

Legge federale sul diritto fondiario rurale (LDFR)

Avamprogetto

Modifica del ...

L'Assemblea federale della Confederazione Svizzera,
visto il messaggio del Consiglio federale del ...¹,
decreta:

I

La legge federale del 4 ottobre 1991² sul diritto fondiario rurale è modificata come segue:

Sostituzione di espressioni

¹ *Nell'articolo 88 capoverso 2 l'espressione «Dipartimento federale di giustizia e polizia» è sostituita con «Dipartimento federale dell'economia, della formazione e della ricerca (DEFR)».*

² *Nell'articolo 90 capoverso 2 l'espressione «Dipartimento federale di giustizia e polizia» è sostituita con «DEFR».*

Ingresso

visti gli articoli 26, 36, 104 e 122 della Costituzione federale³,

Art. 1 cpv. 1 lett. a

¹ La presente legge ha lo scopo di:

- a. promuovere la proprietà fondiaria rurale e preservare, migliorandone le strutture, un'agricoltura efficiente e orientata verso una gestione sostenibile del suolo;

Art. 2 cpv. 2 lett. c

² La presente legge si applica inoltre:

- c. alla parte fuori della zona edificabile di fondi ubicati in parte in una zona edificabile.

RS

- 1 FF 2019 ...
- 2 RS 211.412.11
- 3 RS 101

Art. 9 cpv. 3

³ Il Consiglio federale può fissare condizioni per i coltivatori diretti, segnatamente sulla loro formazione.

Art. 9a Persona giuridica contadina

Per persona giuridica contadina s'intende una società anonima, una società a garanzia limitata o una società in accomandita con sede in Svizzera, che adempie le seguenti condizioni:

- a. i coltivatori diretti dispongono delle seguenti partecipazioni:
 1. nel caso di una società anonima o di una società in accomandita: una partecipazione diretta, mediante azioni nominative, di almeno due terzi al capitale iniziale e ai diritti di voto,
 2. nel caso di una società a garanzia limitata: una partecipazione diretta di almeno due terzi al capitale sociale e ai diritti di voto;
- b. la destinazione principale secondo gli statuti corrisponde all'articolo 3 capoverso 1 della legge federale del 29 aprile 1998⁴ sull'agricoltura;
- c. a lungo termine gli attivi della società sono costituiti principalmente da un'azienda agricola o da fondi agricoli;
- d. i diritti di partecipazione sono di proprietà di persone fisiche;
- e. nell'organo superiore di direzione o di amministrazione siede una maggioranza di coltivatori diretti e l'azienda è diretta da titolari di quote che sono coltivatori diretti.

Art. 10 cpv. 1

¹ Il valore di reddito equivale al capitale il cui interesse, calcolato al tasso di riferimento, corrisponde al reddito di un'azienda agricola o di un fondo agricolo gestiti secondo gli usi del Paese; il tasso di riferimento corrisponde a un tasso di costo del capitale a lungo termine che è ponderato in base al capitale proprio e di terzi nonché tiene conto del rischio del settore. Il reddito e il tasso d'interesse di riferimento sono fissati secondo una media pluriennale.

Art. 18 cpv. 3

³ Sono segnatamente circostanze speciali un prezzo d'acquisto elevato dell'azienda o investimenti importanti effettuati dall'ereditando prima della sua morte:

- a. per edifici leggeri e installazioni: negli ultimi 10 anni prima della morte;
- b. per edifici massicci: negli ultimi 20 anni prima della morte;
- c. per il terreno: negli ultimi 25 anni prima della morte.

⁴ RS 910.1

Art. 21 cpv. 1

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 a non oltre 15 chilometri di distanza.

Art. 25 cpv. 1 lett. b

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:

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

Art. 28 cpv. 1

¹ Se, nella divisione della successione, un'azienda agricola o un fondo agricolo o diritti di partecipazione a una persona giuridica contadina sono attribuiti 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.

Art. 31 cpv. 1 primo periodo

¹ L'utile equivale alla differenza tra il prezzo d'alienazione e il valore d'imputazione, al netto delle imposte e degli oneri sociali. ...

Art. 36 cpv. 2 lett. b

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:

- b. il fondo è ubicato a non oltre 15 chilometri di distanza dall'azienda.

Art. 41 cpv. 1 primo periodo e 2 primo periodo

¹ Le parti possono convenire che l'alienante di un'azienda agricola o di un fondo agricolo o di diritti di partecipazione a una persona giuridica contadina ha diritto all'utile in caso di rialienazione dell'azienda, del fondo o dei diritti di partecipazione. ...

² Se un'azienda agricola, un fondo agricolo o diritti di partecipazione a una persona giuridica contadina sono alienati a un prezzo inferiore al valore venale, senza che un diritto all'utile sia stato convenuto, a tutela degli eredi rimangono salve le disposizioni sulla collazione e sulla riduzione (art. 626-632 e art. 522-533 CC⁵).

⁵ RS 210

Titolo prima dell'art. 42

Sezione 2: Diritti di prelazione dei parenti e dei coniugi

Art. 42 cpv. 1 e 2

¹ In caso d'alienazione di un'azienda agricola, le persone menzionate 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. il coniuge;
3. ogni fratello o sorella, se l'alienante ha acquistato l'azienda interamente o in maggior parte dai genitori o nella loro successione da meno di 10 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 un'azienda agricola e il fondo è ubicato a non oltre 15 chilometri di distanza.

Art. 45a Aziende di proprietà di persone giuridiche contadine

In caso d'alienazione di un'azienda agricola di proprietà di una persona giuridica contadina, può essere esercitato il diritto di prelazione sull'azienda agricola da parte dei discendenti di un proprietario di una partecipazione di almeno il 25 per cento al capitale iniziale o sociale.

Art. 47 cpv. 2 lett. b

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

- b. l'affittuario è proprietario o dispone economicamente di un'azienda agricola e il fondo affittato è ubicato a non oltre 15 chilometri di distanza.

Art. 49 cpv. 1 n. 2 e cpv. 2 n. 1

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

2. ogni discendente, il coniuge e ogni fratello o sorella che ha un diritto di prelazione giusta l'articolo 42 capoverso 1 numero 3 nonché l'affittuario, alle condizioni e modalità e con il rango applicabili al diritto di prelazione su un'azienda agricola;

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

1. ogni comproprietario che è già proprietario o dispone economicamente di un'azienda agricola e il fondo è ubicato a non oltre 15 chilometri di distanza;

Art. 59 lett. e ed f

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

- e. nei fondi lungo il confine della zona edificabile, se sulla parte del fondo situata all'interno della zona edificabile non vi sono edifici e impianti;
- f. per gli scopi di acquisto di cui all'articolo 62 lettera h.

Art. 60 cpv. 1 lett. f e j

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

- f. sulla parte da separare dev'essere costituito un diritto di superficie sugli edifici o sulle piante a favore dell'affittuario del fondo agricolo o dell'azienda agricola;
- j. nel caso di una partecipazione maggioritaria, la separazione non supera una quota di un terzo rispetto al capitale iniziale o sociale di una persona giuridica contadina e anche dopo la separazione continua a sussistere una partecipazione maggioritaria.

Art. 61 cpv. 3 e 4

³ Per acquisto s'intende il trasferimento della proprietà, nonché ogni altro negozio giuridico che equivalga economicamente a un trasferimento della proprietà. Per trasferimento economico della proprietà s'intende altresì l'acquisto di diritti di partecipazione a una persona giuridica contadina.

⁴ L'autorizzazione decade se l'acquisto non avviene entro un anno.

Art. 62 lett. b e i-l

L'autorizzazione non è necessaria in caso di acquisto:

- b. da parte di un discendente, del coniuge, dei genitori o di un fratello o sorella dell'alienante;
- i. se si concede un diritto di superficie sulle piante a favore dell'affittuario del fondo agricolo o dell'azienda agricola;
- j. tramite lo scambio di fondi agricoli e di parti di essi di un'azienda agricola, senza sovrapprezzo, con terreni, edifici o impianti ubicati in una posizione più favorevole o più idonei per l'azienda;
- k. di edifici agricoli con necessaria area circostante, secondo l'articolo 60 capoverso 1 lettera e, da parte dei proprietari di aziende o di fondi agricoli contigui;
- l. di diritti di partecipazione a una persona giuridica contadina fino a un terzo del capitale iniziale o sociale.

Art. 63 cpv. 1 lett. d

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

- d. il fondo da acquistare è ubicato a oltre 15 chilometri di distanza dal centro dell'azienda dell'acquirente.

Art. 65 cpv. 2

² I motivi di rifiuto di cui all'articolo 63 non si applicano.

Art. 65a Acquisto da parte di una persona giuridica contadina

L'acquisto di aziende agricole o di fondi agricoli da parte di una persona giuridica contadina può essere autorizzato.

Art. 65b Acquisto da parte di cooperative, associazioni e fondazioni

¹ L'acquisto di un'azienda agricola o di fondi agricoli da parte di una cooperativa, di un'associazione o di una fondazione di cui all'articolo 80 segg. CC⁶ è autorizzato se:

- a. nel caso di una cooperativa o di un'associazione, una maggioranza dei soci sono coltivatori diretti, dirigono personalmente l'azienda agricola e i soci sono persone fisiche; nel caso di una fondazione, una maggioranza dei membri dell'organo superiore della fondazione sono coltivatori diretti e dirigono personalmente l'azienda;
- b. la destinazione principale secondo gli statuti corrisponde all'articolo 3 capoverso 1 della legge federale del 29 aprile 1998⁷ sull'agricoltura;
- c. l'associazione o la fondazione è iscritta nel registro di commercio; e
- d. a lungo termine gli attivi sono costituiti principalmente da un'azienda agricola o da fondi agricoli.

Art. 65c Acquisto di diritti di partecipazione a una persona giuridica contadina

L'acquisto di diritti di partecipazione da parte di persone fisiche a una persona giuridica contadina è autorizzato a condizione che l'acquirente sia un coltivatore diretto e:

- a. nel caso di una società anonima o di una società in accomandita: dopo l'acquisto disponga di una partecipazione diretta, mediante azioni nominative, di almeno due terzi al capitale iniziale e ai diritti di voto;
- b. nel caso di una società a garanzia limitata: dopo l'acquisto disponga di una partecipazione diretta di almeno due terzi al capitale sociale e ai diritti di voto;

⁶ RS 210

⁷ RS 910.1

- c. nell'organo superiore di direzione o di amministrazione sieda una maggioranza di coltivatori diretti e l'azienda sia diretta da titolari di quote che sono coltivatori diretti.

Art. 70 Negozi giuridici nulli

I negozi giuridici che infrangono o sono volti ad eludere i divieti di frazionamento di fondi, di divisione materiale di aziende (art. 58) o di partecipazioni maggioritarie di cui all'articolo 4 capoverso 2 o le disposizioni sull'acquisto di aziende e fondi agricoli o di diritti di partecipazione (art. 61-69) sono nulli.

Art. 72a Condizioni e oneri in caso di acquisto di diritti di partecipazione e revoca della decisione

¹ Tramite condizioni oppure oneri idonei, l'autorità competente ad accordare l'autorizzazione garantisce che:

- a. le condizioni per l'acquisto di diritti di partecipazione rimangano garantite a ogni trasferimento di tali diritti o in caso di ristrutturazioni del soggetto giuridico;
- b. l'azienda agricola o i fondi agricoli rimangano un attivo principale del soggetto giuridico;
- c. il divieto di divisione materiale di una partecipazione maggioritaria sia rispettato;
- d. dopo il rilascio di un'autorizzazione secondo l'articolo 65a o 65c, l'organo superiore di direzione o di amministrazione di una persona giuridica contadina notifichi all'autorità cantonale ogni trasferimento di diritti di partecipazione entro 60 giorni.

² Il Consiglio federale può fissare ulteriori condizioni e oneri.

³ L'autorità competente ad accordare l'autorizzazione può revocare la sua decisione se le condizioni e gli oneri non sono più rispettati.

Art. 73 cpv. 1

¹ I fondi agricoli possono essere gravati da pegno immobiliare fino a concorrenza del limite dell'aggravio. Il limite dell'aggravio corrisponde alla somma del valore di reddito agricolo aumentato del 35 per cento e del valore di reddito delle parti non agricole.

Art. 75 cpv. 1 lett. e

¹ Non vi è limite d'aggravio per:

- e. i diritti di pegno immobiliare in forma di ipoteche per garantire il diritto all'utile dei coeredi, dell'alienante e del coniuge.

Art. 76 Superamento del limite d'aggravio

¹ Un diritto di pegno immobiliare che superi il proprio limite d'aggravio può essere costituito per garantire un mutuo soltanto se le condizioni di cui agli articoli 77 e 78 sono rispettate.

² L'ufficiale del registro fondiario non controlla il rispetto delle condizioni di cui agli articoli 77 e 78.

Art. 77 cpv. 3

³ Le persone o istituzioni che accordano, garantiscono o remunerano il mutuo vegliano affinché esso venga utilizzato per lo scopo fissato. In caso di cambiamento di destinazione, il mutuo deve essere denunciato.

Art. 78 cpv. 3

³ Se il mutuo rimborsato era garantito da una cartella ipotecaria e se questa non è utilizzata per garantire un nuovo mutuo conformemente agli articoli 76 e 77, il creditore deve provvedere affinché la somma garantita sia modificata o radiata nel registro fondiario e sul titolo di pegno, nella misura in cui superi il limite dell'aggravio. Le persone o istituzioni che accordano, garantiscono o remunerano il mutuo hanno il diritto di domandare all'ufficio del registro fondiario di procedere alla modificazione o alla radiazione.

Art. 79

Abrogato

Art. 81 cpv. 1

¹ All'ufficio del registro fondiario vanno esibiti, oltre all'atto concernente il negozio giuridico, le necessarie autorizzazioni o documenti dai quali risulti che l'autorizzazione non è necessaria.

Art. 83 cpv. 1bis, 2 e 2bis

^{1bis} Qualora venga a conoscenza di un acquisto non autorizzato di diritti di partecipazione secondo l'articolo 65c, l'autorità cantonale competente ad accordare l'autorizzazione avvia la procedura d'autorizzazione d'ufficio.

² L'autorità cantonale competente ad accordare l'autorizzazione 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 oppure agli aventi diritto all'attribuzione.

^{2bis} L'autorità cantonale competente comunica la sua decisione in merito all'acquisto di diritti di partecipazione secondo l'articolo 65c anche alla società.

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, un fondo agricolo o una partecipazione maggioritaria a una persona giuridica soggiace al divieto di divisione materiale, al divieto di frazionamento o alla procedura d'autorizzazione;
- b. l'acquisto di un'azienda agricola, di un fondo agricolo o di diritti di partecipazione a una persona giuridica può essere autorizzato.

Art. 87 cpv. 3 lett. b e c e cpv. 4

³ Possono domandare la stima del valore di reddito:

- b. ogni titolare, secondo la presente legge, di un diritto di compera o di prelazione sull'azienda, sul fondo o sui diritti di partecipazione di cui si tratta, se potesse esercitare il suo diritto;
- c. i creditori pignorati o i garanti 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, alla società (art. 65a e 65b) e all'ufficio del registro fondiario il nuovo valore di reddito; deve indicare anche quali importi sono attribuiti al valore delle parti non agricole. Indica inoltre il valore d'uso delle pertinenze, qualora questo sia stato stimato.

Art. 90 cpv. 1 lett. c

¹ I Cantoni designano le autorità competenti a:

- c. *abrogata*

Art. 91 Competenza della Confederazione

Il Consiglio federale emana le disposizioni d'esecuzione degli articoli 9 capoverso 3, 10 capoverso 2, 72a capoverso 2 e 86 capoverso 2.

Art. 95c Disposizione transitoria relativa alla modifica del ...

² Gli articoli 61 capoverso 3 e 65c sono applicabili all'acquisto di diritti di partecipazione, se il negozio obbligatorio è concluso dopo l'entrata in vigore della modifica del

Il Codice civile (CC)⁸ è modificato come segue:

Art. 212 cpv. 3

³ Le disposizioni successorie sulla stima e sulla partecipazione dei coeredi all'utile si applicano per analogia. Il diritto all'utile dei coniugi si calcola al momento della liquidazione del regime dei beni. Per il computo dell'utile vale l'articolo 31 della legge federale del 4 ottobre 1991⁹ sul diritto fondiario rurale.

III

¹ La presente legge sottostà al referendum facoltativo.

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

⁸ RS 210

⁹ RS 211.412.11