

Temi di approfondimento ESG

Land grabbing – le terre ai potenti¹

Cosa è il *land grabbing*?

Il termine *land grabbing* o “accaparramento dei terreni” si riferisce alle transazioni commerciali con le quali i governi o le aziende acquistano enormi distese di terreni in territori stranieri, con mezzi o modalità discutibili, talvolta illegali. Tale fenomeno colpisce in particolare i paesi in via di sviluppo e talvolta anche i paesi emergenti. Già la scelta del termine per definire il *land grabbing* sottintende il procedere a transazioni riguardanti terreni tra proprietari (per lo più Stati) e investitori a spese di terzi. In genere, i soggetti penalizzati dalla transazione sono contadini o allevatori di bestiame che godono di diritti di usufrutto tradizionali ma di tipo informale rispetto alla legislazione di riferimento, e che perdono dunque tali diritti come conseguenza della transazione stessa. Secondo le stime attuali, il fenomeno del *land grabbing* coinvolge una superficie pari a oltre 200 milioni di ettari di terreni.

Il *land grabbing* è un argomento attorno al quale si confrontano, per utilizzare un’iperbole, il mondo capitalistico ed i paesi in via di sviluppo, ed attorno al quale si effettuano transazioni a spese di persone più o meno indifese. Esiste uno stretto legame tra accaparramento (illegale) delle terre da una parte e assenza di diritti e corruzione dall’altra.

Il fenomeno dell’accaparramento delle terre impatta sui seguenti *Obiettivi di Sviluppo Sostenibile* delle Nazioni Unite:

- SDG 10 – *Ridurre le disuguaglianze*
- SDG 16 – *Pace, giustizia e istituzioni solide*

¹ Wolfgang Pinner, “*Gli investimenti ESG – Dove e come investire sostenibilmente nei prossimi anni: guida all’ottenimento del “doppio rendimento” tramite casi-studio concreti*”

Quali sono le motivazioni sottostanti il fenomeno del *land grabbing*, e quali sono gli attori coinvolti?

Gli obiettivi principali dell'acquisto di terreni nei paesi in via di sviluppo da parte di privati sono l'investimento e il guadagno finanziario atteso. L'utilizzo dei terreni oggetto di queste transazioni si concentra solitamente sui prodotti agricoli di qualità destinati all'esportazione e non sulla produzione di alimenti di base.

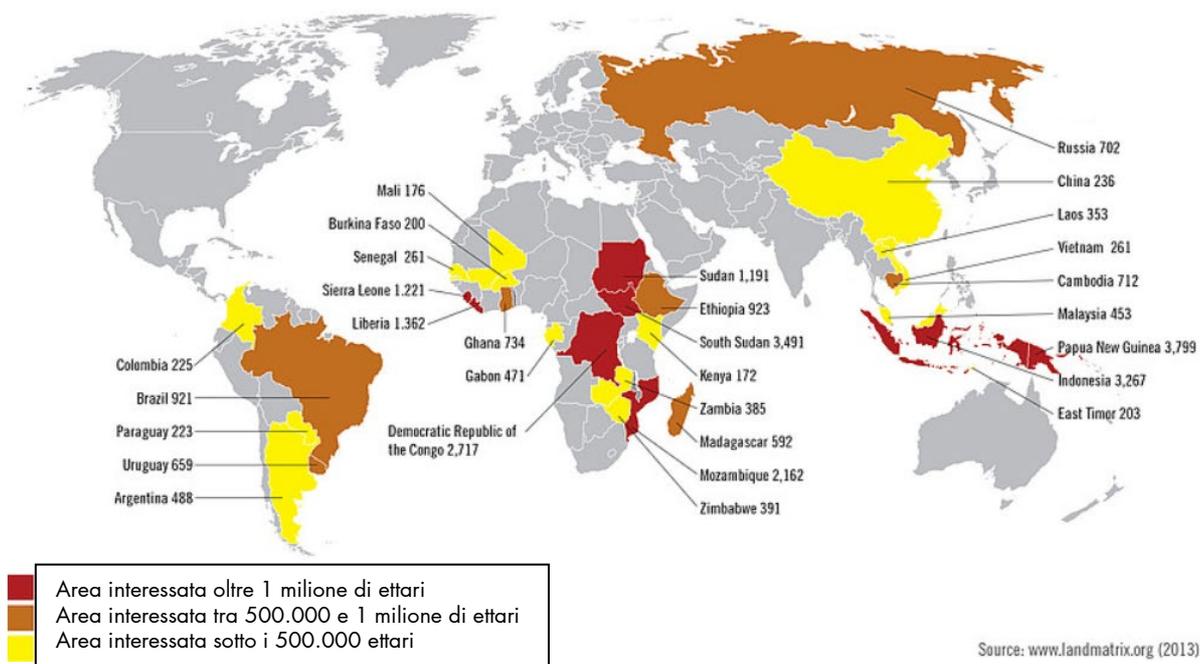
Il *land grabbing* da parte dei governi avviene invece in base ad altre motivazioni. I terreni vengono acquistati all'estero allo scopo di soddisfare i bisogni alimentari della propria popolazione. La tendenza al *land grabbing* è stata favorita dalla crisi dei prezzi dei beni alimentari negli anni 2007 e 2008, nonché dalla crescente produzione di biocarburanti da materie prime rinnovabili.

L'accaparramento delle terre è effettuato non solamente da aziende statali dei paesi emergenti, ma anche da aziende private dei paesi industrializzati, nonché da banche o fondi d'investimento. I paesi che praticano il *land grabbing* sono principalmente quelli con scarse risorse di terreni e acqua ma con sufficiente capitale, come – ad esempio – gli Stati del Golfo. Tra gli altri attori ci sono paesi con una popolazione numerosa, come Cina e Corea del Sud. Gli acquisti di terreno avvengono per lo più in regioni che presentano un basso costo di produzione e che dispongono di risorse di terreni e acqua meno scarse rispetto al proprio paese. Secondo uno studio della Banca Mondiale del 2010, il 37% dei progetti da classificare come accaparramento di terreni riguardavano le colture alimentari, il 21% le *cash crop* (colture da reddito), cioè le colture che di solito vengono esportate come le piante oleose, e il 21% i biocarburanti.

Tra i paesi maggiormente colpiti dal fenomeno del *land grabbing* troviamo il Brasile, ma la maggior parte del problema colpisce l'Africa nera. Si ritiene che la Cina qualche anno fa abbia acquistato 2,8 milioni di ettari di terreno nella Repubblica Democratica del Congo.

Gli investitori europei focalizzati sul settore alimentare limitano invece le attività per lo più all'Europa dell'Est; questo per le condizioni politiche relativamente sicure, per la vicinanza geografica e per la possibilità del trasporto di merci via terra.

Grafico: *Land Grabbing* – Enormi acquisizioni di terreno (in migliaia di ettari)

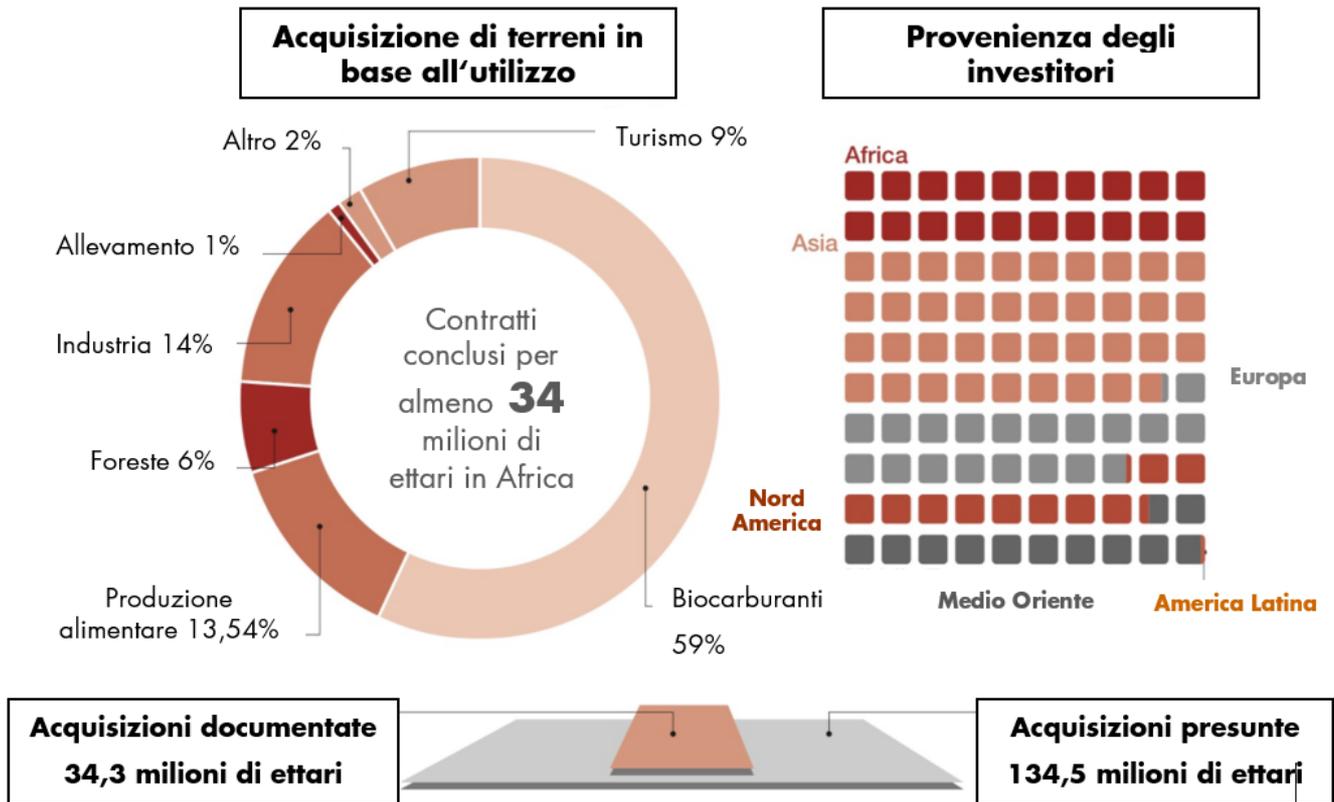


Fonte: www.landmatrix.org (2013)

Perché l’Africa è al centro del dibattito sul *land grabbing*, e quali possono essere i potenziali vantaggi di questo fenomeno per le regioni obiettivo di accaparramento?

Il *land grabbing* in Africa è considerato un fenomeno particolarmente grave, dato che nei paesi di questo continente in cui viene praticato vi è già un problema di scarsità di cibo. I diritti fondiari sono consolidati ma non possono essere fatti valere da chi li ha goduti fino ad ora. A causa dei governi spesso deboli e corrotti, il livello di trasparenza è insufficiente.

Grafico: Paesi target in Africa, land grabbing e provenienza degli acquirenti



Fonte: www.landmatrix.org (2011)

L'investimento di altri paesi può aiutare ad aumentare la produttività agricola, dato che il capitale estero agevola il trasferimento di tecnologie e l'accesso a nuovi mercati. Altri risvolti positivi possono riguardare inoltre la creazione di nuovi posti di lavoro ed il miglioramento delle infrastrutture. Molti investitori promettono, nell'ambito dei loro impegni, di costruire impianti di irrigazione, strade, talvolta anche ospedali e scuole.

Quali sono invece le principali problematiche legate al fenomeno del *land grabbing*?

I terreni concessi in affitto dai governi spesso rientrano in un sistema tradizionale di utilizzazione delle terre. Con la loro cessione ad investitori terzi si rendono disponibili sempre meno terreni utili a soddisfare i fabbisogni locali. Inoltre, le massicce irrigazioni necessarie alle coltivazioni intensive dei terreni oggetto di accaparramento possono avere un rilevante impatto sul consumo di acqua nelle regioni circostanti. Quando si stipulano i contratti di *land grabbing* generalmente si possono osservare:

- un livello di coinvolgimento e consultazione degli abitanti insufficiente;
- transazioni svolte in segreto tra gli investitori esteri ed i governi locali, con gran parte delle informazioni inaccessibili al pubblico.

In alcuni casi il *land grabbing* è inoltre associato all'espulsione della popolazione locale. Dopo l'acquisizione dei terreni gli investitori effettuano spesso una transizione verso un'agricoltura industriale, problematica sia dal punto di vista sociale che ambientale, dato che il sistema agricolo precedentemente basato sui piccoli agricoltori viene completamente rivoluzionato. Le transazioni causano inoltre un aumento dei prezzi dei terreni: dall'inizio delle attività di *land grabbing* su larga scala nel 2007, i prezzi dei terreni nei paesi in via di sviluppo sono saliti significativamente, fenomeno che rende sempre più difficile l'acquisto di terreni da parte della popolazione locale.

Qual è il ruolo della Cina in questo scenario?

La Cina da anni è alle prese con la perdita di superfici agricole causata dall'eccessiva fertilizzazione, dall'aumento della desertificazione, dalla scarsità di acqua pulita e dall'urbanizzazione. La Cina ha iniziato già nel 2007 a investire in terreni situati nell'Asia stessa, ovvero in Cambogia, e nello stesso anno ha avviato un enorme progetto nell'agricoltura filippina. Nell'autunno del 2013, la Cina - attraverso l'azienda statale XPPC - ha stipulato con l'Ucraina un contratto per oltre 30.000 km² di terreno agricolo - per la precisione con il gruppo agrario ucraino KSG Agro. Lo scopo di questo investimento è la coltivazione di prodotti da campo e l'allevamento di suini per il mercato cinese. Fino al 2014, in Africa gli acquisti documentabili di investitori cinesi erano pari a soli 283.000 ettari, ma è difficile dimostrare gli acquisti o gli affitti presunti di milioni di ettari di terreni agricoli africani molto fertili da parte della Cina.

Come viene affrontato il tema dei diritti di proprietà nel *land grabbing*?

In linea di principio, nell'ambito del fenomeno del *land grabbing* gli acquisti sono molto meno frequenti rispetto agli affitti di lunga durata. In molti paesi esistono divieti costituzionali relativi alla vendita di terreni a cittadini o società straniere. Per quanto riguarda l'Africa, la proprietà terriera in ampie aree del continente è spesso caratterizzata da una struttura proprietaria comunitaria, e non è registrata. Circa il 90% dei terreni agricoli africani vengono gestiti in base al diritto fondiario tradizionale, ovvero quello in base al quale il capo del villaggio conferisce ai piccoli agricoltori e agli allevatori diritti di usufrutto temporanei. Formalmente, però, è lo Stato a possedere le terre e, di conseguenza, alcuni governi ne deducono che possono disporre in ogni momento dei terreni, potendo dunque vendere o affittare il terreno senza fornire alcuna forma di compensazione agli attuali utilizzatori.

Ma anche gli investitori possono aspettarsi problemi riguardo il diritto di proprietà. I paesi oggetto di accaparramento spesso non hanno una democrazia consolidata, offrendo così poca certezza del diritto. In caso di cambio del governo, i contratti degli investitori possono perdere la loro efficacia a causa della limitata sicurezza dei diritti di proprietà. È pur vero che alcuni Stati cercano anche di combattere il fenomeno del *land grabbing*: in Brasile, ad esempio, già nel 2010 è stata emanata una legge che limita l'acquisto di terreni agricoli da parte di investitori stranieri.

Il fenomeno del *land grabbing* è sempre esecrabile o in alcuni casi può essere considerato accettabile?

Tra le condizioni fondamentali per considerare accettabili le transazioni internazionali riguardanti terreni agricoli ci sono un livello di informazione adeguato, il consenso e il coinvolgimento della popolazione locale. La trasparenza della pratica di assegnazione è un elemento particolarmente importante.

Un altro aspetto fondamentale quando si dibatte della liceità del *land grabbing* riguarda il fenomeno della corruzione. Studi sull'argomento dimostrano che il *land grabbing* è più diffuso nei paesi con un alto livello di corruzione: istituzioni deboli e decisori corrotti nei paesi-obiettivo favoriscono l'accaparramento dei terreni da parte di grandi multinazionali o Stati stranieri. I politici locali agiscono spesso da *partner* degli investitori esteri, dimenticando la loro responsabilità nei confronti della propria popolazione. In particolare, nei paesi con un assetto politico fragile, ovvero quelli in cui né il parlamento né la società civile riescono ad esercitare una funzione di controllo, le *élite* al governo si arricchiscono grazie alla generosa assegnazione di concessioni terriere. Con i grandi investitori si possono concludere, legalmente e illegalmente, più profitti che non servendo coscienziosamente la propria popolazione; per questo motivo le concessioni delle terre vengono assegnate in modo generoso. La sicurezza alimentare della propria popolazione gioca inoltre un ruolo secondario per i grandi investitori e dunque spesso non viene più assicurata.

Chi si occupa del problema del monitoraggio del fenomeno del *land grabbing* e che misure vengono proposte per mitigare il problema?

Varie ONG si occupano del fenomeno dell'accaparramento delle terre: tra queste rientrano *Global Witness*, *Oakland Institute* e *International Land Coalition*. L'*International Land Coalition* è un'alleanza globale della società civile con le associazioni degli agricoltori, le agenzie dell'ONU, varie ONG ed istituti di ricerca. Il gruppo di lavoro *Land Matrix Global Observatory* ha creato una piattaforma online denominata "*Land Matrix*" che permette di monitorare la vendita di terreni a livello globale.

Le principali misure proposte per mitigare il problema dell'accaparramento dei terreni mirano alla creazione di maggiore trasparenza nelle transazioni, al rafforzamento del ruolo delle società civili locali nella loro funzione di controllo e di negoziazione, nonché allo sviluppo e all'attuazione di politiche e leggi fondiari nazionali nei paesi-obiettivo.

In conclusione, come si può valutare l'impatto del fenomeno del "land grabbing" sulla sostenibilità?

Il *land grabbing* è un problema soprattutto sociale, in parte anche ambientale, che riguarda soprattutto i paesi in via di sviluppo. Dal punto di vista della sostenibilità è interessato particolarmente il fattore umano, dato che spesso vengono violati i diritti dell'uomo. Il tipo di coltivazione del terreno venduto o dato in affitto talvolta solleva anche questioni ambientali.

In conclusione, il *land grabbing* è un problema che impatta soprattutto i paesi in via di sviluppo ed in parte i paesi emergenti.

Per l'investitore sostenibile l'attenzione si pone sugli aspetti "S" (dato che a volte si verifica un alto livello di discriminazione della popolazione locale) e soprattutto "G" (base giuridica e trasparenza nelle transazioni). Dal punto di vista ambientale destano preoccupazione l'introduzione dell'agricoltura industriale e delle monocolture.

Disclaimer

Il presente video - e il materiale in esso contenuto - ha finalità meramente informative e non costituisce, né deve essere interpretato come, un'offerta di prodotti finanziari, ovvero consulenza in materia di investimenti o altra forma di raccomandazione per l'acquisto di prodotti finanziari.

La presente è una comunicazione di marketing della Raiffeisen Kapitalanlage-Gesellschaft m. b. H. Il presente documento ha solo scopo informativo per clienti professionali e/o consulenti e non è consentita la sua distribuzione a clienti privati. Nonostante l'accuratezza delle ricerche, le indicazioni messe a disposizione hanno scopo puramente informativo, sono basate sullo stato delle conoscenze delle persone incaricate della sua redazione al momento dell'elaborazione e possono essere modificate da Raiffeisen Kapitalanlage-Gesellschaft m.b.H. (KAG) in qualunque momento senza ulteriore comunicazione. Si esclude qualunque responsabilità della KAG in concomitanza con queste informazioni o la presentazione orale basata su di essa, in particolare in riferimento all'attualità, esattezza o completezza delle informazioni o fonti d'informazione a disposizione o al realizzarsi delle previsioni ivi formulate.

Impressum

Proprietario: Zentrale Raiffeisenwerbung

Documento redatto da: Raiffeisen Kapitalanlage-Gesellschaft m.b.H., Mooslackengasse 12, 1190 Vienna

Data di aggiornamento: 10.02.2021

Per favore pensa all'ambiente
prima di stampare.

