

Policy Lab Affrontare l'Abbandono

MUSA-Scuderie Aldobrandini, Frascati \ 1-2 ottobre 2026

Il contesto territoriale e agricolo del Comune di Frascati: **opportunità**

Salvatore Carfi – Direttore Agea coordinamento



Comune Frascati – provincial RM – codice Belfiore D773

Beneficiari PAC, terreni disponibili e potenziale economico



BENEFICIARI PAC

104

CUAA attivi

HA COLTIVATI

418

condotti attivi

HA REINTEGRABILI

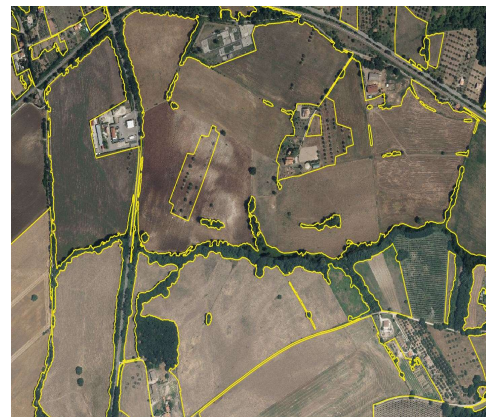
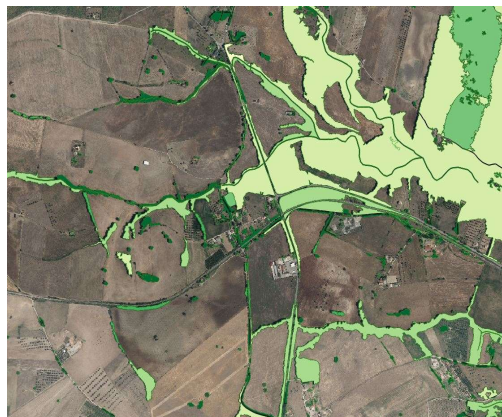
907

ammissibili PAC

POTENZIALE PAC

€ 172.296

€/anno



Carta Nazionale dell'Uso del Suolo di AGEA

(rilevazione automatica statica e dinamica del territorio)

Lo strumento tecnologico, in termini di processori informatici, e soprattutto la disponibilità di dati satellitari multi-temporali su tutto il territorio nazionale (dati *Sentinel*) sviluppato da Agea dal 2024, ha consentito di sperimentare con successo tecniche di classificazione tematica multi-temporale ed estrazione di oggetti con un elevato livello di automazione e risultati compatibili con quelli attesi per l'implementazione di un nuovo Refresh denominato Carta Nazionale dell'Uso del Suolo su tutto il territorio italiano. Le caratteristiche della Carta sono:

- ☐ Elevata precisione geometrica dei poligoni identificati;
- ☐ Oggettività nella definizione del codice di macro-uso assegnato per ciascun poligono;
- ☐ Uniformità a livello nazionale dei risultati della fotointerpretazione, con minore soggettività degli operatori.
- ☐ Costituzione ottenuta dall'analisi delle ortofoto in scala tematica 1:2.000 aggiornata ogni triennio e integrata con il sistema di monitoraggio satellitare (AMS)
- ☐ 1 strato di sintesi che copre l'intero territorio nazionale e 14 strati tematici elementari, che contengono elaborazioni tematiche a fini ecologici e amministrativi.

AI applicata a Sentinel from pixel 10 m to 2,5 mt HR

Sentinel immagine (pixel 10 m)



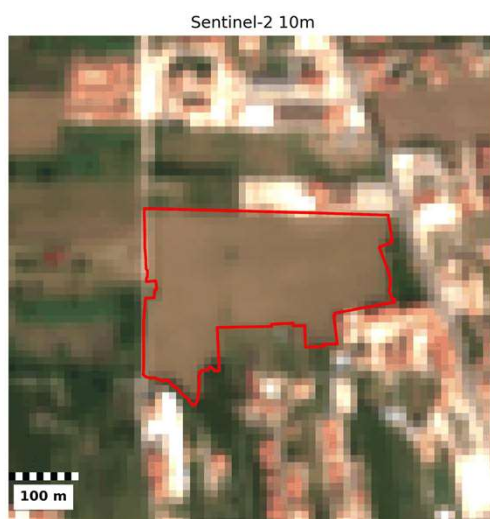
Super risoluzione immagine Sentinel RGB (pixel 2,5 m)



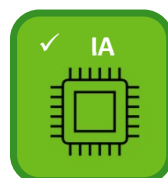
AMS con machine learning integrato con la CNDS

Serie temporale satellitare

Ottobre 2023



Dichiarazione:
Grano duro



Culture rilevate:
→ SEMINATIVO > CEREALI > Grano duro
(100%)

✓ Validazione OK

Serie temporale satellitare

AMS and artificial intelligence

Ottobre 2023

Ortofoto 2020



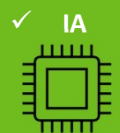
Sentinel-2 10m



Sentinel-2 2.5m



Ortofoto 2023



Colture rilevate:

- COLTIVAZIONE ARBOREA > VITE (77.05%)
- SEMINATIVO > PRATO GENERICO (22.95%)

Dichiarazione:
VITE

✓ Dichiarazione
verificata

Report istituzionale per l'Amministrazione comunale di FRASCATI

01

Quadro sintetico

Indicatori chiave della politica agricola comunale



03

Le aziende che coltivano il territorio

Beneficiari per superficie, denominazione e CUAA



05

Tipologia e qualità dei terreni

Qualità catastali, vocazione colturale e ammissibilità PAC



07

Indicazioni per le decisioni

Evidenze, priorità operative e indicatori da monitorare



09

Partecipate e grandi proprietari privati

Attori economici detentori di suolo non produttivo



02

Chi ha ottenuto la PAC

Persone fisiche e società: numeri, superfici, concentrazione



04

Terreni disponibili e reintegrabili

Dal totale censito agli ettari riportabili in produzione



06

Campagne 2025 → 2026

Evoluzione beneficiari, superfici, ricambio generazionale



08

Enti pubblici e religiosi

Nominativi, particelle ed ettari disponibili



10

Potenziale economico e scenari

Scenari di valorizzazione e ricaduta sul territorio



Fonti: AGEA — conduzioni PAC campagne 2025 e 2026; Catasto Terreni (Agenzia delle Entrate) per proprietà e qualità colturali. Gli ettari disponibili, i valori €/ha e gli scenari economici sono stime parametriche esplicitamente indicate come tali.

Sintesi decisionale per la politica agricola locale

AZIENDE CAMPAGNA 2025

104

beneficiari PAC distinti

ETTARI CAMPAGNA 2025

418

ha deduplicati per particella

PERSONE FISICHE

74

230 ha coltivati

SOCIETÀ / P.IVA

30

189 ha coltivati

TERRENI REINTEGRABILI

907

ha ammissibili senza PAC

POTENZIALE PAC

€ 172.296

€ 190/ha/anno

ENTI PUBBLICI

38

1203 part. disp.

ENTI RELIGIOSI

20

38 part. disp.

Titoli di conduzione (top 5)

Affitto · 452 part.

192 ha

Proprietà · 389 part.

179 ha

Altra conduzione · 119 part.

47 ha

Composizione dei beneficiari attivi — Persone Fisiche vs Società

PERSONE FISICHE

Coltivatori diretti, imprenditori individuali

74

230 ha

CUAA (71.2 %)

Superficie (54.9 %)

SOCIETÀ / P.IVA

Società agricole, cooperative, aziende

30

189 ha

CUAA (28.8 %)

Superficie (45.1 %)

CHE COSA DICONO QUESTI NUMERI

- Su 104 beneficiari, il 71% sono persone fisiche e il 29% società.
- Le società, pur essendo il 29% dei CUAA, coltivano il 45% degli ettari attivi → indicatore di concentrazione.
- Superficie media PF: 3.10 ha · Superficie media società: 6.28 ha.
- Il ricambio generazionale e la banca della terra devono partire dai 74 coltivatori diretti oggi attivi.

Quanti terreni ci sono e quanti possono tornare in Agricoltura: Dal totale della superficie censita all'ettaraggio realmente reintegrabile in produzione

SUPERFICIE AGRICOLA RILEVATA

1992 ha

Ettari totali censiti (condotti + disponibili)

GIÀ COLTIVATI CON PAC

418 ha

21% del totale — beneficiari attivi

DISPONIBILI SENZA PAC

1575 ha

79% del totale catastale — non intercettato da conduzioni attive

REINTEGRABILI

907 ha

Reintegrabili in agricoltura: solo qualità ammissibili (esclusi bosco, ente urbano, improduttivo e categorie non PAC)

Tipologia e qualità dei terreni: qualità catastali dei terreni oggi non intercettati da conduzioni PAC attive — vocazione culturale del territorio

SUPERFICIE CENSITA (SAT)

1574 ha

qualità catastali senza PAC attiva

AMMISSIBILE PAC (SAU)

907 ha

58% del censito

NON AMMISSIBILE

668 ha

bosco, ente urbano, acque, improduttivo

QUALITÀ CENSITE

16

tipologie culturali distinte (top)

Ripartizione per qualità catastale (ettari disponibili)

ENTE URBANO 599,8 ha

ULIVETO 176,4 ha

AUTOVIA SP 29,6 ha

FERROVIA SP 24,8 ha

FRUTTETO 10,1 ha

CANNETO 8,7 ha

PASC CESPUG 6,6 ha

FABB PROMIS 3,4 ha

VIGNETO 484,8 ha

SEMINATIVO 140,8 ha

PASCOLO 28,9 ha

BOSCO MISTO 24,2 ha

PRATO 9,9 ha

ORTO IRRIG 8,2 ha

BOSCO ALTO 3,7 ha

FU D ACCERT 3,3 ha

Legenda: ■ verde = qualità ammissibile a premio PAC (seminativo, vigneto, oliveto, prato, pascolo, frutteto) · ■ oro = qualità esclusa (bosco, ente urbano, acque, incolto sterile, viabilità). Fonte: Catasto Terreni — Agenzia delle Entrate, incrociato con le conduzioni AGEA attive.

Campagne 2025 → 2026: Confronto diretto tra le conduzioni dichiarate ad AGEA nelle due campagne e profilo anagrafico dei conduttori

INDICATORE	2025	2026	VARIAZ. %
Aziende (CUAA distinti)	104	112	▲ +7,7 %
Ettari deduplicati per particella	418 ha	434 ha	▲ +3,9 %
Particelle dichiarate	958	979	▲ +2,2 %
Persone fisiche	74	79	▲ +6,8 %
Società / P.IVA	30	33	▲ +10,0 %
Età media conduttori	60,7 anni	60,4 anni	▼ 0,5 %
Conduttori under 41	13	14	▲ +7,7 %

Fonte: AGEA — fotografie distinte delle dichiarazioni di conduzione delle campagne 2025 e 2026. Superfici deduplicate per particella all'interno di ciascuna campagna.

RICAMBIO AZIENDALE 2025 → 2026

8

nuovi CUAA entrati

0

CUAA usciti

Saldo netto: +8 aziende. Il turnover misura la tenuta del tessuto agricolo.

PROFILO CONDUTTORI 2025 → 2026

PF con età decodificabile 73 → 78

Età media 60,7 → 60,4

Under 41 13 → 14

Over 65 32 → 34

Conduttori non decodificabili: sono decodificati dal codice fiscale delle persone fisiche; non sono dichiarazioni anagrafiche autonome.

Indicazioni per le decisioni di politica agricola nazionale, regionale, provinciale e comunale: Evidenze territoriali, priorità operative e indicatori da monitorare

DINAMICA DEL TESSUTO PRODUTTIVO

+7,7% aziende

I beneficiari passano da 104 a 112. Entrano 8 CUAA e ne escono 0: il saldo misura attrattività e tenuta del sistema locale.

EVOLUZIONE DELLA SUPERFICIE CONDOTTA

+3,9% ettari

La superficie dichiarata passa da 418 a 434 ha; le particelle variano del +2,2%. La lettura congiunta distingue crescita reale e maggiore frammentazione.

DIMENSIONE MEDIA E STRUTTURA

4,0 → 3,9 ha/CUAA

La superficie media per beneficiario segnala la struttura aziendale. Va letta insieme a persone fisiche, società, età dei conduttori e titoli di conduzione, non come giudizio sulla singola impresa.

RISERVA TERRITORIALE ATTIVABILE

907 ha reintegrabili

1575 ha risultano senza PAC attiva (79,0% della superficie rilevata); 907 ha appartengono a qualità catastali potenzialmente ammissibili. Priorità: verifica tecnica, titolarità e disponibilità giuridica prima di qualsiasi bando.

Decisione raccomandata: costruire un portafoglio comunale verificato di terreni attivabili, separando dati osservati, verifiche necessarie e scenari economici.

Policy Lab Affrontare l'Abbandono

MUSA-Scuderie Aldobrandini, Frascati \ 1-2 ottobre 2026

Enti pubblici proprietari di terreni disponibili: Comuni, Regioni, ASL, demanio: leva diretta per bandi pubblici di affitto agevolato e banca della terra.

PROPRIETARI DISTINTI

38

PARTICELLE DISPONIBILI

1203

ETTARI DISPONIBILI

121 ha

POTENZIALE PAC/ANNO

€ 22.947

Enti religiosi proprietari di terreni disponibili: Diocesi, parrocchie, opere pie, congregazioni: partenariati agroecologici e comodati sociali.

PROPRIETARI DISTINTI

20

PARTICELLE DISPONIBILI

38

ETTARI DISPONIBILI

10 ha

POTENZIALE PAC/ANNO

€ 1890

Nominativi tratti dall'anagrafica catastale ufficiale (pubblicità immobiliare).

Policy Lab
Affrontare l'Abbandono

MUSA-Scuderie Aldobrandini, Frascati \ 1-2 ottobre 2026

Attori economici rilevanti detentori di suolo agricolo non produttivo

Partecipate pubbliche: 7 proprietari per 57 particelle e 25 ha

Grandi proprietari privati (società top): 4.464 per 10.608 per 1.443 ha

Società partecipate e concessionarie detentrici di suolo agricolo oggi non intercettato da conduzioni PAC attive.

PROPRIETARI DISTINTI

7

PARTICELLE DISPONIBILI

57

ETTARI DISPONIBILI

25 ha

POTENZIALE PAC/ANNO

€ 4756

Nominativi tratti dall'anagrafica catastale ufficiale (pubblicità immobiliare).

Primi 10 proprietari privati con terreni agricoli privi di conduzione PAC attiva, ordinati per numero di particelle disponibili. Elenco integrale disponibile su richiesta dell'Amministrazione.

PROPRIETARI DISTINTI

4464

PARTICELLE DISPONIBILI

10.608

ETTARI DISPONIBILI

1443 ha

POTENZIALE PAC/ANNO

€ 274.163

169,1 ha

a premio PAC 2026

+47% sul 2025 (115,3 ha)

31%

delle superfici condotte è a premio

2025: 24%

384,1 ha

condotti ma non richiesti (2026)

marginale di adesione alle misure PAC

- Intervento più richiesto nel 2026: SRA29 · Produzione biologica (89,4 ha).
- Le superfici a premio sono quasi interamente di proprietà privata: il sostegno PAC raggiunge soprattutto aziende su terreni privati.
- Istituzioni pubbliche ed enti religiosi: 2,5 ha a premio e 11,7 ha condotti ma non richiesti nel 2026 — superfici su cui l'ente può promuovere direttamente l'adesione (es. biologico SRA29, biodiversità SRA15).
- I 384 ha condotti ma non richiesti sono il principale bacino per aumentare le risorse PAC che arrivano sul territorio: azione possibile con CAA e organizzazioni agricole.
- Usi civici: nessun intestatario riconducibile in catasto: attività suppletiva da verificare con la Regione.

PAC e proprietà: i messaggi chiave

*Fonti: estrazione AGEA interventi PAC per particella (2025-2026), conduzioni AGEA, catasto terreni. Ettari ripartiti per quota di proprietà. * Intestazione da aggiornare: particelle la cui intestazione catastale non riporta ancora il titolare (es. vulture non registrate, successioni in corso). Gli usi civici non sono registrati in catasto: individuati solo dal nome dell'intestatario, da verificare sugli elenchi regionali.*

Campagna 2025

Intervento	Privati	Istituzioni pubbliche	Clero / enti religiosi	Usi civici (ipotesi)	Intestazione da aggiornare*	Totale ha
SRA15 · Agricoltori custodi dell'agrobiodiversità	0,77	0,01	—	—	—	0,78
SRA29 · Produzione biologica	86,37	0,07	0,78	—	2,42	89,63
SRB01 · Zone con svantaggi naturali (montagna)	23,00	0,27	0,96	—	0,63	24,87
Totale a premio	110,14	0,35	1,74	—	3,05	115,28

Campagna 2026

Intervento	Privati	Istituzioni pubbliche	Clero / enti religiosi	Usi civici (ipotesi)	Intestazione da aggiornare*	Totale ha
SRA01 · Produzione integrata	25,55	0,17	—	—	1,85	27,57
SRA15 · Agricoltori custodi dell'agrobiodiversità	0,89	0,01	—	—	—	0,90
SRA29 · Produzione biologica	88,34	0,07	—	—	0,96	89,37
SRB01 · Zone con svantaggi naturali (montagna)	47,82	0,61	1,60	—	1,27	51,29
Totale a premio	162,59	0,86	1,60	—	4,08	169,13

Ettari richiesti a premio PAC per intervento e proprietà

Fonti: estrazione AGEA interventi PAC per particella (2025-2026), conduzioni AGEA, catasto terreni. Ettari ripartiti per quota di proprietà. * Intestazione da aggiornare: particelle la cui intestazione catastale non riporta ancora il titolare (es. vulture non registrate, successioni in corso). Gli usi civici non sono registrati in catasto: individuati solo dal nome dell'intestatario, da verificare sugli elenchi regionali.

Ettari non richiesti a premio per proprietà = superficie condotta AGEA meno superficie a premio · Non condotti = terreni del catasto senza conduzione né domanda

Campagna 2025

Tipologia	Privati	Istituzioni pubbliche	Clero / enti religiosi	Usi civici (ipotesi)	Intestazione da aggiornare*	Totale ha
Condotti, non richiesti	332,50	7,19	4,23	—	13,01	356,93
Non condotti né richiesti	731,83	101,80	21,08	—	599,21	1453,92
Totale non richiesti	1064,33	108,99	25,31	—	612,22	1810,85

Campagna 2026

Tipologia	Privati	Istituzioni pubbliche	Clero / enti religiosi	Usi civici (ipotesi)	Intestazione da aggiornare*	Totale ha
Condotti, non richiesti	357,32	7,08	4,65	—	15,03	384,07
Non condotti né richiesti	714,18	101,80	21,07	—	598,53	1435,58
Totale non richiesti	1071,50	108,87	25,72	—	613,56	1819,66

Fonti: estrazione AGEA interventi PAC per particella (2025-2026), conduzioni AGEA, catasto terreni. Ettari ripartiti per quota di proprietà. * Intestazione da aggiornare: particelle la cui intestazione catastale non riporta ancora il titolare (es. vulture non registrate, successioni in corso). Gli usi civici non sono registrati in catasto: individuati solo dal nome dell'intestatario, da verificare sugli elenchi regionali.

Stima parametrica su 907 ha reintegrabili · valore prudenziale € 190/ha/anno

A · RIPARTENZA

Attivazione della sola banca della terra pubblica ed enti religiosi. Orizzonte 12 mesi, bassa complessità.

227 ha

HA RIATTIVATI

€ 43.074

PAC / anno

€ 301.518

su 7 anni PAC 2023-2027

B · VALORIZZAZIONE

Bandi PSR, affitti agevolati, aggregazione cooperativa. Orizzonte 24 mesi.

453 ha

HA RIATTIVATI

€ 86.148

PAC / anno

€ 603.035

su 7 anni PAC 2023-2027

C · RIGENERAZIONE

Riattivazione integrale con crediti carbonio, DECO/biologico, agrivoltaico compatibile. 36-60 mesi.

907 ha

HA RIATTIVATI

€ 172.296

PAC / anno

€ 1.206.071

su 7 anni PAC 2023-2027

Ricaduta economica sul territorio

Ogni euro PAC attiva mediamente 2,3 € di indotto locale (fonte: CREA-PB). Con lo Scenario B, FRASCATI movimenterebbe € 198.140 l'anno tra input agricoli, servizi, lavoro e filiere corte — oltre ai € 86.148 di contributi UE diretti alle aziende.

Conclusioni sul patrimonio dei dati disponibili in AGEA come servizi al territorio

I dati territoriali di Agea «**certificati**» risultano essere uno strumento sui quali sviluppare politiche agricole, ambientali, aree interne, risorse idriche, monitoraggio dei cambiamenti climatici, occupazionali, di filiera e incremento della produzione agricola e finanziaria a disposizione dei *policy maker* locali, regionali e nazionali.

Opportunità grazie al *Coltiva Italia* a favore degli imprenditori e giovani agricoltori che prevede, tra l'altro, la cessione, con manifestazioni di interesse da parte delle autorità locali, regionali e statali, in comodato d'uso di terreni agricoli individuati e mappati da Agea a livello geospaziale per oltre 3,5 milioni di appezzamenti, seppur ammissibili alla PAC ma ad oggi non richiesti a premio.