



# La gestione collettiva dei terreni tra azionariato popolare e agricoltura sostenibile

Valentina Moiso<sup>1</sup>, Elena Pagliarino<sup>2</sup>

## Abstract

La struttura fondiaria italiana presenta alcune caratteristiche che rendono l'accesso alla terra difficoltoso per molti imprenditori agricoli, in particolare i giovani che non hanno ricevuto terreni per trasmissione intergenerazionale e che vogliono dedicarsi a un'agricoltura alternativa e sostenibile. In Europa realtà innovative facilitano l'affitto di terreni, promuovendo l'agricoltura multifunzionale, biologica, la filiera corta e, indirettamente, contrastando il consumo di suolo e l'abbandono dei terreni. Si tratta di forme di azionariato popolare: i terreni sono posseduti da società i cui azionisti sono piccoli risparmiatori, e vengono affittati con contratti di lungo periodo ad agricoltori. In Italia sono in studio soluzioni analoghe, che però stentano a svilupparsi a causa di condizioni strutturali e normative generalmente più sfavorevoli. L'articolo offre una prima presentazione di queste esperienze evidenziando rischi e opportunità collegati alle loro differenti peculiarità.

**Parole chiave:** accesso alla terra, struttura fondiaria, agricoltura sostenibile, consumo di suolo, azionariato popolare, finanza alternativa.

*The Italian land structure displays some features which make access to land difficult for many farmers, in particular young people who have not received land by intergenerational transmission and who want to engage in alternative and sustainable agriculture. In Europe, innovative experiences facilitate the leasing of land for agricultural use, promote multifunctional agriculture, organic farming and short chain and, indirectly, counteract soil consumption and loss. These are forms of collective shareholding: the companies, which have small investors as their shareholders, own the land and lease it to farmers with long-term contracts. Similar solutions are in the planning phase in Italy, but they struggle to take off because of generally unfavorable structural and regulatory conditions. This article presents a preliminary overview of these experiences, highlighting risks and opportunities related to their different characteristics.*

<sup>1</sup> CNR - Ceris, Consiglio Nazionale delle Ricerche - Istituto di Ricerca sull'Impresa e lo Sviluppo. [v.moiso@ceris.cnr.it](mailto:v.moiso@ceris.cnr.it)

<sup>2</sup> CNR - Ceris, Consiglio Nazionale delle Ricerche - Istituto di Ricerca sull'Impresa e lo Sviluppo. [e.pagliarino@ceris.cnr.it](mailto:e.pagliarino@ceris.cnr.it)

**Keywords:** *access to land, land tenure systems, sustainable agriculture, short chain, soil consumption, popular shareholding, alternative finance.*

## 1. Introduzione

L'avvio e il buon funzionamento di un'impresa agricola richiedono il raggiungimento di un'adeguata *base territoriale*, operazione non semplice in Italia in assenza di trasferimenti intergenerazionali. Le due principali strade possibili – l'affitto o l'acquisto – presentano *pro e contro* legati alla peculiare struttura fondiaria italiana<sup>3</sup>.

L'acquisto è reso difficile innanzitutto dall'elevato valore dei terreni (Tab. 1, cfr. Cardillo *et al.* 2012), quindi dalla numerosità dei proprietari e dall'esigua consistenza delle loro proprietà, spesso frazionate in più appezzamenti o abbandonate.

**Tab. 1** - Valori fondiari a ettaro (migliaia di euro)

	NORD OVEST		CENTRO		MERIDIONE	
	2000	2010	2000	2010	2000	2010
<b>Montagna interna</b>	10,0	5,0	12,7	7,6	11,7	6,7
<b>Montagna litoranea</b>	25,3	26,0	19,6	10,3	19,2	10,0
<b>Collina Interna</b>	30,0	21,2	19,4	11,3	18,3	10,7
<b>Collina litoranea</b>	64,4	77,0	27,6	16,8	28,2	16,5
<b>Pianura</b>	49,9	34,9	37,0	19,9	26,4	15,1

**Fonte:** Inea (2011).

L'affitto permette di non immobilizzare una quota ingente di denaro, rendendolo disponibile per incrementare il capitale agrario o per realizzare miglioramenti fondiari, a patto di operare in un'ottica di lungo periodo che consenta all'imprenditore di recuperare gli investimenti. Questa strada potrebbe facilitare i nuovi inserimenti soprattutto di giovani, spesso non incontra la disponibilità dei proprietari terrieri, preoccupati ad esempio di perdere il godimento dei terreni a causa di un quadro normativo giudicato tendenzialmente sbilanciato a favore dell'affittuario.

D'altra parte, la normativa italiana che nel tempo è stata elaborata per riorganizzare la struttura fondiaria e il recupero a fini produttivi di terre incolte, offre l'impressione che in Italia manchi una vera propria politica di-

<sup>3</sup> Gli altri modi di apprensione del bene terra sono l'usucapione, l'enfiteusi e l'usufrutto.