

Legge federale sull'affitto agricolo (LAAgr)¹

del 4 ottobre 1985 (Stato 2 dicembre 2003)

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 e 2 della legge federale del 4 ottobre 1991⁶ sul diritto fondiario rurale;
- 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.

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 concer-

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 20 giu. 2003, in vigore dal 1° gen. 2004 (RU 2003 4127 4130; FF 2002 4208).
- ⁶ RS 211.412.11
- ⁷ RS 220

menti 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. 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 derogino alla presente legge.

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 ...⁹

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

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.¹⁰

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:

- a. quando la cosa affittata sia ubicata, interamente o in parte, in una zona edificabile ai sensi dell'articolo 15 della legge federale del 22 giugno 1979¹¹ sulla pianificazione del territorio ed esistano, a favore di una durata più breve, importanti motivi pianificatori;
- b. quando circostanze personali od economiche di una parte o altri motivi obiettivi lo giustificano.

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;

¹⁰ 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).

¹¹ RS 700

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 protrazione 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.

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 In caso di morte dell'affittuario, i suoi eredi e il locatore possono dare la disdetta per il successivo termine primaverile od autunnale. La disdetta va data per scritto, con preavviso di sei mesi.

² Se la disdetta è data dal locatore, un discendente o il coniuge dell'affittuario può dichiarare entro trenta giorni di subentrare nel contratto. 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 di 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.

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 locatore¹²**Art. 21a**¹³ 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.

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. 22a¹⁴ Migliorie e modificazioni da parte dell'affittuario

¹ L'affittuario può procedere soltanto con il consenso scritto del locatore a migliorie 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.

¹² 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).

¹³ Introdotto dal n. I della LF del 20 giu. 2003, in vigore dal 1° gen. 2004 (RU **2003** 4127 4130; FF **2002** 4208).

¹⁴ 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).

Art. 22b¹⁵ 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 miglioria o una modificazione di cui all'articolo 22a, eseguita senza il consenso scritto del locatore.

Art. 23 Restituzione. Migliorie 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 migliorie 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.

Art. 25 Scorte

¹ Salvo clausola contrattuale od uso locale diverso, l'affittuario uscente deve lasciare sul posto provviste di foraggio, stame 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.

¹⁵ Introdotta dal n. I della LF del 20 giu. 2003, in vigore dal 1° gen. 2004 (RU 2003 4127 4130; FF 2002 4208).

Sezione 7^{bis}16: 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. il locatore, il suo coniuge, un parente od affine stretto intende gestire personalmente la cosa affittata;
- d. non si giustifica di mantenere l'azienda;
- e. l'azienda o il fondo è ubicato interamente o in parte in una zona edificabile ai sensi dell'articolo 15 della legge federale del 22 giugno 1979¹⁷ sulla pianificazione del territorio ed è destinato in un futuro prossimo all'edificazione.

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.

¹⁶ 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}).

¹⁷ RS 700

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 particella e affitto complementare**Sezione 1: Affitto particella per particella****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.

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

- a.¹⁸ ...
- b.¹⁹ già prima dell'affitto particella per particella era sufficiente meno di un'unità standard e mezzo di manodopera per gestire l'azienda agricola;
- 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 1979²⁰ sulla pianificazione del territorio;
- e. l'azienda è affittata particella per particella soltanto temporaneamente e sarà poi nuovamente gestita quale unità economica;

¹⁸ Abrogata dal n. I della LF del 20 giu. 2003, con effetto dal 1° gen. 2004 (RU **2003** 4127 4130; FF **2002** 4208).

¹⁹ 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).

²⁰ RS **700**

- f. il locatore non è più in grado per ragioni personali, quali malattia grave od età avanzata, di continuare ad esercire personalmente l'intera azienda, bensì solo parte della stessa.
- g.²¹ 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.²² ...
- 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 legge federale del 4 ottobre 1991²³ sul diritto fondiario rurale) vuole riprendere integralmente l'azienda per affittarla;
- d. il coniuge che ha gestito l'azienda con il proprietario acconsente all'affitto particella per particella.²⁴
- ³ ...²⁵

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.

²¹ Introdotta dal n. I della LF del 26 giu. 1998, in vigore dal 1° gen. 1999 (RU 1998 3012 3013; FF 1996 IV 1).

²² Abrogata dal n. I della LF del 20 giu. 2003, con effetto dal 1° gen. 2004 (RU 2003 4127 4130; FF 2002 4208).

²³ RS 211.412.11

²⁴ Introdotto dal n. I della LF del 26 giu. 1998, in vigore dal 1° gen. 1999 (RU 1998 3012 3013; FF 1996 IV 1).

²⁵ Abrogato dal n. I della LF del 20 giu. 2003, con effetto dal 1° gen. 2004 (RU 2003 4127 4130; FF 2002 4208).

Sezione 2: Affitto complementare

Art. 33²⁶ Opposizione

¹ Può essere fatta opposizione contro l'affitto complementare di un fondo che, secondo l'uso locale, è situato fuori del raggio d'esercizio dell'azienda dell'affittuario complementare.

² Sono legittimate a fare opposizione le persone che hanno un interesse degno di protezione e le autorità designate dal Cantone.

³ L'opposizione va fatta presso l'autorità competente entro tre mesi da quando l'interessato ha avuto conoscenza della conclusione del contratto. Dopo sei mesi dall'inizio dell'affitto, sono ammissibili soltanto le opposizioni fatte dalle autorità; il diritto d'opposizione delle autorità è perento dopo due anni dall'inizio dell'affitto.

Art. 34 Liceità dell'affitto complementare

L'opposizione è respinta se l'affittuario prova che ha ragioni particolari di concludere il contratto d'affitto o se nessun altro s'interessa alla cosa affittata.

Art. 35 Effetti della decisione sull'opposizione

¹ Se accoglie l'opposizione, l'autorità competente scioglie il contratto d'affitto per la successiva scadenza primaverile od autunnale ammessa dall'uso locale, con un termine di almeno sei mesi.

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

Capitolo 4: Fitto²⁷

Sezione 1: Principi²⁸

Art. 35a²⁹ 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.

²⁶ 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).

²⁷ Originario titolo avanti l'art. 36.

²⁸ Originario titolo avanti l'art. 36.

²⁹ Introdotto dal n. I della LF del 20 giu. 2003, in vigore dal 1° gen. 2004 (RU 2003 4127 4130; FF 2002 4208).

Art. 36 Restrizioni di diritto pubblico³⁰

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.

Sezione 2: Determinazione**Art. 37** Fitto per un'azienda agricola

Il fitto per un'azienda agricola si compone di:

- a. un interesse adeguato del valore di reddito ai sensi dell'articolo 6 della legge federale del 12 dicembre 1940³¹ sullo sdebitamento di poteri agricoli;
- 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 1940³² 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;

³⁰ Introdotto dal n. I della LF del 20 giu. 2003, in vigore dal 1° gen. 2004 (RU 2003 4127 4130; FF 2002 4208).

³¹ [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).

³² [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).

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.

² Per le aziende agricole tale tasso è diminuito di un quarto.

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 prorarre 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.³³

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.

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 civile³⁴

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

² ...³⁵

³³ 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).

³⁴ Nuovo testo giusta il n. 7 dell'all. alla L del 24 mar. 2000 sul foro, in vigore dal 1° gen. 2001 (RS **272**).

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.

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. 51³⁶ Ricorso alla Commissione di ricorso DFE³⁷

Le decisioni dell'autorità cantonale di ultima istanza possono essere impugnate dinanzi alla Commissione di ricorso DFE, che decide definitivamente. Il Dipartimento federale di giustizia e polizia è legittimato al ricorso.³⁸

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.

³⁵ Abrogato dal n. 7 dell'all. alla L. del 24 mar. 2000 sul foro (RS 272).

³⁶ Nuovo testo giusta il n. 7 dell'all. alla LF del 4 ott. 1991, in vigore dal 1° gen. 1994

(RU 1992 288; RS 173.110.01 art. 2 cpv. FF 1991 II 413).

³⁷ Nuova denominazione giusta il DCF non pubblicato del 19 dic. 1997. Di detta modificazione è stato tenuto conto in tutto il presente testo.

³⁸ Per. 2 introdotto dall'art. 92 n. 3 della LF del 4 ott. 1991 sul diritto fondiario rurale, in vigore dal 1° gen. 1994 (RS 211.412.11)

Capitolo 6: Disposizioni penali

Art. 54 Infrazioni

¹ Il locatore che omette di chiedere l'autorizzazione per un affitto particella per particella o continua un tale affitto dopo il diniego dell'autorizzazione, l'affittuario che, in caso di affitto particella per particella, inizia l'affitto senza che sia stata ottenuta l'autorizzazione o continua un tale affitto dopo il diniego dell'autorizzazione,

chiunque continua un affitto complementare sciolto in seguito ad opposizione, chiunque esige o paga un fitto soggetto ad autorizzazione ma non autorizzato, chiunque esige o paga un ammontare maggiore del fitto autorizzato, è punito con la multa fino a diecimila franchi.

² Chiunque non adempie al proprio obbligo d'informazione, non ottemperando ad una decisione notificatagli dall'autorità competente con la comminatoria della sanzione prevista dal presente articolo, è punito con la multa.

Art. 55 Prescrizione

L'azione penale si prescrive in due anni, la pena in cinque anni.

Art. 56 Applicazione alle persone giuridiche, alle società commerciali e agli enti di diritto pubblico

È applicabile l'articolo 6 della legge federale sul diritto penale amministrativo.³⁹ Esso si applica anche alle infrazioni commesse nell'amministrazione di un ente di diritto pubblico.

Art. 57 Perseguimento penale

Il perseguimento penale e il giudizio incombono ai Cantoni.

Capitolo 7: Disposizioni finali

Sezione 1: Disposizioni cantonali d'esecuzione

Art. 58

¹ Gli atti normativi cantonali fondati sulla presente legge devono essere portati a conoscenza del Dipartimento federale di giustizia e polizia.⁴⁰

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

³⁹ RS 313.0

⁴⁰ 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).

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 sull'organizzazione giudiziaria⁴¹ è modificata come segue:

Art. 100 lett. m

...

2. La legge federale del 12 giugno 1951⁴² 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 obbligazioni⁴³ è modificato come segue:

Art. 275a⁴⁴

...

Art. 281 marginale⁴⁵

...

Art. 281^{bis} e 281^{ter}⁴⁶

Abrogati

⁴¹ RS **173.110**. Le modificazioni qui appresso sono inserite nella L menzionata.

⁴² [RU **1552** 419, **1973** 93 n. I 3. RU **1993** 1410 art. 93 lett. a].

⁴³ RS **220**

⁴⁴ Questo articolo è abrogato.

⁴⁵ Questo articolo ha ora un nuovo testo.

⁴⁶ Questi articoli hanno ora un nuovo testo.

*Art. 284 cpv. 2*⁴⁷

...

*Art. 286 marginale*⁴⁸

...

*Art. 287*⁴⁹

Abrogato

*Art. 290*⁵⁰

...

*Art. 292*⁵¹

...

*Art. 296, 300 e 301*⁵²

...

4. La legge federale del 21 dicembre 1960⁵³ concernente il controllo dei fitti agricoli è abrogata.

Sezione 3: Disposizioni transitorie

Art. 60 Disposizioni transitorie relative all'entrata in vigore il 20 ottobre 1986⁵⁴

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.

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

⁴⁷ Questo art. ha ora un nuovo testo.

⁴⁸ Questo art. ha ora un nuovo testo.

⁴⁹ Questo art. ha ora un nuovo testo.

⁵⁰ Questo art. ha ora un nuovo testo.

⁵¹ Questo art. ha ora un nuovo testo.

⁵² Questi articoli hanno ora un nuovo testo.

⁵³ [RU 1961 286, 1973 99 n. I 4. RU 1987 405]

⁵⁴ Introdotto dal n. I della LF del 20 giu. 2003, in vigore dal 1° gen. 2004 (RU 2003 4127 4130; FF 2002 4208).

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. 60a⁵⁵ 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 protratto giudizialmente.

² Se un siffatto 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.

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 1986⁵⁶

Art. 36 a 46, 54 cpv. 1 commi 4 e 5, 59 n. 4: 25. febbraio 1987⁵⁷.

⁵⁵ Introdotta dal n. I della LF del 20 giu. 2003, in vigore dal 1° gen. 2004 (RU **2003** 4127 4130; FF **2002** 4208).

⁵⁶ DCF del 2 giu. 1986 (RU **1986** 943).

⁵⁷ O dell'11 feb. 1987 (RS **221.213.21**).