

Parte III: Modifiche della legge federale sul diritto fondiario rurale (LDFR) e della legge federale sull'affitto agricolo (LAAgr), nonché adeguamento delle disposizioni del Codice civile svizzero (CC) in materia di diritti reali immobiliari

Compendio

Le modifiche della LDFR¹ e della LAAgr² si prefiggono di introdurre un uso uniforme dell'espressione «unità standard di manodopera» (attualmente: «forza lavoro di una famiglia contadina»). Inoltre le disposizioni della LDFR e quelle della LAAgr sono meglio adeguate a quelle della LAgr³. Ulteriori piccole modifiche mirano a semplificare le procedure e i processi. Sulla base dei pareri pervenuti durante la consultazione si è rinunciato ad aumentare la dimensione minima prevista per le aziende agricole. Nella parte della LAAgr dedicata al diritto privato sono adeguate le disposizioni del Codice delle obbligazioni⁴ che, pur essendo state dichiarate applicabili all'affitto agricolo in occasione della revisione del 1989 del diritto ordinario in materia di locazione e di affitto, non hanno alcun senso in questo ambito.

Da ultimo, occorre apportare due piccole modifiche alle disposizioni in materia di diritti reali immobiliari del CC⁵, che avranno ripercussioni pratiche soprattutto sull'agricoltura (diritto di piantagione e usufrutto di parti di edifici).

1 Parte generale

1.1 Situazione iniziale

La LDFR definisce chi può acquistare terreni agricoli (fondi e aziende) e a quali condizioni, come pure i presupposti per costituire in pegno e frazionare tali terreni. La normativa vigente mira essenzialmente a promuovere le aziende familiari in quanto fondamento di un ceto rurale sano e di un'agricoltura efficiente, orientata verso uno sfruttamento duraturo del suolo, nonché a migliorarne le strutture. Inoltre, dovrebbe rafforzare la posizione del coltivatore diretto, inclusa quella dell'affittuario, in caso di acquisto di aziende o fondi agricoli. Da ultimo, la LDFR si prefigge di lottare contro prezzi esorbitanti per il suolo agricolo.

Per quanto concerne il campo d'applicazione, la LDFR è improntata alla LPT⁶ che definisce l'utilizzazione del territorio (zone agricole o edificabili).

La LAAgr definisce l'affitto in quanto prestito – contro pagamento – di terreni e aziende adibiti ad uso agricolo. Questa legislazione specifica deroga sostanzialmente alle disposizioni ordinarie sull'affitto previste dal Codice delle obbligazioni. Oltre

¹ Legge federale del 4 ottobre 1991 sul diritto fondiario rurale; RS **211.412.11**

² Legge federale del 4 ottobre 1985 sull'affitto agricolo; RS **221.213.2**

³ Legge federale del 29 aprile 1998 sull'agricoltura (legge sull'agricoltura); RS **910.1**

⁴ Legge federale del 30 marzo 1911 di complemento del Codice civile svizzero (Libro quinto: Diritto delle obbligazioni); RS **220**

⁵ Codice civile svizzero del 10 dicembre 1907; RS **210**

⁶ Legge federale del 22 giugno 1979 sulla pianificazione del territorio (legge sulla pianificazione del territorio); RS **700**

alle disposizioni sull'affitto di aziende agricole, essa contiene anche norme sull'affitto di singoli fondi. Queste acquisiscono grande importanza in relazione al cosiddetto affitto complementare, per il cui tramite avviene la maggior parte dei miglioramenti strutturali delle aziende. La legge protegge l'affittuario mediante disposizioni sulla durata minima del contratto d'affitto, sulla forma e i termini di disdetta, nonché sulla proroga in via giudiziaria. Per motivi di politica strutturale, la legge prevede altresì un obbligo di autorizzazione in caso di affitto particella per particella dei fondi agricoli, restrizioni all'affitto complementare di fondi, disposizioni sul calcolo del fitto e un controllo del fitto applicato. Quest'ultimo consiste in un obbligo di autorizzazione per il fitto di aziende agricole, nonché nella possibilità conferita all'autorità di opporsi ai fitti fissati per i fondi.

I provvedimenti di politica strutturale previsti dalla LDFR e dalla LAAgr sono stati allentati con l'adozione della nuova LAgr (PA 2002). Le esperienze e gli sviluppi in questo settore mostrano che occorre concertare maggiormente la LDFR e la LAAgr con le finalità della normativa agraria. Vi sono inoltre ripercussioni indirette anche sulle disposizioni del CC in materia di diritti reali immobiliari.

1.2 Consultazione

Il rapporto sui risultati della procedura di consultazione sull'ulteriore sviluppo della politica agricola (Politica agricola 2007) sono *allegati* al presente messaggio.

La maggior parte dei partecipanti alla consultazione ha respinto la proposta centrale di aumentare per le regioni di pianura da metà a un'intera forza lavoro di una famiglia contadina l'attività necessaria affinché un'azienda agricola sia riconosciuta in quanto tale. La nozione di tempo di lavoro determinante per la definizione di azienda dovrà pertanto essere armonizzata in tutto il settore agricolo – conformemente a quanto richiesto da molte parti – senza tuttavia comportare alcun aumento dell'attività aziendale.

1.3 Tratti essenziali delle modifiche proposte

La LDFR pone quale limite minimo alle dimensioni dell'azienda agricola la metà della forza lavoro di una famiglia contadina. Questo valore è determinante per la pretesa degli eredi all'attribuzione dell'intera azienda agricola al valore di reddito e all'esercizio del diritto di prelazione legale su un'azienda. Va tuttavia rilevato che le aziende che attualmente rispondono di misura a questa condizione minima sono viepiù gestite a titolo accessorio.

Nell'avamprogetto sottoposto a consultazione si proponeva di raddoppiare la dimensione minima delle aziende agricole da metà a un'intera forza lavoro di una famiglia contadina. La proposta ha tuttavia raccolto scarsi pareri favorevoli, mentre è stata respinta dalla maggior parte dei Cantoni, dei partiti politici e delle organizzazioni interessate. Conformemente a quanto accennato all'inizio si è pertanto rinunciato ad un aumento in questo ambito. Un numero consistente di Cantoni e di organizzazioni contadine ha tuttavia insistito affinché le varie definizioni di unità lavorativa siano uniformate e che il loro computo sia disciplinato in modo più trasparente mediante ordinanza.

Sulla scorta di queste considerazioni, le proposte di modifica relative alla LDFR e alla LAAgr si sono concentrate sull'armonizzazione delle definizioni. Ulteriori adeguamenti si prefiggono di meglio concertare la LDFR e la LAAgr con la normativa della LAgr che, per motivi di varia natura, non è stata armonizzata in modo ottimale al momento dell'elaborazione iniziale. Da ultimo, alcune piccole modifiche hanno lo scopo di semplificare le procedure e i processi.

Quanto alle disposizioni della LAAgr relative al diritto privato, occorre altresì adeguare le norme del Codice delle obbligazioni che, pur essendo state dichiarate applicabili all'affitto agricolo in occasione della revisione del 1989 del diritto ordinario in materia di locazione e di affitto, non hanno alcun senso in questo ambito.

Da ultimo occorre apportare due piccole modifiche alle disposizioni del Codice civile svizzero (CC) relative ai diritti reali immobiliari, che avranno ripercussioni pratiche soprattutto sull'agricoltura.

In considerazione sia delle modifiche apportate alla LDFR e alla LAAgr degli scorsi anni sia della revisione proposta con il presente messaggio, è stata avviata una revisione dell'ordinanza sui fitti agricoli⁷ e delle istruzioni per la stima⁸. Numerosi Cantoni che hanno partecipato alla consultazione hanno chiesto con insistenza un intervento in questo senso.

2 Parte speciale

2.1 Commenti alle modifiche della legge federale sul diritto fondiario rurale

Art. 2 Campo d'applicazione generale

Cpv. 1

La LDFR si applica essenzialmente – tranne alcune eccezioni – alle aziende e ai fondi agricoli ubicati fuori di una zona edificabile. Con il rinvio esplicito all'articolo 15 LPT si chiarisce che per «zone edificabili» si intendono unicamente quelle definite in quanto tali dal diritto federale. In seguito al passaggio dal modello fondato sulla produzione a quello fondato sui prodotti, risultante dall'articolo 1 LAgr, la LDFR è applicabile per principio anche a aziende agricole completamente o parzialmente indipendenti dal suolo. Di conseguenza, sono considerati in quanto zone non edificabili – e quindi subordinati alla LDFR – in particolare i territori della zona agricola che il Cantone, mediante una procedura di pianificazione, ha destinato alla costruzione di edifici e impianti che vanno al di là di un ampliamento interno (detenzione intensiva di animali e colture hors-sol; art. 16a cpv. 3 LPT). I Cantoni e le organizzazioni contadine hanno accolto favorevolmente questa chiarificazione. Sono inoltre tuttora considerate zone non edificabili ai sensi dell'articolo 15 LPT le zone protette e le cosiddette «zone edificabili di riserva». La LDFR si applica pertanto anche a tali territori, a condizione che l'utilizzazione agricola sia possibile.

⁷ Ordinanza dell'11 febbraio 1987 concernente la determinazione di fitti agricoli; RS 221.213.221

⁸ Art. 2 dell'ordinanza del 4 ottobre 1993 sul diritto fondiario rurale (ODFR); RS 211.412.110

Cpv. 3

La LAAgr (art. 2 cpv. 1 lett. a) esclude dal suo campo d'applicazione i fondi vignati inferiori a 15 are. La LDFR (art. 2 cpv. 3) prevede invece la stessa eccezione di massima per i fondi di esigua estensione (meno di 10 are per le vigne) che non fanno parte di un'azienda agricola (cfr. tuttavia art. 3 cpv. 4 LDFR). Diversi partecipanti alla consultazione hanno chiesto di fissare la stessa superficie per piccoli fondi vignati nella LAAgr e nella LDFR. Di conseguenza anche nella LDFR si considereranno fondi di esigua estensione le vigne di superficie inferiore a 15 are, che esulano pertanto dal campo d'applicazione della legge.

Art. 5 Riserve del diritto cantonale

Let. a

Occorre che i Cantoni conservino la competenza di definire la dimensione dell'azienda in unità più piccole – anche per aziende nella regione di pianura – di quelle previste dal diritto federale nell'articolo 7 LDFR. Nell'interesse di una definizione uniforme, la dimensione dell'azienda dovrà sempre essere espressa in una frazione di unità standard di manodopera; l'indicazione di una superficie minima non è più permessa. La metà di un'unità standard di manodopera costituisce il valore minimo assoluto.

Art. 7 Azienda agricola; in generale

Cpv. 1

La LDFR disciplina due diversi oggetti del rapporto giuridico: le aziende agricole e i fondi agricoli. L'azienda agricola è definita in quanto unità giuridica, aziendale e territoriale composta di fondi e edifici, che serve da base alla produzione e che presenta una dimensione minima. Le aziende che non raggiungono più la dimensione minima o che non sono considerate in quanto tali per altri motivi (art. 8 LDFR) non esulano dal campo d'applicazione della legge, ma vengono considerate in quanto singoli fondi agricoli.

In considerazione del risultato della consultazione, la dimensione minima delle aziende agricole non viene di massima aumentata. Conformemente a quanto chiesto con insistenza da numerose parti consultate, la nozione di «metà della forza lavoro di una famiglia contadina» viene tuttavia sostituita con il concetto più uniforme di unità standard di manodopera (USM). Il previsto valore di 0,75 unità corrisponde grosso modo allo *status quo*, anche se in alcuni casi potranno esserci divergenze dovute al nuovo sistema di calcolo. La precisazione «gestione secondo gli usi del Paese» serve a chiarire – analogamente a quanto avviene per la stima del valore di reddito (art. 10 cpv. 1 LDFR) – che si tratta di un'importazione oggettivata e che i tipi di gestione inusuali non sono determinanti (ad esempio frutteti in una zona prevalentemente destinata ad altri tipi di sfruttamento).

Art. 10 Valore di reddito

Cpv. 3

Gli edifici e gli impianti non agricoli sono conteggiati nella stima con il valore di reddito risultante dall'utilizzazione non agricola. Nella prassi sono inoltre integrate nella stima le parti di superfici non utilizzate a fini agricoli (ad es. per attività acces-

sorie). Nella maggior parte dei casi si considera la situazione effettiva. La disposizione vigente prevede tuttavia che si esamini se le parti non agricole possano o debbano essere sottratte all'azienda. Questo modo di procedere è inadeguato e complica la stima. La modifica dovrebbe sopperire alle attuali difficoltà.

Art. 11a, 22 e 50 Decadenza del diritto all'attribuzione e del diritto di prelazione

Il diritto all'attribuzione di aziende e fondi agricoli nell'ambito di una divisione successoria non può essere fatto valere dall'erede che disponga già di mezzi di sussistenza superiori alla media (art. 22). Dato che, come abbiamo già menzionato, il criterio dei buoni mezzi d'esistenza o dei mezzi d'esistenza superiori alla media non è più idoneo, il valore viene sostituito da un multiplo dell'unità standard di manodopera. La stessa soglia deve valere per l'articolo 50 LDFR (decadenza del diritto di prelazione); anche in questo caso ci siamo ispirati al principio di «equità ereditaria» nonché di un equo trattamento di tutti i membri della famiglia. Di conseguenza non abbiamo ritenuto opportuno abrogare totalmente i due articoli, contrariamente a quanto chiesto dalle organizzazioni contadine consultate. Le aziende che raggiungono la dimensione massima possono tuttavia essere ulteriormente ampliate in applicazione del diritto all'attribuzione e di prelazione di singoli fondi. Il diritto all'attribuzione e di prelazione di un'azienda agricola dovrà invece continuare a essere precluso alle persone che possiedono già un'azienda di vaste dimensioni. Per motivi di sistematica, il nuovo articolo 22 (che d'ora in poi disciplinerà soltanto il diritto all'attribuzione di un'azienda agricola) diventa articolo 11a. Il vecchio articolo 22 è abrogato.

Art. 16 Divisione dell'azienda

La disposizione secondo cui nell'ambito di una divisione successoria un'azienda agricola possa essere divisa in due aziende soltanto se ognuna delle due parti è in grado di offrire buoni mezzi d'esistenza a una famiglia contadina non ha mai avuto un'applicazione pratica. Come osservato all'inizio, il criterio di «buoni mezzi d'esistenza» è oggi improponibile. La disposizione può pertanto essere abrogata. Il principio di equità ereditaria è comunque tutelato dall'articolo 22 LDFR, che è stato parzialmente modificato.

Art. 26 Concorso con il diritto ereditario all'attribuzione

Cpv. 1 lett. c

Durante la procedura di consultazione è emersa l'esigenza di stralciare questa disposizione. Conformemente a quanto esposto nel Commentario alla LDFR⁹, la norma è inutile per i fratelli o per le sorelle – o per i loro figli – che non sono eredi (per il diritto di compera l'art. 27 LDFR rinvia alle disposizioni del diritto di prelazione che, conformemente all'art. 42 cpv. 1 n. 2 LDFR, può essere fatto valere solo se l'acquisto dell'azienda è avvenuto negli ultimi 25 anni). Quanto ai discendenti non eredi (art. 25 cpv. 1 lett. a LDFR), il termine di 25 anni rende del tutto illusorio lo scopo del diritto di compera. Anche la letteratura ha qualificato questo termine come una lacuna legislativa. La relativa disposizione va pertanto abrogata.

⁹ Benno Studer, in: Das bäuerliche Bodenrecht, Brugg 1995, n. 8 ad art. 26 LDFR.

Cpv. 1 lett. d

Il diritto all'utile del coerede scaturisce non solo dall'alienazione di un'azienda o di un fondo agricolo, bensì anche dal passaggio da un'utilizzazione agricola a un'utilizzazione non agricola (art. 29 cpv. 1 lett. d). La semplice permanenza dell'ex-gestore nell'abitazione dell'azienda potrebbe pertanto essere considerata a questa stregua (cfr. anche art. 24a LPT). Il diritto all'utile è tuttavia ispirato a ben altri principi. In particolare se il gestore ha gestito direttamente l'azienda per oltre dieci anni, sarebbe poco auspicabile che la cessione dell'azienda sia gravata da un diritto all'utile. La relativa disposizione della LDFR è pertanto modificata affinché in questo caso non sorga alcun diritto in tal senso.

Il diritto all'utile continuerà tuttavia a sussistere in caso di alienazione dell'azienda o di parte di essa o in caso di incorporazione del fondo in una zona edificabile (art. 29 cpv. 1 lett. c); a queste condizioni il diritto insorge anche se l'ex-gestore rimane nell'abitazione dell'azienda.

Cpv. 1

Se i rapporti di proprietà comune o di comproprietà su un'azienda agricola disciplinati per contratto sono sciolti, ogni comproprietario che sia coltivatore diretto può chiedere l'attribuzione al valore di reddito. Come nel caso del diritto di prelazione, il prezzo di ritiro può essere aumentato in misura adeguata se circostanze particolari lo giustificano. In particolare si pensi al prezzo d'acquisto elevato dell'azienda o a tutti gli investimenti importanti effettuati negli ultimi dieci anni (art. 52 LDFR). Mediante atto pubblico è possibile convenire valori di imputazione diversi oppure sopprimere il diritto all'attribuzione. Queste norme devono rimanere sostanzialmente invariate. Dal momento che i rapporti di proprietà collettiva nelle aziende agricole concernono solitamente persone all'interno della stessa famiglia, dal profilo della politica strutturale non vi è alcuna necessità di adeguamento (lett. a).

Un diritto all'attribuzione sussiste tuttavia anche nel caso di scioglimento della proprietà collettiva di un singolo fondo. In questo caso il ritiro avviene al doppio del valore di reddito che, analogamente alle situazioni sovraesposte, può – ma non deve necessariamente – essere adeguatamente aumentato se circostanze speciali lo giustificano. Siffatta norma è insoddisfacente qualora due o più gestori d'azienda costruiscano collettivamente un edificio (p. es. una stalla) in una forma riconosciuta dal diritto federale (comunità aziendale, comunità per la tenuta di animali, art. 10 e 11 O-Term¹⁰) e in seguito sciolgano la comunità. Se non hanno convenuto diversamente in un contratto concluso per atto pubblico, i membri che si sono separati non sono più risarciti per le partecipazioni agli investimenti effettuati da oltre dieci anni. Al proposito va rilevato che nel settore agricolo gli investimenti si estendono di norma su periodi più lunghi. Un ulteriore motivo della modifica consiste nel fatto che spesso la proprietà collettiva di un singolo fondo non è costituita fra parenti. La nuova disposizione deve pertanto prevedere che il valore d'imputazione per edifici e impianti equivalga ai costi di costruzione al netto degli ammortamenti, ma almeno al

¹⁰ Ordinanza del 7 dicembre 1998 sulla terminologia agricola e sul riconoscimento delle forme di azienda (Ordinanza sulla terminologia agricola, OTerm); RS **910.91**

doppio del valore di reddito. Il valore del terreno deve essere calcolato, come finora, il doppio del valore di reddito (lett. b).

La possibilità di un accordo diverso sul valore d'imputazione mediante atto pubblico è mantenuta anche nel caso della lettera b (art. 39 LDFR).

Art. 47 Oggetto

Cpv. 2 frase introduttiva

Se un proprietario vende un fondo agricolo che ha dato in affitto, l'oggetto del contratto di vendita non deve necessariamente coincidere con l'oggetto affittato. Ad esempio un proprietario può aver affittato un fondo (particella) a due o più affittuari oppure affittarne solo una parte e tenere la parte rimanente per uso proprio. In questo caso il diritto di prelazione dell'affittuario è controverso anche nella letteratura. Quanto alla giurisprudenza, il Tribunale federale non ha mai dovuto prendere decisioni al riguardo. Di conseguenza è opportuno che il legislatore risolva la questione precisando nella legge che l'affittuario ha il diritto di prelazione sull'oggetto affittato. In tal modo si esplicita che il diritto di prelazione dell'affittuario sul fondo sussiste anche se l'oggetto dell'affitto non corrisponde all'oggetto in vendita. L'esercizio del diritto di prelazione su una parte del terreno presuppone che questo possa essere diviso in base ai limiti di utilizzazione. La stessa procedura si applica già oggi qualora occorra parcellizzare un fondo in una parte che è assoggettata alla LDFR e in una parte che invece esula dal suo campo d'applicazione (art. 2 cpv. 2 lett. c e d in rel. all'art. 60 cpv. 1 lett. a). Il meccanismo di divisione proposto non è pertanto nuovo. Rimangono inoltre escluse le divisioni che violano il divieto di cui all'articolo 58 capoverso 2 o il divieto di frazionare previsto dall'articolo 102 LAgr. La proposta è stata accolta favorevolmente da buona parte dei Cantoni e delle organizzazioni contadine.

Art. 48 Rinuncia al diritto di prelazione

Secondo il diritto vigente, l'affittuario non può rinunciare al diritto di prelazione legale prima che sopraggiunga il caso di prelazione. Dal momento che questa norma è stata più volte considerata troppo rigida (cfr. da ultimo la mozione Hans Hess del 6.12.2001 [01.3713]), proponiamo di allentare il tenore. La modifica non potrà tuttavia consistere nell'istituire la possibilità per l'affittuario di semplicemente rinunciare in anticipo e per scritto al diritto conferitogli dalla legge. Una soluzione in questo senso renderebbe di fatto lettera morta l'attuale prerogativa. La rinuncia anticipata sarà possibile soltanto per un determinato negozio giuridico, a condizione che se ne conosca il contenuto e mediante la forma qualificata dell'atto pubblico. Soltanto se dispone di queste informazioni l'affittuario potrà di fatto decidere se esercitare il suo diritto o rinunciarvi in caso di conclusione del contratto di vendita. Per lo stesso motivo occorre inoltre limitare l'effetto della dichiarazione di rinuncia su due fronti: anzitutto sarà nulla se il contratto fra il proprietario e l'acquirente non rispetta i dati in essa contenuti; in secondo luogo decadrà in ogni caso se il contratto di vendita è concluso dopo sei mesi dalla firma della dichiarazione. Una restrizione temporale di questo tipo è necessaria al fine di tenere conto dei possibili cambiamenti della situazione sul mercato immobiliare che potrebbero influire sulla decisione dell'affittuario di far valere i propri diritti.

Art. 60 Autorizzazioni eccezionali

Cpv. 1 lett. b

Dato che la modifica del 26 giugno 1998 ha introdotto la possibilità di derogare al divieto di divisione materiale anche per le grandi aziende agricole se il coniuge e i titolari di un diritto di prelazione o di un diritto all'attribuzione vi acconsentono (art. 60 cpv. 2) e che si rinuncia alla nozione di «buoni mezzi d'esistenza», la disposizione può essere abrogata.

Cpv. 1 lett. f

La disposizione è formalmente adeguata all'articolo 106 capoverso 2 lettera c LAgr.

Cpv. 1 lett. i (nuova)

Contrariamente alle eccezioni al principio della coltivazione diretta (art. 64 LDFR), l'elenco delle possibili eccezioni al divieto di divisione materiale e di frazionamento è esaustivo. Da questo punto di vista, la disposizione vigente va mantenuta. La modifica proposta si prefigge invece di allentare l'attuale normativa introducendo – con la lettera i – una nuova eccezione in relazione agli edifici che più gestori costruiscono in proprietà collettiva (comunità per la tenuta di animali). Limitando la deroga a una fattispecie precisa si è voluto tenere conto dei pareri espressi durante la procedura di consultazione secondo cui occorre evitare una formulazione più generica e quindi imprecisa di questa disposizione derogatoria.

Art. 73 e 75 Limite dell'aggravio e eccezioni

Le modifiche degli articoli 73 e 75 sono prevalentemente di natura redazionale. L'articolo 73 capoverso 1 sancisce una prassi incontestata secondo cui può essere applicato un aumento del 35 per cento soltanto al valore di reddito agricolo, ma non al valore di reddito risultante dall'utilizzazione non agricola (art. 10 cpv. 3 LDFR). Grazie all'adeguamento dell'articolo 73 capoverso 3 (secondo periodo) sarà più semplice valutare se il limite dell'aggravio è raggiunto.

Art. 87 Stima del valore di reddito

Cpv. 1^{bis} (nuovo)

Secondo gli articoli 15 e 51 LDFR, con l'azienda agricola possono essere ritirate anche le pertinenze aziendali al valore d'uso. Oltre che al bestiame, ai macchinari, agli utensili e alle scorte, tali pertinenze comprendono il contingente lattiero (cfr. sotto: «Rinuncia ad ulteriori modifiche»). Per valore venale si intende in pratica il valore di reddito. In caso di ritiro dell'azienda è quindi utile effettuare una stima del valore delle pertinenze. Di conseguenza, l'articolo 87 LDFR viene modificato affinché tutte le persone che possono chiedere una stima del valore di reddito possano chiedere anche una stima delle pertinenze con il loro valore d'uso.

Cpv. 4

Affinché l'Ufficio del registro fondiario e le persone interessate possano calcolare il limite dell'aggravio (art. 73 LDFR), l'autorità di stima deve indicare separatamente i valori che si riferiscono alle parti non agricole e il valore d'uso delle pertinenze aziendali.

Art. 90 e 91 Competenza dei Cantoni e della Confederazione

L'obbligo dei Cantoni di far approvare dalla Confederazione le disposizioni d'esecuzione (art. 91 cpv. 2 LDFR) deve essere sostituito da un obbligo di notifica. Una norma analoga è attualmente già in vigore per le disposizioni esecutive relative alla LAgr (cfr. art. 178 LAgr). Occorre pertanto introdurre un nuovo capoverso 2 nell'articolo 90 LDFR, mentre il capoverso 2 dell'articolo 91 LDFR può essere abrogato.

Contrariamente a quanto sostenuto da vari partecipanti alla consultazione che vorrebbero mantenere la normativa attuale, l'obbligo di autorizzazione non è sufficiente per garantire il coordinamento delle disposizioni cantonali d'esecuzione.

Art. 95a (nuovo) Disposizioni transitorie relative alla modifica del ...

L'aumento della dimensione minima di un'azienda agricola (art. 7 LDFR) potrebbe far sì che oggetti sinora considerati aziende agricole in futuro siano considerati soltanto fondi agricoli. Per quanto concerne l'esercizio del diritto all'attribuzione e del diritto di prelazione, la LDFR prevede tuttavia condizioni diverse per i due oggetti. Quanto al divieto di divisione materiale, esso si applica solamente alle aziende agricole. In caso di modifica della definizione relativa alla dimensione minima delle aziende agricole, è pertanto indispensabile stabilire quale sia il fatto rilevante ai fini del diritto successorio e quindi quale sia il momento determinante. Al momento dell'entrata in vigore della LDFR erano sorti problemi analoghi, anche se non identici. È pertanto opportuno dichiarare applicabili anche alla presente modifica le disposizioni transitorie vigenti al momento dell'entrata in vigore della LDFR.

Rinuncia ad ulteriori modifiche

(1) Introduzione del contingente lattiero fra le pertinenze aziendali

Dopo che il contingentamento lattiero è stato svincolato dal terreno ed è stata istituita la possibilità di trasferire i contingenti indipendentemente dalla superficie (art. 32 cpv. 2 LAgr; art. 3 e segg. dell'ordinanza sul contingentamento lattiero¹¹), è stato chiesto da più parti di prevedere nella legge il diritto di ritiro del contingente nell'ambito della divisione successoria di un'azienda agricola e nel caso dell'esercizio del diritto di prelazione dei parenti. L'articolo 613a CC e gli articoli 15 e 17 LDFR prevedono che in caso di divisione successoria le pertinenze aziendali (bestiame, utensili, scorte ecc.) possano essere ritirate – da sole o assieme all'azienda agricola – al valore d'uso. Una norma analoga è applicabile all'esercizio del diritto di prelazione su un fondo agricolo (art. 51 LDFR). Dal profilo del diritto fiscale, il contingente lattiero è considerato alla stregua di pertinenza aziendale, conformemente a quanto ammesso anche dal diritto privato. Il legislatore ha volutamente rinunciato a dare una definizione precisa limitandosi a fornire un elenco non esaustivo di esempi di pertinenze aziendali (art. 15 cpv. 1), cosicché la modifica voluta non richiede alcun adeguamento nella legge. Con il nuovo regime sarà inoltre possibile escludere che un'eventuale alienazione del contingente lattiero faccia sorgere per legge un diritto all'utile dei coeredi. Nulla impedisce tuttavia al gestore di prevedere per contratto – nell'ambito della divisione successoria o se trasferisce l'azienda a un suo successore prima di morire – un diritto all'utile in caso di alienazione del con-

¹¹ Ordinanza del 7 dicembre 1998 concernente il contingentamento della produzione lattiera (Ordinanza sul contingentamento lattiero, OCL); RS **916.350.1**

tingente lattiero. In questo caso non è tuttavia possibile garantire un diritto all'utile mediante l'iscrizione temporanea di un pegno mobiliare (art. 41 cpv. 1). Dal punto di vista del diritto transitorio – segnatamente in considerazione di aspetti di diritto privato – potrebbe di primo acchito sembrare contraddittorio che l'erede che a suo tempo aveva ripreso il contingente lattiero assieme all'azienda (risp. il terreno) possa alienare tale contingente senza dover dividere l'utile. Dal punto di vista della politica agricola, siffatta partecipazione agli utili dei coeredi sarebbe tuttavia assai controproducente. Anche per il diritto privato, il fatto che non sussista un diritto all'utile in relazione agli articoli 32 e 33 LDFR è del tutto giustificato, poiché verosimilmente il contadino reinveste nell'azienda l'utile conseguito con l'alienazione del contingente lattiero. Anche a questo proposito una modifica della legge è pertanto ingiustificata.

(2) Nessuna ulteriore modifica in relazione al diritto di prelazione dell'affittuario

In caso di diritto di prelazione dell'affittuario non è necessaria alcuna modifica al di là delle proposte relative agli articoli 47 e 48 LDFR. La validità stessa di un contratto d'affitto presuppone il diritto di prelazione dell'affittuario. Se è stata rispettata la durata minima prevista dalla legge (art. 47 cpv. 1 lett. b e cpv. 2 lett. b LDFR), l'affittuario ha il diritto di prelazione indipendentemente dal motivo che l'ha indotto a prolungare l'affitto.

2.2 Commenti alle modifiche della legge federale sull'affitto agricolo

Art. 1 Principio

Cpv. 1 lett. b

È opportuno che la LDFR e la LAAgr impieghino la stessa definizione di azienda. In particolare occorre evitare che tale definizione sia lasciata alla libertà contrattuale, poiché la LAAgr prevede norme diverse per le aziende agricole e per i fondi agricoli. Inoltre anche la LAAgr deve conferire ai Cantoni la possibilità di ridurre la dimensione minima determinante per le aziende sulla base dell'articolo 5 LDFR.

Art. 4 Definizione

Cpv. 2

Per motivi di sistematica, il contenuto di questo capoverso è trasferito nel nuovo articolo 35a.

Art. 5 Diritto preferenziale di affitto dei discendenti del locatore

Cpv. 2

Dal 1° gennaio 1996 la maggiore età è conseguita con il compimento dei 18 anni (art. 14 CC). La disposizione speciale prevista dall'articolo 5 capoverso 2 LAAgr diviene pertanto superflua.

Art. 21a (nuovo) Obbligo di gestione

Secondo il diritto vigente, l'articolo 283 capoverso 1 CO relativo all'obbligo di gestione dell'affittuario si applica anche all'affitto agricolo (art. 276a cpv. 2 CO; art. 1 cpv. 4 LAAgr). Di conseguenza l'affittuario deve gestire diligentemente l'oggetto affittato e in particolare provvedere a una produttività durevole. A tal fine deve provvedere anzitutto, ma non solo, al mantenimento a lungo termine della fertilità del terreno. Rientreranno fra i suoi compiti anche la lotta alle erbe infestanti con mezzi adeguati e la scelta di tecniche di pascolo rispettose sui pendii per evitare che si formino le cosiddette «tracce di calpestio»¹². Essendo stato svincolato dalla superficie – e quindi considerato alla stregua di pertinenza aziendale dal profilo del diritto privato e fiscale – il contingentamento lattiero non deve più necessariamente essere mantenuto in quanto oggetto dell'obbligo di gestione. Ciò non esclude tuttavia che venga concluso un accordo esplicito sul mantenimento del contingente lattiero nell'ambito di una clausola accessoria. L'affittuario è tenuto per principio a gestire personalmente l'oggetto affittato. Oggigiorno, il contadino è tuttavia anche imprenditore e, in quanto tale, non può svolgere personalmente tutte le incombenze che gli spettano. Occorre pertanto consentirgli di delegare – in misura più o meno importante in funzione delle circostanze – la gestione sotto la sua responsabilità a una cerchia più ampia di persone. In particolare ci riferiamo ai familiari e agli impiegati, ma anche ai membri della comunità aziendale di cui l'affittuario fa parte. È inoltre possibile assegnare determinati compiti a terzi e far eseguire singoli lavori a imprese di lavori agricoli. Limitando la possibilità di delegare la gestione a terzi a singoli lavori si è voluto tenere conto delle voci contrarie a un eccessivo allentamento dell'obbligo originario di gestire personalmente il fondo. Tali timori sono pervenuti in particolare dalla Romandia. La gestione può altresì essere affidata a un membro di una «comunità di avvicendamento» cui l'affittuario partecipa allo scopo di preservare la fertilità del suolo mediante uno «scambio» provvisorio di parcelle. La responsabilità per una gestione diligente è pertanto disciplinata analogamente alla responsabilità del padrone d'azienda (art. 55 CO) o di un mandatario che delega a un terzo l'esecuzione dell'affare affidatogli (art. 399 CO). Se, nonostante diffida scritta (la forma scritta è presupposto di validità), l'affittuario non adempie l'obbligo di gestione diligente, il locatore può disdire anticipatamente il contratto d'affitto (art. 22b).

Queste modifiche rendono necessario riprendere tutta la normativa sull'obbligo di gestione (art. 21a) nella LAAgr. Numerosi Cantoni e organizzazioni contadine hanno definito sensate tali modifiche in occasione della procedura di consultazione.

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

Cpv. 1

Conformemente al capoverso 1 le migliorie e modificazioni che vanno al di là dell'ordinaria manutenzione (art. 22 cpv. 3 LAAgr) e le modificazioni nella gestione della cosa che potrebbero assumere un'importanza essenziale oltre la durata dell'affitto (art. 21a cpv. 1 LAAgr) necessitano del consenso del locatore. Dal profilo redazionale la disposizione vigente è stata formulata male. La modifica proposta è di natura prettamente formale e non si ripercuote minimamente sulla sostanza.

¹² Cfr. Studer B., Hofer E., *Das landwirtschaftliche Pachtrecht*, Brugg 1987, pag. 56 e segg.

Cpv. 2

Se il locatore ha acconsentito a tali migliorie o modifiche, potrà chiedere il ripristino dello stato originale solo se ciò è stato convenuto per scritto. Questa norma scaturisce dall'articolo 289a capoverso 2 CO, che si applica anche all'affitto agricolo. Nell'interesse dei fruitori della legge, sarebbe di fatto poco opportuno che due normative strettamente connesse fra di loro siano contenute in due leggi diverse. È pertanto giustificato riprendere la normativa del CO anche nella LAAgr. Affinché sia valido, il consenso del locatore relativo a una modifica o a una miglioria conformemente al capoverso 1 dovrà essere espresso per scritto come nel caso dell'affitto non agricolo.

Art. 22b (nuovo) Violazione degli obblighi dell'affittuario

Lo scioglimento anticipato dell'affitto in seguito a violazioni degli obblighi di gestione (art. 21a LAAgr) e di manutenzione (art. 22 LAAgr) dell'affittuario, nonché in caso di rifiuto a ripristinare lo stato originale deve anch'esso essere disciplinato dalla LAAgr. La disdetta senza preavviso attualmente prevista dal CO (art. 285 cpv. 1 e art. 289a cpv. 3) è estranea alla realtà dell'affitto agricolo e quindi inadeguata. Di fatto, sarebbe stata inavvertitamente dichiarata applicabile all'affitto agricolo in occasione della revisione del diritto di locazione del 15 dicembre 1989 (in vigore dal 1° luglio 1990). Occorre pertanto adottare una normativa specifica nella LAAgr. Conformemente a quanto previsto dall'articolo 17 LAAgr per la risoluzione anticipata in caso di motivi gravi, lo scioglimento deve essere dato con sei mesi di preavviso per il successivo termine primaverile o autunnale. La disdetta in seguito a violazioni degli obblighi dell'affittuario deve essere data per scritto (cfr. art. 16-21 LAAgr).

Art. 31 Motivi che giustificano l'autorizzazione

Cpv. 2 lett. a e b

L'attuale criterio di «buona esistenza» viene sostituito con la nuova nozione di «unità standard di manodopera». La lettera a può pertanto essere stralciata, anche in considerazione del fatto che dal profilo della politica strutturale un ridimensionamento dell'azienda mediante l'affitto particella per particella non è di norma auspicato. I casi particolari sono sufficientemente considerati dalle lettere e, f e g dello stesso capoverso.

Cpv. 2^{bis} lett. a

La lettera a del capoverso 2^{bis} può essere abrogata poiché è stata inavvertitamente mantenuta in occasione della revisione del 26 giugno 1998.

Cpv. 3

Dato che con la presente revisione la nozione di buona esistenza è sostituita con un multiplo di un'unità standard di manodopera, la disposizione non ha più ragione d'essere.

Art. 33 Opposizione

Già oggi l'affitto complementare di un fondo può essere contestato soltanto se è molto distante dal centro dell'azienda (art. 33 cpv. 2 LAAgr). Questa disposizione è

il corrispettivo dell'articolo 63 LDFR secondo cui l'autorizzazione per l'acquisto è rifiutata se il fondo è ubicato fuori del raggio d'esercizio dell'azienda dell'acquirente secondo l'uso locale. Il tenore delle due disposizioni non è tuttavia identico, poiché la formulazione nella LAAgr ammette una distanza leggermente maggiore. Va rilevato che questa differenza ha poco senso, soprattutto in relazione al diritto di prelazione dell'affittuario: l'affitto complementare di un fondo distante da parte di un coltivatore proprietario sarebbe ammesso, mentre l'autorizzazione all'acquisto nell'esercizio del diritto di prelazione sarebbe negata. Occorre pertanto appianare questa incongruenza mediante un adeguamento della LAAgr alla LDFR.

È inoltre necessario delimitare in termini assoluti la possibilità di opposizione da parte delle autorità. Attualmente non vi è alcun limite temporale in questo senso e l'autorità può fare opposizione anche dopo dieci anni se viene a conoscenza dell'affitto di un fondo complementare distante. I conseguenti provvedimenti delle autorità – che per un motivo o l'altro sono praticamente sempre adottati a distanza di anni – possono dare adito a incomprensioni, risultare discutibili ai fini della certezza del diritto e avere ripercussioni economiche indesiderate. Il diritto di opposizione delle autorità viene pertanto limitato in termini assoluti a due anni dall'inizio dell'affitto complementare, analogamente a quanto previsto per le opposizioni contro i fitti per fondi (art. 43 cpv. 2).

Le due modifiche sovraespresse comportano – congiuntamente a quelle apportate in passato – una nuova formulazione dell'articolo in questione.

Art. 35a (nuovo) Disposizioni contrattuali

Cpv. 1

L'introduzione di una disposizione sui costi accessori (cpv. 2 [nuovo]) offre l'occasione per trasferire la disposizione sul fitto agricolo – attualmente contenuta nell'articolo 4 relativo al contratto di affitto – nel pertinente capitolo.

Cpv. 2

Conformemente all'articolo 257a capoverso 2 CO applicabile anche all'affitto agricolo (art. 281 cpv. 2 CO), il conduttore – e quindi l'affittuario – è tenuto a sostenere le spese accessorie soltanto se è stato esplicitamente concluso un accordo in tal senso. Questa disposizione concepita prevalentemente per gli spazi abitativi e commerciali non può semplicemente essere estesa all'affitto agricolo. Anzitutto la LAAgr disciplina il calcolo del fitto, a sua volta basato sul valore di reddito. In secondo luogo, se non è convenuto diversamente l'affittuario è obbligato a provvedere all'ordinaria manutenzione della cosa affittata e alle piccole riparazioni (art. 22 cpv. 3 LAAgr). Nell'ambito dell'affitto agricolo è di norma opportuno addossare all'affittuario le spese accessorie, quali la fornitura di acqua che viene direttamente fatturata al locatore. Per questo motivo occorre introdurre nella LAAgr una disposizione secondo cui l'affittuario deve sopportare le spese accessorie, a meno che le parti non convengano diversamente.

Art. 36 Restrizioni di diritto pubblico

In seguito all'introduzione dell'articolo 35a nella sezione 1 del capitolo 4 occorre dare un titolo all'articolo 36.

Art. 43 Opposizione contro il fitto per fondi

Cpv. 2

La possibilità delle autorità di fare opposizione contro il fitto deve essere limitata in termini assoluti a due anni dall'inizio o dall'adeguamento dell'affitto. La normativa vigente prevede soltanto un termine di tre mesi dal momento in cui l'autorità è venuta a conoscenza dei fatti. Una limitazione in termini assoluti è necessaria per motivi legati alla certezza del diritto. Lo stesso principio si applica all'esercizio del diritto di prelazione su un fondo previsto dalla legge. Anche in questo caso il termine è di due anni (art. 681a cpv. 2 CC). Allo stesso modo viene limitato il diritto delle autorità di opporsi all'affitto complementare (art. 33).

Art. 58 Disposizioni cantonali d'esecuzione

Cpv. 1

Le disposizioni cantonali d'esecuzione relative alla LAAgr non saranno più subordinate all'autorizzazione della Confederazione, ma soltanto all'obbligo di notifica conformemente alla LAgr. La stessa innovazione si applicherà alle disposizioni d'esecuzione relative alla LDFR (cfr. modifica degli art. 90 e 91 LDFR).

Art. 60a (nuovo) Disposizioni transitorie relative alla modifica del ...

Cpv. 1

Un contratto di affitto agricolo disciplina in modo durevole il rapporto fra le parti in relazione all'oggetto del contratto stesso. I contratti di alienazione sono invece conclusi per una transazione dal proprietario all'acquirente e hanno quindi per oggetto un'unica azione. Il fatto che la legge definisca nuovamente la nozione di affitto di un'azienda agricola (art. 1 cpv. 1 lett. b) non deve ripercuotersi sui contratti in corso. Per questo motivo occorre prevedere nella disposizione transitoria che i contratti già conclusi continueranno ad essere validi per la durata minima prevista dalla legge o per il periodo convenuto per contratto anche se l'azienda non risponde più alle nuove esigenze in materia di dimensioni.

Cpv. 2

Per proteggere l'affittuario dell'azienda occorre prevedere che l'intenzione del locatore di affittare l'azienda particella per particella non costituisca un motivo sufficiente per non prolungare il contratto di affitto.

2.3 Commenti alle modifiche del Codice civile svizzero (Diritti reali immobiliari)

Art. 678 Piantagioni sul fondo

Cpv. 2 e 3 (nuovo)

Secondo il diritto vigente (art. 678 cpv. 2) la costituzione di un diritto di superficie su piante e selve non è (più) autorizzata. In tal modo si esclude che il proprietario delle piante sia diverso dal proprietario del terreno. Sono escluse da questa norma le piante mobili (piante in vaso; piante in vivaio; art. 678 cpv. 1 CC). Generalmente i

contratti d'affitto agricoli per colture permanenti (quali vigne e frutteti) sono conclusi per un lungo periodo. L'affittuario assume pertanto i costi degli impianti e i relativi oneri vengono considerati nella determinazione del fitto (art. 9 ordinanza sui fitti agricoli¹³). Secondo la disposizione del CC summenzionata, l'affittuario non potrà mai essere proprietario di un frutteto o di un vigneto. Occorre rimediare a questa lacuna prevedendo la possibilità di costituire una servitù equivalente a un diritto di superficie per piante singole o piantagioni (eccettuate le foreste). In tal modo verrebbe ripristinata una vecchia istituzione (diritto di piantagione) che esisteva in molti Cantoni prima che entrasse in vigore l'attuale CC. Per contrastare gli effetti negativi di questa innovazione è stata prevista una durata minima e una durata massima, indipendentemente dal fatto che si tratti di semplici servitù o di diritti permanenti a sé stanti. Per quanto concerne la durata massima il termine corrisponde a quello previsto per l'usufrutto e per il diritto di superficie a sé stante (art. 749 e 779I). Al momento dell'emanazione del CC si era voluto ovviare agli inconvenienti riscontrati mediante il divieto di costituire nuove servitù di questo tipo, pur mantenendo quelle già esistenti (art. 45 cpv. 1 tit. fin. CC). Il nuovo articolo 678 capoverso 3 prevede la possibilità di sciogliere anticipatamente queste servitù nel momento in cui – indipendentemente dai motivi – scade il contratto di affitto sul relativo terreno.

Art. 745 Usufrutto

Cpv. 3 (nuovo)

Conformemente all'articolo 745 CC l'usufrutto conferisce all'usufruttuario il pieno godimento della cosa, salvo disposizione contraria. Esso può essere costituito sopra beni mobili, fondi, diritti o un'intera sostanza.

Alcuni anni or sono il Tribunale federale ha statuito (DTF 116 II 281 seg.) che non può essere costituito un usufrutto su una parte di un edificio. Dal profilo del diritto immobiliare non sussiste tuttavia alcuna necessità di una limitazione in questo senso. Benché le servitù gravino sempre l'intero fondo, il relativo esercizio può essere limitato a una parte di esso. Fra i numerosi casi, si pensi ad esempio al diritto di passo. La modifica (introduzione di un nuovo cpv. 3 nell'art. 745 CC) dovrà pertanto consentire di limitare anche l'esercizio dell'usufrutto a una determinata parte dell'edificio o del terreno. Il proprietario e l'usufruttuario dovranno accordarsi previamente per contratto su come suddividere i costi (manutenzione, ipoteca, tasse, assicurazione). Per il resto, secondo la dottrina dominante le disposizioni sulle servitù prediali si applicano anche alle servitù personali. In particolare ci riferiamo all'applicazione per analogia dell'articolo 741 CC relativo alla ripartizione dei costi di manutenzione.

L'introduzione di questa nuova norma consente di tenere conto delle critiche emerse durante la consultazione secondo cui il divieto di divisione materiale sarebbe troppo severo nel caso in cui l'azienda agricola venga trasferita ad un successore. Sovente il proprietario ha di fatto il desiderio di conservare l'alloggio (fra cui il cosiddetto «Stöckli») e di consegnarlo al successore solo in un secondo tempo. Già la mozione Freund (01.3132) formulava rivendicazioni in tale ambito. Benché possibile dal profilo giuridico, una soluzione in questo senso in quanto deroga al divieto di divisione materiale comporterebbe tutta una serie di prescrizioni tecniche dettagliate, con un sensibile au-

¹³ Ordinanza dell'11 febbraio 1987 concernente la determinazione dei fitti agricoli; RS 221.213.221

mento della densità normativa. Le conseguenze sarebbero negative sia per motivi di politica agricola sia per la natura stessa del CC (che dovrebbe essere modificato di conseguenza). L'obiettivo può essere raggiunto più facilmente mediante la costituzione di un usufrutto. Già oggi, l'articolo 11 capoverso 3 LDFR conferisce al coniuge superstite il diritto di chiedere il godimento di un usufrutto su un'abitazione se l'azienda è attribuita a un altro erede nell'ambito di una divisione successoria.

3 Ripercussioni

3.1 Confederazione, Cantoni e Comuni

Il disegno di legge non ha alcuna ripercussione sulle finanze né sugli effettivi del personale della Confederazione, dei Cantoni e dei Comuni.

3.2 Economia nazionale

Le modifiche proposte si prefiggono di allentare le restrizioni alla proprietà e quindi di aumentare la libertà contrattuale e meglio armonizzare fra di loro le disposizioni nel settore agrario. Ne risulteranno una semplificazione dell'applicazione del diritto, ulteriori possibilità di miglioramento strutturale, nonché piccole agevolazioni a favore di trasformazioni strutturali, ma non un vero e proprio promovimento.

4 Programma di legislatura

Pur non essendo stato preannunciato nel programma di legislatura 1999-2003¹⁴, il presente disegno è in stretta correlazione con l'ulteriore sviluppo della politica agricola (Obiettivo 5).

5 Relazione con il diritto internazionale

Il disegno di legge non presenta alcun nesso con le disposizioni dell'OMC.

Nessuna disposizione adottata o prevista dall'UE concerne espressamente il diritto fondiario rurale, che rientra tuttora nella competenza dei singoli Stati membri.

6 Costituzionalità

Le modifiche proposte si fondano anzitutto sull'articolo relativo all'agricoltura previsto dalla Costituzione federale (art. 104). Di fatto, il capoverso 3 lettera f abilita esplicitamente la Confederazione a emanare prescrizioni per consolidare la proprietà fondiaria rurale. Inoltre, l'articolo 122 della Costituzione federale costituisce la base per le modifiche che si ripercuotono sul diritto privato.

¹⁴ Programma di legislatura 1999-2003 del 1° marzo 2000 (00.016), FF **2000** 2037

Indice Parte III

Messaggio relativo all'ulteriore sviluppo della politica agricola (Politica agricola 2007)

Parte III: Modifiche della legge federale sul diritto fondiario rurale (LDFR) e della legge federale sull'affitto agricolo (LAAgr), nonché adeguamento delle disposizioni del Codice civile svizzero (CC) in materia di diritti reali immobiliari	4427
Compendio	4427
1 Parte generale	4427
1.1 Situazione iniziale	4427
1.2 Consultazione	4428
1.3 Tratti essenziali delle modifiche proposte	4428
2 Parte speciale	4429
2.1 Commenti alle modifiche della legge federale sul diritto fondiario rurale	4429
2.2 Commenti alle modifiche della legge federale sull'affitto agricolo	4436
2.3 Commenti alle modifiche del Codice civile svizzero (Diritti reali immobiliari)	4440
3 Ripercussioni	4442
3.1 Confederazione, Cantoni e Comuni	4442
3.2 Economia nazionale	4442
4 Programma di legislatura	4442
5 Relazione con il diritto internazionale	4442
6 Costituzionalità	4442
Indice delle materie della parte III	4443
Legge federale sul diritto fondiario rurale (LDFR) (<i>Disegno</i>)	4444
Legge federale sull'affitto agricolo (LAAgr) (<i>Disegno</i>)	4448
Codice civile svizzero (<i>Disegno</i>)	4452