

Legge federale sul diritto fondiario rurale (LDFR)

del 4 ottobre 1991 (Stato 3 ottobre 2000)

L'Assemblea federale della Confederazione Svizzera,
visti gli articoli 22^{ter}, 31^{octies} e 64 della Costituzione federale¹;²
visto il messaggio del Consiglio federale del 19 ottobre 1988³,
decreta:

Titolo primo: Disposizioni generali

Capitolo 1: Scopo, oggetto e campo d'applicazione

Sezione 1: Scopo e oggetto

Art. 1

¹ La presente legge ha lo scopo di:

- a. promuovere la proprietà fondiaria rurale e segnatamente conservare, migliorandone le strutture, le aziende familiari, fondamento di un ceto rurale sano e di un'agricoltura efficiente, orientata verso uno sfruttamento duraturo del suolo;
- b. rafforzare la posizione del coltivatore diretto, inclusa quella dell'affittuario, in caso di acquisto di aziende o fondi agricoli;
- c. combattere contro prezzi esorbitanti per il suolo agricolo.

² La presente legge contiene disposizioni su:

- a. l'acquisto di aziende e fondi agricoli;
- b. la costituzione in pegno di fondi agricoli;
- c. la divisione di aziende agricole e il frazionamento di fondi agricoli.

RU 1993 1410

¹ [CS 1 3; RU 1969 1265, 1996 2502). A queste disposizioni corrispondono ora gli art. 26, 36, 104 e 122 della Cost. federale del 18 apr. 1999 (RS 101).

² Nuovo testo giusta il n. 3 dell'all. alla LF del 24 mar. 2000 sul foro, in vigore dal 1° gen. 2001 (RS 272).

³ FF 1988 III 821

Sezione 2: Campo d'applicazione

Art. 2 Campo d'applicazione generale

¹ La presente legge si applica ai fondi agricoli isolati o facenti parte di un'azienda agricola, ubicati fuori di una zona edificabile ai sensi della legge federale del 22 giugno 1979⁴ sulla pianificazione del territorio e di cui sia lecita un'utilizzazione agricola.

² La presente legge si applica inoltre:

- a. ai fondi e parti di fondi comprendenti edifici e impianti agricoli, inclusa un'adeguata area circostante, ubicati in una zona edificabile e facenti parte di un'azienda agricola;
- b. alle selve facenti parte di un'azienda agricola;
- c. ai fondi ubicati in parte in una zona edificabile, fintanto che non sono suddivisi secondo le zone di utilizzazione;
- d. ai fondi con utilizzazione mista, non suddivisi in una parte agricola e in una parte non agricola.

³ La presente legge non si applica ai fondi di esigua estensione, di meno di 10 are per le vigne, o meno di 25 are per gli altri terreni, e non facenti parte di un'azienda agricola.

Art. 3 Campo d'applicazione speciale

¹ Le disposizioni della presente legge relative ai fondi agricoli si applicano, salvo disposizione contraria, alle quote di comproprietà di fondi agricoli.

² Gli articoli 15 capoverso 2 e 51 capoverso 2 si applicano ai fondi che fanno parte di un'azienda accessoria non agricola strettamente connessa a un'azienda agricola.

³ Le disposizioni della presente legge sul diritto all'utile si applicano a tutte le aziende e a tutti i fondi che l'alienante ha acquistato in vista dell'utilizzazione agricola.

⁴ Le disposizioni sulla correzione dei confini (art. 57) e sulle misure destinate a prevenire l'indebitamento eccessivo (art. 73–79) si applicano anche ai piccoli fondi (art. 2 cpv. 3).

Art. 4 Disposizioni speciali sulle aziende agricole

¹ Le disposizioni speciali della presente legge relative alle aziende agricole si applicano ai fondi che, soli o con altri fondi, costituiscono un'azienda agricola.

² Le disposizioni sulle aziende agricole si applicano anche alle partecipazioni maggioritarie a persone giuridiche, i cui attivi consistono principalmente di un'azienda agricola.

³ Le disposizioni sulle aziende agricole non si applicano ai fondi agricoli che:

- a. fanno parte di un'azienda agricola conformemente all'articolo 8;
- b. possono essere disgiunti dall'azienda agricola con l'approvazione dell'autorità competente ad accordare l'autorizzazione.

Art. 5 Riserve del diritto cantonale

I Cantoni possono:

- a. sottoporre alle disposizioni sulle aziende agricole le aziende agricole che non adempiono le condizioni dell'articolo 7;
- b. escludere l'applicazione della presente legge ai diritti di godimento e di partecipazione su almeude, alpi, foreste e pascoli appartenenti a consorzi di almeude, d'alpi, di foreste o ad altre simili corporazioni, a meno che tali diritti non facciano parte di un'azienda agricola alla quale sono applicabili le disposizioni della presente legge sulle aziende agricole.

Capitolo 2: Definizioni

Art. 6 Fondo agricolo

¹ È agricolo il fondo che si presta alla gestione agricola o orticola.

² Sono fondi agricoli anche i diritti di godimento e di partecipazione su almeude, alpi, foreste e pascoli appartenenti a consorzi di almeude, alpi, foreste o ad altre simili corporazioni.

Art. 7 Azienda agricola; in generale

¹ È azienda agricola un insieme di fondi, costruzioni ed impianti agricoli che serve da base alla produzione agricola ed implica almeno metà della forza lavoro di una famiglia contadina.

² Le aziende orticole sono considerate aziende agricole se adempiono le condizioni di cui al capoverso 1.

³ Per valutare se si tratti di un'azienda agricola, devono essere presi in considerazione i fondi assoggettati alla presente legge (art. 2).

⁴ Devono inoltre essere prese in considerazione:

- a. le circostanze locali;
- b. la possibilità di costruire gli edifici mancanti necessari alla gestione o di trasformare, rinnovare o sostituire quelli esistenti se le relative spese sono sopportabili per l'azienda;
- c. i fondi affittati per una lunga durata.

⁵ Un'azienda mista è un'azienda agricola se ha carattere agricolo preponderante.

Art. 8⁵ Aziende agricole; casi particolari

Le disposizioni sui singoli fondi agricoli si applicano all'azienda agricola che:

- a. è lecitamente affittata particella per particella, interamente o prevalentemente, da oltre sei anni e non soltanto temporaneamente né per ragioni personali ai sensi dell'articolo 31 capoverso 2 lettere e e f della legge federale del 4 ottobre 1985⁶ sull'affitto agricolo;
- b. non è più adatta ad essere conservata indipendentemente dalla sua estensione a causa di una struttura aziendale sfavorevole.

Art. 9 Coltivatore diretto

¹ È coltivatore diretto chi coltiva lui stesso il suolo agricolo e, se si tratta di un'azienda agricola, la dirige personalmente.⁷

² È idoneo alla coltivazione diretta chi ha le capacità, necessarie secondo la concezione usuale nel Paese, per coltivare lui stesso il suolo agricolo e per dirigere personalmente un'azienda agricola.

Art. 10 Valore di reddito

¹ Il valore di reddito equivale al capitale il cui interesse, calcolato al tasso medio applicabile alle ipoteche di primo grado, corrisponde al reddito di un'azienda agricola o di un fondo agricolo gestiti secondo gli usi del Paese. Il reddito e il tasso d'interesse sono fissati secondo una media pluriennale (periodo di calcolo).

² Il Consiglio federale regola il modo e il periodo di calcolo, come pure i dettagli della stima.

³ Gli edifici e gli impianti non agricoli, nonché le parti di edifici o impianti che non possono né devono essere sottratti all'azienda o al fondo agricolo sono contemplati nella stima con il valore di reddito risultante dall'utilizzazione non agricola.⁸

⁵ Nuovo testo giusta il n. I della LF del 26 giu. 1998, in vigore dal 1° gen. 1999 (RU **1998** 3009 3011; FF **1996** IV 1).

⁶ RS **221.213.2**

⁷ Nuovo testo giusta il n. I della LF del 26 giu. 1998, in vigore dal 1° gen. 1999 (RU **1998** 3009 3011; FF **1996** IV 1).

⁸ Introdotto dal n. II della LF del 20 mar. 1998, in vigore dal 1° set. 2000 (RU **2000** 2042 2046; FF **1996** III 457).

Titolo secondo:
Restrizioni di diritto privato dei rapporti giuridici concernenti le aziende e i fondi agricoli

Capitolo 1: Divisione successoria

Sezione 1: Disposizioni generali

Art. 11 Diritto all'attribuzione di un'azienda agricola

¹ Se tra i beni della successione vi è un'azienda agricola, ogni erede può domandarne l'attribuzione nella divisione, ove intenda procedere alla coltivazione diretta e ne sembri idoneo.

² Se nessun erede domanda l'attribuzione dell'azienda agricola per la coltivazione diretta o se quello che ne chiede l'attribuzione non ne sembri idoneo, ogni erede legittimario può domandarne l'attribuzione.

³ Se l'azienda agricola è attribuita a un erede che non sia il coniuge superstite, questi può chiedere, ove le circostanze lo consentano, l'attribuzione di un usufrutto su un'abitazione o un diritto d'abitazione, imputandoli sui suoi diritti. I coniugi possono modificare o escludere tale diritto mediante contratto concluso per atto pubblico.

Art. 12 Rinvio della divisione

¹ Se l'ereditando lascia come eredi discendenti minorenni, gli eredi devono mantenere la comunità ereditaria fino a che sia possibile decidere se un discendente riprenda l'azienda per la coltivazione diretta.

² Se però un erede legittimo soddisfa le condizioni della coltivazione diretta al momento dell'apertura della successione, l'azienda dev'esserli attribuita.

³ Se l'azienda agricola è affittata a lungo termine, l'erede che intenda riprenderla per la coltivazione diretta può domandare che la decisione in merito all'attribuzione sia differita fino, al più tardi, a un anno prima della scadenza del contratto di affitto.

Art. 13 Diritto all'attribuzione della quota di comproprietà

Se tra i beni della successione vi è una quota di comproprietà di un'azienda agricola, ogni erede può esigere l'attribuzione della quota alle condizioni alle quali potrebbe domandare l'attribuzione dell'azienda.

Art. 14 Diritto all'attribuzione in caso di proprietà comune

¹ Se tra i beni della successione vi è una partecipazione, trasmissibile per successione, a rapporti di proprietà comune, ogni erede può domandare di subentrare al defunto, alle condizioni alle quali potrebbe fare valere l'attribuzione dell'azienda agricola.

² Se tra i beni della successione vi è una partecipazione a rapporti di proprietà comune e se questi prendono fine con la morte di un proprietario, ogni erede può domandare di cooperare, al posto del defunto, alla liquidazione della proprietà comune, alle condizioni alle quali potrebbe fare valere l'attribuzione dell'azienda agricola.

Art. 15 Pertinenze aziendali, azienda accessoria non agricola

¹ L'erede che fa valere l'attribuzione dell'azienda agricola per la coltivazione diretta può inoltre domandare l'attribuzione delle pertinenze (bestiame, utensili, scorte, ecc.).

² Se un'azienda accessoria non agricola è strettamente connessa a un'azienda agricola, l'erede che fa valere un diritto all'attribuzione può domandare l'attribuzione delle due aziende.

Art. 16 Divisione dell'azienda

¹ Se l'azienda agricola si presta, per estensione e natura, a una divisione in due o più aziende che offrono ciascuna buoni mezzi d'esistenza a una famiglia contadina, l'azienda può esser divisa previa approvazione dell'autorità competente ad accordare l'autorizzazione (art. 60 lett. b).

² Il diritto alla divisione compete soltanto agli eredi che intendano procedere alla coltivazione diretta e ne sembrano idonei.

Art. 17 Imputazione sulla quota ereditaria

¹ L'azienda agricola è imputata per il valore di reddito sulla quota ereditaria dell'erede coltivatore diretto.

² Le pertinenze sono imputate per il valore d'uso e l'azienda accessoria non agricola per il valore venale.

Art. 18 Aumento del valore d'imputazione

¹ Se dall'imputazione per il valore di reddito risulta un'eccedenza dei passivi della successione, il valore d'imputazione è aumentato in corrispondenza ma non oltre il valore venale.

² Inoltre, i coeredi possono domandare che il valore d'imputazione sia aumentato in modo adeguato, se circostanze speciali lo giustificano.

³ Sono segnatamente circostanze speciali un prezzo d'acquisto elevato dell'azienda o investimenti importanti effettuati dall'ereditando nei dieci anni precedenti la sua morte.

Art. 19 Disposizioni dell'ereditando in caso di concorso di eredi

¹ Se più eredi soddisfano le condizioni per l'attribuzione dell'azienda agricola, l'ereditando può, per testamento o contratto successorio, designare uno di loro come asuntore.

² L'ereditando non può privare del diritto all'attribuzione un erede legittimario che intende procedere alla coltivazione diretta e ne sembra idoneo, a favore di un erede che non intende procedere alla coltivazione diretta o non ne sembra idoneo o di un erede istituito.

³ Rimangono salve la diseredazione e la rinuncia d'eredità.

Art. 20 Assenza di disposizioni dell'ereditando

¹ Se l'ereditando non ha designato l'assuntore, il diritto all'attribuzione dell'erede legittimario è puziore a quello degli altri eredi.

² Negli altri casi, per l'attribuzione è determinante la situazione personale degli eredi.

Art. 21 Diritto all'attribuzione di un fondo agricolo

¹ Se tra i beni della successione vi è un fondo agricolo che non fa parte di un'azienda agricola, un erede può domandarne l'attribuzione per il doppio valore di reddito, purché sia proprietario o disponga economicamente di un'azienda agricola e il fondo sia ubicato nel raggio d'esercizio dell'azienda secondo l'uso locale.

² Le disposizioni relative all'aumento del valore d'imputazione per le aziende agricole e alla restrizione della libertà di disporre si applicano per analogia.

Art. 22 Decadenza del diritto all'attribuzione

Il diritto all'attribuzione di un'azienda agricola o di un fondo agricolo non compete all'erede che sia già proprietario o disponga economicamente di un'azienda agricola che offre a una famiglia contadina buoni mezzi d'esistenza superiori alla media.

Art. 23 Garanzia della coltivazione diretta; divieto d'alienazione

¹ Se nella divisione della successione un'azienda agricola è attribuita a un erede per la coltivazione diretta, questi può alienarla nei dieci anni successivi soltanto con l'accordo dei coeredi.

² Tale accordo non è necessario se:

- a. l'azienda agricola è acquistata da un discendente che intende procedere alla coltivazione diretta e ne sembra idoneo;
- b. l'erede aliena l'azienda agricola all'ente pubblico per l'adempimento di un compito pubblico conformemente all'articolo 65 od è costretto a separarsene in via forzata;
- c. l'erede aliena fondi o parti di fondi agricoli con l'approvazione dell'autorità competente ad accordare l'autorizzazione (art. 60).

Art. 24 Garanzia della coltivazione diretta; diritto di compera

¹ Se, entro il termine di dieci anni, l'erede o il suo discendente cui l'azienda è stata trasferita cessa definitivamente la coltivazione diretta, ogni coerede che intende riprendere la coltivazione diretta e ne sembra idoneo ha un diritto di compera sull'azienda.

² L'erede nei confronti del quale è esercitato il diritto di compera ha diritto al prezzo per il quale l'azienda è stata imputata sulla sua quota nella divisione della successione. Egli ha inoltre diritto a indennizzo per le spese che hanno aumentato il valore dell'azienda; quest'ultime sono computate al valore attuale.

³ Il diritto di compera è trasmissibile per successione, ma non cedibile. Esso si estingue tre mesi dopo che il titolare è venuto a conoscenza della cessazione della coltivazione diretta, ma in ogni caso due anni dopo la cessazione medesima.

⁴ Il diritto di compera non può essere esercitato se:

- a. un discendente intende riprendere l'azienda agricola per la coltivazione diretta e ne sembra idoneo;
- b. l'erede muore e uno dei suoi eredi intende riprendere l'azienda agricola per la coltivazione diretta e ne sembra idoneo;
- c. l'erede aliena l'azienda agricola all'ente pubblico per l'adempimento di un compito pubblico conformemente all'articolo 65 o è costretto a separarsene in via forzata;
- d. l'erede aliena fondi o parte di fondi agricoli con l'approvazione dell'autorità competente ad accordare l'autorizzazione (art. 60).

⁵ In caso di cessazione della coltivazione diretta in seguito a infortunio o malattia e se il proprietario ha discendenti minorenni, il diritto di compera non può essere esercitato sino a quando non sia stabilito se un discendente può riprendere la coltivazione diretta.

Sezione 2: Diritto di compera dei parenti

Art. 25 Principio

¹ Se tra i beni della successione vi è un'azienda agricola, sulla stessa ha un diritto di compera, purché sia idoneo a praticare la coltivazione diretta:

- a. ogni discendente non erede;
- b. ogni fratello o sorella o figlio loro non erede che, in caso di vendita dell'azienda, potrebbe far valere un diritto di prelazione.

² L'articolo 11 capoverso 3 si applica per analogia.

Art. 26 Concorso con il diritto ereditario all'attribuzione

¹ Il diritto di compera non può essere esercitato se:

- a. l'azienda agricola è attribuita nella divisione della successione a un erede legittimo che intende procedere alla coltivazione diretta e ne sembra idoneo, o
- b. la comunione ereditaria trasferisce l'azienda agricola a un discendente del defunto che intende procedere alla coltivazione diretta e ne sembra idoneo, o
- c. il defunto è stato proprietario dell'azienda durante 25 anni.

² Se il diritto di compera è in concorso con un diritto ereditario all'attribuzione secondo l'articolo 11 capoverso 1, per l'attribuzione medesima sono determinanti le condizioni personali.

³ Se l'ereditando ha discendenti minorenni, il diritto di compera non può essere esercitato sino a quando non sia stabilito se un discendente può riprendere la coltivazione diretta.

Art. 27 Condizioni e modalità

¹ Il diritto di compera può essere esercitato alle condizioni e modalità applicabili al diritto di prelazione.

² Se il prezzo che dev'essere pagato per esercitare il diritto di compera secondo le disposizioni sul diritto di prelazione non basta a coprire i passivi della successione, il prezzo di ritiro è aumentato in corrispondenza, ma non oltre il valore venale.

Sezione 3: Diritto dei coeredi all'utile

Art. 28 Principio

¹ Se, nella divisione della successione, un'azienda agricola o un fondo agricolo è attribuito a un erede a un valore d'imputazione inferiore al valore venale, ogni coerede ha diritto, in caso d'alienazione, a una parte dell'utile corrispondente alla sua quota ereditaria.

² Ogni coerede può far valere individualmente il proprio diritto. Tale diritto è trasmissibile per successione e cedibile.

³ Il diritto esiste soltanto se l'erede aliena l'azienda o il fondo agricolo entro i 25 anni successivi all'acquisto.

Art. 29 Alienazione

¹ Costituiscono alienazione nel senso dell'articolo 28:

- a. la vendita e qualsiasi altro negozio giuridico che equivale economicamente a una vendita;
- b. l'espropriazione;
- c. l'incorporazione in una zona edificabile, eccetto che si tratti di un fondo agricolo che resta assoggettato al diritto fondiario rurale (art. 2 cpv. 2 lett. a);
- d. il passaggio da un'utilizzazione agricola a un'utilizzazione non agricola (cambiamento di destinazione).

² Determinanti per il momento dell'alienazione sono:

- a. la conclusione del contratto con il quale l'alienante si impegna a trasferire la proprietà;
- b. l'introduzione della procedura d'espropriazione;
- c. l'introduzione della procedura d'incorporazione di un fondo agricolo in una zona edificabile;

- d. in caso di cambiamento di destinazione, il negozio che permette all'avente diritto l'utilizzazione non agricola o l'atto con il quale il proprietario provoca la modificazione dell'utilizzazione.

Art. 30 Esigibilità

Il diritto all'utile diventa esigibile:

- a. in caso d'alienazione o d'espropriazione, contestualmente all'esigibilità della controprestazione che l'alienante o espropriato può esigere;
- b. in caso di incorporazione di un fondo agricolo in una zona edificabile, al momento dell'alienazione o dell'utilizzazione come terreno edificabile, ma non oltre 15 anni dopo l'incorporazione cresciuta in giudicato;
- c. in caso di cambiamento di destinazione dovuto al proprietario, con l'atto che provoca il cambiamento medesimo.

Art. 31 Utile

¹ L'utile equivale alla differenza tra il prezzo d'alienazione e il valore d'imputazione. L'erede può dedurre, al loro valore attuale, le spese che hanno aumentato il valore dell'azienda o del fondo agricolo.

² In caso di incorporazione di un fondo agricolo in una zona edificabile, e se il fondo non viene alienato entro 15 anni, l'utile si calcola sul valore venale presunto.

³ In caso di cambiamento di destinazione, l'utile corrisponde al reddito annuale effettivo o potenziale dell'utilizzazione non agricola, moltiplicato per venti.

⁴ L'erede può dedurre dall'utile il 2 per cento per ogni anno completo durante il quale l'azienda o il fondo sono stati di sua proprietà (deduzione in funzione della durata del possesso).

⁵ Se per l'alienante risulta più favorevole, l'utile, invece di essere ridotto in funzione della durata del possesso, è calcolato su un valore d'imputazione maggiore. Il valore d'imputazione è aumentato del tasso percentuale di cui il valore di reddito s'è accresciuto in seguito alla modificazione delle basi di calcolo.

Art. 32 Deduzione per sostituzione in natura

¹ Se acquista in Svizzera fondi sostitutivi per continuarvi la gestione della propria azienda agricola o se, in sostituzione dell'azienda alienata, acquista un'altra azienda agricola in Svizzera, l'erede può dedurre dal prezzo d'alienazione il prezzo d'acquisto di un bene sostitutivo di reddito equivalente. Il prezzo pagato non deve essere esorbitante (art. 66).

² La deduzione è lecita soltanto se l'acquisto ha avuto luogo entro i due anni che precedono o seguono l'alienazione o entro i cinque anni che seguono l'espropriazione.

³ I coeredi conservano il diritto all'utile se i fondi restanti o i fondi acquistati in sostituzione sono alienati.

Art. 33 Deduzione per il miglioramento o la sostituzione di edifici e impianti

¹ L'erede può inoltre dedurre dal prezzo d'alienazione la somma per il miglioramento necessario di un edificio o impianto agricolo se il fondo che li comprende proviene dalla stessa successione e resta di sua proprietà.

² Sono prese in considerazione la somma necessaria al momento dell'alienazione e quella che il proprietario ha speso durante gli ultimi cinque anni prima dell'alienazione.

³ L'erede che, per assicurare il mantenimento dell'utilizzazione agricola, costruisce un nuovo edificio o impianto sostitutivo può dedurre la somma dal prezzo d'alienazione.

⁴ Se, più tardi, aliena il fondo che comprende l'edificio od impianto migliorato o costruito, l'erede non può dedurre tale somma una seconda volta.

Art. 34 Garanzia del diritto all'utile

¹ Un coerede può, alle condizioni qui appresso, far garantire il proprio diritto all'utile mediante costituzione di un pegno immobiliare (ipoteca) sull'azienda o sul fondo attribuitogli.

² L'avente diritto può in ogni tempo, il più tardi però al momento dell'alienazione dell'azienda o del fondo, fare annotare nel registro fondiario un'iscrizione provvisoria del diritto di pegno senza indicazione dell'ammontare del pegno. In forza dell'iscrizione, il diritto esplicherà effetti reali, in caso di una sua determinazione ulteriore, a partire dal momento dell'annotazione.

³ Si procede all'annotazione su richiesta unilaterale dell'avente diritto. L'ufficiale del registro fondiario avvisa dell'annotazione il proprietario.

⁴ L'iscrizione provvisoria decade se il coerede non chiede l'iscrizione definitiva del diritto di pegno entro tre mesi da quando ha avuto notizia dell'alienazione dell'azienda o del fondo. Per altro, si applicano le disposizioni del Codice civile⁹ (CC) sul diritto di pegno degli artigiani e degli imprenditori.

Art. 35 Soppressione o modificazione del diritto all'utile

Il diritto legale all'utile può essere soppresso o modificato con convenzione scritta.

**Capitolo 2:
Scioglimento della proprietà collettiva costituita per contratto****Art. 36** Diritto all'attribuzione; principio

¹ Se i rapporti di proprietà comune o di comproprietà su un'azienda agricola costituiti per contratto sono sciolti, ognuno dei comproprietari o proprietari in comune può

⁹ RS 210

domandare l'attribuzione dell'azienda se intende procedere alla coltivazione diretta e ne sembra idoneo.

² Se i rapporti di proprietà comune o di comproprietà su un fondo agricolo costituiti per contratto sono sciolti, ognuno dei comproprietari o proprietari in comune può domandare l'attribuzione del fondo se:

- a. è proprietario o dispone economicamente di un'azienda agricola;
- b. il fondo è ubicato nel raggio d'esercizio dell'azienda secondo l'uso locale.

³ A tutela del coniuge rimangono salve le disposizioni degli articoli 242 e 243 del Codice civile¹⁰.

Art. 37 Valore d'imputazione

¹ In caso di scioglimento dei rapporti di proprietà comune o di comproprietà, l'azienda agricola è imputata al valore di reddito e il fondo agricolo al doppio di tale valore. Le disposizioni sull'aumento del valore d'imputazione in materia di diritto di prelazione (art. 52) si applicano per analogia all'aumento del valore d'imputazione.

² In caso di scioglimento dei rapporti di proprietà comune o di comproprietà tra coniugi sottoposti al regime della partecipazione agli acquisti rimane salvo l'articolo 213 del Codice civile¹¹ sull'aumento del valore di reddito.

³ In caso di scioglimento della comunione dei beni, il valore d'imputazione può essere aumentato in maniera adeguata, ove lo giustifichino le circostanze speciali previste dall'articolo 213 del Codice civile¹².

⁴ In caso d'alienazione ulteriore, i comproprietari e i proprietari in comune ai quali l'azienda agricola o il fondo agricolo non è stato attribuito hanno diritto all'utile conformemente alle disposizioni sul diritto dei coeredi all'utile.

Art. 38 Applicazione di disposizioni di diritto successorio

Le disposizioni di diritto successorio sul diritto all'attribuzione in caso di concorso d'eredità (art. 20 cpv. 2), sulla decadenza del diritto all'attribuzione (art. 22) e sulla garanzia della coltivazione diretta (art. 23 e 24) sono applicabili per analogia.

Art. 39 Soppressione e modificazione

Le convenzioni sul valore d'imputazione e quelle che sopprimono o modificano il diritto all'attribuzione devono farsi per atto pubblico. In caso di comproprietà, possono essere annotate nel registro fondiario.

¹⁰ RS 210

¹¹ RS 210

¹² RS 210

Capitolo 3: Contratti d'alienazione

Sezione 1:

Restrizioni generali della facoltà di disporre nei casi d'alienazione

Art. 40 Consenso del coniuge

¹ Il proprietario può alienare un'azienda agricola che gestisce con il coniuge o una quota di proprietà sulla stessa soltanto con il consenso del coniuge.

² Se non può procurarsi questo consenso, o se il consenso gli è negato senza valido motivo, può ricorrere al giudice.

³ Rimane salvo l'articolo 169 del Codice civile¹³ a tutela dell'abitazione familiare.

Art. 41 Diritto all'utile e diritto di ricupera convenzionali

¹ Le parti possono convenire che l'alienante di un'azienda agricola o di un fondo agricolo ha diritto all'utile in caso di ralienazione. Tale diritto è retto dalle disposizioni sul diritto dei coeredi all'utile, salvo convenzione contraria.

² Se un'azienda agricola o un fondo agricolo è alienato a un prezzo inferiore al valore venale senza che un diritto all'utile sia stato convenuto, rimangono salve, a tutela degli eredi, le disposizioni sulla collazione e sulla riduzione (art. 626–632 e art. 522–533 CC¹⁴). Le azioni di collazione e riduzione non si prescrivono fintanto che l'utile non è esigibile (art. 30).

³ L'alienante può convenire con l'acquirente un diritto di ricupera nel caso questi cessi la coltivazione diretta. Se l'alienante muore e l'acquirente cessa la coltivazione diretta, ognuno degli eredi che intende riprendere la coltivazione diretta e ne sembra idoneo può fare valere individualmente il diritto di ricupera.

Sezione 2: Diritto di prelazione dei parenti

Art. 42 Oggetto e rango

¹ In caso d'alienazione di un'azienda agricola, i parenti dell'alienante menzionati qui di seguito hanno, nell'ordine indicato, un diritto di prelazione sulla stessa se intendono procedere alla coltivazione diretta e ne sembrano idonei:

1. ogni discendente;
2. ogni fratello o sorella e figlio loro, se l'alienante ha acquistato l'azienda interamente o in maggior parte dai genitori o nella loro successione da meno di 25 anni.

² In caso d'alienazione di un fondo agricolo, ogni discendente dell'alienante ha un diritto di prelazione sullo stesso, se è proprietario o dispone economicamente di

¹³ RS 210

¹⁴ RS 210

un'azienda agricola e il fondo è ubicato nel raggio d'esercizio dell'azienda secondo l'uso locale.

³ Il diritto di prelazione non compete a colui contro il quale l'alienante invoca motivi che giustificano una diseredazione.

Art. 43 Caso di prelazione

Un parente può fare valere il diritto di prelazione anche se l'azienda agricola o il fondo agricolo:

- a. è conferito a una comunione di beni, a una società, a una società cooperativa o a un'altra corporazione;
- b. è trasferito gratuitamente;
- c. è alienato a un altro parente o al coniuge.

Art. 44 Prezzo di ritiro

Gli aventi diritto possono fare valere il diritto di prelazione su un'azienda agricola al valore di reddito e su un fondo agricolo al doppio di tale valore.

Art. 45 Proprietà collettiva

In caso d'alienazione di un'azienda agricola o di un fondo agricolo di proprietà collettiva (proprietà comune o comproprietà), il diritto di prelazione è dato anche se il rapporto di parentela su cui si fonda sussiste per uno solo dei comproprietari o dei proprietari in comune.

Art. 46 Aventi diritto di stesso rango

¹ Se più aventi diritto di stesso rango fanno valere un diritto di prelazione, l'alienante può designare quello che subentrerà nel contratto di vendita.

² Se l'alienante vi rinuncia, la situazione personale degli aventi diritto è determinante per l'attribuzione dell'azienda agricola.

Sezione 3: Diritto di prelazione dell'affittuario

Art. 47 Oggetto

¹ In caso d'alienazione di un'azienda agricola, l'affittuario ha un diritto di prelazione se:

- a. intende procedere alla coltivazione diretta e ne sembra idoneo e
- b. la durata legale minima dell'affitto prevista dalle disposizioni della legge federale del 4 ottobre 1985¹⁵ sull'affitto agricolo è scaduta.

¹⁵ RS 221.213.2

² In caso d'alienazione di un fondo agricolo, l'affittuario ha un diritto di prelazione se:

- a. la durata legale minima dell'affitto prevista dalle disposizioni della legge federale del 4 ottobre 1985 sull'affitto agricolo è scaduta e
- b. l'affittuario è proprietario o dispone economicamente di un'azienda agricola e il fondo affittato è ubicato nel raggio d'esercizio dell'azienda secondo l'uso locale.

³ Il diritto di prelazione dei parenti è poziore a quello dell'affittuario.

Art. 48 Diritto cogente

L'affittuario non può rinunciare al diritto di prelazione legale prima che sopraggiunga il caso di prelazione.

Sezione 4: Diritto di prelazione sulle quote di proprietà

Art. 49

¹ In caso d'alienazione di una quota di comproprietà su un'azienda agricola, hanno, nell'ordine seguente, un diritto di prelazione:

1. ogni comproprietario che intende procedere alla coltivazione diretta e ne sembra idoneo;
2. ogni discendente, ogni fratello o sorella e figlio loro e l'affittuario, alle condizioni e modalità e con il rango applicabili al diritto di prelazione su un'azienda agricola;
3. ogni altro comproprietario giusta l'articolo 682 del Codice civile¹⁶.

² In caso d'alienazione di una quota di comproprietà su un fondo agricolo, hanno, nell'ordine seguente, un diritto di prelazione:

1. ogni comproprietario che è già proprietario o dispone economicamente di un'azienda agricola, se il fondo è ubicato nel raggio d'esercizio dell'azienda secondo l'uso locale;
2. ogni discendente e l'affittuario, alle condizioni e modalità e con il rango applicabili al diritto di prelazione su un fondo agricolo;
3. ogni altro comproprietario giusta l'articolo 682 del Codice civile¹⁷.

³ Il comproprietario che pretende un'azienda agricola per la coltivazione diretta o un fondo agricolo ubicato nel raggio d'esercizio dell'azienda secondo l'uso locale può fare valere il diritto di prelazione sull'azienda al valore di reddito e sul fondo al doppio di tale valore.

¹⁶ RS 210

¹⁷ RS 210

Sezione 5: Disposizioni comuni ai diritti di prelazione del diritto federale

Art. 50 Decadenza del diritto di prelazione

Il diritto di prelazione su un'azienda o un fondo agricoli non può essere esercitato se il pretendente è già proprietario o dispone economicamente di un'azienda agricola che offre a una famiglia contadina buoni mezzi d'esistenza superiori alla media.

Art. 51 Portata del diritto di prelazione, prezzo di ritiro

¹ Se vende con l'azienda agricola anche le pertinenze aziendali (bestiame, utensili, scorte, ecc.), l'alienante può, in caso d'esercizio del diritto di prelazione, dichiarare di sottrarle totalmente o parzialmente alla vendita.

² Se un'azienda accessoria non agricola è strettamente connessa a un'azienda agricola, il titolare del diritto di prelazione può domandare l'attribuzione delle due aziende.

³ Il prezzo di ritiro delle pertinenze e dell'azienda accessoria non agricola è dato dal valore d'imputazione nella divisione successoria (art. 17 cpv. 2).

Art. 52 Aumento del prezzo di ritiro

¹ L'alienante può domandare che il prezzo di ritiro sia aumentato in modo adeguato, se circostanze speciali lo giustificano.

² Sono circostanze speciali segnatamente un prezzo d'acquisto elevato dell'azienda o investimenti importanti effettuati dall'alienante nei dieci anni precedenti l'alienazione.

³ Il prezzo di ritiro è in tutti i casi almeno uguale all'ammontare del debito ipotecario.

Art. 53 Diritto dell'alienante all'utile

¹ Se, con l'esercizio di un diritto di prelazione legale, il proprietario ha acquistato un'azienda agricola o un fondo agricolo per un prezzo inferiore al valore venale e lo aliena a sua volta, l'alienante nei confronti del quale è stato fatto valere il diritto di prelazione ha diritto all'utile.

² Le disposizioni sul diritto dei coeredi all'utile si applicano per analogia.

Art. 54 Garanzia della coltivazione diretta; divieto d'alienazione

¹ Il proprietario che, con l'esercizio di un diritto di prelazione, ha acquistato un'azienda agricola per la coltivazione diretta può, nei dieci anni successivi, alienarla soltanto con l'accordo del venditore.

² Tale accordo non è necessario se:

- a. l'azienda agricola è acquistata da un discendente che intende continuare la coltivazione diretta e ne sembra idoneo;

- b. il proprietario aliena l'azienda agricola all'ente pubblico per l'adempimento di un compito pubblico conformemente all'articolo 65 od è costretto a separarsene in via forzata;
- c. il proprietario aliena fondi o parti di fondi con l'approvazione dell'autorità competente ad accordare l'autorizzazione (art. 60).

Art. 55 Garanzia della coltivazione diretta; diritto di ricupera

¹ Se, entro dieci anni, il proprietario o il suo discendente cui l'azienda è stata trasferita cessa definitivamente la coltivazione diretta, il venditore nei confronti del quale è stato esercitato il diritto di prelazione ha un diritto di ricupera.

² Il diritto di ricupera è trasmissibile per successione, ma non cedibile. Un erede che intende riprendere la coltivazione diretta e ne sembra idoneo può fare valere individualmente il diritto di ricupera.

³ In caso d'esercizio del diritto di ricupera, il proprietario ha diritto al prezzo al quale ha ripreso l'azienda agricola. Inoltre, ha il diritto di essere indennizzato per le spese che ne hanno aumentato il valore; queste devono essere calcolate al valore attuale.

⁴ Il diritto di ricupera si estingue tre mesi dopo che il titolare è venuto a conoscenza della cessazione della coltivazione diretta, ma in ogni caso due anni dopo la cessazione medesima.

⁵ Il diritto di ricupera non può essere esercitato se:

- a. un discendente del proprietario dell'azienda agricola intende riprendere la coltivazione diretta e ne sembra idoneo;
- b. il proprietario muore e uno dei suoi eredi intende riprendere la coltivazione diretta e ne sembra idoneo;
- c. il proprietario aliena l'azienda agricola all'ente pubblico per l'adempimento di un compito pubblico conformemente all'articolo 65 od è costretto a separarsene in via forzata;
- d. il proprietario aliena fondi o parti di fondi con l'approvazione dell'autorità competente ad accordare l'autorizzazione (art. 60).

⁶ Se il proprietario ha discendenti minorenni, il diritto di ricupera non può essere esercitato sino a quando non sia stabilito se un discendente può riprendere la coltivazione diretta.

Sezione 6: Diritti cantonali di prelazione

Art. 56

¹ I Cantoni possono prevedere diritti di prelazione:

- a. su fondi agricoli per le corporazioni fondate per eseguire miglioramenti del suolo, nella misura in cui il fondo sia ubicato nel loro perimetro e l'acquisto serve allo scopo della corporazione;

- b. su almende, alpi e pascoli privati per i Comuni, per i consorzi di almende o d'alpi o per corporazioni simili del loro territorio;
- c. sui diritti di godimento e di partecipazione su almende, alpi o pascoli per corporazioni come consorzi di almende o d'alpi proprietarie di queste almende, alpi o pascoli.

² I diritti di prelazione legali del diritto federale sono poziori a quelli cantonali. I Cantoni fissano il rango di questi ultimi.

Sezione 7: Correzione dei confini

Art. 57

¹ I proprietari di fondi agricoli contigui devono collaborare alle correzioni dei confini inadeguati.

² Essi possono esigere una permuta di terreni, nella misura necessaria, o la cessione di cinque are al massimo, ove ne risulti un miglioramento notevole dei confini.

Titolo terzo:

Restrizioni di diritto pubblico dei rapporti giuridici concernenti le aziende e i fondi agricoli

Capitolo 1:

Divisione materiale di aziende agricole e frazionamento di fondi agricoli

Art. 58 Divieto di divisione materiale e di frazionamento

¹ Nessun fondo o parte di fondo può essere sottratto a un'azienda agricola (divieto di divisione materiale).

² I fondi agricoli non possono essere suddivisi in particelle di meno di 25 are (divieto di frazionamento). Questa superficie minima è di 10 are per i fondi vignati. I Cantoni possono fissare superfici minime più estese.

³ Aziende e fondi agricoli non possono inoltre essere divisi in quote di comproprietà di superficie inferiore a un dodicesimo della superficie totale.

Art. 59 Eccezioni

I divieti di divisione materiale e di frazionamento non sono applicabili alle separazioni e divisioni effettuate:

- a. nell'ambito di miglioramenti del suolo attuati con il concorso dell'autorità;
- b. allo scopo di correggere i confini (art. 57) o di rettificarli in caso di costruzione di un'opera;

- c. in seguito ad espropriazione o a una vendita a trattative private se il venditore è minacciato d'espropriazione;
- d. nell'ambito di un'esecuzione forzata.

Art. 60 Autorizzazioni eccezionali

¹ L'autorità cantonale competente ad accordare l'autorizzazione permette eccezioni ai divieti di divisione materiale e di frazionamento se:

- a. l'azienda agricola o il fondo agricolo è diviso in una parte attinente e in una parte non attinente al campo d'applicazione della presente legge;
- b. l'azienda agricola continua ad offrire a una famiglia contadina buoni mezzi d'esistenza dopo la sua divisione o dopo la separazione di un fondo o di una parte di un fondo;
- c.¹⁸ sono permutati fondi o parti di fondo di un'azienda agricola, con o senza sovrapprezzo, con terreni, edifici o impianti ubicati in una posizione più favorevole o più idonei per l'azienda;
- d. la parte da separare serve ad arrotondare definitivamente un fondo non agricolo
- e.¹⁹ un edificio agricolo, con il relativo terreno circostante, non più necessario per la gestione di un'azienda agricola o di un fondo agricolo, è trasferito al proprietario di un'azienda o di un fondo agricolo vicino per un uso conforme alla funzione prevista della zona, permettendo così di evitare la costruzione di un edificio che dovrebbe essere autorizzato in virtù dell'articolo 16a della legge del 22 giugno 1979²⁰ sulla pianificazione del territorio.
- f.²¹ un diritto di superficie autonomo e permanente deve essere costituito a favore dell'affittuario dell'azienda agricola sulla parte da separare;
- g.²² l'esistenza finanziaria della famiglia contadina è fortemente minacciata e un'imminente realizzazione forzata può essere evitata mediante l'alienazione di fondi o parti di fondi;
- h.²³ dev'essere adempiuto un compito pubblico o di interesse pubblico.

² L'autorità permette inoltre un'eccezione al divieto di divisione materiale se:

- a. la divisione materiale serve essenzialmente a migliorare strutturalmente altre aziende agricole;

¹⁸ Nuovo testo giusta il n. I della LF del 26 giu. 1998, in vigore dal 1° gen. 1999 (RU **1998** 3009 3011; FF **1996** IV 1).

¹⁹ Introdotta dal n. II della LF del 20 mar. 1998, in vigore dal 1° set. 2000 (RU **2000** 2042 2046; FF **1996** III 457).

²⁰ RS **700**

²¹ Introdotta dal n. I della LF del 26 giu. 1998, in vigore dal 1° gen. 1999 (RU **1998** 3009 3011; FF **1996** IV 1).

²² Introdotta dal n. I della LF del 26 giu. 1998, in vigore dal 1° gen. 1999 (RU **1998** 3009 3011; FF **1996** IV 1).

²³ Introdotta dal n. I della LF del 26 giu. 1998, in vigore dal 1° gen. 1999 (RU **1998** 3009 3011; FF **1996** IV 1).

- b. nessun parente titolare di un diritto di prelazione o di un diritto all'attribuzione intende riprendere l'azienda agricola per la coltivazione diretta e nessun'altra persona che potrebbe chiedere l'attribuzione nella divisione successoria (art. 11 cpv. 2) vuole riprendere integralmente l'azienda per affittarla; e
- c. il coniuge che ha gestito l'azienda con il proprietario acconsente alla divisione materiale.²⁴

Capitolo 2: Acquisto di aziende e fondi agricoli

Art. 61 Principio

¹ Chi intende acquistare un'azienda agricola o un fondo agricolo deve ottenere un'autorizzazione.

² L'autorizzazione è rilasciata se non sussistono motivi per rifiutarla.

³ Sono acquisto il trasferimento della proprietà, come ogni altro negozio giuridico che equivalga economicamente a un trasferimento della proprietà.

Art. 62 Eccezioni

L'autorizzazione non è necessaria in caso di acquisto:

- a. per successione e attribuzione ereditaria;
- b. da parte di un discendente, del coniuge, dei genitori o di un fratello o sorella, o di un figlio loro, dell'alienante;
- c. da parte di un comproprietario o di un proprietario in comune;
- d. mediante esercizio di un diritto legale di compera o di ricupera;
- e. nell'ambito di un'espropriazione o di un miglioramento del suolo operato con il concorso dell'autorità;
- f. allo scopo di rettificare i confini.

Art. 63 Motivi di rifiuto

¹ L'autorizzazione per l'acquisto di un'azienda agricola o di un fondo agricolo è rifiutata se:

- a. l'acquirente non è coltivatore diretto;
- b. è stato pattuito un prezzo esorbitante;
- c. ...²⁵

²⁴ Introdotta dal n. I della LF del 26 giu. 1998, in vigore dal 1° gen. 1999 (RU **1998** 3009 3011; FF **1996** IV 1).

²⁵ Abrogata dal n. I della LF del 26 giu. 1998 (RU **1998** 3009; FF **1996** IV 1).

- d. il fondo da acquistare è ubicato fuori del raggio d'esercizio dell'azienda dell'acquirente secondo l'uso locale.

² Il motivo di rifiuto di cui al capoverso 1 lettera b non è pertinente se l'azienda o il fondo agricolo è acquistato nell'ambito di una procedura di realizzazione forzata.²⁶

Art. 64 Eccezioni al principio della coltivazione diretta

¹ Se non vi è coltivazione diretta, l'autorizzazione dev'essere rilasciata se l'acquirente prova che sussiste un grave motivo, segnatamente che:

- a.²⁷ l'acquisto serve a preservare come azienda in affitto un'azienda da lungo tempo integralmente affittata, a migliorare strutturalmente un'azienda in affitto o a istituire o preservare un'azienda sperimentale o scolastica;
- b. l'acquirente dispone di un'autorizzazione definitiva per un'utilizzazione non agricola del suolo a' sensi dell'articolo 24 della legge federale del 22 giugno 1979²⁸ sulla pianificazione del territorio;
- c. l'acquisto è operato in vista dell'estrazione di risorse minerarie, ammessa dalla legislazione in materia di pianificazione del territorio, e la superficie non eccede quella ragionevolmente necessaria all'impresa come riserva di materie prime o come sostituzione reale per una superficie nella zona d'estrazione, per quindici anni al massimo. Il terreno che, entro quindici anni dall'acquisto, non è utilizzato secondo la destinazione prevista dev'essere alienato conformemente alle disposizioni della presente legge. Lo stesso vale a ricoltivazione avvenuta;
- d. l'azienda agricola o il fondo agricolo sono situati in una zona protetta e l'acquirente acquista il terreno ai fini di tale protezione;
- e. l'acquisto è operato al fine di preservare i dintorni, degni di protezione, di centri, costruzioni od impianti storici o di un'opera naturale protetta;
- f. nonostante pubblico bando a un prezzo non esorbitante (art. 66) non vi sono offerte di coltivatori diretti.
- g.²⁹ un creditore che detiene un diritto di pegno sull'azienda o sul fondo acquisisce quest'ultimi nell'ambito di una procedura di realizzazione forzata.

² L'autorizzazione può essere subordinata ad oneri.

Art. 65 Acquisto da parte dell'ente pubblico

¹ L'acquisto da parte dell'ente pubblico o di suoi stabilimenti dev'essere autorizzato se:

²⁶ Introdotta dal n. I della LF del 26 giu. 1998, in vigore dal 1° gen. 1999 (RU **1998** 3009 3011; FF **1996** IV 1).

²⁷ Nuovo testo giusta il n. I della LF del 26 giu. 1998, in vigore dal 1° gen. 1999 (RU **1998** 3009 3011; FF **1996** IV 1).

²⁸ **RS 700**

²⁹ Introdotta dal n. I della LF del 26 giu. 1998, in vigore dal 1° gen. 1999 (RU **1998** 3009 3011; FF **1996** IV 1).

- a. occorre per adempiere un compito pubblico previsto nei piani della legislazione in materia di pianificazione del territorio;
- b. serve come sostituzione reale nella costruzione di un'opera prevista nei piani della legislazione in materia di pianificazione del territorio e una legge federale o cantonale prescrive o consente la prestazione di sostituzioni reali.

² I motivi di rifiuto di cui all'articolo 63 non si applicano nel caso previsto dal capoverso 1 lettera a.

Art. 66 Prezzo d'acquisto esorbitante

Il prezzo d'acquisto è esorbitante se supera di oltre il 5 per cento il prezzo pagato in media per aziende o fondi agricoli paragonabili della stessa regione durante gli ultimi cinque anni.

Art. 67 Incanto forzato

¹ In caso di incanto forzato, l'aggiudicatario deve produrre l'autorizzazione o depositare i costi per un nuovo incanto e richiedere l'autorizzazione entro dieci giorni dall'aggiudicazione.

² Se l'aggiudicatario non chiede l'autorizzazione o se questa è rifiutata, l'autorità preposta all'incanto revoca l'aggiudicazione e ordina una nuova asta.

³ Il primo aggiudicatario risponde delle spese della nuova asta.

Art. 68³⁰

Art. 69 Illiceità dell'asta volontaria

Le aziende e i fondi agricoli non possono essere venduti all'asta volontaria.

Capitolo 3: Conseguenze di diritto civile e di diritto amministrativo

Art. 70 Negozi giuridici nulli

I negozi giuridici che infrangono o sono volti ad eludere i divieti di divisione materiale e di frazionamento (art. 58) o le disposizioni sull'acquisto di aziende e fondi agricoli (art. 61–69) sono nulli.

Art. 71 Revoca dell'autorizzazione

¹ L'autorità competente ad accordare l'autorizzazione revoca la sua decisione se l'acquirente l'ha conseguita fornendo informazioni false.

² La decisione non è più revocabile quando siano trascorsi più di dieci anni dall'iscrizione del negozio giuridico nel registro fondiario.

³⁰ Abrogato dal n. I della LF del 26 giu. 1998 (RU 1998 3009; FF 1996 IV 1).

Art. 72 Rettificazione del registro fondiario

¹ Se un negozio nullo è stato iscritto nel registro fondiario, l'autorità competente ad accordare l'autorizzazione ordina la rettificazione del registro fondiario dopo aver revocato la sua decisione (art. 71).

² L'ufficiale del registro fondiario, se viene a sapere in seguito che un negozio è soggetto ad autorizzazione, ne avverte l'autorità competente ad accordare l'autorizzazione.

³ La rettificazione del registro fondiario prevista dal capoverso 1 è esclusa quando siano trascorsi più di dieci anni dall'iscrizione del negozio giuridico nel registro fondiario.

⁴ La rettificazione del registro fondiario è inoltre esclusa ove ledesse diritti di terzi di buona fede (art. 973 CC³¹). Prima di decidere, l'autorità competente ad accordare l'autorizzazione s'informa presso l'ufficiale del registro fondiario se esistano tali diritti.

Titolo quarto: Misure destinate a prevenire l'indebitamento eccessivo**Art. 73** Limite dell'aggravio

¹ I fondi agricoli possono essere gravati da pegno immobiliare soltanto fino a concorrenza del limite dell'aggravio. Il limite dell'aggravio corrisponde al valore di reddito, aumentato del 35 per cento.

² I limiti dell'aggravio devono essere rispettati per:

- a. la costituzione di un diritto di pegno immobiliare;
- b. la costituzione di un pegno manuale su un titolo ipotecario;
- c. il reimpiego di un titolo ipotecario redento di cui il proprietario può disporre (cartella ipotecaria intestata al proprietario).

³ Per valutare se il limite d'aggravio è raggiunto, è determinante la somma dei diritti di pegno immobiliari iscritti, annotati e menzionati nel registro fondiario. I diritti di pegno immobiliari costituiti per garantire mutui concessi o garantiti in virtù della legge federale del 23 marzo 1962³² sui crediti agricoli d'investimento e gli aiuti per la conduzione aziendale agricola non sono conteggiati.

Art. 74 Diritti di pegno collettivi

¹ Se un pegno immobiliare è costituito su più fondi per garantire il medesimo credito (pegno collettivo; art. 798 cpv. 1 CC³³), ogni fondo può essere gravato fino a concorrenza della somma dei limiti d'aggravio dei singoli fondi.

31 RS 210

32 [RU 1962 1315, 1967 812, 1972 2749, 1977 2249 n. I 961, 1991 288 allegato n. 47 362 n. II 52, 857 appendice n. 27 2104. RU 1998 3033 allegato lett. f]

33 RS 210

² La costituzione di un pegno collettivo su fondi che soggiacciono e su fondi che non soggiacciono alla presente legge non è ammessa.

Art. 75 Eccezioni al limite dell'aggravio

¹ Non vi è limite d'aggravio per:

- a. i diritti di pegno immobiliare legali previsti dagli articoli 808 e 810 del Codice civile³⁴, come pure le ipoteche legali previste dal diritto pubblico cantonale (art. 836 CC);
- b. i diritti di pegno immobiliare per miglioramenti del suolo (art. 820 e 821 CC);
- c. i diritti di pegno immobiliare per mutui accordati o garantiti in virtù della legge federale del 23 marzo 1962³⁵ sui crediti agricoli d'investimento e gli aiuti per la conduzione aziendale agricola;
- d. i diritti di pegno immobiliare per mutui che la Confederazione o i Cantoni accordano o garantiscono in virtù della legislazione che promuove la costruzione di abitazioni, in quanto le abitazioni siano utilizzate per i bisogni dell'esercizio;
- e. i diritti di pegno immobiliare in forma di ipoteche per garantire il diritto all'utile, dei coeredi e dell'alienante.

² Le iscrizioni provvisorie di ipoteche legali giusta gli articoli 837 e 961 capoverso 1 numero 1 del Codice civile possono essere annotate nel registro fondiario indipendentemente dal limite dell'aggravio.

³ I diritti di pegno immobiliare già iscritti, di rango posteriore, non sono toccati, nella loro consistenza, dall'iscrizione di un diritto di pegno immobiliare giusta il capoverso 1 lettere a e b.

Art. 76 Sorpasso del limite d'aggravio

¹ Un diritto di pegno immobiliare che superi il proprio limite d'aggravio può essere costituito soltanto per garantire un mutuo che:

- a. una società cooperativa o fondazione di diritto privato riconosciuta dalla Confederazione o un'istituzione del diritto pubblico cantonale accorda senza interessi al debitore;
- b. un terzo accorda al debitore e una società cooperativa, fondazione o istituzione ai sensi della lettera a garantisce o remunera.

² L'autorità cantonale può autorizzare un mutuo di terzi garantito da un diritto di pegno che superi il limite d'aggravio, purché siano osservate le disposizioni degli articoli 77 e 78.

³⁴ **RS 210**

³⁵ [RU **1962** 1315, **1967** 812, **1972** 2749, **1977** 2249 n. I 961, **1991** 288 allegato n. 47 362 n. II 52, 857 appendice n. 27 2104. RU **1998** 3033 allegato lett. f]

³ L'ufficiale del registro fondiario respinge la domanda che non adempia alcuna di tali condizioni.

Art. 77 Concessione di mutui garantiti da pegno

¹ Un mutuo garantito da un diritto di pegno che superi il limite d'aggravio può essere accordato soltanto se:

- a. è utilizzato dal debitore per acquistare, estendere, mantenere o migliorare un'azienda agricola o un fondo agricolo, ovvero per acquistare o rinnovare le pertinenze aziendali necessarie e
- b. non porti a un indebitamento insopportabile per il debitore.

² Per valutare se il mutuo resta sopportabile, deve essere stabilito un bilancio preventivo d'esercizio. Bisogna tenere conto a tal fine di tutte le spese del debitore per la remunerazione e il rimborso dei suoi debiti ipotecari e chirografari. Devono essere compresi nell'esame anche i mutui garantiti da diritti di pegno non sottoposti al limite d'aggravio.

³ Le persone o istituzioni che garantiscono il mutuo, lo remunerano o lo accordano senza interessi e l'autorità che l'ha controllato si accertano che il mutuo venga utilizzato per lo scopo fissato. Se tale non è il caso, la persona o l'istituzione che garantisce il mutuo o lo remunera e l'autorità che l'ha controllato possono obbligare il creditore a denunciarlo.

Art. 78 Obbligo di rimborso

¹ Se un mutuo è utilizzato per acquistare, estendere, mantenere o migliorare un fondo agricolo, la parte che superi il limite d'aggravio dev'essere rimborsata entro 25 anni. In circostanze speciali, il creditore può accordare al debitore una proroga del termine di rimborso o liberarlo interamente dall'obbligo di pagare per acconti. Queste agevolazioni possono essere accordate soltanto d'intesa con la persona o l'istituzione che garantisce o remunera il mutuo, ovvero con l'autorità che l'ha controllato.

² Se il mutuo è utilizzato per finanziare le pertinenze aziendali, il termine fissato per il rimborso deve corrispondere alla durata di ammortamento degli oggetti finanziati.

³ Se il mutuo rimborsato era garantito da una cartella ipotecaria o da una rendita fondiaria e se queste non sono utilizzate per garantire un nuovo mutuo conformemente agli articoli 76 e 77, il creditore deve curarsi che la somma garantita sia modificata o radiata nel registro fondiario e sul titolo di pegno, nella misura in cui superi il limite d'aggravio. Le persone o istituzioni che garantiscono o remunerano il mutuo e l'autorità che l'ha controllato hanno il diritto di domandare all'ufficio del registro fondiario di procedere alla radiazione.

⁴ Il titolo di pegno può essere restituito al debitore soltanto se le condizioni di cui al capoverso 3 sono adempiute.

Art. 79 Riconoscimento delle società cooperative, fondazioni e istituzioni cantonali

¹ Una società cooperativa o fondazione di diritto privato è riconosciuta se i suoi statuti:

- a. prevedono d'accordare senza interessi, garantire o remunerare mutui a fini agricoli;
- b. fissano un importo massimo per la concessione senza interessi, la garanzia o la remunerazione dei singoli mutui;
- c. incaricano dell'amministrazione un organo composto di periti;
- d. escludono che agli organi siano versate prestazioni legate al reddito, quali percentuali d'interessenza (tantièmes);
- e. prevedono che il capitale di partecipazione e altri conferimenti dei membri possano essere al massimo remunerati al tasso applicabile alle ipoteche di primo grado, e
- f. prevedono che un reddito netto sia attribuito agli accantonamenti e alle riserve.

² Il Dipartimento federale di giustizia e polizia decide del riconoscimento e pubblica la decisione nel Foglio federale.

³ Le disposizioni sul riconoscimento delle società cooperative e delle fondazioni si applicano per analogia al riconoscimento delle istituzioni cantonali.

⁴ Le società cooperative, fondazioni e istituzioni cantonali riconosciute sono obbligate a fornire regolarmente al Dipartimento federale di giustizia e polizia un rapporto sulla loro gestione.

Titolo quinto: Procedura, protezione giuridica**Capitolo 1: Prescrizioni di procedura****Sezione 1: Disposizioni generali****Art. 80** Competenza

¹ L'istanza di rilascio di un'autorizzazione, di emanazione di una decisione d'accertamento o di stima del valore di reddito si propone all'autorità cantonale.

² Se un'azienda agricola è ubicata in più Cantoni, per il rilascio di un'autorizzazione o l'emanazione di una decisione d'accertamento è competente il Cantone nel quale è ubicata la parte di valore più elevato.

Art. 81 Trattazione da parte dell'ufficiale del registro fondiario

¹ All'ufficio del registro fondiario vanno esibiti, oltre all'atto concernente il negozio giuridico, la necessaria autorizzazione o documenti dai quali risulti che l'autorizzazione non è necessaria, nonché, se del caso, la decisione che ha fissato il limite d'aggravio.

² Se è manifesto che il negozio notificato sottostà ad autorizzazione e questa non è esibita, l'ufficiale del registro fondiario respinge la notificazione.

³ Se sussiste incertezza circa la necessità dell'autorizzazione per il negozio notificato, l'ufficiale del registro fondiario iscrive la notificazione nel libro giornale, rinviando la decisione circa l'iscrizione nel registro al momento in cui si sarà deciso sull'obbligo d'autorizzazione ed eventualmente sull'istanza.

⁴ L'ufficiale del registro fondiario assegna un termine di 30 giorni per proporre l'istanza di decisione sull'obbligo d'autorizzazione o di rilascio dell'autorizzazione medesima. Respinge la notificazione se il termine è trascorso infruttuosamente o se l'autorizzazione è stata rifiutata.

Art. 82³⁶

Art. 83 Procedura d'autorizzazione

¹ L'istanza di rilascio di un'autorizzazione si propone all'autorità cantonale competente (art. 90 lett. a).

² Questa autorità comunica la sua decisione alle parti, all'ufficiale del registro fondiario, all'autorità cantonale di vigilanza (art. 90 lett. b), all'affittuario nonché ai titolari di diritti di compera o di prelazione e agli aventi diritto all'attribuzione.

³ Il rifiuto dell'autorizzazione può essere impugnato dalle parti davanti all'autorità cantonale di ricorso (art. 88). Presso la stessa autorità possono interporre ricorso contro il rilascio dell'autorizzazione l'autorità cantonale di vigilanza, l'affittuario, nonché i titolari di diritti di compera o di prelazione e gli aventi diritto all'attribuzione.

Art. 84 Decisione d'accertamento

Chi ha un interesse degno di protezione può in particolare far accertare dall'autorità competente ad accordare l'autorizzazione se:

- a. un'azienda agricola o un fondo agricolo soggiace al divieto di divisione materiale, al divieto di frazionamento, alla procedura d'autorizzazione o al limite dell'aggravio;
- b. l'acquisto di un'azienda agricola o di un fondo agricolo può essere autorizzato.

Art. 85 Modificazione di un piano d'utilizzazione

Se, in una procedura d'esame di un piano d'utilizzazione ai sensi dell'articolo 21 capoverso 2 della legge federale del 22 giugno 1979³⁷ sulla pianificazione del territorio, è coinvolta anche un'azienda agricola o un fondo agricolo, un processo pendente o una procedura in corso possono, a richiesta di un partecipante, essere sospesi fino alla nuova determinazione della zona d'utilizzazione, ma al massimo per cinque anni.

³⁶ Abrogato dal n. 3 dell'all. alla L del 24 mar. 2000 sul foro (RS 272).

³⁷ RS 700

Sezione 2: Disposizioni speciali

Art. 86 Menzione nel registro fondiario

¹ Vanno menzionati nel registro fondiario:

- a. i fondi agricoli ubicati in zona edificabile e sottoposti alla presente legge (art. 2);
- b. i fondi non agricoli ubicati fuori zona edificabile e non sottoposti alla presente legge (art. 2).

² Il Consiglio federale fissa le eccezioni e disciplina le condizioni alle quali una menzione è radiata d'ufficio.

Art. 87 Stima del valore di reddito

¹ Il valore di reddito è stimato da un'autorità, d'ufficio o a richiesta di un avente diritto. Per edifici o impianti progettati, l'autorità può procedere a una stima provvisoria.

² Il valore di reddito può anche essere stimato da un perito; una tale stima è vincolante soltanto se approvata dall'autorità.

³ Possono domandare la stima del valore di reddito:

- a. il proprietario e ognuno dei suoi eredi;
- b. ogni titolare, secondo la presente legge, di un diritto di compera o di prelazione sull'azienda o sul fondo di cui si tratta, se potesse esercitare il suo diritto;
- c. i creditori pignoratizi, i garanti e le persone o istituzioni secondo l'articolo 76, se accordano, garantiscono o remunerano un mutuo garantito da pegno o se il valore dell'azienda o del fondo si è modificato in seguito a evento naturale, miglioramento del suolo, aumento o diminuzione della superficie, nuova costruzione, trasformazione, demolizione o chiusura di un edificio, cambiamento di destinazione o per altra causa analoga.

⁴ L'autorità comunica al proprietario, al proponente e all'ufficiale del registro fondiario il valore di reddito.

Capitolo 2: Protezione giuridica

Art. 88 Ricorso all'autorità cantonale

¹ Le decisioni prese in virtù della presente legge (art. 80 cpv. 1 e 87) possono essere impugnate entro 30 giorni davanti all'autorità cantonale di ricorso (art. 90 lett. f).

² Le decisioni cantonali d'ultima istanza vanno comunicate al Dipartimento federale di giustizia e polizia.

Art. 89 Ricorso di diritto amministrativo al Tribunale federale

Le decisioni su ricorso pronunciate dalle autorità cantonali di ultima istanza, come pure le decisioni del Dipartimento federale di giustizia e polizia in materia di riconoscimento di società cooperative, fondazioni e istituzioni cantonali secondo le disposizioni relative ai limiti dell'aggravio soggiacciono al ricorso di diritto amministrativo conformemente agli articoli 97 e seguenti della legge federale sull'organizzazione giudiziaria³⁸.

Titolo 6: Disposizioni finali**Capitolo 1: Esecuzione****Art. 90** Competenza dei Cantoni

I Cantoni designano le autorità competenti a:

- a. rilasciare le autorizzazioni di cui agli articoli 60, 63, 64 e 65;
- b. impugnare le decisioni dell'autorità competente ad accordare l'autorizzazione conformemente all'articolo 83 capoverso 3 (autorità di vigilanza);
- c. accordare l'autorizzazione prevista dall'articolo 76 capoverso 2 per i mutui per i quali è consentito superare il limite d'aggravio;
- d. domandare la menzione di cui all'articolo 86;
- e. procedere alla stima del valore di reddito o approvarla (art. 87);
- f. decidere sui ricorsi (autorità di ricorso).

Art. 91 Competenza della Confederazione

¹ Il Consiglio federale emana le disposizioni d'esecuzione degli articoli 10 capoverso 2 e 86 capoverso 2.

² Gli atti legislativi cantonali fondati sulla presente legge sottostanno all'approvazione della Confederazione.

³ Il Dipartimento federale di giustizia e polizia decide del riconoscimento delle società cooperative e fondazioni di diritto privato come pure delle istituzioni cantonali ai sensi dell'articolo 79.

Capitolo 2: Modificazione e abrogazione del diritto federale**Art. 92** Modificazioni

1. Il Codice civile³⁹ è modificato come segue:

Art. 613a

...

Art. 616

Abrogato

Art. 617

...

Art. 619

...

Art. 619^{bis} – 625^{bis}

Abrogati

Art. 654a

...

Art. 682a

...

Art. 798a

...

Art. 848

...

2. Il Codice delle obbligazioni⁴⁰ è modificato come segue:

Art. 218

...

Art. 218^{bis} - 218^{quinquies}

Abrogati

³⁹ RS 210. Le modificazioni qui appresso sono inserite nel Codice menzionato.

⁴⁰ RS 220. Le modificazioni qui appresso sono inserite nel Codice menzionato.

3. La legge federale del 4 ottobre 1985⁴¹ sull'affitto agricolo è modificata come segue:

Art. 51 cpv. 1

...

4. La legge sull'agricoltura⁴² è modificata come segue:

Art. 81

Abrogato

Art. 93 Diritto previgente: abrogazione

Sono abrogate:

- a. la legge federale del 12 giugno 1951⁴³ sulla conservazione della proprietà fondiaria agricola;
- b. la legge federale del 12 dicembre 1940⁴⁴ sullo sdebitamento di poderi agricoli.

Capitolo 3: Diritto transitorio

Art. 94 Diritto privato

¹ La divisione ereditaria è retta dal diritto applicabile al momento dell'aperta successione; se la divisione non è chiesta entro l'anno che segue l'entrata in vigore della presente legge, è applicabile soltanto il nuovo diritto.

² La proprietà collettiva (proprietà comune o comproprietà) costituita per contratto è sciolta secondo il diritto anteriore se tale scioglimento è chiesto entro l'anno che segue l'entrata in vigore della presente legge.

³ Un diritto legale o convenzionale all'utile, che esiste già al momento dell'entrata in vigore della presente legge, resta valido anche nel nuovo diritto. Salvo convenzione contraria, scadenza e computo sono tuttavia retti dal diritto in vigore al momento dell'alienazione. L'inclusione di un fondo agricolo in una zona edificabile (art. 29 cpv. 1 lett. c) si ha per alienazione soltanto se la decisione d'azzonamento è posteriore all'entrata in vigore della presente legge.

⁴¹ RS 221.213.2. Le modificazioni qui appresso sono inserite nella Legge menzionata.

⁴² [CS 2 189 disp. fin. trans. tit. X, art. 6 n. 7; RU 1953 1095, 1962 1185 art. 14, 1967 766, 1968 92, 1974 763, 1975 1088, 1977 2249 n. 1921 942 931, 1979 2060, 1982 1676 allegato n. 6, 1988 640, 1989 504 art. 33 lett. c, 1991 362 n. II 51 857 appendice n. 25 2611, 1992 1860 art. 75 n.5 1986 art. 36 cpv. 1, 1993 1410 art. 92 n. 4 1571 2080 allegato n. 11, 1994 28, 1995 1469 art. 59 n. 3 1837 3517 n. 12, 1996 2588 allegato n. 2, 1997 1187 1190, 1998 1822 art. 15. RU 1998 3033 allegato lett. c].

⁴³ [RU 1952 419, 1973 93 n. I 3, 1986 926 art. 59 n. 2]

⁴⁴ [CS 9 79; RU 1955 711, 1962 1323 art. 54 cpv. 1 n. 4 e cpv. 2, 1979 802]

⁴ Il diritto di prelazione su aziende e fondi agricoli è retto dal nuovo diritto, se il caso di prelazione è sopraggiunto dopo l'entrata in vigore della presente legge.

Art. 95 Altre disposizioni

¹ Le disposizioni della presente legge sul divieto di divisione materiale, sul divieto di frazionamento, sulla procedura d'autorizzazione e sul limite dell'aggravio si applicano a tutti i negozi giuridici di cui è chiesta l'iscrizione all'ufficio del registro fondiario dopo l'entrata in vigore della presente legge.

² Le procedure d'autorizzazione e di ricorso, in corso al momento dell'entrata in vigore della presente legge, sono liquidate secondo il nuovo diritto se, in quel momento, l'iscrizione del negozio giuridico non era ancora stata chiesta all'ufficio del registro fondiario.

Capitolo 4: Referendum ed entrata in vigore

Art. 96

¹ La presente legge sottostà al referendum facoltativo.

² Il Consiglio federale ne determina l'entrata in vigore.

Data dell'entrata in vigore: 1° gennaio 1994⁴⁵.

⁴⁵ DCF del 3 feb. 1993 (RU 1993 1440).