una valenza rilevante e meritevole di tutela nel contesto
Contesti comunali ad alta concentrazione di attività agricole di interesse strategico	*Stante la ridotta dimensione dell'Ato si rimanda ai punti precedenti.*

2.2.1.1. <u>L'attività agricola di interesse strategico per gli attori del territorio</u>

Ai fini dell'individuazione degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico assume particolare rilievo l'analisi del sistema agricolo e dei suoi caratteri di strategicità svolta dall'Università dell'Insubria. Ma la volontà di dare voce agli attori del territorio ha portato, non solo a considerare le osservazioni già pervenute (da Coldiretti), ma anche ad analizzare le relazioni sul sistema agricolo varesino proposte nel corso delle assemblee generali di Confagricoltura Varese dal 2022 al 2025.

Coldiretti in fase di scoping ha osservato che *la tutela delle aree agricole tutte sembra non più rinviabile e non vorremmo che l'individuazione di aree di interesse strategico diventasse un limite alla normale e abituale attività agricola che si svolge in territori non ricompresi in tali ambiti. Crediamo che i concetti di filiera corta, di produzioni di prossimità, di km 0 e quindi i terreni sui quali queste produzioni sì realizzano debbano essere considerati nell'applicazione della D.g.r.8059/2008.*

Le aree destinate all'attività agricola devono anche permettere e prevedere uno sviluppo del settore primario. La non replicabilità del bene terra richiede che questa prospettiva di sviluppo futuro trovi una risposta negli strumenti di programmazione.

Secondo quanto emerso nelle assemblee generali di Coldiretti, l'agricoltura nella Provincia di Varese affronta diverse sfide e problemi significativi, che si sono evoluti nel tempo; in sintesi, le sfide principali nella provincia di Varese spaziano dalla gestione del territorio (perdita di suolo[57], frammentazione, vincoli, degrado boschivo) alla gestione della fauna selvatica (danni, malattie, convivenza), dalla pressione normativa e burocratica eccessiva all'assenza di norme e politiche appropriate per l'agricoltura di collina, dall'impatto dei cambiamenti climatici (siccità) ai vincoli ambientali (nella gestione della fauna e dei boschi). A ciò si aggiungono le difficoltà economiche e di mercato, la questione sociale e generazionale (distanza percepita con la società), e le sfide nel trovare manodopera e nel vedere riconosciuto il valore multidimensionale del lavoro agricolo.

Guardando non solo alle criticità ma anche (e soprattutto) al carattere strategico dell'attività agricola in Provincia di Varese dalle relazioni curate da Confagricoltura, nonostante la costante perdita di terreni agricoli e le numerose difficoltà, l'agricoltura varesina è descritta come ancora viva, resistente e in certi casi eccellente. Le caratteristiche strategiche di questa agricoltura si concentrano su:

- Territorio: l'agricoltura è vista non solo come attività produttiva, ma soprattutto come manutenzione, presidio, paesaggio e biodiversità; è considerata il "primo presidio del territorio", fondamentale per custodire il paesaggio e contribuire alla sicurezza del territorio (ad esempio, gestione delle acque, prevenzione del dissesto idrogeologico). Questo ruolo di tutela e manutenzione del territorio e del paesaggio, che rende bello e sicuro il territorio, è un lavoro che non viene mai pagato né riconosciuto per il suo valore sociale. È una scelta di resistenza e di responsabilità per rimanere e curare la terra.
- Qualità: data l'impossibilità di competere sulla quantità rispetto ad aree più estese, l'agricoltura varesina punta e deve continuare a investire su qualità, unicità, identità.
- Settori specifici di forza e potenziale: comparti come il florovivaismo, la selvicoltura specializzata, l'apicoltura, l'orticoltura, l'allevamento caprino e bovino da latte, l'ippicoltura. L'agriturismo è riconosciuto come una tradizione importante e una componente dell'attività.
- Innovazione e semplificazione: per essere più competitiva, sostenibile e solida, l'agricoltura che si auspica deve essere innovativa, puntando sulla ricerca e le nuove tecnologie.

In sintesi, da quanto emerge l'interesse strategico per l'agricoltura varesina risiede nella sua capacità di andare oltre la mera produzione per svolgere un ruolo cruciale nella manutenzione e sicurezza del territorio, nel fornire prodotti di alta qualità e identità locale, nello sfruttare il potenziale energetico della biomassa, e nel rappresentare un settore resiliente e innovativo che, se adeguatamente supportato da una visione politica e dalla semplificazione, è essenziale per il futuro e l'identità della provincia. Pur rappresentando una piccola

[57] Più precisamente, nel corso dell'ultima assemblea generale di maggio 2025, il problema dei suoli agricoli viene trattato come una criticità per il futuro del territorio, a partire dalla constatazione di una progressiva sottrazione di suolo (che dagli anni '80 ha gradualmente marginalizzato le attività agricole, rendendole antieconomiche e portando a numerose chiusure). Il poco terreno rimasto è inoltre sempre più gravato da vincoli che ostacolano o addirittura impediscono l'attività agricola, senza tuttavia riuscire a limitare le dinamiche speculative.
Oltre alla sottrazione, viene affrontato il problema strutturale della polverizzazione estrema della proprietà fondiaria, con importanti criticità come la penalizzazione nei fascicoli aziendali per gli agricoltori che coltivano con accordi verbali, una pratica tradizionale.
Per trattare il problema si chiede un "patto per la terra varesina" alle istituzioni: fermare il consumo di suolo agricolo, considerato non più tollerabile con strumenti urbanistici che tutelino e premino chi mantiene l'attività agricola.

percentuale dell'economia provinciale, il settore è visto come essenziale e può essere il primo anello di una filiera di eccellenza, mantenendo posti di lavoro anche in tempi di crisi.

2.2.2. L'individuazione degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico

2.2.2.1. I criteri regionali per l'individuazione degli ambiti agricoli strategici

La Giunta Regionale, con D.g.r. 19 settembre 2008 - n. 8/8059, ha approvato i "Criteri per la definizione degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico nei Piani Territoriali di Coordinamento provinciale (comma 4 dell'art. 15 della l.r. 12/05)". I criteri propongono, innanzitutto alcuni riferimenti tratti dalla normativa di settore, per definire l'attività agricola nelle attività di: *coltivazione del fondo, selvicoltura, allevamento di animali ed attività connesse dirette alla manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione che abbiano ad oggetto prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo o del bosco o dall'allevamento di animali, nonché le attività dirette alla fornitura di beni o servizi mediante l'utilizzazione prevalente di attrezzature o risorse dell'azienda normalmente impiegate nell'attività agricola (ivi comprese le attività di valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale e forestale, ovvero di ricezione ed ospitalità).*

Riconosciuto il ruolo produttivo primario dell'attività agricola, i criteri richiamano il carattere multifunzionale dell'agricoltura e il suo valore paesistico e ambientale, gli orientamenti regionali adottati nella programmazione di settore e nel PTR confermano il carattere di talune attività agricole nello svolgere anche un ruolo di presidio del territorio.

I criteri considerano ambiti agricoli strategici, ai fini dell'applicazione del comma 4 dell'art. 15 della l.r. 12/05, *quelle parti di territorio provinciale connotate da uno specifico e peculiare rilievo, sotto il profilo congiunto dell'esercizio dell'attività agricola, dell'estensione e delle caratteristiche agronomiche del territorio.*

L'individuazione degli ambiti agricoli strategici deve quindi avvenire sulla base dei seguenti elementi:

- *il riconoscimento della particolare rilevanza dell'attività agricola;*
- *l'estensione e continuità territoriale di scala sovracomunale, anche in rapporto alla continuità e all'economia di scala produttiva e alla qualificazione di peculiari filiere e di produzioni tipiche;*
- *le condizioni di specifica produttività dei suoli.*

Per l'identificazione e la caratterizzazione degli ambiti agricoli strategici i criteri segnalano l'utilità dei seguenti elementi di conoscenza:

- *la valutazione della classe del valore;*
- *gli aspetti socioeconomici del settore agro-silvo-pastorale comprensivi delle filiere agroindustriali e le opportunità multifunzionali dell'agricoltura;*
- *la valutazione della vocazione turistico-fruitiva dell'attività agricola (presenza di agriturismi, fattorie didattiche);*
- *gli studi e le analisi esistenti in ordine all'economia di settore sotto il profilo della competitività;*

- *la ricognizione della presenza di elementi naturali e di valenza ambientale specificamente connessi all'attività agricola, anche con riferimento alla Rete Ecologica Regionale e alle connotazioni paesaggistiche dei contesti rurali caratterizzanti le diverse unità tipologiche del paesaggio;*

- *la valutazione delle interferenze con le aree urbanizzate e le infrastrutture per la mobilità e i grandi impianti industriali ed energetici tenendo conto degli indirizzi generali contenuti nelle "Linee Guida per la valutazione degli impatti delle grandi infrastrutture sul sistema rurale e per la realizzazione di proposte di interventi di compensazione".*

Le attività produttive forestali costituiscono spesso attività antropiche di particolare rilievo anche negli ambiti di valore ambientale e paesaggistico e nelle aree non soggette a trasformazione urbanistica. Nei PTCP dovranno pertanto essere indicati, con riferimento ai diversi ambiti rurali identificati, specifici criteri e modalità per la salvaguardia e la valorizzazione dell'attività agro-silvo-pastorale, recependo gli indirizzi ed i contenuti dei piani di indirizzo forestale.

Sotto il profilo procedurale la DGR 8059/2008 riconosce che per la LR 12/2005, da un lato, la definizione degli ambiti in questione spetta al PTCP, del quale costituisce contenuto obbligatorio, dall'altro lato chiarisce che alla scelta sono chiamati a concorrere i Comuni, pertanto, nella definizione ad opera della Provincia degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico, *al coinvolgimento dei Comuni va assicurato un valore sostanziale, anche se le proposte dei Comuni non rivestono carattere vincolante*.

Sul piano operativo i criteri invitano Province e Comuni ad attenersi alle seguenti indicazioni. *La Provincia, nel corso della formazione o dell'aggiornamento del proprio PTCP, avrà cura di invitare formalmente i Comuni a formulare le proprie proposte in merito alla definizione degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico. Ogni Provincia determina autonomamente le forme di invito e le modalità di acquisizione delle proposte comunali. In ogni caso dovrà essere garantito ai Comuni un termine congruo, non inferiore a sessanta giorni, per la formalizzazione delle rispettive proposte; l'infruttuoso decorso del termine indicato dalla Provincia legittima la stessa a definire autonomamente gli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico.*

Provincia di Varese ha trasmesso in data 18/09/2020 la richiesta ai Comuni di formulare le proposte in merito alla definizione degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico. Sono pervenute (sia nel termine indicato che oltre lo stesso) le proposte di seguito sintetizzate:

Comune	*Sintesi*
Bardello con Malgesso e Bregano	Considerato che i comuni di Bardello, Bregano e Malgesso hanno in corso la redazione dei propri Piani di Governo del Territorio condivisi e unitari con un procedimento unico di Valutazione Ambientale Strategica, è stato trasmesso un contributo unitario e condiviso allegando tavole esplicative, anche in formato vettoriale e georefenziato.
Besozzo	Considerando che il Comune di Besozzo stava completando la redazione documentale della variante generale al PGT dove si è potuto effettuare una analisi delle aree agricole strategiche, trasmette una tavola (anche in formato vettoriale e georeferenziato) di proposta per la definizione degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico.
Bodio Lomnago	È stata trasmessa una relazione e relativa cartografia (anche in formato vettoriale e geoferenziato) che individua i comparti agricoli principali presenti nel territorio

	comunale ove individuare gli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico da preservare e rafforzare per tali attività, rispetto ad ogni altra previsione di utilizzo dei suoli.
Busto Arsizio	Con delibera della Giunta Comunale propone di individuare gli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico sulla base delle zone agricole individuate dagli strumenti urbanistici comunali, della classificazione attribuita dal vigente PTCP alle stesse nonché in funzione della continuità del suolo agro-silvo-pastorale nei comuni confinanti, come risultante nella tavola allegata, prevedendo altresì, nella normativa relativa a detti ambiti, indicazioni e prescrizioni volte ad evitarne la frammentazione.
Cardano al campo	Il Comune di Cardano al Campo fa presente di aver individuato già nel PGT un'area agricola di importanza strategica denominata "campagna urbana". In sintesi il PGT connota questa area come una "riserva naturale" che sia interpretata come un "luogo di transizione tra la 'naturalità' della brughiera e la funzione antropica del verde urbano che le sta di fronte", indirizzando gli interventi affinché sia offerto "un ambiente aperto alla cittadinanza in grado di ospitare attività agricole e agrituristiche unitamente ad attività di particolare valenza didattico-ricreativa (ad esempio: fattorie didattiche, introduzione di coltivazioni biologiche) e itinerari collegati ai percorsi naturalistici della brughiera in forme e modalità da definire nell'ambito del progetto". Si chiede di tener conto nelle strategie ambientali nella revisione del PTCP della tutela del sistema agricolo presente sul territorio comunale, strettamente connessa alla brughiera.
Casale Litta	Il Comune richiede non vengano individuati gli AAS nelle aree già oggetto di parere positivo di compatibilità con il PTCP ad eccezione di alcune (AS Pasquè, perimetro di compensazione AT1, previsione della nuova viabilità e nuove parcheggio di San Pancrazio).
Casorate Sempione	Auspica che l'individuazione dei AAS che vadano a creare delle aree "cuscinetto" nell'intorno del sedime aeroportuale di Malpensa.
Cassano Magnago	Chiede che il PTCP recepisca la posizione dei piani attuativi inseriti nel piano anche quando essi insistono su aree agricole, soprattutto quando esse non sono collocate ai margini del tessuto urbano, ma sono interne ad esso. Si chiede, in particolare di non individuare AAS su alcuni ambiti individuati dal PGT come APC.
Castellanza	*[proposta rivista in sede di consultazione preliminare]*
Castiglione Olona	Il Comune, pur non avendo trasmesso una specifica proposta di AAS ha approvato una tavola di PGT denominata "Proposta di ambiti agricoli strategici" che viene qui assunta a tale scopo.
Castronno	È stato trasmesso un elaborato grafico con l'individuazione degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico, ai sensi e per gli effetti previsti dall'art. 15, comma 4, L.R. n. 12/2005 e della DGR Lombardia n. 8059 del 19 settembre 2008.

Golasecca	Viene inviata una proposta con tavola allegata (redatta sulla base degli ambiti agricoli del PTCP 2007)
Mornago	Vengono trasmessi gli stralci relativi ad aree di sovrapposizione tra gli ambiti agricoli del PTCP 2007 e le previsioni vigenti, la cui conferma come AAS sarebbe ritenuta critica.
Somma Lombardo	Visti ambiti agricoli indicati per il territorio del comune di Somma Lombardo nelle tavole del PTCP 2007, e preso atto della definizione di ambito agricolo strategico e dei criteri per la individuazione degli stessi riportati nell'allegato 1 della D.G.R. n. 8059/2008 il Comune chiede l'eliminazione dai futuri AAS di alcune aree (nell'intorno di Malpensa) che hanno perso la specifica caratteristica di area agricola con valenza rurale-paesistica e sono inserite in un contesto comunque urbanizzato e caratterizzato da importanti infrastrutture viabilistiche che ne hanno inevitabile compresso l'uso agricolo.
Venegono Inferiore	Vengono segnalati gli ambiti destinati all'attività agricola che l'Amministrazione Comunale di Venegono Inferiore ritiene di interesse strategico (aree agricole limitrofe all'aeroporto, aree agricole quadro nord-ovest del territorio comunale, a confine con il Comune di Gornate Olona e aree agricole quadro sud-est del territorio comunale)

2.2.2.2. I criteri per l'individuazione degli ambiti agricoli strategici nella proposta di PTCP

L'individuazione degli AAS nella proposta di PTCP è stata sviluppata alla scala provinciale sulla base delle analisi dei suoli agricoli, mentre per i comuni che hanno trasmesso le proposte sono stati assunti gli ambiti proposti (o non individuati gli ambiti di cui si chiedeva la non individuazione), riconoscendo tra gli "altri ambiti del sistema agricolo-rurale" le aree agricole principali derivanti dalle analisi, ad utile indirizzo per eventuali proposte di ampliamento degli AAS.

La definizione degli ambiti è stata elaborata facendo riferimento alla banca dati geografica DUSAF (destinazione d'uso dei suoli agricoli e forestali), integrata con informazioni derivanti dalla banca dati dei Piani di Governo del Territorio e dal SIARL/SISCO (particelle agricole con utilizzi del suolo dichiarati dai produttori agricoli), e considerando le informazioni sul sistema agricolo desunte del censimento agricoltura 2020. Le caratteristiche sintetizzante nella tabella seguire evidenziano come, in generale, circa il 65% delle aree agricole rilevate dal DUSAF sono condotte da aziende agricole, con variazioni tra i diversi ambiti contenute tra circa il 56% del Sempione, sino al 78% del condotto nell'Alto Varesotto.

Il confronto tra la SAU condotta dalle aziende sul territorio e la SAU condotta nel territorio rileva, come detto, la "dipendenza" del sistema produttivo da risorse (terra) esterne e significa che le aziende provinciali si sono ritrovate costrette a condurre suoli fuori dal territorio provinciale. A scala di Ato possiamo distinguere le zone dell'Alto Varesotto e della Conca dei laghi, che hanno una SAU condotta sul territorio più alta rispetto al "fabbisogno" delle aziende insediate, dagli Ato di Varese e del Sempione nei quali si nota una dinamica opposta. Il dato del Saronnese, per dimensioni e localizzazione appare meno significativo anche se si può notare una maggiore superficie condotta rispetto alla SAU delle aziende insediate.

Le dimensioni delle aree agricole sono, invece, maggiormente variabili nei territori, con aree che superano mediamente i 10 ha nel Saronnese, mentre nell'Alto Varesotto non raggiungono in media i 2 ha.

	Superficie agricola DUSAF		Superficie Agricola Utilizzata (centro aziendale)		Superficie Agricola Utilizzata (per comune di conduzione)	
	ha	*media area agricola*	*ha*	*su DUSAF*	*ha*	*su DUSAF*
Alto Varesotto	1.557	1,38	1.149	74%	1.193	77%
Conca dei laghi di Varese	4.065	2,53	2.308	57%	2.374	58%
Varese e Valli fluviali	4.937	2,83	3.919	79%	3.492	71%
Sempione	5.032	3,98	2.958	59%	2.823	56%
Conurbazione saronnese	2.167	10,89	1.198	55%	1.524	70%
Provincia	17.758	2,99	11.531	65%	11.407	64%

Tabella 16 Superfici e dimensione media delle aree agricole negli Ato della provincia di Varese

Considerati gli esiti dell'analisi del sistema produttivo, già sintetizzati per Ato, ai fini dell'individuazione degli ambiti destinati all'attività agricolo di interesse strategico sono stati assunti i seguenti criteri generali:

1. limitare la frammentazione delle superfici agricole per valorizzare le dinamiche di progressivo aumento della dimensione aziendale evitando, quanto più possibile, di porre limiti strutturali a tale fenomeno. A tal fine si individua, per ciascun Ato, una superficie (la superficie media aziendale) che si ritiene significativa alla scala sovracomunale per riconoscere la strategicità ed il ruolo di scala vasta delle superfici agricole (*estensione di scala sovracomunale*);

2. garantire la continuità degli ambiti agricoli sovracomunali, da considerarsi anche nel caso di ambiti frammentati dal sistema boscato e naturali (e, quindi, appartenenti ad un unico *tessuto rurale*) o da infrastrutture e sistema idrico;

3. considerare la superficie agricola funzionale allo sviluppo del comparto produttivo agricolo. Osservate le ridotte dimensioni delle aziende agricole varesine e atteso che la scarsità di suolo agricolo rimane una delle criticità evidenziate dagli attori sul territorio, la disponibilità di suoli agricoli sufficienti alla permanenza delle aziende agricole sul territorio è considerata un fattore importante di competitività del settore nel suo complesso, ciò considerando che anche le aree agricole di rilievo comunale potranno concorrere a rispondere ai fabbisogni di un comparto di cui si auspica anche uno sviluppo e potenziale ampliamento. A tal fine, dopo una prima individuazione delle aree di maggiori dimensioni, è stato considerato il dato complessivo di utilizzo delle superfici agricole da parte delle aziende nei diversi Ato, e poi nelle diverse realtà comunali riconoscendo come ambiti agricoli di rilevanza sovracomunale anche aree di dimensioni minori ma utili a sostenere la *continuità produttiva e le economie di scala* nel contesto sovracomunale;

4. salvaguardare, soprattutto nei contesti caratterizzati dalla presenza di peculiari filiere e di produzioni tipiche, i suoli a maggiore qualità, la continuità della conduzione e la prossimità delle superfici condotte alla sede aziendale o a attività di valore turistico-fruitivo. A tal fine vengono analizzate le realtà comunali con maggiore presenza di aziende agricole di interesse strategico (per dimensioni, specializzazione, filiere, produzioni di qualità, attività connesse e innovazione) per riconoscere la

particolare strategicità di ambiti localizzati anche in contesti a maggiore frammentazione ed alto fabbisogno produttivo;

5. tendere a limitare la frammentazione e la frastagliatura degli ambiti nelle aree limitrofe al sistema urbano. L'applicazione di questo criterio deve, però tenere conto del ruolo e della scala di riferimento che deve avere il piano provinciale a cui non spetta il ridisegno del margine urbano, esclusiva competenza del comune del progetto di territorio definito dai PGT.

L'esito delle analisi sui suoli agricoli provinciali in base ai criteri sopra elencati ha portato a riconoscere la complessità dei fabbisogni delle aziende agricoli e le diverse vocazioni e utilità che gli ambiti agricoli possono avere: ogni superficie agricola potrà avere un ruolo primario o marginale per le attività agricole di interesse strategico in base al contesto territoriale in cui si colloca, alla vicinanza con sedi aziendali, alla continuità con altri suoli condotti (in alcuni contesti anche superfici di minori dimensioni o vicine all'urbanizzato possono avere una funzione non marginale per le attività agricole insediate). Inoltre, il medesimo ruolo può modificarsi nel tempo: ci sono contesti in cui l'alto fabbisogno di suoli da destinate alla conduzione è dimostrata dall'incremento registrato tra il 2010 e il 2020, mentre in altri ambiti la conduzione è costante o addirittura in diminuzione. Per questi motivi sono stati considerati anche altri ambiti del sistema agricolo-rurale di minori dimensioni o collocati ai margini degli ambiti principali (in prossimità dell'urbanizzato o in aree di cui è prevista la trasformazione dai PGT comunali) oppure isolati, ma con presenza di aziende agricole o terreni condotti, in contesti nei quali le superfici di maggiori dimensioni non garantirebbero il mantenimento di gran parte delle superfici che risultano condotte.

2.2.3. Il percorso di individuazione degli ambiti agricoli strategici nella proposta di piano

L'individuazione degli ambiti agricoli strategici si è basata sulle proposte dei Comuni pervenute nel corso del processo di piano (e sopra riassunte) e sull'applicazione dei criteri generali sopra descritti.

La prima applicazione di questi criteri ha portato ed individuare i principali ambiti agricoli della provincia tra i sistemi continui e compatti dell'agricoltura rappresentati nella tavola di analisi, assumendo inizialmente i perimetri delle aree agricole da banca dati regionale DUSAF 7.0 (da fotointerpretazione delle foto aeree Agea, foto aeree a colori realizzate nel 2021 disponibili per tutto il territorio regionale), tale banca dati è stata sviluppata da Regione Lombardia a partire dall'analisi effettuata negli anni '90, nell'ambito del Programma Europeo Corine Land Cover, e costituisce lo strumento di analisi e monitoraggio dell'uso del suolo omogeneo e condiviso all'interno dell'Infrastruttura per l'Informazione Territoriale (IIT) tramite il Geoportale della Lombardia.

Al fine di limitare al minimo i possibili errori di rappresentazione e/o aggiornamento del dato, dai poligoni delle superfici agricole DUSAF sono state stralciate le superfici urbanizzate (che comprendono anche i piani attuativi approvati) e le superfici dei servizi esistenti da banca dati PGTweb (anche se a verde e, quindi, non ricompresi nella superficie urbanizzata) dei PGT e le superfici boscate dei PIF.

Sono state valutate le potenziali interferenze delle superfici degli ambiti agricoli principali con vincoli o previsioni sovraordinate non individuando tra gli Ambiti Agricoli Strategici quelle aree che, in ragione della mappatura degli habitat di interesse comunitario interni ai Siti Natura 2000, potrebbero avere vincoli significativi per l'attività agricola. Sono, invece, state individuate come AAS gli ambiti significativi e di ampie dimensioni che risultano di fatto già condotti da imprenditori agricoli; la verifica dell'impatto degli eventuali

vincoli di tutela sul comparto agricolo viene demandata, in norma, alla declinazione alla scala comunale degli ambiti.

Gli ambiti agricoli di minori dimensioni, ma significativi per la presenza di attività agricole multifunzionali, sedi aziendali, allegamenti, o inseriti in un contesto di forte frammentazione delle aree agricole condotte, o di particolare valore ambientale o, infine, interessati da previsioni urbanistiche vigenti sono stati individuanti come "altri ambiti del sistema agricolo-rurale" in coerenza con quanto previsto dalla DGR 8059/2008[58].

Anche alla luce degli esiti della fase di confronto preliminare attivata in seno alla Conferenza dei Comuni, delle Comunità Montane e degli enti gestori delle aree regioni protette (svoltasi tra i mesi di luglio e dicembre 2025)[59], l'Amministrazione Provinciale ha assunto, ai fini dell'individuazione degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico, i seguenti criteri specifici:

a. non individuare tra gli ambiti agricoli strategici le superfici urbanizzabili dei PGT vigenti (e una relativa fascia di transizione di circa 20 mt), al fine di garantire l'attuazione di previsioni già in gran parte valutate positivamente sotto il profilo dell'incidenza sul sistema agricolo rispetto al PTCP vigente; tali aree (se non marginali rispetto ai caratteri agricoli allo stato di fatto dell'AAS) sono state individuate come "altri ambiti del sistema agricolo-rurale";

b. non individuare tra gli ambiti agricoli strategici (o tra gli altri ambiti del sistema agricolo rurale) le aree prossime alla superficie urbanizzata (ovvero a una distanza inferiore a 50 mt dalla stessa) per ammettere una maggiore flessibilità nella definizione del margine urbano alla scala comunale, anche in revisione delle attuali previsioni urbanistiche. Tali aree sono state individuate partendo dagli strati informativi relativi alla superficie urbanizzata, alla rete stradale ed alle diverse forme di tutela già presenti sul territorio e confrontandoli con l'effettiva conduzione e la presenza di allevamenti[60]; in ogni caso, considerando le conoscenze disponibili e la scala di analisi, il maggior

[58] L'allegato 1 della DGR 8059/2008, richiamando la proposta di Piano Territoriale Regionale (al momento dell'assunzione della DGR medesima) indica che *nell'ambito del sistema rurale-paesistico-ambientale le aree possono essere assoggettate a differenti regimi giuridici, che ne determinano le destinazioni funzionali e le possibilità di trasformazione o d'uso.* Tra questi: *l'individuazione in sede di PTCP degli ambiti agricoli strategici ha l'efficacia prevista dal comma 5 art. 15 e comma 2 lettera c) art. 18 della L.r. 12/2005. Gli "altri ambiti del sistema rurale-paesistico-ambientale" sono la restante parte del territorio "libero", nell'ambito del quale possono essere individuate ulteriori aree, anche se di carattere residuale, di rilevanza per i caratteri ambientali, paesaggistico, o rurali e ritenute significative e meritevoli di salvaguardia o riqualificazione. In questo caso lo strumento provinciale si esprime con indicazioni od orientamenti di pianificazione comunale.*

[59] Nella quale *"Rispetto al tema degli ambiti agricoli strategici è emersa una posizione generale condivisa volta a conseguire una maggiore flessibilità nella definizione del margine urbano, con la determinazione di una fascia di transizione tra il perimetro urbano (che tenga conto del tessuto consolidato e delle nuove previsioni insediative) e gli ambiti agricoli strategici. Per raggiungere tale obiettivo si può operare attraverso una rivalutazione ed eventuale revisione delle previsioni della proposta di PTCP, laddove si rilevino delle situazioni di contatto diretto tra il margine urbano attuale, o le previsioni di sviluppo insediativo, e gli ambiti agricoli strategici* [selezionati nella bozza di piano presentata] *da Provincia."*

[60] Più precisamente, su espresso indirizzo operativo concordato tra l'Amministrazione Provinciale e la presidenza della Conferenza dei Comuni, delle Comunità Montane e dei Parchi, le aree degli AAS ricomprese ad una distanza inferiore a 50 metri dalla superficie urbanizzata del TUC e ad una distanza inferiore a 20 metri dalla superficie urbanizzabile, sono state individuate come "ambiti di interesse agricolo". Sono state mantenute in AAS le aree: confinanti con infrastrutture stradali (che già definiscono il margine tra urbanizzato e agricolo, assumendo che l'eventuale ampliamento stradale potrà essere ammesso in base alla normativa di piano); già gravate da vincoli di inedificabilità (classe 4 di fattibilità geologica, rischio alluvioni alto, aree fluviali, fasce di rispetto di infrastrutture esistenti e previste); interessate da strutture aziendali agricole esistenti (edifici e serre, etc..); poste a meno di 200 metri da sedi di allevamenti professionali.

dettaglio di tali aree (in riduzione o ampliamento degli AAS individuati) potrà essere oggetto di definizione da parte dei Piani delle Regole dei PGT Comunali;

c. non individuare Ambiti Agricoli Strategici all'interno delle aree dei Parchi Regionali al fine di non interferire con i regimi di tutela e salvaguardia già perseguiti dalla pianificazione dei Parchi regionali su tutto il territorio (ivi comprese le zone demandate alla pianificazione comunale).

Gli AAS individuati (con i medesimi criteri generali e specifici) nei territori dei Parchi viene precisato in tavola e in normativa che hanno valore di proposta fino al momento in cui non siano stati definiti specifici accordi con i rispettivi enti parco, nell'ambito delle azioni di coordinamento previsti dall'articolo 15, comma 7 della LR 12/2005.

Va comunque precisato che le modifiche effettuate in applicazione dei suddetti criteri specifici non fanno venir meno che, in ragione del ruolo e della scala di riferimento che deve avere il piano provinciale, la delimitazione degli AAS non va intesa come ridisegno del margine urbano che permane di esclusiva competenza del comune nell'ambito del progetto di territorio definito dai PGT. Pertanto, in sede di adeguamento dei PGT, potranno essere puntualmente rettificati e precisati i confini degli AAS; potranno, inoltre essere proposti miglioramenti dello specifico ambito (con marginali riduzioni o ampliamenti) per diminuirne la frastagliatura o specifiche interferenze rispetto alle risultanze comunali o ancora, all'opposto, per includere aree strategiche per aziende agricole (ad es. sedi aziendali), senza che ciò costituisca variante al PTCP se valutati compatibili con le norme e gli obiettivi di piano.

Sono, inoltre, stati riconosciuti alcuni caratteri di interesse strategico dell'attività agricola che solo in parte possono essere salvaguardati tramite l'individuazione puntuale degli ambiti agricoli strategici provinciali, e che, per la maggior parte, costituiscono orientamenti per l'individuazione delle aree agricole comunali o per le rettifiche, precisazioni e miglioramenti che i comuni potranno apportare agli ambiti agricoli strategici derivanti da oggettive risultanze riferite alla scala comunale:

a. la salvaguardia delle filiere e delle specializzazioni di interesse strategico: se alla scala provinciale è stata verificata la strategicità degli ambiti agricoli con particolare attenzione per i comuni ad alta concentrazione di aziende "strategiche", alla scala comunale sarà possibile approfondire maggiormente le analisi delle aree effettivamente funzionali alle aziende appartenenti a filiere e specializzazioni strategiche prevedendo, ad esempio, la destinazione agricola delle aree contermini e continue alle sedi aziendali o ad allevamenti, anche esterne agli AAS;

b. la salvaguardia delle aree, ancorché non ricomprese in AAS, caratterizzate da colture di pregio o interessate da programmi di investimento sostenuti dal contributo pubblico, proponendo, nel caso il loro inserimento in AAS;

c. la considerazione di eventuali limiti derivanti dalla vicinanza del tessuto residenziale o da previsioni e normative di tutela ambientale; distinguendo tutele puntuali e limitate i cui effetti possono essere compensati in aree o ambiti di ampie dimensioni da aree o ambiti nei quali i suddetti limiti possono avere un effetto significativo sulla funzionalità agricola e richiederebbero un diverso riconoscimento della funzionalità o strategicità delle aree e degli ambiti agricoli.

Complessivamente, l'applicazione dei criteri generali e dei criteri specifici ha portato all'individuazione di Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico per una superficie di circa 9.000 ha, pari al 51% delle aree agricole (rilevate dall'analisi dell'uso del suolo), al 79% della superficie agricola utilizzata al 2020 e al 58%

della superficie degli ambiti agricoli vigenti. È importante precisare che la comparazione della superficie degli AAS con la superficie condotta e la superficie degli ambiti agricoli vigenti è da intendersi come bilancio delle superfici complessive a scala provinciale (e di Ato nella tabella) e non come verifica territoriale delle superfici effettivamente condotte interne agli AAS, ciò in ragione delle diverse fonti dei dati. Proprio in ragione della differenza nella fonte dei dati la verifica alla scala comunale proposta sinteticamente nella tavola a seguire può essere considerata solo indicativa.

	Superficie agricola DUSAF	Superficie condotta nell'ATO	Ambiti agricoli PTCP vigente	Ambiti Agricoli Strategici (e ambiti proposti nei Parchi)				Ambiti Agricoli Strategici & altri ambiti del sistema agricolo-rurale	
	ha	*ha*	*ha*	*ha*	*su Dusaf*	*su SAU*	*su vigente*	*ha*	*su SAU*
Alto Varesotto	1.517	1.193	1.168	509	*34%*	*43%*	*44%*	1.040	*87%*
Conca dei laghi di Varese	4.025	2.374	3.586	2.147	*53%*	*90%*	*60%*	2.414	*102%*
Varese e Valli fluviali	4.866	3.492	4.281	2.451	*50%*	*70%*	*57%*	2.660	*76%*
Sempione	4.951	2.823	4.333	2.432	*49%*	*86%*	*56%*	2.828	*100%*
Saronnese	2.125	1.524	2.109	1.441	*68%*	*95%*	*68%*	1.550	*102%*
Provincia	17.485	11.407	15.478	8.980	*51%*	*79%*	*58%*	10.492	*92%*

Tabella 17 Superfici degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico

Considerando anche gli altri ambiti del sistema agricolo-rurale individuati il rapporto tra il totale della superficie degli ambiti considerati nella proposta di PTCP e la SAU è pari all'91% con importati differenze tra i diversi contesti provinciali. Mentre negli ambiti del Saronnese, Sempione e Conca dei laghi le superfici complessive equiparano la superficie agricola utile dell'ultimo censimento, nelle aree montane dell'Alto varesotto e, soprattutto, nell'Ato Varese e valli fluviali la sola individuazione degli ambiti (strategici o altri ambiti del sistema agricolo-rurale) non risponde pienamente ai fabbisogni espressi dalle attività agricole (non per questo non ritenute strategiche); i maggiori fabbisogni (in termini di superficie condotta) potranno essere soddisfatti anche grazie alla disponibilità di aree di minori dimensioni, altamente frammentate e prossime all'urbanizzato che i comuni individueranno tra le aree agricole comunali o come possibile ampliamento degli AAS.

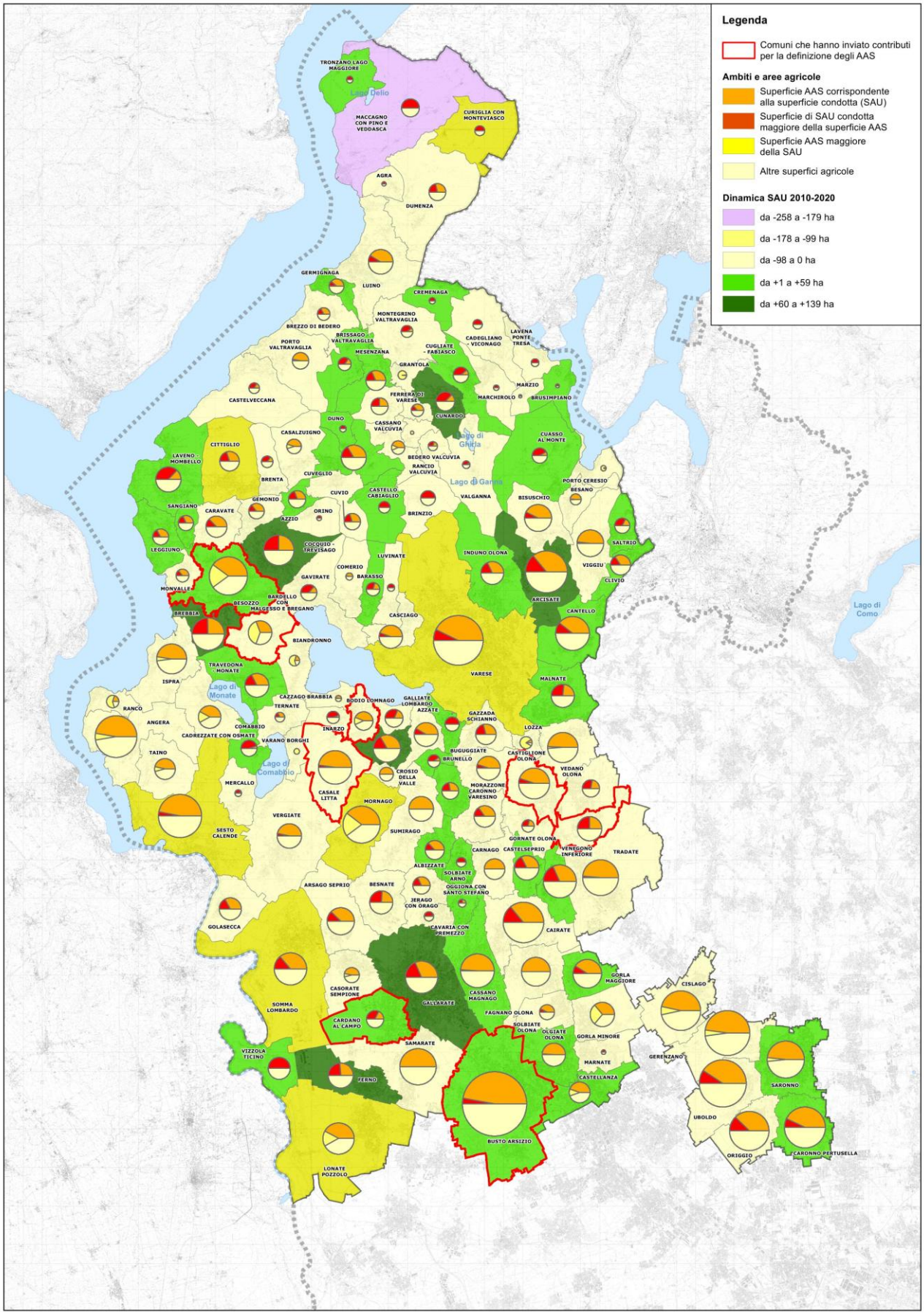


Figura 37 Distribuzione comunale delle superfici di AAS e SAU