

GIUSEPPE VISCONTI*

La proprietà agricola e le nuove funzioni del mondo rurale

Lettura tenuta il 24 gennaio 2008

I. PRESENTAZIONE

1.1. Un ringraziamento all'Accademia, al Suo Presidente e a Lapo Mazzei per l'occasione che mi è offerta di esporre in questa prestigiosa sede il processo di approfondimento ed elaborazione che negli ultimi decenni è stato affrontato dai proprietari fondiari per definire e chiarire, prima di tutto a se stessi, il ruolo e la funzione da svolgere nel quadro dei profondi mutamenti e delle sfide che il nuovo secolo sta proponendo. Mi sarà così consentito un breve *excursus* sul passato remoto e quello più recente per delineare in luce storica, con i suoi chiaroscuri, lo stretto intreccio tra le vicende della proprietà, la trasformazione e lo sviluppo economico sociale delle nazioni europee.

Mi soffermerò poi in particolare sull'Italia del XX secolo e sulle trasformazioni che hanno gradualmente modificato la posizione della proprietà senza dimenticare la decisiva influenza della politica agricola europea.

Dopo queste necessarie premesse seguirà l'analisi, mi auguro obiettiva, dell'attuale situazione del mondo rurale in rapporto all'intera società e l'individuazione della funzione che la terra e i suoi operatori saranno chiamati ad adempiere.

Infine, e sarà questo il cuore della breve relazione, si cercherà di sottolineare l'essenziale contributo che i proprietari agricoli potranno offrire per realizzare, nell'interesse dell'intera società, una politica rurale focalizzata sullo sviluppo sostenibile.

1.2. L'importanza della sede e dei presenti, la circostanza che io stesso sia stato qualche anno fa onorato della qualifica di accademico e le ambiziose

* Presidente "Friends of the Countryside-Meta"

premesse enunciate non devono però trarre in inganno sulla natura e le caratteristiche del contributo che mi appresto a portare: è frutto di esperienza sviluppatasi come proprietario agricolo, come presidente per molti anni della Federazione della Proprietà Fondiaria, rappresentante dei proprietari italiani nell'organizzazione europea della proprietà European Landowners Organisation (ELO) e da ultimo, come presidente di Friends of the Countryside-Meta. È, quest'ultima, un'associazione con sede a Bruxelles, cui aderiscono oltre 700 proprietari agricoli europei che si prefiggono di comprendere i profondi mutamenti in corso e di prevederne gli sviluppi. Ciò al fine di delineare un quadro complessivo in cui collocare una proprietà agricola conscia delle sue responsabilità e protesa a realizzare obiettivi di interesse generale.

Chiedo dunque venia per la "scienza" che difetta e per la passione e l'entusiasmo che sicuramente inquineranno il concatenato svolgersi di questo, vi rassicuro, breve intervento.

2. EXCURSUS STORICO

2.1. Uno dei primi documenti della lingua italiana riguarda una disputa fondiaria tra un convento e un feudatario e recitava: «Sao ko kelle terre per kelle fini que ki contene trenta anni le possette parte sancti Benedicti...» (*Placito Capuano*).

La suggestione dell'antico italiano introduce allo stato della proprietà agli albori del millennio trascorso: essa era essenzialmente suddivisa, nell'ordinamento feudale, tra Chiesa e Feudatari. Se si vuole però essere più precisi, come bene insegna Paolo Grossi¹ è difficile catalogare il rapporto tra uomo e terra nel Medioevo con il termine proprietà così come oggi definito.

Si trattava di un coacervo di diritti sulla medesima cosa che non aveva le caratteristiche dell'assolutezza, dell'esclusività e dell'astrattezza che sostanziano la proprietà scaturita dalla Rivoluzione Francese e dal Codice Napoleonico. Il diritto del Feudatario, costituito con l'investitura, che gli attribuiva insieme alla terra poteri *lato sensu* pubblicistici, conviveva con quello dell'enfiteuta, del livellatario, dell'affittuario di lunga durata, tutti caratterizzati da natura possessoria.

A latere, le proprietà comuni di diritto intermedio e i beni allodiali: questi ultimi in qualche modo assimilabili al nostro concetto di proprietà.

¹ P. GROSSI, voce *Proprietà (diritto intermedio)*, in Enc. dir., Giuffrè, Milano, 1988, xxxvii, pp. 229-231.

I rapporti stabili di lunga durata tipicamente medioevali da una parte hanno incentivato i miglioramenti fondiari succedutisi nei secoli (primo fra tutti le bonifiche) e dall'altra hanno "realizzato" nel senso di rendere "reale" il legame tra il possessore (livellatario, enfiteuta, affittuario di lunga durata) e la terra. Risolto della medaglia: la cristallizzazione dei rapporti e la non circolazione del bene terra. Il dissolversi del sistema feudale e la trasformazione dei possedimenti di lunga durata in proprietà, figli del secolo dei lumi, hanno aperto la strada al moderno concetto di proprietà caratterizzato dall'esclusività dei diritti del titolare sulla sua terra. Il possessore medioevale diviene proprietario accentrando in sé tutti i diritti sulla cosa che non è più gravata dalle soggezioni feudali. I processi di affrancamento hanno consentito il progressivo inserimento di nuove categorie e nuove energie nell'economia agricola mentre l'unitarietà ed esclusività dei diritti sulla terra ha dato la via alla sua libera trasferibilità. Il progressivo sviluppo nel XIX e XX secolo dell'agricoltura, su cui si è innestata la rivoluzione industriale, deriva in via diretta dal nuovo concetto di proprietà idoneo a stimolare l'autonoma e libera iniziativa del suo titolare. Due punti mi preme mettere in evidenza: il primo la positività nel mondo rurale dei rapporti di lunga durata, il secondo l'importanza della libertà di accesso alla proprietà della terra. Entrambi fattori di sviluppo.

Ho tralasciato per un attimo la questione sociale e cioè la situazione dei lavoratori manuali della terra, coloni, mezzadri, salariati, piccoli affittuari perché, purtroppo, né prima né dopo la Rivoluzione Francese fino alle soglie del XX secolo è possibile intravedere, salvo lodevoli eccezioni e un sotterraneo lento e serpeggiante movimento nella giusta direzione, un sostanziale e radicale mutamento delle loro condizioni di vita². Destino peraltro condiviso con i salariati delle nuove industrie e in generale con gran parte dei lavoratori dipendenti.

La lunga lotta per la giustizia sociale ha avuto i primi seri risultati nel Novecento e, probabilmente, è ancora in corso. Vale solo la pena di sottolineare che il presupposto indefettibile per ogni miglioramento è la creazione di adeguate risorse. Ma sto uscendo dal seminato.

Pur succinto il quadro delineato rammostra un progressivo costante andamento teso a non impedire la circolazione del bene terra e a far coincidere la proprietà con l'esercizio dei poteri di gestione.

Un esempio valga per tutti: in Toscana la riforma leopoldina dei livelli (1784) che negli auspici del Granduca avrebbe dovuto consentire ai mezzadri di affran-

² Per un'ampia disamina sulla condizione contadina si veda G. GIORGETTI, *Contadini e Proprietari nell'Italia Moderna*, Einaudi, Torino, 1974.

care o di tenere a livello i poteri a essi affidati dalle possessioni granducali e dagli enti ecclesiastici non produssero, se non parzialmente, l'effetto auspicato: tant'è che la parte più cospicua di tali beni fondiari fu assegnata a coloro che erano in grado di garantire il canone e di dimostrare l'adeguato utilizzo dei terreni³. Condizioni entrambe difficili da adempiersi per i mezzadri. Non dissimili esiti ha dato, ovunque si sia realizzata, la liquidazione dei beni ecclesiastici e l'affrancamento dei fondi di cui hanno beneficiato, più che i lavoratori manuali dei fondi, le nuove classi agricole e non, capaci di mobilitare il necessario investimento e fornire le garanzie richieste. Così in Toscana la mezzadria è sopravvissuta, come contratto per la coltivazione del fondo fino a oltre la metà del secolo scorso quando è stata trasformata in affitto, ormai divenuto l'unico contratto lecito. Far combaciare proprietà e conduzione tuttavia è una linea di politica agricola e sociale cui vanno ascritte la Riforma Fondiaria degli anni Cinquanta e, più di recente, le leggi (prima di tutte la 590 del 1965) per lo sviluppo della proprietà coltivatrice.

La situazione attuale

Al termine di questo lungo travaglio il panorama delle proprietà agricole in Italia può essere così brevemente riassunto:

- il 74% della SAU è coltivato direttamente dai proprietari;
- il 26% della SAU è gestito in affitto, dato omogeneo con la media europea, con graduale incremento di questo contratto quale strumento per allargare le superfici medie di aziende possedute in proprietà. Le aziende miste che gestiscono terreni in proprietà e in affitto hanno una dimensione aziendale media di 14 ettari rispetto alla media delle aziende italiane che è di 7,4 ettari.

Ed è proprio questo il *punctum dolens* della struttura produttiva italiana: l'insufficiente dimensione aziendale che rende più arduo l'utilizzo delle economie di scala, essenziali per garantire la redditività della gestione.

Alcuni dati possono testimoniare la perdurante validità dell'affitto. In alcune delle nostre regioni con l'agricoltura più efficiente ne danno prova. In Lombardia le aziende con SAU in affitto (dati ISTAT 2005) sono il 42,8% del totale e la superficie è pari al 48,4% della SAU regionale.

In Piemonte sono il 29,2% del totale delle aziende con una superficie pari al 39,4% della SAU.

In Emilia Romagna le aziende in affitto sono il 22,3% del totale e la superficie è pari al 33,5% della SAU complessiva.

³ P. BELLUCCI, *I Lorena in Toscana*, Edizioni Medicea, Firenze, 1987, pp. 88-89.

Significativamente le aziende composte solo da terreni presi in affitto hanno una dimensione media di 20 ettari quasi tre volte superiore alla media.

Qual è dunque lo *status* della proprietà agricola in Europa all'inizio del XXI secolo? Pare obiettivo affermare che il processo di identificazione tra proprietà e gestione ha raggiunto un livello assai elevato grazie, non solo, alle leggi di incentivazione ma anche alla radicale diminuzione degli addetti al settore agricolo. All'interno di questo fenomeno la parte preponderante delle aziende sono condotte con mano d'opera della famiglia coltivatrice. Si assiste anche con riferimento a queste aziende a un progressivo e costante incremento delle superfici aziendali (l'Italia, come si diceva, è purtroppo tra i fanali di coda) grazie a nuovi acquisti e a contratti di affitto integrativi. Coesistono importanti realtà aziendali condotte con mano d'opera dipendente che, pur numericamente assai inferiori, gestiscono una porzione assai significativa della SAU. Anch'esse fanno ricorso per ampliare le superfici aziendali a contratti di affitto integrativi.

Gli attori nel mondo rurale europeo sono dunque le imprese famigliari proprietarie e le medie e grandi imprese proprietarie di carattere capitalistico: alle loro spalle una vasta platea di proprietari, per lo più medio piccoli, che affidano la gestione dei loro terreni (il 26% della SAU), tramite l'affitto (che è anche a livello europeo il contratto più diffuso), agli imprenditori agricoli siano essi imprese famigliari o imprese capitalistiche. Mi sia consentita una riflessione: l'aspirazione, come abbiamo visto, ampiamente realizzata di far coincidere proprietà e gestione potrebbe non essere così positiva come generalmente si ritiene. Anzi, la divisione tra proprietà e conduzione con la possibilità di indirizzare le risorse del conduttore nella operatività e di mobilitare capitali esterni per l'investimento fondiario può essere economicamente più efficiente e ciò a maggior ragione quando, come nel quadro che andremo delineando, le risorse da dedicare a una produzione agricola più equilibrata e quelle da destinare allo sviluppo delle nuove funzioni potrebbero essere assai significative.

3. MA QUAL È OGGI LO STATUS DEL DIRITTO DI PROPRIETÀ IN EUROPA?

Nel corso del XX secolo le teorie marxiste ne hanno contestato in radice la legittimità ottenendone l'abolizione, laddove al potere. L'influenza di tali linee di pensiero si è riflessa anche in alcune costituzioni europee (tra cui la nostra) che hanno riservato alla legge ordinaria la possibilità di limitare il diritto di proprietà per assicurarne la funzione sociale. Tuttavia nel recente trattato di

Lisbona, che sarà chiamato il trattato sul funzionamento dell'Unione Europea, ora soggetto ai procedimenti di ratifica da parte degli Stati aderenti, all'art. 6, si afferma che l'Unione riconosce i diritti, le libertà e i principi sanciti nella Carta dei Diritti fondamentali approvata a Nizza nel 2000, che diviene così parte vincolante del nostro sistema giuridico (l'Unione sempre in forza della medesima disposizione aderisce alla Convenzione Europea per la salvaguardia dei diritti dell'Uomo e delle libertà fondamentali).

Tra i Diritti Fondamentali, come è noto, è compreso il diritto di proprietà. Se ne occupa l'art. 17 della Carta che così recita: «Ogni individuo ha il diritto di godere della proprietà dei beni che ha acquistato legalmente, di usarli, di disporne e di lasciarli in eredità. Nessuno può essere privato della proprietà se non per causa di pubblico interesse, nei casi e nei modi previsti dalla legge e contro pagamento in tempo utile di una giusta indennità per la perdita della stessa. L'uso dei beni può essere regolato dalla legge nei limiti imposti dall'interesse generale».

È un tassello importante che indica il pieno riconoscimento del diritto di proprietà nell'ambito europeo. È interessante notare, in proposito, come le Carte Costituzionali di molti nuovi Stati membri (memori del passato) siano particolarmente ferme nel riconoscere i diritti di proprietà. La certezza del diritto e la fiducia nella sua stabilità non costituisce una pretesa prepotente ma è il prerequisito per attuare progetti di lunga scadenza e i relativi investimenti. Si viene così precisando il quadro di riferimento: gli attori sopra indicati che si muovono nel mondo rurale sono depositari di diritti riconosciuti. In altre parole ogni azione di politica del territorio e in particolare, per quello che qui interessa, ogni azione che abbia come oggetto il territorio rurale deve necessariamente tener conto dell'esistenza di tali diritti e nel suo esplicarsi non può comprimerli senza ragioni di pubblico interesse e senza riconoscere l'adeguato indennizzo. Anzi, è da ritenere che ogni azione sia da setacciare applicando in conformità al diritto di proprietà il principio di sussidiarietà: ovvero ogni qualvolta sia possibile deve essere proposta e consentita l'azione diretta del proprietario rispetto a interventi pubblici sostitutivi. Questo principio ha importanti conseguenze applicative che comportano il coinvolgimento necessario del proprietario e il suo diritto al compenso per il servizio prestato quando corrisponda a interessi generali.

4. L'UTILIZZAZIONE DEL TERRITORIO RURALE

Fino a tempi relativamente recenti, la percezione generale relativamente al territorio rurale si è concentrata nel suo utilizzo agricolo. Il trattato C.E.

all'art. 32 ne è la prova più evidente. Il *focus* è nell'agricoltura e in particolare sull'incremento della produttività (lett. a), sulla sicurezza degli approvvigionamenti (lett. d), sulla ragionevolezza dei prezzi per i consumatori (lett. e). Anche le successive modifiche del trattato (di Maastricht, 1992 e Amsterdam, 1996) non hanno modificato gli obiettivi. Da più parti si richiede, ora, che il trattato venga aggiornato per rappresentare più adeguatamente i veri e condivisi obiettivi come già emergono dalle progressive modifiche della Politica Agricola Comune e dalle direttive e regolamenti adottati.

Dopo la conferenza di Stresa (1959) dove furono poste le basi, sotto la regia di Sicco Mansholt, per le prime applicazioni della Politica Agricola Comune gli obiettivi perseguiti per lunghi anni furono esattamente quelli indicati nel Trattato con particolare attenzione al miglioramento delle condizioni di vita degli addetti (il 20% della forza lavoro dell'Europa dei 6). Solo successivamente (i primi segnali sono nella riforma di Mc. Sherry del 1992 che introduce misure agroambientali e di rimboschimento) lo stretto legame tra agricoltura e ambiente trova spazio nella PAC. Ma il passaggio più significativo di una nuova visione relativa al mondo rurale è costituito dalla Dichiarazione di Cork del novembre 1996 intitolata "Un'Europa rurale viva". Vale la pena riportare alcuni passaggi: «Lo sviluppo rurale sostenibile deve diventare una priorità dell'Unione Europea»; «L'esigenza di preservare e migliorare la qualità dell'ambiente rurale deve essere integrata in tutte le politiche comunitarie» (Art. 1 Preferenza Rurale); «La politica di sviluppo rurale deve essere multidisciplinare nell'ideazione e multisettoriale nella applicazione e possedere una spiccata dimensione territoriale»; «Deve basarsi su un approccio integrato, che comprenda nello stesso quadro giuridico, l'adeguamento e lo sviluppo dell'Agricoltura, la diversificazione economica, in particolare le piccole e medie imprese ed i servizi rurali, la gestione delle risorse naturali, il potenziamento nelle funzioni ambientali e la promozione della cultura, del turismo e delle attività ricreative» (Art. 2 Approccio Integrato).

La ripartizione della PAC tra il I e il II Pilastro (regolata da Agenda 2000 e dalla Riforma Fischler) echeggia con il II Pilastro dedicato allo Sviluppo Rurale i suggerimenti e le indicazioni di Cork.

Intanto entrano in vigore 'Natura 2000', la direttiva sui nitrati e molte altre disposizioni europee che riguardano in senso lato l'ambiente, la sicurezza alimentare, l'energia, le acque, la protezione del territorio. Il panorama sta cambiando rapidamente e gli attuali confronti sullo stato di salute della PAC e i suoi futuri sviluppi rendono sempre più evidente che il mondo rurale viene unitariamente considerato e valorizzato in quanto elemento fondamentale per lo sviluppo sostenibile, non più soltanto quale produttore agricolo. Que-

sta concezione sta alla base dell'accesso dibattito in corso per la distribuzione delle risorse tra il I e il II Pilastro. Da una parte il pagamento disaccoppiato e dall'altra i contributi cofinanziati per lo Sviluppo Rurale.

Solo un accenno per completare il quadro al WTO e alle sue implicazioni. Non vi può essere dubbio alcuno che l'organizzazione mondiale del Commercio debba essere tesa all'eliminazione delle barriere e delle pratiche distorsive. Questa è stata una delle ragioni che hanno prodotto la riforma Fischler sul disaccoppiamento: eliminare i sussidi ai prodotti.

Ma parimenti indubitabile è che ogni Stato e nel nostro caso la Comunità Europea è tenuta, nel settore agricolo, a garantire la sicurezza dei prodotti e, come si vedrà, il mantenimento di strutture produttive efficienti, ambientalmente compatibili, in grado di assicurare la non dipendenza alimentare che non deve aggiungersi a quella energetica.

5. LE NUOVE EMERGENZE E LA TERRA

Gli anni Duemila si sono aperti con i sintomi evidenti di tre emergenze che si stanno progressivamente aggravando. Mi riferisco all'ambiente, alle produzioni alimentari e all'energia. Sono tre temi tra loro strettamente connessi che hanno, tutti, al centro la terra. Sono temi talmente dibattuti che mi sembra quasi inutile delinearne le implicazioni.

È ormai un comune sentire che il degrado ambientale, in tutte le sue forme, vada bloccato, vera o non vera che sia la sua determinante influenza sulle condizioni climatiche. Altrettanto vero è che il clima sta cambiando e che le previsioni destinano un'importante area del mondo, tra cui è compresa anche la parte più mediterranea dell'Europa a un processo di inaridimento. A ciò si accompagna il progressivo esaurimento, anche dovuto a consumi sempre crescenti, delle risorse di acqua e di quelle non rinnovabili insieme a un degrado della biodiversità. Basta scorrere la imponente pubblicistica su questi argomenti e, pur facendo tutte le possibili tare, un brivido di sconcerto e perché no di paura scorre per la schiena.

Non possiamo nemmeno chiudere gli occhi sul più recente fenomeno della improvvisa e, fino a qualche anno fa, impensabile deficienza delle principali commodities agricole. L'effetto combinato dell'uso "non food" (essenzialmente per creazione di energia) e dei maggiori consumi alimentari (grazie al raggiungimento da parti crescenti della popolazione mondiale di standard di vita migliori) fa ritenere possibile e forse probabile, se si pensa all'esplosione demografica in corso (dagli attuali 6.6 miliardi ai 9.4 del 2050), il rischio

che il bene cibo possa divenire insieme prezioso e insufficiente. Sotto il profilo dell'emergenza energetica basti considerare le previsioni che indicano un probabile esaurimento in pochi decenni delle risorse petrolifere e la costante riduzione delle foreste (circa 7 milioni di ettari all'anno) e della superficie coltivabile pro capite da 0,35 ha, nel 1970 a 0,24 ha, nel 1994.

Nella situazione or ora sommariamente tratteggiata, l'utilizzazione del bene terra con i suoi riflessi sull'ambiente, sull'energia, sull'alimentazione diviene nuovamente un tema primario. L'agricoltura, un tempo appunto definita settore primario ritorna, nella sua accezione più ampia (e cioè l'attività economica indirizzata all'utilizzo sostenibile del bene terra) di nuovo al centro della scena. 'Sicurezza ambientale e alimentare' sono le due facce, tra loro interconnesse, della medesima medaglia ed entrambe minacciate dai cambiamenti climatici e dall'esplosione demografica. Conciliare ambiente e produzione è l'imperativo che si pone. I produttori devono tendere a minimizzare gli impatti negativi della loro attività nell'ambiente (si parla di un'agricoltura di precisione) e dall'altra parte chi si preoccupa dell'ambiente non può sottovalutare gli effetti delle misure ambientali sulla capacità di fornire i beni necessari per l'alimentazione e le energie pulite. L'approccio non può che essere integrato scevro da polemiche e teso al raggiungimento di un equilibrio indispensabile.

Vi deve essere la coscienza diffusa che il problema è comune e che richiede i necessari investimenti sia per promuovere il mantenimento e il potenziamento delle strutture produttive sia per mettere mano agli interventi ambientali più opportuni.

6. LA FUNZIONE DEI PROPRIETARI AGRICOLI: UNA NUOVA PROGETTUALITÀ

Rispondere alle necessità ed esigenze sopra richiamate impone un processo di mutamenti e trasformazioni nel solco della politica rurale tracciata dalla Comunità. Come tutti i processi innovativi è richiesta una *leadership* e una guida. Essa naturalmente spetta a coloro che sono titolari di diritti sul bene terra e sono i primi interessati alla sua razionale utilizzazione cogliendo tutte le risorse e le opportunità.

Accanto alla tradizionale funzione produttiva si affiancano nuove funzioni che vanno dalla tutela dell'ambiente, al contrasto possibile ai mutamenti climatici, al reperimento di fonti energetiche alternative, all'utilizzo delle strutture rurali per attività diverse incluso il tempo libero, alla rivitalizzazione del tessuto sociale dell'economia rurale. Si tratta di fare delle scelte sulla scorta di

valutazioni di lungo periodo supportate da progetti tesi a esaltare le vocazioni naturali dei fondi e a combinare le esigenze produttive con il rispetto delle compatibilità ambientali e lo sfruttamento delle altre opzioni possibili.

Attività collegate alla terra, fonte di autonomi ricavi che vanno ad aggiungersi a quelli derivanti dalle produzioni caratteristiche, da pianificare e programmare in funzione dei possibili risultati economici.

Di particolare importanza e significato le prestazioni di carattere ambientale, destinate ad assumere un peso crescente che costituiscono un servizio reso alla comunità da compensare adeguatamente.

In proposito è bene precisare che, se davvero si vuole realizzare nel territorio rurale una politica ambientale efficace, non è ragionevole addossarne il costo alle risorse dedicate alla politica agricola comune. Esse, che a oggi rappresentano meno dell'1% di tutti i sussidi governativi all'interno dell'Unione, e che sono destinate a ridursi progressivamente, sono appena sufficienti a garantire il mantenimento e l'adeguamento della rete di aziende che assicura la sufficienza delle produzioni e gli standard minimi di compatibilità ambientale.

Per gli interventi tesi a superare le sfide ambientali ed energetiche devono corrispondere investimenti adeguati che ne consentano la realizzazione. Primo fra tutti quello per la ricerca che, con il coinvolgimento di istituzioni scientifiche, centri di ricerca e professionalità adeguate, può e deve trovare soluzioni tecniche innovative per realizzare sistemi efficienti di protezione ambientale e produzioni che comportino il minor utilizzo possibile delle risorse e un grado di inquinamento sempre decrescente.

L'utilizzo sostenibile del bene terra continuando ad assicurarne la produttività è la grande sfida scientifica degli anni a venire.

7. LA FUNZIONE DEI PROPRIETARI AGRICOLI: VEICOLO PER IL COINVOLGIMENTO DI TERZI

Il tema della sostenibilità dello sviluppo si sta ormai imponendo a ogni livello.

Il c.d. Green Business quello, per così dire, collegato a energia e ambiente è diventato oggetto dell'interesse di grandi investitori e istituzioni finanziarie. Sono nati negli ultimi anni quasi 600 fondi di investimento dedicati a energie rinnovabili e allo sviluppo di tecnologie pulite, grandi banche hanno assicurato la disponibilità a finanziamenti considerevoli nel *business* del *climate change*.

Il mondo della finanza sempre attento a cogliere le nuove opportunità pare convinto che siamo alla vigilia di un cambiamento epocale in cui il modello di sviluppo passerà rapidamente dalla pura creazione di ricchezza alla realizzazione di un progresso che tenga conto, come determinanti, degli impatti ambientali. Si parla di contabilità integrata ambientale che consideri nella valutazione i costi in termini di risorse naturali. Si dovrebbe così determinare un percorso virtuoso che si dovrà estendere a tutti gli operatori economici che nella valutazione della loro attività saranno tenuti a verificarne la sostenibilità.

Si apre così la prospettiva di una possibile intensa interazione tra le attività industriali e quelle di gestione della terra. Un primo esempio è quello del mercato del carbonio che sull'onda di Kyoto ha aperto le negoziazioni tra chi emette gas serra e chi, invece, è in grado di assicurarne lo smaltimento. Molte aziende agricole stanno predisponendo i loro *carbon account* per verificare la possibilità di utilizzare le loro capacità di fissaggio. Sempre più sarà richiesta alle attività industriali la prova della loro sensibilità ambientale che favorirà la creazione di capitolati di produzione con i produttori rurali [vedi ad esempio gli schemi di certificazione forestale: FSC (Forest Stewardship Council) e PEFC (Pan European Forest Certification)]. Ma, e forse è questo l'aspetto più rilevante, l'investimento nel bene terra e nell'utilizzazione delle sue opzioni potrà costituire uno sbocco interessante per imprenditorialità nuove capaci di mobilitare capitali, conoscenze tecniche, professionalità.

Il processo di profonda trasformazione che il mondo rurale deve affrontare postula infatti una cooperazione multisettoriale con soggetti depositari di esperienze e qualificazioni in grado di fornire i supporti operativi, tecnici e risorse finanziarie adeguate. La produzione di energie pulite, la gestione delle risorse idriche, la trasformazione dei fabbricati, il riorientamento delle produzioni, la realizzazione di progetti ambientali di largo respiro, l'integrato utilizzo a scopi scientifico didattici e turistici di aree ambientalmente sensibili possono essere l'occasione di feconde collaborazioni.

In questo ambito la proprietà può manifestare la sua naturale predisposizione a visioni di lungo periodo e dare prova di essere al servizio di interessi generali.

Il coacervo di funzioni attribuite consente di ipotizzare una loro suddivisione secondo criteri di specializzazione e di competenza.

Nulla esclude, per esemplificare, che una famiglia coltivatrice, continuando a dedicarsi alla produzione, assegni a terzi il compito di pianificare e realizzare, magari in ambiti più ampi, la gestione ambientale e l'utilizzazione agrituristica.

Di converso altra proprietà, magari di dimensioni maggiori, potrebbe affidare la produzione a imprenditori efficienti riservandosi il diretto sviluppo e i relativi investimenti nelle altre opzioni.

Ne potrebbe conseguire un allargamento delle superfici delle aziende dedicate alla produzione e un significativo aumento delle risorse disponibili per i nuovi investimenti. Per questa prospettiva di apertura e flessibilità dovranno essere vagliati gli schemi giuridici di riferimento per accertare la loro idoneità a regolare intese non più riflettenti la sola gestione produttiva del fondo.

Ammaestrati dal successo dell'art. 45 L.203 (quello che prevede gli accordi in deroga) la garanzia di validità ed efficacia delle intese *inter partes* è la prima adeguata soluzione. Attenzione specifica richiede anche l'eventuale necessaria eliminazione di prescrizioni e soggezioni che rendano più difficile l'accesso al mondo rurale specie da parte dei portatori di competenze diverse. Una proprietà attenta e lungimirante deve rifuggire da ogni tentazione per così dire "autarchica" tesa a escludere l'accesso ma, al contrario, rendersi promotrice e guida di uno sforzo il più possibile corale per esaltare la funzione del mondo rurale per lo sviluppo sostenibile del Pianeta.

CONCLUSIONI

Il secolo che è appena iniziato dovrà affrontare e risolvere molti dei problemi scaturiti dallo straordinario ed eccezionale sviluppo sociale, economico e tecnologico realizzatosi nel secolo scorso. È sufficiente far mente alla situazione del 1908 e cioè di solo cento anni fa, per percepire con immediatezza, quale radicale trasformazione sia avvenuta. Nulla, o quasi nulla, è rimasto immutato. Il mondo rurale deve trovare il modo di adattarsi ai cambiamenti e di concorrere alla soluzione dei problemi rimasti aperti, primo fra tutti quello della "sostenibilità dello sviluppo". Nel modello della società a venire lo spazio riservato alla terra è destinato ad essere rivalutato. Nel gioco degli equilibri il peso della terra sarà determinante per assicurare le condizioni base della vita messe a rischio dalle trasformazioni passate. Ognuno deve affrontare, nell'ambito che gli è proprio, la sfida che si presenta.

Per coloro che operano nel mondo rurale, e primi tra tutti i proprietari, non può valere la regola di mettere la testa sotto la sabbia ma, all'incontro, quella dell'ingaggio.

Se proprietà vuol dire anche responsabilità, è il momento di dimostrarlo.

RIASSUNTO

Premesso un breve *excursus* storico sulla formazione della proprietà e sul concetto di proprietà, viene introdotta l'attuale situazione caratterizzata dalla prevalenza della proprietà che conduce direttamente alla proprietà che affitta. Viene anche considerata la funzione dell'affitto quale strumento per allargare le dimensioni medie delle aziende in Italia particolarmente piccole rispetto ai concorrenti europei e mondiali.

Si sottolinea l'importanza della certezza del diritto di proprietà quale prerequisito per consentire progetti e investimenti di lungo periodo resi necessari dalle emergenze ambientali e produttive che si stanno verificando.

Lo sviluppo sostenibile e cioè l'equilibrato rapporto tra ambienti e produzione, con l'ausilio della scienza, è l'obiettivo da perseguire.

La funzione della proprietà in questo contesto consiste in una nuova progettualità diretta all'armonica utilizzazione delle diverse risorse collegate alla terra e nel promuovere l'apporto di risorse anche esterne al mondo rurale nel processo di ristrutturazione.

Nel sottolineare il peso specifico della terra nell'assicurare le condizioni base della vita, si auspica l'impegno concorde di tutti e in particolar modo dei proprietari agricoli per lo sviluppo sostenibile.

ABSTRACT

After having briefly summarized the historical *excursus* regarding the formation of landownership and the concept of property, it is hereby introduced the current situation which is characterized by the prevalence of property which directly farms its own land with respect of property which leases. It is hereby also taken into consideration the function of the lease as an instrument necessary to broaden the medium dimension of farms in Italy which are particularly small with respect to European and worldwide competitors.

It is underlined the importance of the certainty of property right as a requirement to allow long- period projects and investments which have become necessary due to the current environmental and production emergencies.

The goal to pursue is to allow a sustainable development which entails a balanced relationship between environment and production with the help of science.

The function of landowners in this framework is to promote the development of new projects aimed to realize an harmonious utilization of the different resources and options linked to the land and to promote the contribution of resources, also external from the rural world, in the restructuring process.

In underlying the specific weight of land in ensuring basic life conditions, the joint commitment from everybody and in particular from the landowners will be necessary.