



Legge federale sul diritto fondiario rurale (LDFR)

Disegno

Modifica del ...

L'Assemblea federale della Confederazione Svizzera,
visto il messaggio del Consiglio federale del 12 febbraio 2020¹,
decreta:

I

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

Sostituzione di un'espressione

Negli articoli 79 capoverso 4, 88 capoverso 2, 90 capoverso 2 e 91 capoverso 3 «Dipartimento federale di giustizia e polizia» è sostituito con «DEFR».

Ingresso

visti gli articoli 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 segnatamente preservare, migliorandone le strutture, le aziende familiari, fondamento di un'agricoltura efficiente e orientata verso una gestione sostenibile del suolo;

Art. 3 cpv. 5

⁵ Le disposizioni della presente legge si applicano alle partecipazioni maggioritarie a una persona giuridica i cui attivi constano principalmente di una o più aziende agricole o di uno o più fondi agricoli. Sono fatti salvi gli articoli 61 capoverso 3 e 84 lettera b. Il valore venale è determinante per stabilire i rapporti di valore.

¹ FF 2020 3567

² RS 211.412.11

³ RS 101

*Art. 4 cpv. 2**Abrogato**Art. 9* Coltivazione diretta

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

² È idoneo alla coltivazione diretta chi:

- a. possiede le competenze necessarie per una gestione efficace secondo il capoverso 1 e ha completato una formazione professionale;
- b. dispone delle risorse necessarie, quali manodopera, macchinari e capitale, per svolgere da sé la maggior parte dei lavori agricoli.

³ Il coltivatore diretto opera sul mercato, assume il rischio economico e ricava un reddito agricolo dalla propria attività.

Art. 9a Coltivazione diretta da parte di persone giuridiche

¹ La coltivazione diretta da parte di una persona giuridica presuppone in particolare che:

- a. le persone fisiche che adempiono le condizioni di cui all'articolo 9 dirigano la persona giuridica ed esercitino un'influenza dominante su di essa;
- b. lo scopo statutario principale consista nella produzione agricola indigena e nella gestione del suolo da cui è conseguita in media pluriennale la cifra d'affari predominante; e
- c. nel caso di società di capitali e cooperative con certificati di quota, i diritti di partecipazione siano esclusivamente a nome di persone fisiche.

² Le condizioni di cui al capoverso 1 lettera a sono considerate adempiute se le persone fisiche coltivatrici dirette:

- a. dispongono di almeno due terzi dei diritti di voto;
- b. sono rappresentate per almeno due terzi nell'organo dirigenziale e amministrativo superiore; e
- c. nel caso di società di capitali e cooperative con certificati di quota, sono proprietarie di almeno due terzi del capitale.

³ Le persone giuridiche organizzate come gruppi di imprese e le fondazioni non sono considerate coltivatrici dirette.

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 di terzi e al capitale

proprio e 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: nei 10 anni precedenti la morte;
- b. per edifici massicci: nei 20 anni precedenti la morte;
- c. per l'acquisto di aziende e terreni nonché per le migliorie fondiarie: nei 25 anni precedenti la morte.

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 dei tributi di diritto pubblico legati all'alienazione.

...

Titolo prima dell'art. 42

Sezione 2: Diritti di prelazione dei parenti e dei coniugi

Art. 42 cpv. 1

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 e figlio loro, se l'alienante ha acquistato l'azienda interamente o in maggior parte dai genitori o nella loro successione da meno di 25 anni.

Art. 60 cpv. 1 lett. f e i

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 e sugli impianti fissi nonché una servitù corrispondente al diritto di superficie sulle piante a favore dell'affittuario o di un'azienda agricola in gestione comune;
- i. *Abrogata*

Art. 61 cpv. 2, 3, secondo periodo, e 4

² L'autorizzazione è rilasciata se non sussistono motivi per rifiutarla. Può essere vincolata a condizioni e oneri.

³ ... Equivale economicamente a un trasferimento della proprietà anche qualsiasi trasferimento di diritti di partecipazione di una persona giuridica che possiede aziende agricole o fondi agricoli.

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

Art. 62 lett. i

L'autorizzazione non è necessaria in caso di acquisto:

- i. di diritti di partecipazione di imprese quotate in borsa e di imprese con più di 250 posti di lavoro a tempo pieno se gli attivi non constano principalmente di un'azienda agricola o di fondi agricoli.

Art. 64 cpv. 2

Abrogato

Art. 71 cpv. 1

¹ L'autorità competente ad accordare l'autorizzazione revoca la sua decisione se l'acquirente l'ha conseguita fornendo informazioni false o fallaci oppure se le condizioni o gli oneri non sono stati rispettati.

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 rispettivo coniuge o coniuge divorziato.

Art. 76 cpv. 1, frase introduttiva (concerne soltanto il testo francese) e lett. c

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

- c. una banca di cui all'articolo 1a della legge dell'8 novembre 1934⁴ sulle banche o un'impresa di assicurazione di cui all'articolo 2 capoverso 1 lettere a e d della legge del 17 dicembre 2004⁵ sulla sorveglianza degli assicuratori, avente la propria sede in Svizzera, accorda.

⁴ RS 952.0

⁵ RS 961.01

Art. 77 cpv. 3

³ Le persone o istituzioni che accordano, garantiscono o remunerano il mutuo e l'autorità che ha controllato il mutuo di altre persone si accertano che esso venga utilizzato per lo scopo fissato. In caso di cambiamento di destinazione, la persona o l'istituzione riconosciuta di cui all'articolo 79 o l'autorità competente ad accordare l'autorizzazione può obbligare il creditore a denunciare il mutuo.

Art. 78 cpv. 3

³ Se il mutuo rimborsato era garantito da una cartella ipotecaria, il creditore deve assicurarsi che la cartella ipotecaria sia utilizzata solo per i mutui che soddisfano le condizioni di cui agli articoli 76 e 77. Se le persone o le istituzioni che accordano, garantiscono o remunerano il mutuo nonché l'autorità che accorda l'autorizzazione accertano che queste condizioni non sono adempiute, sono obbligate a domandare all'ufficio del registro fondiario di procedere alla modificazione o alla radiazione della cartella ipotecaria.

Art. 79 cpv. 2

² Il Dipartimento federale dell'economia, della formazione e della ricerca (DEFR) decide del riconoscimento e pubblica la decisione nel Foglio federale.

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 nonché, se del caso, la decisione che ha fissato il limite d'aggravio.

Art. 84 lett. b

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

- b. l'acquisto di un'azienda agricola, di un fondo agricolo o il trasferimento di diritti di partecipazione di persone giuridiche che possiedono aziende agricole o fondi agricoli può essere autorizzato.

Art. 87 cpv. 3 lett. b e 4

³ Possono domandare la stima del valore di reddito:

- b. tutte le persone che potrebbero esercitare un diritto di compera, di ricupera o di prelazione sull'azienda, sul fondo o sui diritti di partecipazione di persone giuridiche;

⁴ L'autorità comunica al proprietario, al proponente, alla persona giuridica e all'ufficio del registro fondiario il nuovo valore di reddito e il nuovo limite dell'aggravio; 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.

II

La legge federale del 4 ottobre 1985⁶ sull'affitto agricolo è modificata come segue:

Art. 58 cpv. 1

¹ Gli atti normativi cantonali fondati sulla presente legge devono essere portati a conoscenza del Dipartimento federale dell'economia, della formazione e della ricerca.

III

¹ La presente legge sottostà a referendum facoltativo.

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

⁶ RS 221.213.2