

Politica agricola 2007:

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

Presentazione delle modifiche a cura dell'Ufficio federale per il diritto del registro fondiario e del diritto fondiario, Berna

Il 20 giugno 2003, il Parlamento ha modificato la LDFR, la LAAgr ed il CC. L'entrata in vigore è stata fissata per il 1° gennaio 2004 (RU **2003** 4121 ss.).

Conformemente all'uso, l'Ufficio federale per il diritto del registro fondiario e del diritto fondiario si propone di esaminare e commentare, nelle pagine che seguono, le modifiche intervenute. Bisogna rilevare che essenzialmente queste spiegazioni provengono dal Messaggio del Consiglio federale del 29 maggio 2002 riguardante l'evoluzione futura della politica agricola (Politica agricola 2007 ; FF **2002** 4208, specialmente 4427).

Si deve inoltre segnalare una modifica della LDFR dovuta dall'adozione da parte delle Camere federali del 3 ottobre 2003 della legge sulla fusione, la scissione, la trasformazione e il trasferimento di patrimonio (Legge sulla fusione, Lfus ; testo sottomesso a referendum in FF **2003** 5835). L'articolo 62 lettera g prevederà come eccezione supplementare all'obbligo dell'autorizzazione l'acquisto fatto in occasione d'un trasferimento di proprietà in seguito a fusione o scissione in virtù della legge sulla fusione, se gli attivi del soggetto trasferente o del soggetto assunto non costituiscono principalmente un'azienda agricola o degli immobili agricoli. Questa modificazione entrerà probabilmente in vigore il 1° luglio 2004.

Infine, una modifica è ancora pervenuta nell'ambito del progetto della legge federale sull'unione domestica registrata di coppie omosessuali attualmente in deliberazione al Parlamento federale. Si tratta di permettere l'applicazione analogetica ai partner registrati delle disposizioni della LDFR riguardante i coniugi e l'alloggio familiare (per più dettagli, cfr. il Messaggio del Consiglio federale del 29 novembre 2002 relativo alla legge federale sull'unione domestica registrata di coppie omosessuali, FF **2003** 1165).

Legge federale del 4 ottobre 1991 sul diritto fondiario rurale (LDFR)

Art. 2 cpv. 1 e 3 Campo d'applicazione generale

¹ La presente legge si applica ai fondi agricoli isolati o facenti parte di un'azienda agricola:

- a. ubicati fuori di una zona edificabile secondo l'articolo 15 della legge del 22 giugno 1979³ sulla pianificazione del territorio; e*
- b. di cui sia lecita un'utilizzazione agricola.*

³ *La presente legge non si applica ai fondi di meno di 15 are se si tratta di vigne e di meno di 25 are se si tratta di altri terreni, non facenti parte di un'azienda agricola.*

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 LAAgr, 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 subordinate alla LDFR, 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). Come a tutt'oggi sono 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.

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). Per scrupolo di coordinazione tra le leggi, è stato deciso di fissare la stessa superficie per piccoli fondi vignati nella LDFR e nella LAAgr. 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 LDFR e della LAAgr.

Nell'ambito di questa revisione, l'adattamento parallelo per le vigne dell'articolo 58 cpv. 2 riguardante il divieto di frazionamento è stato omesso. Questa lacuna sarà corretta, a livello federale, il più presto possibile. Conformemente alla seconda frase dell'articolo 58 cpv. 2 le legislazioni cantonali possono tuttavia prevedere, per ciò che riguarda il divieto di frazionamento delle superfici minime più elevate. Onde evitare delle difficoltà d'esecuzione derivanti dalla non corrispondenza tra queste due disposizioni, viene consigliato ai cantoni che ne hanno la possibilità di usare questa loro competenza e di rialzare la superficie minimale di frazionamento delle vigne a 15 are.

Art. 5 lett. a Riserve del diritto cantonale

I Cantoni possono:

a. sottoporre alle disposizioni sulle aziende agricole le aziende agricole che non adempiono le condizioni dell'articolo 7 in merito alle unità standard di manodopera; in tal caso la dimensione minima dell'azienda è fissata come frazione di un'unità standard di manodopera e non può essere inferiore alla metà di tale unità;

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.

I cantoni che hanno, oggigiorno, previsto nella loro legislazione d'esecuzione una taglia minimale d'azienda agricola espressa in funzione del lavoro d'una famiglia contadina o in misura di superficie (m² o ha) devono modificarla al più presto possibile. Nell'intervallo, è possibile, in seno ad un'interpretazione, di tradurre i limiti minimali attuali previsti nelle legislazioni cantonali in unità standard di manodopera (USM) : 0,1 forza lavoro d'una famiglia contadina corrisponde all'ingrosso a 0,15 USM.

Art. 7 cpv. 1 Azienda agricola; in generale

¹ *È azienda agricola un insieme di fondi, costruzioni e impianti agricoli che serve da base alla produzione agricola e la cui gestione secondo gli usi del Paese necessita di almeno tre quarti di un'unità standard di manodopera. Il Consiglio federale determina, in consonanza con il diritto agricolo, i fattori e i valori per il calcolo di un'unità standard di manodopera.*

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.

Nell'ambito di questa revisione la dimensione minima delle aziende agricole non viene di massima aumentata. Tuttavia è stato rinunciato alla nozione di «metà della forza lavoro di una famiglia contadina» per esprimere d'ora in poi questa taglia minimale tramite la nozione 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 cpv. 3 Valore di reddito

³ *Le superfici, gli edifici e gli impianti o parte di essi non utilizzati per l'agricoltura sono imputati nella stima con il valore di reddito risultante dall'utilizzazione non agricola.*

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 accessorie). Nella maggior parte dei casi si considera la situazione effettiva. La disposizione previgente esigeva tuttavia che si esaminasse se fosse possibile e permesso di dedurre la parte non agricola all'azienda o all'immobile. Questa formulazione rendeva la stima difficile. La modifica della legge ha mirato a correggere questo difetto.

Art. 16 Divisione dell'azienda

Abrogato

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. 22 Caducità del diritto all'attribuzione

Abrogato

L'articolo 22 prevedeva sino a tutt'oggi che il diritto all'attribuzione di un'azienda agricola o di un fondo agricolo non competeva all'erede che era già proprietario o disponeva economicamente d'un'azienda agricola che offriva a una famiglia contadina buoni mezzi d'esistenza superiori alla media.

Oltre alla sostituzione della nozione di « buoni mezzi d'esistenza superiori alla media » tramite un multiplo d'unità di manodopera standard (UMS ; nella fattispecie : quattro unità di manodopera standard), il Consiglio federale ha proposto, nel suo progetto, di sopprimere la caducità del diritto all'attribuzione unicamente nel caso d'immobili agricoli e di mantenerla nel caso di aziende agricole : così, un erede già proprietario di un'azienda agricola esigente più di quattro unità di manodopera standard poteva, nella divisione successoria, chiedere l'attribuzione d'un immobile agricolo ed estendere così la sua gestione, ma non esigere l'attribuzione d'una seconda azienda agricola al valore di rendimento.

Tramite l'abrogazione dell'articolo 22 LDFR, il Parlamento ha tuttavia deciso, allo scopo di sopprimere ogni freno allo sviluppo delle aziende agricole, di togliere ogni restrizione al diritto all'attribuzione dell'erede. Di conseguenza, nell'ambito della divisione successoria, un erede gestente a titolo personale potrà d'ora in poi esigere, in ogni circostanza, l'attribuzione di un'azienda agricola al valore di rendimento.

Art. 26 cpv. 1, lett. c Concorso con il diritto ereditario all'attribuzione

Abrogato

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; cfr. Benno Studer, in: Das bäuerliche Bodenrecht, Brugg 1995, n. 8 ad art. 26 LDFR). 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. Questo termine costituiva un'anomalia legislativa ; per cui è stato deciso di abrogarlo.

Art. 29 cpv. 1 lett. d Alienazione

¹ *Costituiscono alienazione nel senso dell'articolo 28:*

d. il passaggio da un'utilizzazione agricola a un'utilizzazione non agricola; non è tale il caso dell'erede che, dopo aver ripreso l'azienda agricola secondo l'articolo 28 e averla gestita personalmente per almeno dieci anni, cessa l'attività aziendale e rimane in un'abitazione che fa parte dell'azienda.

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'exgestore 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 LDFR è stata completata escludendo il diritto all'utile nel caso precitato. 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.

Art. 37 cpv. 1 Valore d'imputazione

¹ *In caso di scioglimento dei rapporti di proprietà comune o di comproprietà vigono i valori d'imputazione seguenti:*

a. per un'azienda agricola: il valore di reddito; le disposizioni sull'aumento del prezzo di ritiro in materia di diritto di prelazione (art. 52) si applicano per analogia all'aumento del valore d'imputazione;

b. per un fondo agricolo:

1. per il suolo: il doppio del valore di reddito,

2. per gli edifici e gli impianti: le spese di costruzione dedotti gli ammortamenti, ma almeno il doppio del valore di reddito.

Lettera a : 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. Questa regolamentazione non aveva bisogno d'essere modificata quanto al merito ; visto che nei casi di aziende agricole i rapporti di proprietà collettiva esistono generalmente tra familiari, nessun adattamento si è imposto dal profilo della politica strutturale.

Lettera b : Un diritto all'attribuzione sussiste tuttavia anche nel caso di scioglimento della proprietà collettiva d'un immobile agricolo. La ripresa si effettuava qui al doppio del valore di rendimento, che poteva ugualmente – ma non doveva - essere maggio-

rato ragionevolmente, se delle circostanze speciali lo giustificavano. Siffatta norma non era soddisfacente 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 Ordinanza del 7 dicembre 1998 sulla terminologia agricola e sul riconoscimento delle forme di azienda [Ordinanza sulla terminologia agricola, Oterm]) e in seguito sciolgano la comunità. Se non hanno convenuto diversamente in un contratto concluso per atto pubblico, era allora possibile, in certe circostanze, che 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 modificazione è perciò consistita nello stipulare che il valore d'imputazione per edifici e impianti equivalga ai costi di costruzione al netto degli ammortamenti, ma almeno al 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 cpv. 2, frase introduttiva Oggetto

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

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. La legge precisa d'ora in poi che l'affittuario ha il diritto di prelazione sull'oggetto affittato. Questa frase fissa 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 LAAgr. La proposta è stata accolta favorevolmente da buona parte dei Cantoni e delle organizzazioni contadine.

Art. 48 Rinuncia al diritto di prelazione

¹ L'affittuario può rinunciare in anticipo al suo diritto legale di prelazione soltanto in vista dell'imminente realizzarsi di un caso di prelazione. La rinuncia al diritto di prelazione è dichiarata in un atto pubblico; l'atto pubblico deve indicare gli elementi essenziali del contratto che sarà concluso tra il venditore e il terzo.

² *La rinuncia è inefficace se il contenuto del contratto di vendita stipulato tra il venditore e il compratore non è conforme a quanto indicato nella dichiarazione di rinuncia o se il contratto di vendita non è concluso entro sei mesi dalla dichiarazione di rinuncia.*

Secondo il diritto vigente, l'affittuario non poteva 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 allentarne 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. 50 Caducità del diritto all'attribuzione e del diritto di prelazione

Abrogato

L'articolo 50 prevedeva sino a tutt'oggi che il diritto di prelazione su un'azienda o un fondo agricoli non poteva essere invocato se il pretendente era già proprietario o disponeva economicamente di un'azienda agricola che offre a una famiglia contadina buoni mezzi d'esistenza superiori alla media.

Come per la caducità del diritto all'attribuzione prevista all'articolo 22, il progetto del Consiglio federale prevedeva di sostituire la nozione di « buoni mezzi d'esistenza superiori alla media », tramite un multiplo d'unità di manodopera standard (UMS), e di sopprimere la caducità del diritto di prelazione unicamente nel caso di fondi agricoli e di mantenerla nel caso di aziende agricole. Il Parlamento ha tuttavia deciso di togliere ogni restrizione al diritto di prelazione concernente l'importanza dell'azienda.

Art. 60 cpv. 1 lett. b, f ed i Autorizzazioni eccezionali

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

b. abrogata

f. deve essere costituito un diritto di superficie a favore dell'affittuario dell'azienda agricola sulla parte da separare;

i. la separazione avviene per costruire un edificio di economia rurale che serva alla gestione comune o un impianto corrispondente.

L'articolo 60, capoverso 1, lett. b è stato abrogato per due motivi : da un lato 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 d'altro lato che si rinuncia alla nozione di «buoni mezzi d'esistenza». Quest'abrogazione dev'essere ravvicinata a quella dell'articolo 16 che permetteva, in una successione, la divisione di un'azienda agricola se ogni parte offriva ad una famiglia contadina dei buoni mezzi d'esistenza. Una tale divisione sarà ora solo possibile se permette un miglioramento strutturale ; in altre parole, per poterne approfittare, l'uno o l'altro degli eredi dovrà già essere proprietario di un'azienda agricola alla quale potrà giovare questa divisione.

La formulazione della lettera f è stata adattata a quella dell'articolo 106 capoverso 2 lettera c LAAgr.

La lettera i è 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. Un nuovo allentamento è apparso tuttavia indicato su un punto. Il diritto previgente non ammetteva una deroga per la costruzione d'un edificio dovente appartenere collettivamente a più gestori (per esempio in una comunità d'allevamento). La nuova lettera i ha lo scopo di rimediare.

Art. 73 cpv. 1 e 3 Limite dell'aggravio e eccezioni

¹ *I fondi agricoli possono essere gravati da pegno immobiliare soltanto 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.*

³ *Per valutare se il limite dell'aggravio è raggiunto è determinante la somma dei diritti di pegno immobiliari iscritti, annotati e menzionati nel registro fondiario. I diritti di pegno immobiliari ai sensi dell'articolo 75 capoverso 1 non sono conteggiati.*

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. 75 cpv. 1 lett. c

¹ *Non vi è limite d'aggravio per:*

c. i diritti di pegno immobiliare a garanzia di mutui accordati quali aiuti per la conduzione aziendale o crediti d'investimento in virtù della legge del 29 aprile 1998 sull'agricoltura;

La modifica del capoverso 1, lettera c è puramente redazionale.

Art. 87 cpv. 1bis e 4 Stima del valore di reddito

^{1bis} *L'avente diritto legittimato a domandare la stima del valore di reddito può chiedere che le pertinenze siano stimate al loro valore d'uso.*

⁴ *L'autorità comunica al proprietario, al proponente 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.*

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.

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, conformemente al nuovo capoverso 4, separatamente i valori che si riferiscono alle parti non agricole e il valore d'uso delle pertinenze aziendali.

Art. 90 cpv. 2 Competenza dei Cantoni e della Confederazione

² *Gli atti normativi cantonali fondati sulla presente legge devono essere portati a conoscenza del Dipartimento federale di giustizia e polizia.*

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 LAAgr (cfr. art. 178 LAAgr). Un nuovo capoverso 2 è stato inserito nell'articolo 90 e il capoverso 2 dell'articolo 91 è stato abrogato.

Art. 91 cpv. 2 Competenza dei Cantoni e della Confederazione

Abrogato

Si rinvia alle spiegazioni dell'articolo 90 capoverso 2.

Art. 95a Disposizioni transitorie relative alla modifica del 20 giugno 2003

Le disposizioni transitorie degli articoli 94 e 95 si applicano parimenti alla modifica della presente legge del 20 giugno 2003.

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 successo-

rio 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.

Legge federale del 4 ottobre 1985 sull'affitto agricolo (LAAgr)

Art. 1 cpv. 1 lett. b Principio

¹ *La presente legge si applica all'affitto di:*

b. aziende agricole ai sensi degli articoli 5 e 7 capoversi 1 e 2 della legge federale del 4 ottobre 1991³ sul diritto fondiario rurale;

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 cpv. 2 Definizione

Abrogato

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

Art. 5 cpv. 2 Diritto preferenziale di affitto dei discendenti del locatore

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

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 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.*

Sino a tutt'oggi l'articolo 283 capoverso 1 CO relativo all'obbligo di gestione dell'affittuario si applicava anche all'affitto agricolo (art. 276a cpv. 2 CO; art. 1 cpv. 4 LAAgr). Di conseguenza l'affittuario era dunque tenuto a 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» (Cfr. Studer B., Hofer E., Das landwirtschaftliche Pachtrecht, Brugg 1987, pag. 56 e segg.).

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).

Tenuto conto di questi elementi, è apparso opportuno d'integrare nella LAAGr, all'articolo 21, tutta la normativa sull'obbligo di gestione.

Art. 22a 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.*

Il capoverso 1 prescrive che 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. Il vecchio articolo 22a era stato redatto in modo infelice; l'occasione è dunque stata afferrata per proporre una nuova formulazione che tuttavia non comporta una modifica nel merito.

Al capoverso 2, è previsto che, 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 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.*

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, doveva ugualmente essere regolato nella 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 cpv. 2 lett. a e b, 2^{bis} lett. a e 3 Motivi che giustificano l'autorizzazione

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

- a. abrogata*
- b. già prima dell'affitto particella per particella era sufficiente meno di un'unità standard e mezzo di manodopera per gestire l'azienda agricola;*

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

- a. abrogata*

³ *Abrogato*

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.

L'espressione di « buona esistenza fondata » è stata sostituita, alla lettera b, da un multiplo d'una « unità di manodopera standard ».

Al capoverso 2bis, è stata cancellata la lettera a, tralasciata per errore in occasione dell'ultima revisione del 26 giugno 1998.

Il capoverso 3 è caduco, poichè la nozione di « buona esistenza fondata » è stata sostituita da un multiplo d'una « unità di manodopera standard » nell'ambito della presente revisione.

Art. 33 *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.*

Già nel diritto previgente l'affitto complementare di un fondo poteva essere contestato soltanto se era molto distante dal centro dell'azienda (art. 33 cpv. 2 LAAgr). Questa disposizione ha trovato il suo corrispettivo all'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 era tuttavia identico, poichè la formulazione nella LAAgr ammetteva una distanza leggermente maggiore. Va rilevato che questa differenza aveva poco senso, soprattutto in relazione al diritto di prelazione dell'affittuario: l'affitto complementare di un fondo distante da parte di un coltivatore proprietario era ammesso, ma quest'ultimo non riceveva un'autorizzazione all'acquisto se esercitava il suo diritto di prelazione, ciò che non era giustificato.

Si è dovuto pertanto appianare questa incongruenza mediante un adeguamento della disposizione della LAAgr a quella della 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 sovraesposte comportano – congiuntamente a quelle apportate in passato – una nuova formulazione dell'articolo in questione.

Art. 35a 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.*

L'introduzione di una disposizione sui costi accessori (cpv. 2 [nuovo]) ha offerto l'occasione per migliorare la sistematica integrando nel capitolo consacrato al fitto, all'articolo 35a, capoverso 1, le disposizioni relative ai versamenti del fitto, che erano allora iscritti all'articolo 4 che definisce l'affitto agricolo. 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 si prestava ad essere semplicemente 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). È dunque apparso opportuno nell'ambito dell'affitto agricolo addossare all'affittuario le spese accessorie, quali la fornitura di acqua che viene direttamente fatturata al locatore. Per questo motivo è stato deciso d'introdurre nella LAAgr, al capoverso 2, una disposizione secondo cui l'affittuario deve sopportare le spese accessorie, a meno che le parti non convengano diversamente.

Art. 43 cpv. 2 Opposizione contro il fitto per fondi

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.*

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 previgente prevede soltanto un termine di tre mesi dal momento in cui l'autorità è venuta a conoscenza dei fatti. Una limitazione in termini assoluti si è resa 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 cpv. 1 Disposizioni cantonali d'esecuzione

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

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

Art. 60a 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 protrazione giudiziale, l'intenzione del locatore di affittare l'azienda particella per particella non impedisce che si possa ragionevolmente pretendere da lui la protrazione dell'affitto.*

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 è stato necessario 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. Per proteggere l'affittuario dell'azienda è stato previsto, al capoverso 2, che l'intenzione del locatore di affittare l'azienda particella per particella non costituisca un motivo sufficiente per non prolungare il contratto di affitto.

Codice civile svizzero (Diritti reali immobiliari)

Art. 678 cpv. 2 e 3 Piantagioni sul fondo

² *Una servitù analoga al diritto di superficie su singole piante e piantagioni può essere costituita per un minimo di dieci e un massimo di 100 anni.*

³ *Il proprietario gravato può, prima della scadenza della durata pattuita, esigere il riscatto della servitù se ha concluso un contratto d'affitto sull'utilizzazione del suolo con il titolare della servitù e se tale contratto viene sciolto. Il giudice determina le conseguenze patrimoniali apprezzando tutte le circostanze.*

Secondo il diritto previgente (art. 678 cpv. 2) la costituzione di un diritto di superficie su piante e selve non era (più) autorizzata. In tal modo era così escluso che il proprietario delle piante sia diverso dal proprietario del terreno. Erano 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 dell'11 febbraio 1987 concernente la determinazione dei fitti agricoli). Secondo la disposizione del CC summenzionata, l'affittuario non era mai proprietario di un frutteto o di un vigneto. È stato rimediato 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 è stata ridata vita ad 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 779^l). 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 cpv. 3 Usufrutto

³ *L'esercizio dell'usufrutto su un fondo può anche essere limitato a una determinata parte di un edificio o del fondo.*

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.

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. 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 aumento 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.

Al registro fondiario il tenitore del registro fondiario può designare questa nuova forma d'usufrutto tramite una parola chiave il cui tenore può essere il seguente: « usufrutto parziale in favore di Giovanni Sempreverde, 1.2.1930 » o « usufrutto su una parte dell'immobile in favore di Giovanni Sempreverde 1.2.1930 ».