

Legge federale sull'affitto agricolo (LAAgr)¹

del 4 ottobre 1985 (Stato 1° settembre 2008)

L'Assemblea federale della Confederazione Svizzera,
visti gli articoli 31^{octies} e 64 della Costituzione federale^{2,3}
visto il messaggio del Consiglio federale dell'11 novembre 1981⁴,
decreta:

Capitolo 1: Campo d'applicazione

Sezione 1: Principio

Art. 1

¹ La presente legge si applica all'affitto di:

- a. fondi adibiti all'agricoltura;
- b.⁵ aziende agricole ai sensi degli articoli 5 e 7 capoversi 1, 2, 3 e 5 della legge federale del 4 ottobre 1991⁶ sul diritto fondiario rurale (LDFR);
- c. industrie accessorie non agricole che formano un'unità economica con un'azienda agricola.

² Essa si applica altresì ai negozi giuridici che perseguono lo stesso scopo dell'affitto agricolo e che, se non fossero sottoposti alla legge, ne renderebbero vana la protezione.

³ Le disposizioni relative all'affitto dei fondi agricoli si applicano anche all'affitto di alme, alpi e pascoli, come pure di diritti di godimento e di partecipazione ad essi relativi.

RU 1986 926

- 1 Nuova abbreviazione giusta l'art. 1 lett. a dell'O del 10 gen. 1996 che rettifica alcune abbreviazioni di titoli di atti normativi (RU 1996 208).
- 2 [CS 1 3; RU 1996 2503]. A queste disposizioni corrispondono ora agli art. 104 e 122 della Cost. federale del 18 apr. 1999 (RS 101).
- 3 Nuovo testo giusta il n. 7 dell'all. alla L del 24 mar. 2000 sul foro, in vigore dal 1° gen. 2001 (RS 272).
- 4 FF 1982 I 237
- 5 Nuovo testo giusta il n. I della LF del 5 ott. 2007, in vigore dal 1° set. 2008 (RU 2008 3589 3591; FF 2006 5815).
- 6 RS 211.412.11

⁴ Nella misura in cui la presente legge non è applicabile o non contiene disposizioni speciali, si applica il Codice delle obbligazioni⁷, eccettuate le disposizioni concernenti l'affitto di locali d'abitazione e commerciali, quelle sul deposito del fitto e quelle riguardanti le autorità e la procedura.⁸

Sezione 2: Eccezioni

Art. 2 Fondi di esigua estensione

¹ La presente legge non è applicabile all'affitto di:

- a. fondi vignati aventi un'estensione inferiore a 15 are;
- b. altri fondi agricoli non edificati aventi un'estensione inferiore a 25 are.

² I Cantoni possono assoggettare alla presente legge anche fondi agricoli aventi un'estensione minore.

³ Se più fondi sono affittati dallo stesso locatore allo stesso affittuario, le loro superfici sono sommate. Lo stesso vale laddove un proprietario affitti un fondo suddividendolo fra più affittuari.

Art. 2a⁹ Fondi ubicati in una zona edificabile

¹ La presente legge non si applica all'affitto di fondi adibiti all'agricoltura qualora la cosa affittata sia interamente situata in una zona edificabile ai sensi dell'articolo 15 della legge del 22 giugno 1979¹⁰ sulla pianificazione del territorio.

² I contratti di affitto agricolo in cui la cosa affittata per la durata del contratto è situata interamente in una zona edificabile ai sensi dell'articolo 15 della legge del 22 giugno 1979 sulla pianificazione del territorio rimangono sottoposti al diritto in materia di affitto agricolo per la durata legale dell'affitto o, se più lunga, per la durata stabilita nel contratto o protratta giudizialmente.

Art. 3 Alpi e pascoli

I Cantoni possono emanare per l'affitto di alpi e di pascoli, come pure di diritti di godimento e di partecipazione ad essi relativi, disposizioni che derogano alla presente legge.

⁷ RS 220

⁸ Nuovo testo giusta il n. II art. 2 della LF del 15 dic. 1989 che modifica il CO (locazione e affitto), in vigore dal 1° lug. 1990 (RS 220 in fine, disp. fin. tit. VIII e VIII^{bis}).

⁹ Introdotto dal n. I della LF del 5 ott. 2007, in vigore dal 1° set. 2008 (RU 2008 3589 3591; FF 2006 5815).

¹⁰ RS 700

Capitolo 2: Il contratto di affitto agricolo

Sezione 1: Definizione

Art. 4

¹ L'affitto agricolo è un contratto con cui il locatore si obbliga a concedere all'affittuario un'azienda o un fondo, per uso agricolo e perché ne raccolga i frutti ed i proventi, e l'affittuario si obbliga a pagargli in corrispettivo un fitto.

² ...¹¹

Sezione 2: Diritto preferenziale di affitto

Art. 5 Titolari

¹ Per le aziende agricole, i Cantoni possono prevedere un diritto preferenziale di affitto in favore dei discendenti del locatore che intendono esercitarlo personalmente e ne sono idonei.

² Il discendente può opporre questo diritto a un terzo soltanto se ne è fatta menzione nel registro fondiario.¹²

³ Per altro, i Cantoni regolano i particolari e la procedura.

Art. 6 Diritto preferenziale in caso d'affitto di pascoli di montagna

I Cantoni possono prevedere, a favore degli agricoltori delle regioni montane, un diritto preferenziale di affitto sui pascoli di montagna vicini. Essi regolano i particolari e la procedura.

Sezione 3: Durata dell'affitto

Art. 7 Durata iniziale

¹ La durata iniziale dell'affitto è di almeno nove anni per le aziende agricole e di almeno sei anni per i singoli fondi.

² La pattuizione di una durata più breve è valida soltanto se approvata dall'autorità. La domanda deve essere presentata entro tre mesi dall'inizio dell'affitto.

³ Una durata più breve è autorizzata quando circostanze personali o economiche di una parte o altri motivi obiettivi lo giustificano.¹³

¹¹ Abrogato dal n. I della LF del 20 giu. 2003, con effetto dal 1° gen. 2004 (RU 2003 4127 4130; FF 2002 4208).

¹² Nuovo testo giusta il n. I della LF del 20 giu. 2003, in vigore dal 1° gen. 2004 (RU 2003 4127 4130; FF 2002 4208).

¹³ Nuovo testo giusta il n. I della LF del 5 ott. 2007, in vigore dal 1° set. 2008 (RU 2008 3589 3591; FF 2006 5815).

⁴ Se l'autorizzazione è negata o se la domanda è tardiva, l'affitto è soggetto alla durata minima legale.

Art. 8 Rinnovazione dell'affitto

¹ Il contratto d'affitto è considerato rinnovato senza modifiche per altri sei anni:

- a. se, concluso a tempo indeterminato, non sia stato disdetto regolarmente;
- b. se, concluso a tempo determinato, sia stato proseguito tacitamente dopo la scadenza convenuta.

² La pattuizione di una rinnovazione di durata inferiore è valida solo se approvata dall'autorità. La domanda deve essere presentata entro tre mesi dall'inizio della rinnovazione.

³ Sono applicabili per analogia le disposizioni sulla riduzione della durata iniziale.

Art. 9 Colture speciali

I Cantoni possono stabilire un'altra durata per l'affitto di fondi adibiti a colture speciali, quali i vigneti e i frutteti.

Sezione 4: Adeguamento dell'affitto alle mutate circostanze

Art. 10 Adeguamento del fitto in generale

Ove il Consiglio federale modifichi le aliquote determinanti per il calcolo del fitto consentito, ognuna delle parti può chiedere l'adeguamento del fitto per l'inizio dell'anno d'affitto successivo.

Art. 11 Adeguamento del fitto in caso di modifica del valore di reddito

Ognuna delle parti può chiedere la revisione del valore di reddito e l'adeguamento del fitto per l'inizio dell'anno di affitto successivo, ove il valore dell'azienda o del fondo venga ad essere modificato durevolmente in seguito ad evento naturale, miglierie fondiarie, aumento o diminuzione della superficie, costruzioni nuove o trasformazioni di costruzioni esistenti, demolizione di un edificio o cessazione del suo uso, oppure ad altre circostanze. La revisione del valore di reddito e l'adeguamento del fitto possono essere parimenti richiesti quando siano modificati gli elementi di base considerati per la stima del valore di reddito.

Art. 12 Adeguamento di altre clausole contrattuali

Ognuna delle parti può chiedere che siano adeguate alle mutate circostanze altre clausole del contratto quando non possa più ragionevolmente pretendersi che essa lo adempia.

Art. 13 Riduzione del fitto

Se il reddito consueto della cosa affittata è diminuito temporaneamente in misura considerevole per infortunio od evento naturale straordinario, l'affittuario può pretendere una riduzione adeguata del fitto per un periodo determinato.

Sezione 5: Alienazione della cosa affittata**Art. 14** La vendita non annulla l'affitto

Se il locatore aliena la cosa affittata o ne perde la disponibilità in seguito ad esecuzione forzata o a fallimento, l'acquirente subentra nel contratto di affitto.

Art. 15 Eccezioni

¹ L'acquirente può sciogliere il contratto d'affitto se ha acquistato la cosa per scopi edilizi immediati o per scopi pubblici, o per gestirla direttamente.

² Ove non intenda assumere il contratto di affitto, l'acquirente deve, con preavviso di tre mesi dalla conclusione del contratto di acquisto, notificare per scritto all'affittuario che l'affitto sarà sciolto, dopo la decorrenza di almeno un anno, al successivo termine primaverile od autunnale ammesso dall'uso locale.

³ Se l'affitto è sciolto, l'affittuario può, entro trenta giorni da quando ha ricevuto la relativa notificazione, chiedere in giudizio la prorogazione dell'affitto. Il giudice protrae l'affitto per un periodo non inferiore a sei mesi e non superiore a due anni, qualora la risoluzione comporti per l'affittuario o la sua famiglia conseguenze gravose che non appaiono giustificate neppure tenendo conto degli interessi del nuovo proprietario.

⁴ Il locatore risponde del danno insorto all'affittuario dalla risoluzione anticipata dell'affitto. L'affittuario non è obbligato a lasciare la cosa affittata prima di essere stato risarcito o prima che gli siano state fornite sufficienti garanzie.

⁵ La risoluzione anticipata dell'affitto può, con il consenso scritto dell'affittuario, essere disciplinata nel contratto di alienazione.

Sezione 6: Fine dell'affitto**Art. 16** Disdetta in generale

¹ La disdetta di un contratto d'affitto è valida solo se data per scritto. A richiesta, la disdetta deve essere motivata.

² Il termine di disdetta è di un anno ove la legge non disponga altrimenti; le parti possono convenire un termine più lungo.

³ Salvo patto contrario, la disdetta può essere data soltanto per il termine primaverile od autunnale ammesso dall'uso locale.

⁴ Se la cosa affittata è situata in parte in una zona edificabile ai sensi dell'articolo 15 della legge del 22 giugno 1979¹⁴ sulla pianificazione del territorio, la disdetta può essere data per i fondi che non rientrano nel campo d'applicazione della LDFR¹⁵ e il contratto d'affitto può essere continuato senza tali fondi.¹⁶

Art. 17 Risoluzione anticipata

¹ Se, per motivi gravi, non può più pretendersi ragionevolmente che una parte adempia il contratto, essa può dare la disdetta per il successivo termine primaverile od autunnale. La disdetta va data per scritto, con preavviso di sei mesi.

² Il giudice determina gli effetti patrimoniali della risoluzione tenendo conto di tutte le circostanze.

Art. 18 Morte dell'affittuario

¹ La disdetta va data per scritto, con preavviso di sei mesi.

² Se la disdetta è data dal locatore, un discendente, il coniuge o il partner registrato dell'affittuario può dichiarare entro 30 giorni di subentrare nel contratto.¹⁷ In caso di concorso di aventi diritto, il locatore designa colui che subentrerà nel contratto.

³ Se il subentrante non offre garanzie sufficienti per una gestione normale della cosa affittata o se per altro motivo non può ragionevolmente pretendersi che il locatore continui l'affitto, il locatore può, nel termine di trenta giorni da quando ha ricevuto la dichiarazione, chiedere giudizialmente la risoluzione del contratto di affitto.

Art. 19 Assunzione dell'affitto complementare in caso di cessione dell'azienda

¹ Se l'esercente di un'azienda agricola consistente in parte di terreno proprio e in parte di terreno affittato cede l'azienda ad altri, l'assuntore può dichiarare per scritto al locatore che intende continuare l'affitto complementare in un determinato lotto.

² Se, nei tre mesi da quando ha ricevuto la dichiarazione, il locatore non vi si oppone o non chiede la conclusione di un nuovo contratto d'affitto, l'assuntore subentra nel contratto.

¹⁴ RS 700

¹⁵ RS 211.412.11

¹⁶ Introdotto dal n. I della LF del 5 ott. 2007, in vigore dal 1° set. 2008 (RU 2008 3589 3591; FF 2006 5815).

¹⁷ Nuovo testo giusta il n. 12 dell'all. alla L del 18 giu. 2004 sull'unione domestica registrata, in vigore dal 1° gen. 2007 (RS 211.231).

Art. 20 Raggruppamento di fondi

¹ Se, in seguito ad un raggruppamento di fondi o a una ricomposizione particellare di terreno agricolo, la gestione di un fondo affittato subisce un'alterazione essenziale, ognuna delle parti può, per scritto, risolvere il contratto d'affitto per la data dell'entrata in vigore del nuovo riparto.

² Lo scioglimento anticipato non dà diritto ad un'indennità.

Art. 21 Mora dell'affittuario

¹ Ove durante l'affitto l'affittuario sia in ritardo nel pagamento del fitto, il locatore può notificargli per scritto che, in caso di mancato pagamento entro sei mesi, il contratto d'affitto sarà sciolto alla scadenza di tale termine.

² Se il contratto è sciolto, l'affittuario è tenuto a risarcire il danno, salvo che provi d'essere esente da colpa.

Sezione 7: Obblighi dell'affittuario e del locatore¹⁸**Art. 21a¹⁹** Obbligo di gestire la cosa affittata

¹ L'affittuario deve gestire accuratamente la cosa affittata e segnatamente provvedere a una redditività durevole del suolo.

² L'obbligo di gestire incombe personalmente all'affittuario. Questi può tuttavia, sotto la sua responsabilità, affidare la gestione della cosa affittata a familiari, impiegati o membri di una comunità aziendale di cui fa parte o far eseguire singoli lavori da terzi.

Art. 22 Manutenzione, riparazioni

¹ Il locatore deve eseguire a sue spese le grandi riparazioni che durante l'affitto si rendano necessarie alla cosa affittata, non appena l'affittuario gliene abbia indicata la necessità.

² L'affittuario ha il diritto di eseguire lui stesso le grandi riparazioni necessarie se il locatore, debitamente avvisato, non vi abbia provveduto entro congruo termine e non abbia contestato d'esservi tenuto. Può pretendere d'essere indennizzato il più tardi alla fine dell'affitto.

³ L'affittuario deve provvedere a sue spese all'ordinaria manutenzione della cosa affittata. È tenuto alle piccole riparazioni in conformità degli usi locali, segnatamente all'ordinaria manutenzione delle strade, dei passaggi, dei fossi, delle dighe, delle siepi, dei tetti, degli acquedotti e simili.

¹⁸ Originario titolo avanti l'art. 22. Nuovo testo giusta il n. I della LF del 20 giu. 2003, in vigore dal 1° gen. 2004 (RU **2003** 4127 4130; FF **2002** 4208).

¹⁹ Introdotto dal n. I della LF del 20 giu. 2003, in vigore dal 1° gen. 2004 (RU **2003** 4127 4130; FF **2002** 4208).

⁴ Le parti possono convenire che l'affittuario sia tenuto ad un obbligo di manutenzione più esteso e a provvedere anche a grandi riparazioni.

Art. 22a²⁰ Migliorie e modificazioni da parte dell'affittuario

¹ L'affittuario può procedere soltanto con il consenso scritto del locatore a miglorie e modificazioni della cosa affittata che vanno al di là dell'ordinaria manutenzione nonché a cambiamenti nella gestione della cosa che potrebbero assumere un'importanza essenziale oltre la durata dell'affitto.

² Il locatore che ha dato il suo consenso può esigere il ripristino dello stato originale solo se ciò è stato convenuto per scritto.

Art. 22b²¹ Violazione degli obblighi dell'affittuario

Il locatore può disdire l'affitto con preavviso scritto di sei mesi per la primavera successiva o l'autunno successivo se, nonostante l'ingiunzione o esortazione scritta del locatore, l'affittuario:

- a. persiste nel violare l'obbligo di gestire di cui all'articolo 21a;
- b. persiste nel violare l'obbligo di manutenzione di cui all'articolo 22 capoverso 3;
- c. non elimina entro un termine adeguato una migloria o una modificazione di cui all'articolo 22a, eseguita senza il consenso scritto del locatore.

Art. 23 Restituzione. Miglorie e deterioramenti

¹ Alla fine dell'affitto, la cosa affittata deve essere restituita nello stato in cui si trova.

² Salvo patto contrario, l'affittuario può pretendere, alla fine dell'affitto, un'equa indennità per le spese sostenute, con l'accordo del locatore, per miglioramenti della cosa affittata.

³ Egli non ha diritto a compenso per le miglorie che sono unicamente il risultato del regolare governo della cosa.

⁴ Deve risarcire quei deterioramenti che con un regolare governo della cosa avrebbe evitati.

Art. 24 Frutti

¹ Salvo clausola contrattuale od uso locale diverso, l'affittuario non ha diritto ai frutti non ancora raccolti alla fine dell'affitto.

² Egli può nondimeno pretendere un'indennità adeguata per le sue spese.

²⁰ Introdotto dal n. II art. 2 della LF del 15 dic. 1989 che modifica il CO (locazione e affitto) (RS 220 in fine, disp. fin. tit. VIII e VIII^{bis}) Nuovo testo giusta il n. I della LF del 20 giu. 2003, in vigore dal 1° gen. 2004 (RU 2003 4127 4130; FF 2002 4208).

²¹ Introdotto dal n. I della LF del 20 giu. 2003, in vigore dal 1° gen. 2004 (RU 2003 4127 4130; FF 2002 4208).

Art. 25 Scorte

¹ Salvo clausola contrattuale od uso locale diverso, l'affittuario uscente deve lasciare sul posto provviste di foraggio, streme e concime dell'ultimo anno di affitto nella misura corrispondente ad un normale esercizio.

² Egli ha diritto alla rifusione del maggior valore se all'inizio dell'affitto ne ha ricevuto una minore quantità; se ne ha ricevuto una quantità maggiore, la deve compensare in natura od in denaro.

Sezione 7^{bis} 22: Diritto di ritenzione del locatore**Art. 25b**

A garanzia del fitto annuale scaduto e di quello in corso il locatore ha lo stesso diritto di ritenzione come in materia di locazione di locali commerciali.

Sezione 8: Protrazione giudiziale dell'affitto**Art. 26** Azione

¹ Se una parte ha disdetto il contratto d'affitto, la controparte può, entro tre mesi dal ricevimento della disdetta, agire in giudizio per ottenere una protrazione dell'affitto.

² Se il contratto concluso a tempo determinato giunge a scadenza e non si perviene alla conclusione di un nuovo contratto, ciascuna parte può, il più tardi nove mesi prima della scadenza, agire in giudizio per ottenere una protrazione dell'affitto.

Art. 27 Decisione giudiziaria

¹ Ove si possa ragionevolmente pretendere dal convenuto che continui l'affitto, il giudice protrae la durata di quest'ultimo.

² Se la disdetta è stata data dal locatore, questi deve provare che non si può ragionevolmente pretendere che egli continui l'affitto o che la protrazione è ingiustificata per altri motivi. La protrazione dell'affitto non può, in particolare, essere ragionevolmente pretesa od è ingiustificata allorquando:

- a. l'affittuario ha gravemente violato i suoi obblighi legali o contrattuali;
- b. l'affittuario è divenuto insolvente;
- c.²³ il locatore, il suo coniuge o il suo partner registrato, un parente od affine stretto intende gestire personalmente la cosa affittata;
- d. non si giustifica di mantenere l'azienda;

²² Introdotta dal n. II art. 2 della LF del 15 dic. 1989 che modifica il CO (locazione e affitto), in vigore dal 1° lug. 1990 (RS 220 in fine, disp. fin. tit. VIII e VIII^{bis}).

²³ Nuovo testo giusta il n. 12 dell'all. alla L del 18 giu. 2004 sull'unione domestica registrata, in vigore dal 1° gen. 2007 (RS 211.231).

e.²⁴ la cosa affittata è situata in parte in una zona edificabile ai sensi dell'articolo 15 della legge del 22 giugno 1979²⁵ sulla pianificazione del territorio per i fondi che non rientrano nel campo d'applicazione della LDFR²⁶.

³ La decisione con cui l'autorità determina il fitto non vanifica in nessun caso la protrazione dell'affitto.

⁴ Il giudice protrae l'affitto per una durata compresa fra tre e sei anni. Egli valuta le circostanze personali e tien conto, in particolare, della natura della cosa affittata e di un'eventuale riduzione della durata dell'affitto.

Art. 28 Adeguamento delle clausole del contratto

A richiesta di una parte, il giudice può, protraendo l'affitto, adeguare le clausole del contratto alle mutate circostanze.

Sezione 9: Disposizioni imperative

Art. 29

Salvo disposizione contraria della legge, l'affittuario non può rinunciare anticipatamente ai diritti conferiti a lui o ai suoi eredi dalle disposizioni del presente capitolo. Ogni altro patto è nullo.

Capitolo 3: Affitto particella per particella²⁷

Art. 30 Obbligo dell'autorizzazione

¹ Chi intende affittare singoli fondi o parti di singoli fondi di un'azienda agricola (affitto particella per particella) necessita di un'autorizzazione.

² L'autorizzazione non è necessaria ove la superficie totale affittata non ecceda il dieci per cento della superficie iniziale utile dell'azienda e la cosa affittata non comprenda alcun edificio.

Art. 31 Motivi che giustificano l'autorizzazione

¹ Il locatore deve chiedere l'autorizzazione all'autorità cantonale competente prima dell'inizio dell'affitto.

²⁴ Nuovo testo giusta il n. I della LF del 5 ott. 2007, in vigore dal 1° set. 2008 (RU **2008** 3589 3591; FF **2006** 5815).

²⁵ RS **700**

²⁶ RS **211.412.11**

²⁷ Nuovo testo giusta il n. I della LF del 5 ott. 2007, in vigore dal 1° set. 2008 (RU **2008** 3589 3591; FF **2006** 5815).

² L'autorizzazione è rilasciata solo se è adempiuta una delle condizioni seguenti:

- a. ...²⁸
- b. ...²⁹
- c. non si giustifica di mantenere l'azienda agricola;
- d. l'azienda agricola è ubicata interamente o prevalentemente in una zona edificabile ai sensi dell'articolo 15 della legge federale del 22 giugno 1979³⁰ sulla pianificazione del territorio;
- e. l'azienda è affittata particella per particella soltanto temporaneamente e sarà poi nuovamente gestita quale unità economica;
- f. il locatore non è più in grado per ragioni personali, quali malattia grave od età avanzata, di continuare ad esercitare personalmente l'intera azienda, bensì solo parte della stessa.
- g.³¹ invece dei fondi o delle parti di fondo affittati particella per particella, altri oggetti ubicati in una posizione più favorevole per l'azienda o più idonei sono affittati a titolo complementare.

^{2bis} L'autorità permette inoltre l'affitto particella per particella di un'azienda agricola se:

- a. ...³²
- b. l'affitto particella per particella serve essenzialmente a migliorare strutturalmente altre aziende agricole;
- c. nessun parente titolare di un diritto di prelazione o di un diritto all'attribuzione intende riprendere l'azienda agricola per la coltivazione diretta o nessun'altra persona che potrebbe chiedere l'attribuzione nella divisione successoria (art. 11 cpv. 2 della LF del 4 ott. 1991³³ sul diritto fondiario rurale) vuole riprendere integralmente l'azienda per affittarla;
- d.³⁴ il coniuge o il partner registrato che ha gestito l'azienda con il proprietario acconsente all'affitto particella per particella.³⁵

³ ...³⁶

²⁸ Abrogata dal n. I della LF del 20 giu. 2003, con effetto dal 1° gen. 2004 (RU **2003** 4127 4130; FF **2002** 4208).

²⁹ Abrogata dal n. I della LF del 5 ott. 2007, con effetto dal 1° set. 2008 (RU **2008** 3589 3591; FF **2006** 5815).

³⁰ RS **700**

³¹ Introdotta dal n. I della LF del 26 giu. 1998, in vigore dal 1° gen. 1999 (RU **1998** 3012 3013; FF **1996** IV 1).

³² Abrogata dal n. I della LF del 20 giu. 2003, con effetto dal 1° gen. 2004 (RU **2003** 4127 4130; FF **2002** 4208).

³³ RS **211.412.11**

³⁴ Nuovo testo giusta il n. 12 dell'all. alla L del 18 giu. 2004 sull'unione domestica registrata, in vigore dal 1° gen. 2007 (RS **211.231**).

³⁵ Introdotta dal n. I della LF del 26 giu. 1998, in vigore dal 1° gen. 1999 (RU **1998** 3012 3013; FF **1996** IV 1).

³⁶ Abrogato dal n. I della LF del 20 giu. 2003, con effetto dal 1° gen. 2004 (RU **2003** 4127 4130; FF **2002** 4208).

Art. 32 Effetti del diniego dell'autorizzazione

¹ Se nega l'autorizzazione, l'autorità competente scioglie il contratto d'affitto per il primo termine ragionevole, primaverile od autunnale, e ordina l'evacuazione del fondo.

² Le parti non hanno alcun diritto al risarcimento del danno loro derivato dallo scioglimento del contratto di affitto.

...

Art. 33 a 35³⁷**Capitolo 4: Fitto**³⁸**Sezione 1: Principi**³⁹**Art. 35a**⁴⁰ Disposizioni contrattuali

¹ Il fitto può consistere in denaro, in una quota dei frutti (mezzadria) o in una prestazione in natura. Nella mezzadria il diritto dell'affittuario ai frutti è regolato dall'uso locale, salvo patto contrario.

² Salvo patto contrario, le spese accessorie sono a carico dell'affittuario.

Art. 36 Restrizioni di diritto pubblico⁴¹

¹ Il fitto è soggetto al controllo dell'autorità; esso non deve eccedere la misura consentita.

² Il Consiglio federale fissa i tassi dell'interesse del valore di reddito, l'indennità considerata per gli oneri del locatore, nonché il supplemento previsto per i vantaggi generali.

³ Le prestazioni in natura e le altre prestazioni accessorie convenute devono essere computate nel fitto.

⁴ Per calcolare il fitto è tenuto conto anche di quanto l'affittuario versa al locatore per una cosa locata, o una cosa non agricola affittata, vincolata a un affitto prevalentemente agricolo.

³⁷ Abrogati dal n. I della LF del 5 ott. 2007, con effetto dal 1° set. 2008 (RU **2008** 3589 3591; FF **2006** 5815).

³⁸ Originario titolo avanti l'art. 36.

³⁹ Originario titolo avanti l'art. 36.

⁴⁰ Introdotta dal n. I della LF del 20 giu. 2003, in vigore dal 1° gen. 2004 (RU **2003** 4127 4130; FF **2002** 4208).

⁴¹ Introdotta dal n. I della LF del 20 giu. 2003, in vigore dal 1° gen. 2004 (RU **2003** 4127 4130; FF **2002** 4208).

Sezione 2: Determinazione

Art. 37 Fitto per un'azienda agricola

Il fitto per un'azienda agricola si compone di:

- a.⁴² una percentuale adeguata del valore di reddito secondo l'articolo 10 LDFR⁴³;
- b. un'indennità corrispondente alla media delle spese del locatore per gli impianti e le installazioni (oneri del locatore).

Art. 38 Fitto per singoli fondi

¹ Il fitto per singoli fondi si compone di:

- a. un interesse adeguato del valore di reddito ai sensi dell'articolo 6 della legge federale del 12 dicembre 1940⁴⁴ sullo sdebitamento di poteri agricoli;
- b. un'indennità corrispondente alla media delle spese del locatore per gli impianti e le installazioni (oneri del locatore);
- c. un supplemento per i vantaggi generali derivanti all'affittuario da un affitto complementare.

² L'autorità competente può accordare, di caso in caso, supplementi riferiti all'azienda e non eccedenti ognuno il 15 per cento quando il fondo:

- a. permette un migliore raggruppamento dei terreni;
- b. si trova in una situazione favorevole per l'esercizio dell'azienda.

³ Per edifici agricoli non possono essere accordati supplementi ai sensi dei capoversi 1 lettera c e 2.

Art. 39 Canoni per cose locate o cose non agricole affittate

Per determinare il canone per cose locate, o cose non agricole affittate, vincolate a un affitto prevalentemente agricolo si applicano le disposizioni concernenti provvedimenti contro gli abusi in materia di locazione.

Art. 40 Tasso d'interesse. Oneri del locatore

¹ Il Consiglio federale fissa il tasso d'interesse del valore di reddito in base al tasso medio delle ipoteche di primo grado secondo la media di più anni e lo adegua alle variazioni durevoli di quest'ultimo.

⁴² Nuovo testo giusta il n. I della LF del 5 ott. 2007, in vigore dal 1° set. 2008 (RU 2008 3589 3591; FF 2006 5815).

⁴³ RS 211.412.11

⁴⁴ [CS 9 79; RU 1955 711, 1962 1323 art. 54 cpv. 1 n. 4, e cpv. 2, 1979 892. RU 1993 1410 art. 93 lett. b]. Ora: dell'art. 10 della LF del 4 ott. 1991 sul diritto fondiario rurale (RS 211.412.11).

2 ...⁴⁵

³ Il Consiglio federale fissa l'ammontare considerato degli oneri del locatore secondo gli oneri medi del periodo di riferimento determinante per il calcolo del valore di reddito.

Art. 41 Supplemento per affitto di più lunga durata

Se le parti convengono di protrarre l'affitto per almeno tre anni oltre la durata di prorazione legale, per tutta la durata della prorazione è ammissibile un supplemento di fitto del 15 per cento.

Sezione 3: Controllo del fitto

Art. 42 Autorizzazione del fitto per un'azienda

¹ Il fitto per un'azienda deve essere autorizzato.

² Il locatore deve chiedere l'autorizzazione entro tre mesi dall'inizio dell'affitto o dalla modifica del fitto convenuta con l'affittuario. L'adeguamento del fitto nei limiti delle modifiche degli elementi di calcolo fissati dal Consiglio federale non è soggetto ad autorizzazione. A richiesta di una parte, l'autorità competente emana una decisione con cui accerta in quale misura il fitto può essere adeguato.

³ L'autorità designata dal Cantone, se viene a conoscenza che non è stata chiesta l'autorizzazione di un fitto, promuove la procedura autorizzativa.

Art. 43 Opposizione contro il fitto per fondi

¹ Contro il fitto convenuto per singoli fondi, le autorità designate dal Cantone possono fare opposizione presso l'autorità competente per l'autorizzazione.

² L'opposizione va fatta entro tre mesi da quando l'autorità interessata ha avuto conoscenza della conclusione del contratto o dell'adeguamento del fitto, ma in ogni caso entro due anni dall'inizio dell'affitto o dal momento dell'adeguamento del fitto.⁴⁶

Art. 44 Decisione dell'autorità

¹ L'autorità competente per l'autorizzazione decide se il fitto convenuto per l'azienda agricola o per il fondo sia lecito.

² Essa riduce il fitto eccessivo all'ammontare consentito.

³ Essa notifica la sua decisione alle parti e la comunica all'autorità legittimata a fare opposizione.

⁴⁵ Abrogato dal n. I della LF del 5 ott. 2007, con effetto dal 1° set. 2008 (RU **2008** 3589 3591; FF **2006** 5815).

⁴⁶ Nuovo testo giusta il n. I della LF del 20 giu. 2003, in vigore dal 1° gen. 2004 (RU **2003** 4127 4130; FF **2002** 4208).

Art. 45 Effetti di diritto civile

¹ La convenzione inerente al fitto è nulla in quanto il fitto ecceda la misura stabilita dall'autorità.

² La restituzione dei fitti pagati in base ad una convenzione nulla può essere richiesta entro il termine di un anno a partire dal passaggio in giudicato della determinazione del fitto, ma al più tardi cinque anni dopo il loro pagamento.

³ Per altro, la nullità del fitto non infirma la validità del contratto d'affitto.

Art. 46 Patti nulli

Le parti non possono rinunciare anticipatamente ai diritti loro conferiti dalla presente sezione.

Capitolo 5: Procedura e autorità**Sezione 1: Procedura e rimedi di diritto****Art. 47** Principi

¹ I Cantoni prevedono una procedura semplice e rapida.

² Il giudice e le autorità amministrative accertano i fatti d'ufficio. Le parti devono essere sentite.

³ I Cantoni disciplinano la procedura nella misura in cui non sia regolata dalla presente legge.

Art. 48 Procedura civile⁴⁷

¹ Le controversie risultanti dal contratto d'affitto sono decise dal giudice.

² ...⁴⁸

Art. 49 Decisione d'accertamento dell'autorità amministrativa

¹ La parte che abbia un interesse degno di protezione può chiedere all'autorità competente di accertare se la riduzione della durata dell'affitto, l'affitto particella per particella, l'affitto complementare o l'ammontare del fitto possano essere approvati.

² Essa può chiedere la decisione d'accertamento anche prima della conclusione del contratto.

⁴⁷ Nuovo testo giusta il n. 7 dell'all. alla L del 24 mar. 2000 sul foro, in vigore dal 1° gen. 2001 (RS 272).

⁴⁸ Abrogato dal n. 7 dell'all. alla L del 24 mar. 2000 sul foro (RS 272).

Art. 50 Ricorso all'autorità cantonale di ricorso

¹ Le decisioni dell'autorità amministrativa di prima istanza possono essere impugnate nel termine di 30 giorni dinnanzi all'autorità cantonale di ricorso.

² L'autorità di ricorso notifica la propria decisione alle parti e all'opponente; la comunica altresì all'autorità inferiore.

Art. 51⁴⁹**Art. 52** Obbligo d'informazione

Le parti devono fornire all'autorità amministrativa competente le informazioni da essa richieste, consentirle di prendere conoscenza dei documenti e di procedere a sopralluoghi, in quanto necessario per accordare un'autorizzazione o emanare una decisione su opposizione, su ricorso o d'accertamento.

Sezione 2: Autorità cantionali**Art. 53**

I Cantoni designano:

- a. le autorità competenti ad accordare le autorizzazioni;
- b. le autorità legittimate a fare opposizione;
- c. l'autorità di ricorso.

Capitolo 6:⁵⁰ ...**Art. 54 a 57****Capitolo 7: Disposizioni finali****Sezione 1: Disposizioni cantionali d'esecuzione****Art. 58**

¹ Gli atti normativi cantionali fondati sulla presente legge devono essere portati a conoscenza del Dipartimento federale di giustizia e polizia.⁵¹

⁴⁹ Abrogato dal n. 18 dell'all. alla L del 17 giu. 2005 sul Tribunale amministrativo federale, con effetto dal 1° gen. 2007 (RS **173.32**).

⁵⁰ Abrogato dal n. I della LF del 5 ott. 2007, con effetto dal 1° set. 2008 (RU **2008** 3589 3591; FF **2006** 5815).

⁵¹ Nuovo testo giusta il n. I della LF del 20 giu. 2003, in vigore dal 1° gen. 2004 (RU **2003** 4127 4130; FF **2002** 4208).

² Per l'entrata in vigore della presente legge i Cantoni adeguano le loro disposizioni d'esecuzione e l'organizzazione delle loro autorità.

³ All'entrata in vigore della presente legge sono abrogate tutte le disposizioni cantonali contrarie.

Sezione 2: Modificazione e abrogazione di disposizioni del diritto federale

Art. 59

1. La legge federale del 16 dicembre 1943⁵² sull'organizzazione giudiziaria è modificata come segue:

Art. 100 lett. m

...

2. La legge federale del 12 giugno 1951⁵³ sulla conservazione della proprietà fondiaria agricola è modificata come segue:

*Capo quinto: Del contratto d'affitto
(art. 23–27)*

Abrogato

Art. 44 cpv. 1

...

3. Il Codice delle obbligazioni⁵⁴ è modificato come segue:

Art. 275a⁵⁵

...

Art. 281 marginale⁵⁶

...

⁵² [CS 3 499; RU 1948 899 art. 86, 1955 899 art. 118, 1959 921, 1969 755 art. 80 lett. b 784, 1977 237 n. II 3 862 art. 52 n. 2 1323 n. III, 1978 688 art. 88 n. 3 1450, 1979 42, 1980 31 n. IV 1718 art. 52 n. 2 1819 art. 12 cpv. 1, 1982 1676 all. n. 13, 1983 1886 art. 36 n. 1, 1987 226 n. II 1 1665 n. II, 1988 1776 all. II 1, 1989 504 art. 33 let. a, 1990 938 n. III cpv. 5, 1992 288, 1993 274 art. 75 n. 1 1945 all. n. 1, 1995 1227 all. n. 3 4093 all. n. 4, 1996 508 art. 36 750 art. 17 1445 all. n. 2 1498 all. n. 2, 1997 1155 all. n. 6 2465 all. n. 5, 1998 2847 all. n. 3 3033 all. n. 2, 1999 1118 all. n. 1 3071 n. I 2, 2000 273 all. n. 6 416 n. I 2 505 n. I 1 2355 all. n. 1 2719, 2001 114 n. I 4 894 art. 40 n. 3 1029 art. 11 cpv. 2, 2002 863 art. 35 1904 art. 36 n. 1 2767 n. II 3988 all. n. 1, 2003 2133 all. n. 7 3543 all. n. II 4 lett. a 4557 all. n. II 1, 2004 1985 all. n. II 1 4719 all. n. II 1, 2005 5685 all. n. 7. RU 2006 1205 art. 131 cpv. 1]

⁵³ [RU 1552 419, 1973 93 n. I 3. RU 1993 1410 art. 93 lett. a].

⁵⁴ RS 220

⁵⁵ Questo art. è abrogato.

⁵⁶ Questo art. ha ora un nuovo testo.

*Art. 281bis e 281ter*⁵⁷

Abrogati

*Art. 284 cpv. 2*⁵⁸

...

*Art. 286 marginale*⁵⁹

...

*Art. 287*⁶⁰

Abrogato

*Art. 290*⁶¹

...

*Art. 292*⁶²

...

*Art. 296, 300 e 301*⁶³

...

*4. La legge federale del 21 dicembre 1960*⁶⁴ *concernente il controllo dei fitti agricoli è abrogata.*

Sezione 3: Disposizioni transitorie

Art. 60 Disposizioni transitorie relative all'entrata in vigore il 20 ottobre 1986⁶⁵

¹ Eccettuate le disposizioni sulla durata dell'affitto, sull'affitto particella per particella e sull'affitto complementare, la presente legge si applica anche ai contratti d'affitto conclusi o rinnovati prima della sua entrata in vigore. La durata della rinnovazione di un contratto intervenuta dopo l'entrata in vigore della presente legge è da questa regolata.

² Se la data in cui l'affitto è iniziato non può essere determinata, si presume che l'affitto sia iniziato al termine primaverile del 1973 previsto dall'uso locale.

⁵⁷ Questi arti. hanno ora un nuovo testo.

⁵⁸ Questo art. ha ora un nuovo testo.

⁵⁹ Questo art. ha ora un nuovo testo.

⁶⁰ Questo art. ha ora un nuovo testo.

⁶¹ Questo art. ha ora un nuovo testo.

⁶² Questo art. ha ora un nuovo testo.

⁶³ Questi articoli hanno ora un nuovo testo.

⁶⁴ [RU 1961 286, 1973 99 n. I 4. RU 1987 405]

⁶⁵ Introdotto dal n. I della LF del 20 giu. 2003, in vigore dal 1° gen. 2004 (RU 2003 4127 4130; FF 2002 4208).

³ Se la disdetta è stata data prima dell'entrata in vigore della presente legge per un termine che coincide con la data dell'entrata in vigore della presente legge o ad essa successivo, la parte interessata può chiedere entro 30 giorni dall'entrata in vigore della presente legge la prorogazione giudiziale dell'affitto secondo le nuove disposizioni.

⁴ Le azioni e le domande pendenti sono decise secondo il diritto in vigore al momento della sentenza o della decisione.

Art. 60^a⁶⁶ Disposizioni transitorie relative alla modifica del 20 giugno 2003

¹ I contratti d'affitto relativi ad aziende agricole che non soddisfano più le esigenze quanto alla dimensione minima (art. 1 cpv. 1 lett. b) rimangono in vigore come tali per la durata legale dell'affitto o per la durata più lunga stabilita nel contratto oppure per la durata dell'affitto prorogato giudizialmente.

² Se un affitto contratto è disdetto per la fine della durata dell'affitto e l'affittuario chiede la prorogazione giudiziale, l'intenzione del locatore di affittare l'azienda particella per particella non impedisce che si possa ragionevolmente pretendere da lui la prorogazione dell'affitto.

Art. 60^b⁶⁷ Disposizioni transitorie relative alla modifica del 5 ottobre 2007

¹ I contratti d'affitto relativi a fondi adibiti all'agricoltura, qualora la cosa affittata sia interamente situata in una zona edificabile secondo l'articolo 15 della legge federale del 22 giugno 1979⁶⁸ sulla pianificazione del territorio, rimangono sottoposti al diritto in materia di affitto agricolo per la durata legale dell'affitto o, se più lunga, per la durata stabilita nel contratto o prorogata giudizialmente.

² I contratti d'affitto relativi ad aziende agricole che non soddisfano più le esigenze quanto alla dimensione minima (art. 1 cpv. 1 lett. b) sussistono come contratti relativi ad aziende agricole per la durata legale dell'affitto o, se più lunga, per la durata stabilita nel contratto o prorogata giudizialmente.

⁶⁶ Introdotto dal n. I della LF del 20 giu. 2003, in vigore dal 1° gen. 2004 (RU **2003** 4127 4130; FF **2002** 4208).

⁶⁷ Introdotto dal n. I della LF del 5 ott. 2007, in vigore dal 1° set. 2008 (RU **2008** 3589 3591; FF **2006** 5815).

⁶⁸ RS **700**

Sezione 4: Referendum ed entrata in vigore**Art. 61**

¹ La presente legge sottostà al referendum facoltativo.

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

Data dell'entrata in vigore: 20 ottobre 1986⁶⁹

Art. 36 a 46, 54 cpv. 1 comma 4 e 5, 59 n. 4: 25 febbraio 1987⁷⁰.

⁶⁹ DCF del 2 giu. 1986 (RU **1986** 943).

⁷⁰ O dell'11 feb. 1987 (RU **1987** 405).