

Terminologia chiave della LDFR

Fondo agricolo (art. 6)

¹ È agricolo il fondo che si presta alla gestione agricola o orticola.

² Sono fondi agricoli anche i diritti di godimento e di partecipazione su almende, alpi, foreste e pascoli appartenenti a consorzi di almende, alpi, foreste o ad altre simili corporazioni.

Azienda agricola; in generale (art.7 cpv. 1)

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 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.

I Cantoni possono ridurre il limite relativo alle dimensioni minime dell'azienda fino a 0,6 unità standard di manodopera (USM).

Coltivatore diretto (art. 9)

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

² È idoneo alla coltivazione diretta chi ha le capacità, necessarie secondo la concezione usuale nel Paese, per coltivare lui stesso il suolo agricolo e per dirigere personalmente un'azienda agricola.

Valore di reddito (art. 10)

¹ Il valore di reddito equivale al capitale il cui interesse, calcolato al tasso medio applicabile alle ipoteche di primo grado, corrisponde al reddito di un'azienda agricola o di un fondo agricolo gestiti secondo gli usi del Paese. Il reddito e il tasso d'interesse sono fissati secondo una media pluriennale (periodo di calcolo).

² Il Consiglio federale regola il modo e il periodo di calcolo, come pure i dettagli della stima.

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

Divieto di divisione materiale (art. 58 cpv. 1)

¹ Nessun fondo o parte di fondo può essere sottratto a un'azienda agricola (divieto di divisione materiale).

Questo obiettivo fondamentale del diritto fondiario rurale mira a prevenire il deterioramento della struttura delle aziende agricole esistenti. L'articolo 59 LFDR fissa le eccezioni e l'articolo 60 i casi in cui le eccezioni sono autorizzate.

Divieto di frazionamento (art. 58 cpv. 2)

² I fondi agricoli non possono essere suddivisi in particelle di meno di 25 are (divieto di frazionamento). Questa superficie minima è di 15 are per i fondi vignati. I Cantoni possono fissare superfici minime più estese.

L'articolo 59 LDFR fissa le eccezioni e l'articolo 60 i casi in cui le eccezioni sono autorizzate.

Prezzo d'acquisto esorbitante (art. 66)

¹ Il prezzo d'acquisto è esorbitante se supera di oltre il 5 per cento il prezzo pagato in media per aziende o fondi agricoli paragonabili della stessa regione durante gli ultimi cinque anni.

² I Cantoni possono aumentare questa percentuale sino al 15 per cento al massimo nella loro legislazione.

Limite dell'aggravio (art. 73)

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.

² I limiti dell'aggravio devono essere rispettati per:

- a. la costituzione di un diritto di pegno immobiliare;
- b. la costituzione di un pegno manuale su un titolo ipotecario;
- c. il reimpiego di un titolo ipotecario redento di cui il proprietario può disporre (cartella ipotecaria intestata al proprietario).

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.