



**Azionariato fondiario e gestione collettiva dei terreni:  
una "*Terre des liens*" italiana?**

**Valentina Moiso ed Elena Pagliarino**

Cnr – Ceris, Moncalieri (TO)

Rovigo, 16 marzo 2013

Convegno *Corsa alla terra anche in Italia?*



# Struttura della presentazione

- Un'introduzione: sostenibilità, agricoltura, finanza e sociologia
- Il contesto di riferimento
- La prima ricerca
- Terre de Liens
- I fondi per la terra

# Sostenibilità, agricoltura e finanza

- Un'introduzione
- Il contesto di riferimento.
- La prima ricerca.
- Terre de Liens
- I fondi per la terra

- Sostenibilità: il problema del consumo di suolo agricolo
- Agricoltura: accesso alla terra e al credito per impresa e innovazione
- Finanza: forme "alternative" di investimento
- Inclusione finanziaria di persone (famiglie e imprenditori agricoli) e realtà economiche altrimenti escluse.



# Relazioni sociali

- Un'introduzione
- Il contesto di riferimento.
- La prima ricerca.
- Terre de Liens
- I fondi per la terra

- Analizzare un sistema sociale:
  - una struttura di continue e relativamente stabili relazioni di scambio di risorse
  - ✓ Attori: quali?
  - ✓ Fiducia: come viene attivata e mantenuta nel tempo?
  - ✓ Potere: chi lo detiene e come viene distribuito?
  - ✓ Valori: quali alla base del coinvolgimento degli attori?

# Il consumo di suolo agricolo

- Un'introduzione
- Il contesto di riferimento.
- La prima ricerca.
- Terre de Liens
- I fondi per la terra

- Processo di disseminazione insediativa (*sprawl*) a partire dalle frange periurbane: dispersa, a bassa densità, intrusiva, poco controllata.
- Trasferimento del suolo agricolo a qualsivoglia altra attività economica è capace di generare maggiore reddito per unità di superficie:
  - ✓ terreni prima destinati all'agricoltura edificati per insediamenti residenziali, commerciali, turistici;
  - ✓ infrastrutturazione;
  - ✓ attività industriale ed estrattiva;
  - ✓ produzione di energia: campi fotovoltaici
- Pluralità di co-fattori: preferenze abitative e stili di vita; costi, vincoli e strategie della macchina edificatoria; sistema fiscale locale; dismissione delle terre demaniali



# Il consumo di suolo in Italia

- Un'introduzione
- Il contesto di riferimento.
- La prima ricerca.
- Terre de Liens
- I fondi per la terra

- Superficie totale italiana 301.340 km<sup>2</sup> = 30.134.000 ha
  - ✓ superficie urbanizzata 2.350.000 ha (dato Legambiente);
  - ✓ percentuale di urbanizzazione media nazionale prossima al 10%;
  - ✓ maggiore in regioni quali Lombardia e Veneto.
- Tra il 1991 e il 2005:
  - ✓ stabilità demografica;
  - ✓ incremento di quasi 8.500 ha/anno di territorio urbanizzato (spazio pari a 9x9 km)
  - ✓ 3 milioni di ettari di territorio perso, un terzo dei quali agricolo, (Dossier WWF - FAI);
  - ✓ "sacco" (Spinelli, 2009)



# Le aziende agricole in Italia

- Un'introduzione
- Il contesto di riferimento.
- La prima ricerca.
- Terre de Liens
- I fondi per la terra

- Aumento della concentrazione (1% delle aziende controlla 30% delle terre; caduta delle aziende agricole sotto i 30 ettari; diminuzione della SAU (superficie agricola utilizzata) che in media è più bassa di altri paesi
- Naturalizzazione e inselvaticamento in aree marginali per abbandono delle attività agricole
- Reddittività limitata dei processi produttivi e caduta di profittabilità delle imprese agricole
- Invecchiamento dei conduttori e mancato ricambio generazionale
- Prezzi della terra elevati e mobilità fondiaria contenuta.
- Giovani agricoltori non facilitati nell'accesso alla terra e al credito.
- Sostegno finanziario all'agricoltura notevoli differenze a livello regionale.



# Suolo agricolo bene comune limitato

- Un'introduzione
- Il contesto di riferimento.
- La prima ricerca.
- Terre de Liens
- I fondi per la terra

- Valore non solo per le sue caratteristiche produttive, espresse dai prezzi, ma anche per funzioni ambientali e paesaggistiche (*multifunzionalità* dell'agricoltura):
  - ✓ produzione agricola; paesaggio; spazi aperti; regolazione circuito di acqua e nutrienti; biodiversità; protezione idrogeologica.
- Bene scarso, vincolo assoluto alla crescita senza fine: sostenibilità.
- Bene comune, rapporto diretto tra persone mediato dall'uso del bene: processi di partecipazione in decisioni, *governance* e intervento.
- Accesso alla terra questione dell'intera comunità.

# Il “merito” finanziario “alternativo”

- Un'introduzione
- Il contesto di riferimento.
- La prima ricerca.
- Terre de Liens
- I fondi per la terra

- Emergere degli investimenti in finanza alternativa, etica/utile/sostenibile?
- Raccolta di risparmi delle famiglie:
  - ✓ coinvolgimento, trasparenza
  - ✓ rendimento finanziario + restituzione non monetaria (beni, servizi, esternalità)
  - ✓ risparmio collettivo come canale di reperimento di denaro (restringimento canali tradizionali del credito bancario e trasferimenti pubblici)
- **Promuovere la progettualità e l'operatività sul territorio di soggetti** (associazioni, enti del terzo settore, cooperative, imprese non profit, PMI) **includendoli finanziariamente con più facilità e a condizioni migliori rispetto alle banche.**
  - ✓ Molteplicità di intermediari finanziari: Mag, Banca Etica, Bcc, Fondi etici, Social venturing, Banca Prossima di Intesa San Paolo, etc.



# Un fondo per la terra

- Un'introduzione
- Il contesto di riferimento.
- La prima ricerca
- Terre de Liens
- I fondi per la terra

- Tracciare i confini giuridici, tecnici, economico-finanziari e di *governance* di **uno strumento finanziario** dedicato alla raccolta di risparmi delle famiglie **per sostenere l'acquisto di terreni** da affidare (in maniera onerosa) ad agricoltori, singoli o organizzati, che si impegnino a:
  - ✓ produrre durevolmente cibo in modo sano e rispettoso dell'ambiente (agricoltura biologica);
  - ✓ connettersi con il sistema di consumo vicinale (filiera corta);
  - ✓ mantenere la proprietà indivisa e vincolata nel tempo all'uso spiccatamente agricolo.

# Il primo gruppo promotore



Fondazione Culturale  
**RESPONSABILITÀ ETICA**



ASSOCIAZIONE ITALIANA  
AGRICOLTURA BIOLOGICA

**SEFEA**

Società Europea Finanza Etica ed Alternativa



Stappia & Conoscenza (K&S) Wirtschaft

- Realtà che promuovono una finanza e una produzione agricola etica e sostenibile dal punto di vista economico, sociale e ambientale.



# Obiettivi

■ Recuperare pratiche culturali e ecologiche che coniughino sostenibilità economica, ambientale e sociale.

- Rendere la terra disponibile a chi la gestisce nel rispetto di tutte le sue funzioni vitali, promuovendo l'insediamento di agricoltori che producano cibo in modo sano.
- Promuovere il sapere contadino e l'agricoltura biologica.
- Individuare uno strumento finanziario che consenta il coinvolgimento e la partecipazione attiva dei cittadini-consumatori-risparmiatori intenzionati a investire consapevolmente in progetti di gestione sostenibile dei territori, anche recuperando un rapporto equilibrato tra città e campagna.
- Favorire la filiera corta.
- Promuovere l'etica del lavoro agricolo.
- Tessere reti per impostare attività di lobbying in tema di politiche pubbliche e comunitarie.



# Terre des Liens

- Un'introduzione
- Il contesto di riferimento.
- La prima ricerca
- Terre de Liens
- I fondi per la terra

- Luogo di operatività: Francia
- Data di nascita: 2003, primo acquisto della terra avvenuto nel 2007.
- Obiettivo: acquisto terreni da dare in gestione a contadini, nel rispetto di alcune norme bio-sostenibili (vincolo destinazione terreno, etc.)
- Tipo di organizzazione:
  - ✓ associazione "Terre de Liens"
  - ✓ società in accomandita per azioni (di diritto francese) Sarl "Terre de Liens Gestion"
  - ✓ Fondazione
- Terreni acquistati: 2500 ha su tutto il territorio francese.
- Azionisti: 6.500 azionisti al 31/12/2011, con una media di 2000 € per sottoscrizione.
- Staff: 20 dipendenti dislocati nelle regioni.



# *Terre des Liens*

- Un'introduzione
- Il contesto di riferimento.
- La prima ricerca
- Terre de Liens
- I fondi per la terra

- Strumenti di raccolta dei capitali: Società in accomandita per azioni e Fondazione per le donazioni
- Remunerazione del capitale: fino al 2010 detrazioni fiscali, oggi si discute se proteggere dall'inflazione
- Strumenti di acquisto terreni: Fondo e Fondazione
- **Gestione dei terreni:** comitato di gestione espressione degli **accomandanti della società** **“Terre de Liens Gestion”**



# “Terre de Liens Gestion”

- Un'introduzione
- Il contesto di riferimento.
- La prima ricerca
- Terre de Liens
- I fondi per la terra

- gli accomandatari, persone fisiche con qualche caso di persona giuridica (associazioni e Biocoop), 6.500 totali.
- gli accomandanti (i cui rappresentanti formano il **comitato di gestione**):
  - ✓ Associazione Terres des Liens (45%),
  - ✓ La Nef (45%),
  - ✓ Sjoerd Wartena in quanto socio fondatore (10%).
- amministratore nominato dagli accomandanti



- Un'introduzione
- Il contesto di riferimento.
- La prima ricerca
- Terre de Liens
- I fondi per la terra

- **consiglio di sorveglianza** della gestione, nominato ogni 6 anni dall'assemblea degli azionisti;
- **comitato di esperti**, nominato dall'assemblea su consiglio del comitato di gestione (accomandanti) che studia e formula un parere su tutti i progetti di acquisizione dei terreni. Possibilità di rinnovo annuale.  
Composizione:
  - ✓ un contadino e agronomo
  - ✓ un giurista
  - ✓ un economista esperto di progettazione
  - ✓ un sociologo
  - ✓ un esperto di diritto rurale
  - ✓ un agricoltore bio
  - ✓ un esperto di finanza in pensione.



# TdL – la sostenibilità economica

- Un'introduzione
- Il contesto di riferimento.
- La prima ricerca
- Terre de Liens
- I fondi per la terra

## Tre fonti regolari di entrate

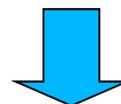
- interessi derivanti dall'investimento del 25% del capitale raccolto (con limiti di rendimento dati dalla scelta di fondi etici);
- affitti (utilizzati per la copertura degli oneri di gestione);
- quote di iscrizione legate alla sottoscrizione di azioni (3% del capitale), utilizzate per coprire gli oneri di comunicazione con gli azionisti.

# TdL – la sostenibilità economica

- Un'introduzione
- Il contesto di riferimento.
- La prima ricerca
- Terre de Liens
- I fondi per la terra

- Difficoltà di stipendiare molti dipendenti  
*ma*
- necessità di una rete di lavoratori innervata nella realtà economica e sociale dei territori

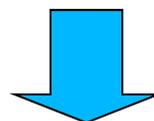
*soluzione*



- FARE RETE TRA LE PERSONE
- coinvolgimento in loco di operatori, volontari e “azionisti impegnati”.

# TdL – il sistema sociale

- Importanza fondamentale della costruzione di una rete sul territorio di associazioni e comitati che funzionano anche da collettori di progetti e azionisti.
- Costruzione di una rete di tecnici ed esperti per il supporto ai progetti e l'accompagnamento ai contadini affittuari.



- Riconoscimento della valenza, individuazione degli attori portatori e condivisione del particolare sapere contadino che ci si impegna a supportare.
- quali partner del mondo contadino?
- quali formatori? Quale tipo di sapere codificato e certificato?
- quali nodi sul territorio: non solo commerciali (in Francia Biocoop), anche associazioni e comitati di vario genere (es. rete dei Gas).

■ Importanza del coinvolgimento di usi civici e proprietà collettive?





# La società in accomandita per azioni

- Un'introduzione
- Il contesto di riferimento.
- La prima ricerca
- Terre de Liens
- I fondi per la terra

Soluzione giuridica voluta da Terre des Liens:

- facilitazioni nella variazione di capitale (principio della “porta aperta”) e nella raccolta di capitale (possibilità di appelli pubblici al risparmio);
- contrasto alla “logica capitalista” del comando del denaro → il potere del denaro è separato dal potere di gestione; gli accomandanti sono i fondatori della società (Nef e Associazione Terres des Liens);
- la responsabilità degli azionisti è limitata al rischio di perdita del capitale investito.



# La certificazione come “impresa solidale”

- Un'introduzione
- Il contesto di riferimento.
- La prima ricerca
- Terre de Liens
- I fondi per la terra

- Impresa solidale, secondo il diritto francese, è un'impresa le cui azioni non sono ammesse a negoziazione sui capitali regolamentati (non quotata) che risponde a una delle due condizioni:
- almeno il 30% delle risorse umane è reclutato tramite contratti speciali finalizzati all'inserimento socio-lavorativo di soggetti vulnerabili (vulnerabilità intesa in senso ampio);
- le imprese sono associazioni, cooperative, mutue, etc. in cui i dirigenti sono eletti dai dipendenti o i soci, e non vi è squilibrio nella remunerazione tra figure (la media delle somme versate ai cinque salariati o dirigenti meglio remunerati non eccede la remunerazione di un impiegato a tempo pieno moltiplicata per cinque).

# L'impresa sociale in Italia

- Un'introduzione
- Il contesto di riferimento.
- La prima ricerca
- Terre de Liens
- I fondi per la terra

- D. Lgs. 155/06:
- “Tutte le organizzazioni private, ivi compresi gli enti di cui al libro V del codice civile, che esercitano in via stabile e principale un'attività economica organizzata al fine della produzione o dello scambio di beni o servizi di utilità sociale, diretta a realizzare finalità di interesse generale (e con i requisiti stabiliti dalla legge stessa)”.
- riconoscimento dell'esistenza di imprese con finalità differente da quella di produrre profitto: sostegno allo sviluppo locale, riduzione delle disuguaglianze, promozione di giustizia sociale e pari opportunità, democraticità dell'organizzazione e sostegno dei lavoratori.<sup>22</sup>



# L'impresa sociale in Italia

- Un'introduzione
- Il contesto di riferimento.
- La prima ricerca
- Terre de Liens
- I fondi per la terra

- Possono essere impresa sociale:
  - ✓ associazioni, comitati, fondazioni
  - ✓ società di persone e di capitali, cooperative, consorzi
- che soddisfano una delle seguenti condizioni:
  - ✓ operano in particolari settori di attività (servizi di cura, istruzione, formazione, turismo sociale...);
  - ✓ almeno il 30% delle risorse umane è composto da lavoratori disabili e svantaggiati.

## **Eccessivi vincoli:**

- L'attività non deve essere rivolta prevalentemente ai soci (non fini mutualistici);
- obblighi relativi alla tenuta della contabilità anche per le IS in forma di associazione, comitato o fondazione;
- obblighi di redazione del bilancio sociale;
- obbligo di meccanismi di coinvolgimento di lavoratori e stakeholders;
- la maggioranza degli amministratori deve essere socia.



# Punti focali

- Un'introduzione
- Il contesto di riferimento.
- La prima ricerca
- Terre de Liens
- I fondi per la terra

1. La raccolta di denaro mediante una proposta di finanza alternativa alle famiglie.
2. Il tipo di coinvolgimento delle famiglie (obblighi sociali, potere decisionale e remunerazione del capitale investito).
3. La territorialità (nazionale e/o locale) e la logica di implementazione dello strumento (top-down o bottom up).

# Le modalità di raccolta del denaro

- Un'introduzione
- Il contesto di riferimento.
- La prima ricerca
- Terre de Liens
- I fondi per la terra

- Tipi di raccolta di risparmio delle famiglie:

1. **raccolta di capitale di rischio**, le famiglie investono i loro risparmi **acquistando quote sociali di cooperative** – ma anche di imprese sociali o imprese a finalità sociale, etc. – divenendone così a tutti gli effetti dei soci-azionisti e quindi acquisendo il diritto a intervenire in modo più o meno diretto nella loro gestione. Il capitale è di rischio, ovvero non garantito;

2. **raccolta di capitale di credito**, le famiglie *prestano i loro risparmi* alle realtà non profit che vogliono sostenere: è possibile attraverso lo strumento del prestito sociale cooperativo, sottoscrivendo obbligazioni oppure depositando il denaro presso **un intermediario finanziario** che a sua volta organizza la concessione di prestiti. Il capitale è garantito a parte i casi previsti dalla legge (es. fallimenti, etc.).

# Il diritto di voto

- Un'introduzione
- Il contesto di riferimento.
- La prima ricerca
- Terre de Liens
- I fondi per la terra

- Tre principali soluzioni mappate per ora in Italia (escludendo la società in accomandita certificata come impresa solidale)
  - ✓ **La cooperativa** prevede il principio “una testa un voto”. Tessere legami stretti permette ai promotori di effettuare una valutazione dei futuri soci, cercando di preservarsi dal rischio di “scalate ostili”.
  - ✓ **La fondazione di partecipazione** blinda l’oggetto sociale, separando il potere del denaro dal potere di gestione dei terreni; permette di modulare il diritto di voto a seconda dei tipi di soci.
  - ✓ **La società di capitali** permette di differenziare il voto in base all’apporto finanziario dei soci.

# Top down o bottom up?

- Un'introduzione
- Il contesto di riferimento.
- La prima ricerca
- Terre de Liens
- I fondi per la terra

- Sviluppo tramite logica top-down:
  - ✓ messa in rete di realtà nazionali pre-esistenti;
  - ✓ reputazione delle realtà coinvolte e target sulla loro clientela, turn-over delle famiglie finanziatrici;
  - ✓ utilizzo dei canali delle realtà coinvolte per azioni di lobbying;
  - ✓ rischio reputazionale presso i movimenti dei consumatori con carattere di nicchia.
- Sviluppo tramite logica bottom up:
  - ✓ operatività a carattere fortemente territoriale;
  - ✓ ruoli polivalenti delle famiglie coinvolte: finanziatrici, socie, consumatrici;
  - ✓ fiducia interpersonale, capitale paziente;
  - ✓ più facilità di restituzioni alternative e filiera corta;
  - ✓ maggiore richiesta di tempo per l'attecchimento dell'iniziativa;
  - ✓ relazione con i decisori politici locali, dubbio potere di impatto sui piani di sviluppo regionali.

# Tre modelli

- Un'introduzione
- Il contesto di riferimento.
- La prima ricerca
- Terre de Liens
- I fondi per la terra

- **Caso di operatività a carattere nazionale con messa in rete di realtà pre-esistenti**
  - ✓ turn-over del portafoglio di soci e simpatizzanti delle associazioni promotrici;
  - ✓ attivazione di reti territoriali già esistenti.
- **Caso di operatività a carattere locale tramite cooperativa**
  - ✓ completo innervamento nella società locale;
  - ✓ creazione di legami forti e con valenza plurima: i soci della cooperativa sono anche consumatori dei suoi prodotti e cittadini residenti sul territorio che beneficiano della preservazione dell'ambiente.
- **Caso di operatività a carattere locale for profit**
  - ✓ richiede la formazione del gruppo di soci prima della fondazione di una nuova società locale;
  - ✓ prevede limiti e disincentivi alla cessione di quote negli anni di consolidamento dell'attività agricola;
  - ✓ promuove la cessione delle quote sociali ma non protegge i soci dal rischio di illiquidità delle proprie quote.

# Una visione di sintesi dei modelli

	Locale con cooperativa	Nazionale
<b>remunerazione del capitale investito</b>	nessuna; possibili aumenti di capitale mediante aumento gratuito capitale sociale; esternalità positive sull'ambiente e la produzione agricola quali forme di rendimento alternativo	nessuna; possibile azione di lobbying per introdurre in Finanziaria la possibilità di dedurre o detrarre dalle tasse il capitale investito; ruolo importante della raccolta di donazioni.
<b>garanzia della sostenibilità economica e della mission della realtà non profit</b>	relazioni dense e di lungo periodo tessute sul territorio, fiducia di tipo interpersonale	la struttura nazionale dovrebbe permettere una maggiore efficienza degli interventi. Oggetto sociale della fondazione di partecipazione blindato.
<b>impatto sociale e/o ambientale alla base del coinvolgimento ideale delle famiglie</b>	contrasto all'erosione del suolo, preservazione del territorio, controllo della genuinità dei prodotti mediante filiera corta localmente costruita (modello dei sistemi partecipati di garanzia)	contrasto all'erosione del suolo, preservazione del territorio, controllo della genuinità dei prodotti mediante coinvolgimento di produttori e enti conosciuti nel mondo del biologico certificato; promozioni di filiere corte localmente costruite .

# Una visione di sintesi dei modelli

- Un'introduzione
- Il contesto di riferimento.
- La prima ricerca
- Terre de Liens
- I fondi per la terra

	Locale - for profit
<b>remunerazione del capitale investito</b>	Distribuzione degli utili tassati al 12,50%.
<b>garanzia della sostenibilità economica e della mission della realtà non profit</b>	Facilitazioni fiscali in sede di acquisto terreni e tassazione per il modello di società agricola. Limitazioni o disincentivi al ritiro del capitale nei primi anni di attività.
<b>impatto sociale e/o ambientale alla base del coinvolgimento ideale delle famiglie</b>	contrasto all'erosione del suolo, preservazione del territorio, controllo della genuinità dei prodotti mediante garanzia del funzionamento dell'attività secondo un protocollo e un marchio depositato e replicato in ogni realtà locale.



# Il “valore” dell’investimento

- Un'introduzione
- Il contesto di riferimento.
- La prima ricerca
- Terre de Liens
- I fondi per la terra

- Per convincere le famiglie a investire il loro denaro non è necessario solo calibrare il classico *trade-off* tra rischio e rendimento, ma occorre anche riuscire a **alimentare le motivazioni a carattere fortemente sociale e valoriale alla base del loro coinvolgimento**:
  - Concetto di sostenibilità (ambientale, sociale)
  - Affidabilità delle istituzioni coinvolte (locali, nazionali, quale reputazione?)
  - Interesse delle famiglie (migliore alimentazione, controllo delle filiere, etc).
  - Quale agricoltura?

***Ma cosa ne pensano le famiglie???***

***E cosa ne pensano gli agricoltori???*** 31



- Un'introduzione
- Il contesto di riferimento.
- La prima ricerca
- Terre de Liens
- I fondi per la terra

Grazie per la vostra attenzione e le vostre osservazioni!

e.pagliarino@ceris.cnr.it  
skype: elena.pagliarino1

v.moiso@ceris.cnr.it  
skype: valemoiso