

Accesso ai terreni in Germania



Terreno coltivato a mais
28 punti nella scala Bodenpunkte (1-120), 35.000 €/ha

Workshop Economia Solidale / Möschberg 01.12.2017

Dr. Titus Bahner – Kulturland eG – D-29456 Hitzacker – titus.bahner@kulturland-eg.de

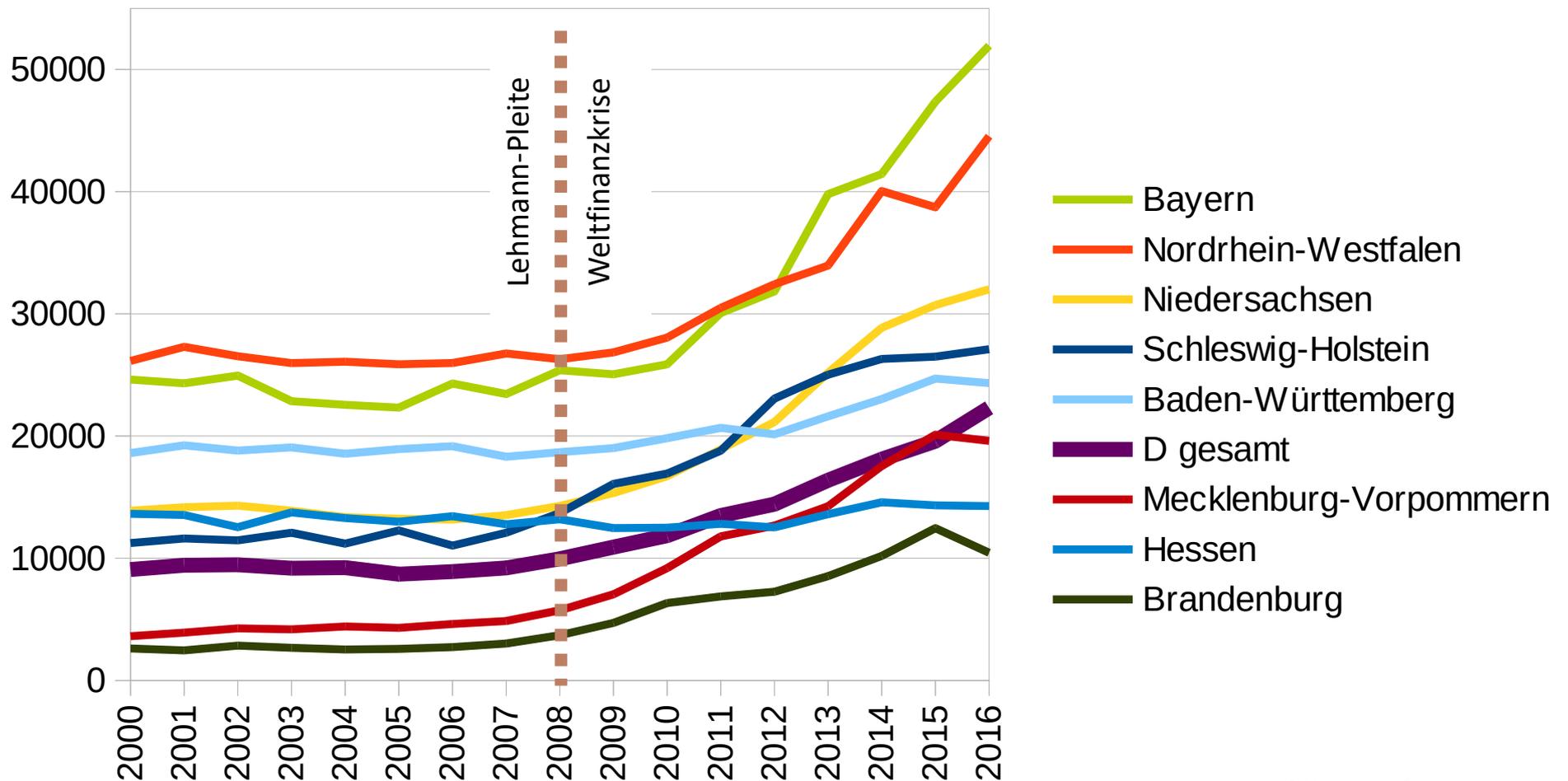
Legislazione per la compravendita dei terreni (1961)

- § 9 La cessione di un terreno può essere negata, qualora questa si trovi in contrasto con le misure per il miglioramento del sistema agrario (“ripartizione **controproducente** dei terreni”)
- Cioè nel caso in cui l’acquisto venga effettuato non da un agricoltore
- Oppure nel caso in cui tra il controvalore del terreno e il suo valore (**prezzo?**) siano fortemente sproporzionati
- Cioè se il valore ammonta a più del 150% del normale prezzo di mercato
- Revisione a opera dei disretti, con la partecipazione degli agricoltori
- Soglia minima tra i 0,25ha e 1 2ha, a seconda di ogni stato federale
- L’acquisizione di partecipazione da parte di persone giuridiche non è stata raggiunta

Effetti del non rilascio della concessione

- Diritto di prelazione (opzione) per agricoltori attivi
- indipendente dalla loro forma giuridica
- Oppure attraverso una società di acquisto terreni no profit, in modo da rivendere tempestivamente il terreno ad un agricoltore attivo
- (nel tal caso l'imposta sull'acquisto di terreni – a seconda dello Stato federale tra il 3,5-6,5% del prezzo di mercato raddoppia)
- L'acquirente deve subentrare nel precedente contratto d'acquisto, pagando la somma concordata
- Non c'è alcuna possibilità di modifica del prezzo d'acquisto (diversamente che in Francia!)

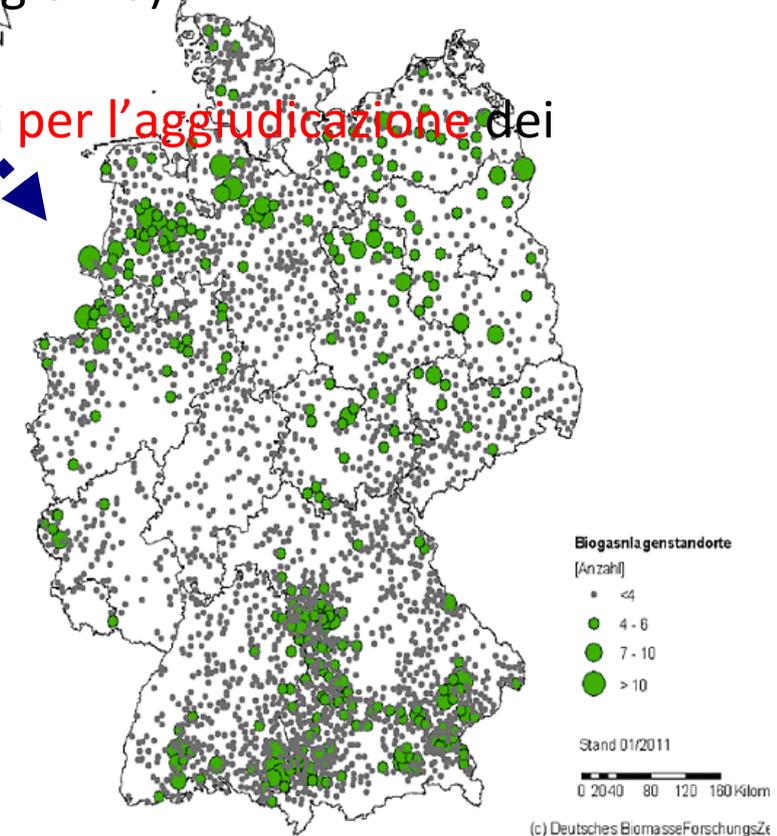
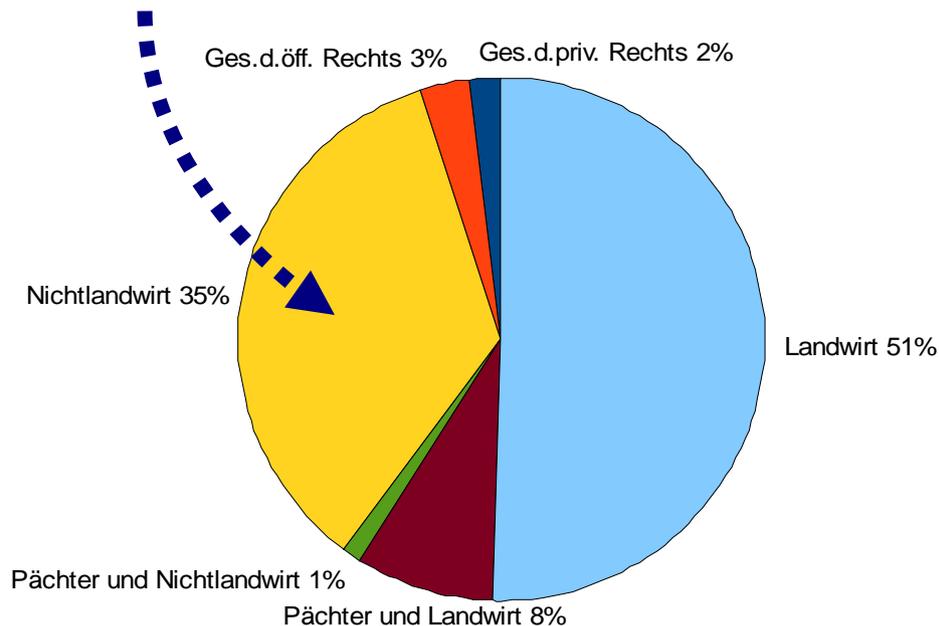
Prezzi di acquisto di terreni agricoli in Germania (in €/ha)



© Kulturland eG
Daten: Statist. Bundesamt

Le cause dell'aumento dei prezzi dei terreni

- Domanda mondiale di beni alimentari e piante atte alla produzione di energia
- Continua impermeabilizzazione del suolo (90ha al giorno)
- Domanda da parte di grandi produttori di biogas
- Il cambiamento delle norme enl 2006 della **BVVG per l'aggiudicazione** dei terreni
- Acquirenti esteri



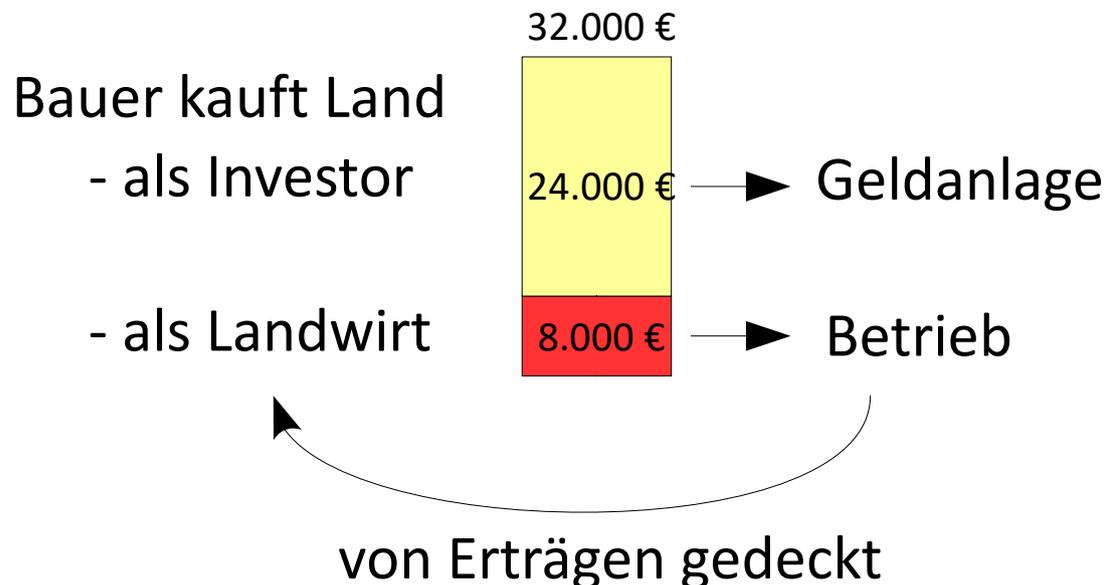
Densità degli impianti per la produzione di biogas, 2011

Gruppi d'acquisto presenti nel mercato die terrei nella Bassa Sassonia, 2011

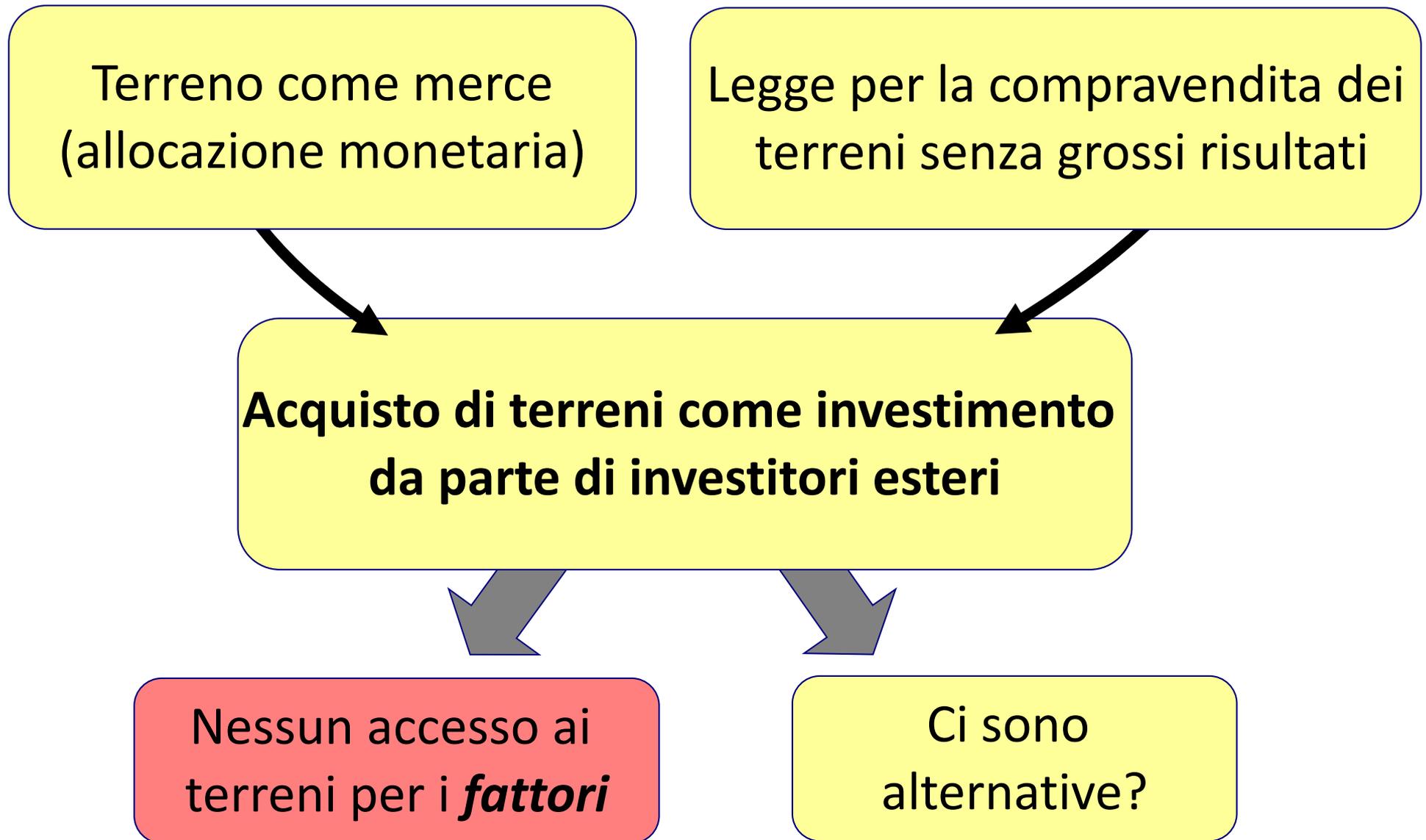
Versione propria. Dati: LGLN 2012

Può un agricoltore medio permettersi tutto ciò?

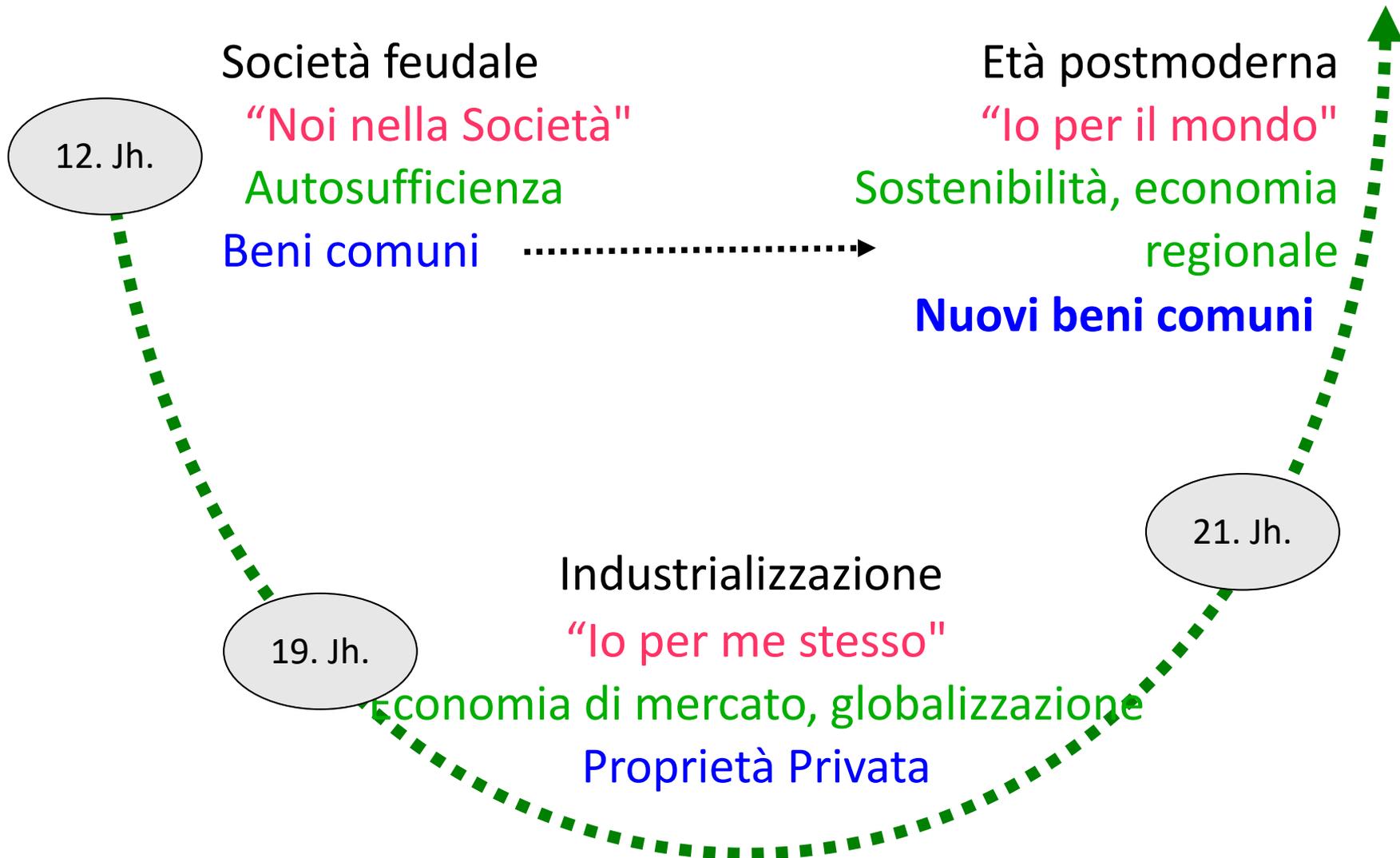
Servizio finanziario 400€ l'anno (Interessi + ammortamento)
Durata 30 anni
Interesse di lunga durata 3%
Finanziamento **7.840€** für Bodenkauf



Il mercato dei terreni sta sfuggendo di mano agli agricoltori

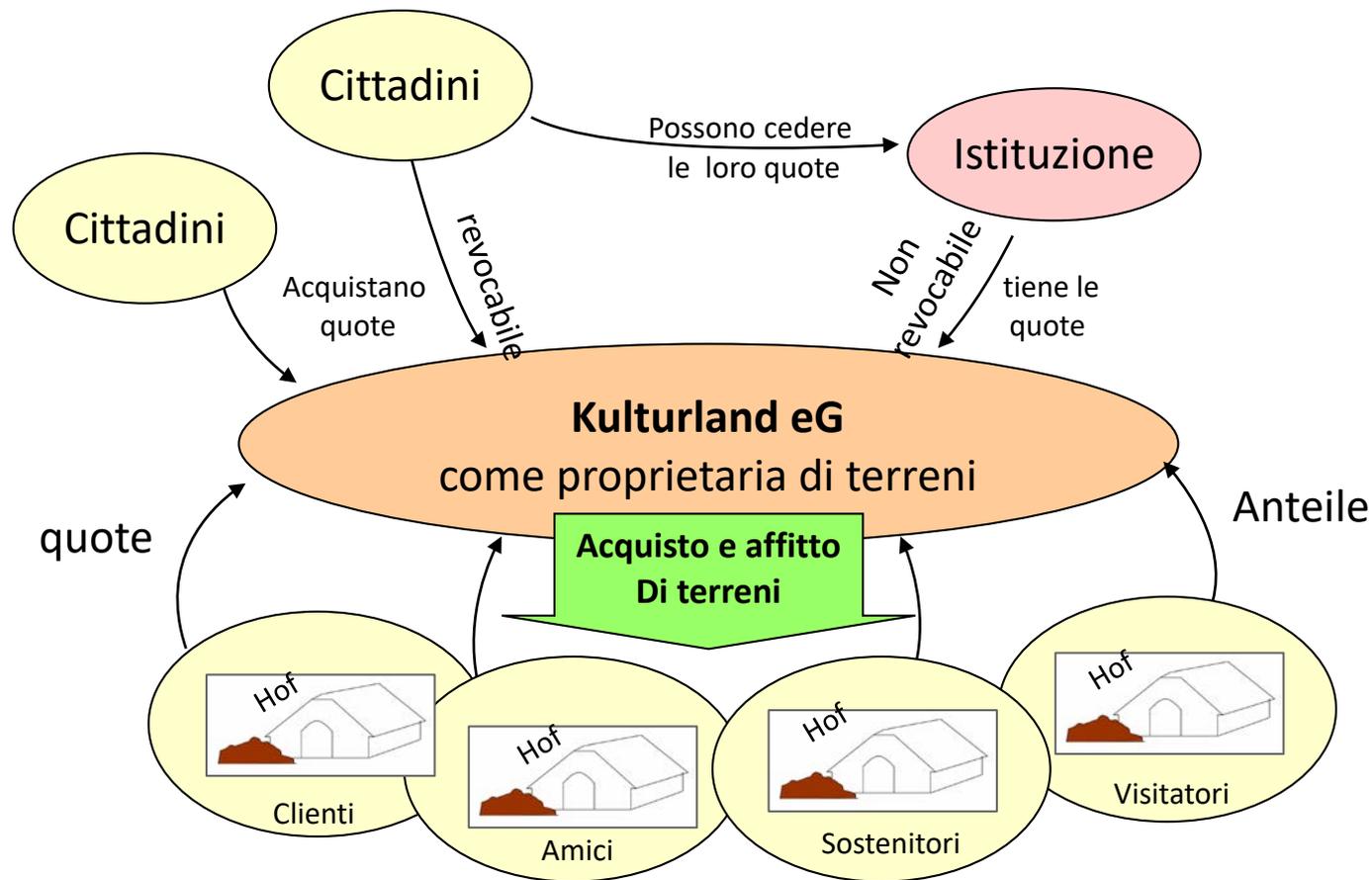


Il terreno non è sempre stato commercializzabile



Ispirato da „Teoria U“ di Claus Otto Scharmer

La cooperativa Kulturland- uno dei nuovi valori



Aziende biologiche connesse a livello regionale

Revoluzione attraverso l'evoluzione: liberare il terreno prima della sua commercializzazione

