

Rapporto

numero	data	Dipartimento
5613 R	12 dicembre 2006	FINANZE E ECONOMIA
Concerne		

**della Commissione speciale delle bonifiche fondiari
sul messaggio 21 dicembre 2004 concernente il disegno di legge sul
diritto fondiario rurale e sull'affitto agricolo**

INDICE

1.	INTRODUZIONE	2
1.1	La situazione attuale	2
1.2	La proposta del Messaggio del CdS.....	4
1.3	Come affrontano la tematica altri Cantoni della Svizzera	4
2.	LE INNOVAZIONI PROPOSTE CON LA NUOVA LEGGE.....	5
2.1	Il diritto fondiario rurale	5
2.2	L'affitto agricolo	5
2.3	Cosa prevede la politica agricola 2011?.....	5
3.	LE AUDIZIONI.....	6
3.1	La consultazione promossa dal Consiglio di Stato	6
3.2	Le audizioni promosse dalla Commissione	7
4.	IL COMMENTO AI SINGOLI ARTICOLI DI LEGGE.....	8
5.	CONCLUSIONI	12
6.	DISEGNO DI LEGGE	13

* * * * *

1. INTRODUZIONE

La necessità di regolamentare i trasferimenti di fondi agricoli risale all'inizio del secolo scorso. Lo scopo consisteva nel prevenire l'eccessivo frazionamento della proprietà agricola, di evitare la speculazione fondiaria e nel contempo di favorire l'acquisto di fondi agricoli da parte dei gestori di aziende agricole a condizioni per loro sopportabili.

Come si può ben vedere, si tratta di scopi validi tuttora, anzi, più che attuali.

1.1 La situazione attuale

La Legge di applicazione della Legge federale sul diritto fondiario rurale è stata adottata dal Gran Consiglio il 2 dicembre 1996 mentre la legge cantonale sull'affitto agricolo risale al 16 maggio 1988.

Queste due leggi cantonali si basano sulle rispettive leggi federali (LDFR e LAAgr); in particolare la Legge federale sul diritto fondiario rurale era stata accettata dal popolo in misura del 53.6% a livello federale e addirittura in misura del 60% in Ticino con la votazione federale del 27 settembre 1992. Era poi entrata in vigore il 1° gennaio 1994.

Il 20 giugno 2003 il Parlamento ha modificato in alcuni loro articoli le due leggi, modifiche che sono entrate in vigore il 1° gennaio 2004.

Prima di entrare nel merito dell'oggetto, ci è sembrato utile riprendere brevemente quelli che sono i principali obiettivi della Legge federale sul diritto fondiario rurale.

Il primo articolo di questa legge ha come scopo quello di incoraggiare la proprietà fondiaria rurale, nonché di mantenere le aziende familiari a fondamento di una popolazione contadina forte e di un'agricoltura produttiva orientata verso una gestione duratura del suolo così come di migliorarne le strutture.

La legge mira ugualmente a limitare, salvo eccezioni, il diritto di acquisizione di parcelle o aziende agricole ai soli coltivatori e fattori a titolo personale.

La LDFR permette inoltre di evitare prezzi di acquisto esorbitanti e autorizza la ripresa delle aziende, in seno alla famiglia, al valore di reddito. Infine, la legge, tramite il concetto di limite d'aggravio, tende a limitare il sovraindebitamento delle imprese.

Come si può vedere, si tratta di concetti molto importanti, dei quali abbiamo debitamente tenuto conto nell'ambito dei lavori commissionari di analisi della nuova legge cantonale.

Quando e in che situazione si applica la LDFR?

La legge **si applica** a fondi situati fuori dalla zona edificabile, qualora la loro utilizzazione a scopo agricolo appaia lecita. Il concetto di fondo agricolo può essere così definito: *fondo con valenza agricola e attitudine alla gestione agricola*.

La legge, come detto, è applicabile quando il fondo, o parte dello stesso, è ubicato fuori dalla zona edificabile, così come delimitata dal Piano regolatore.

La LDFR si applica però pure anche a quei fondi agricoli che sono ubicati nella zona edificabile, in questo caso unicamente se su detti fondi vi è la presenza di edifici o impianti agricoli.

Per contro, la LDFR **non si applica**:

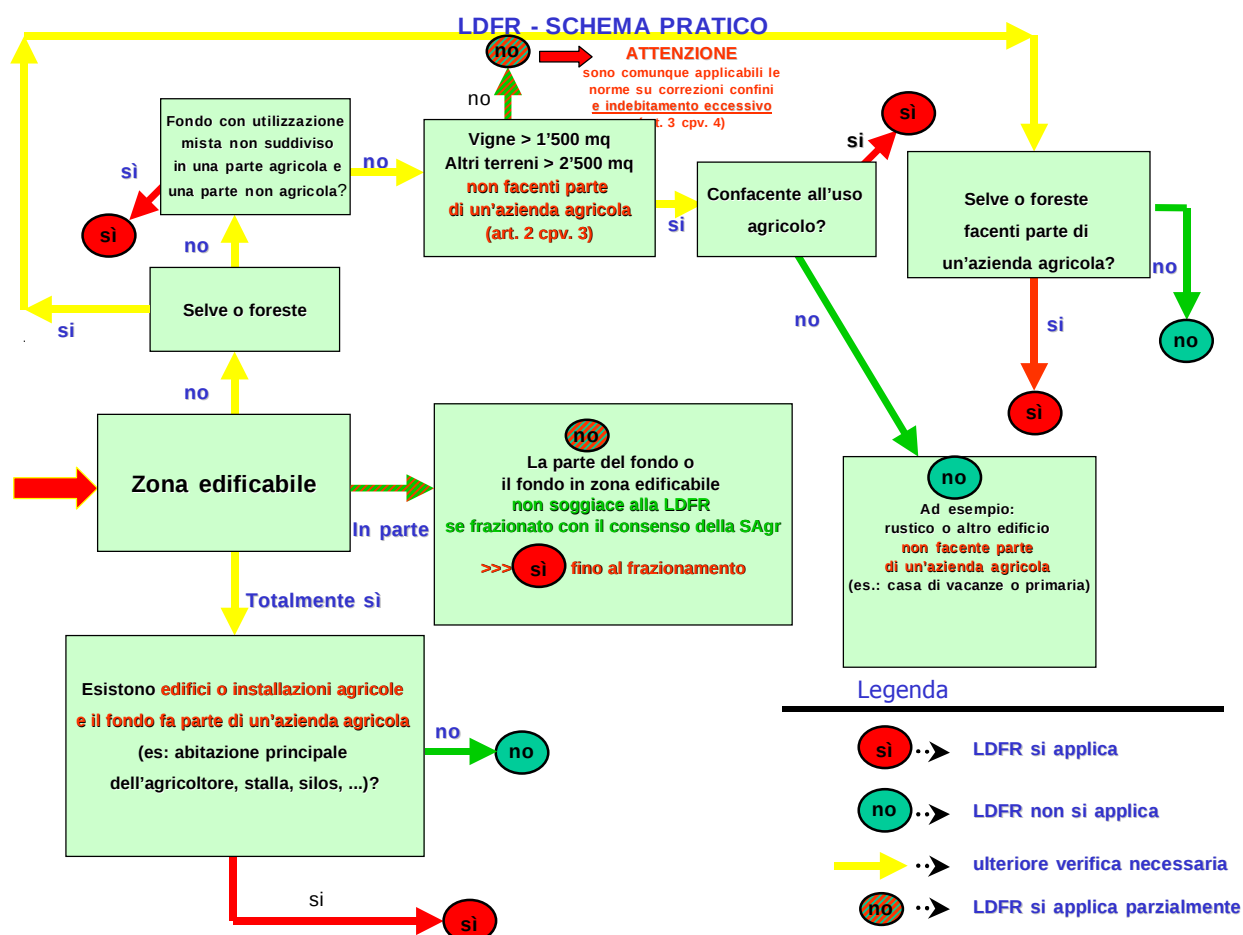
- a quei fondi singoli non agricoli, situati in zona agricola (ad esempio abitazioni primarie, residenze secondarie)
- ad aziende e/o fondi agricoli situati interamente in zona edificabile

- a singoli fondi di un'azienda agricola (senza edifici o impianti agricoli) situati in zona edificabile
- a fondi di esigua estensione, ossia con una superficie inferiore a 1'500 mq per le vigne rispettivamente a 2'500 mq per gli altri terreni, situati in zona agricola e non facenti parte di un'azienda agricola

Vi è comunque da rimarcare come vi sia anche in questo ambito un'eccezione importante: per quanto attiene il limite d'aggravio come pure la correzione dei confini, tutti i fondi sottostanno alla LDFR.

Di seguito ci permettiamo inserire uno schema di applicazione della LDFR, che ritengo illuminante sulle procedure legate appunto a questa legge e che ben illustra quanto testè presentato.

Lo schema è stato tolto dal Vademecum sulla LDFR, di Adriano Pinchetti, Ufficiale dei distretti di Bellinzona, Blenio, Leventina e Riviera, ed edito dall'Ordine dei notai del Cantone Ticino.



1.2 La proposta del Messaggio del CdS

In considerazione del fatto che ambedue le leggi in questione concernono la proprietà fondiaria rurale, per cui vi è una certa unità di materia, e vista la necessità di procedere ad un alleggerimento legislativo a livello cantonale, il Consiglio di Stato, con la presentazione di questo messaggio, ha proposto di raccogliere le due normative cantonali in un'unica legge.

La commissione speciale delle bonifiche fondiarie, nell'ambito dei lavori di analisi del messaggio, ha condiviso questa impostazione.

1.3 Come affrontano la tematica altri Cantoni della Svizzera

In generale si può affermare che la problematica viene affrontata dalla maggior parte dei Cantoni svizzeri analogamente a quanto avviene in Ticino, nel senso che vi sono due attori che operano nell'ambito della Legge, vale a dire:

- un attore ha la competenza per autorizzare l'acquisto di un'azienda agricola, il frazionamento di fondi agricoli e la verifica sul limite d'aggravio spetta al Dipartimento dell'economia pubblica, per il tramite della Sezione agricoltura
- l'altro attore svolge il compito di vigilanza

In alcuni Cantoni, fra cui il Ticino, il primo attore è costituito dal Dipartimento dell'economia, per il tramite della Sezione agricoltura. In questi casi, il compito di vigilanza viene svolto da una Commissione creata appositamente per questo scopo.

In altri Cantoni, invece, il primo attore è costituito da un'apposita Commissione, mentre il compito di vigilanza è svolto dalla Sezione agricoltura.

Vi sono infine singoli casi di Cantoni (vedi ad esempio il semi cantone di Obwalden), dove la problematica è gestita da cosiddette "Bodenrechtkommissionen" costituite da funzionari statali, rappresentanti dei Comuni ed il suo Segretariato è garantito dalla Sezione agricoltura. In questi casi l'Autorità di vigilanza è espletata dal Dipartimento dell'economia pubblica.

Nel nostro Cantone, già con la revisione della Legge sulla misurazione si è proceduto all'abolizione delle commissioni locali con partecipazioni di rappresentanti, per cui la Commissione ritiene che anche nell'ambito della LDFR non si debbano inventare nuove strutture organizzative.

D'altronde, la legislazione federale risulta essere alquanto chiara e restrittiva, per cui i margini di manovra sono limitati.

Sulla base delle considerazioni sopra esposte, la commissione speciale delle bonifiche fondiarie, nell'ambito dei lavori di analisi del messaggio, ha condiviso questa impostazione di principio.

2. LE INNOVAZIONI PROPOSTE CON LA NUOVA LEGGE

Di seguito abbiamo ritenuto importante, ai fini di una completa e trasparente informazione del Parlamento, riportare quelli che sono gli scenari che si possono ipotizzare in merito ai cambiamenti che si intendono portare avanti a livello di legislazione federale.

2.1 Il diritto fondiario rurale

Per quanto concerne la LDFR, la Confederazione pone quale limite per un'azienda il valore di 0.75 UMOS, affidando ai Cantoni la competenza di derogare a questo limite abbassandolo in modo da tener conto delle realtà locali.

Il Consiglio di Stato, trovando il pieno consenso anche della Commissione, propone che questo limite sia abbassato a 0.5 UMOS (minimo permesso dalla legge federale in deroga), e questo per permettere alle Aziende agricole più piccole di poter operare nel quadro della LDFR. Si tratta quindi di un intervento a tutela di queste piccole aziende, fondamentali nella gestione del nostro territorio soprattutto nelle zone periferiche e montane.

Va inoltre ricordato come il limite del 0.5 UMOS non concerne le procedure relative all'ottenimento dei pagamenti diretti, per i quali il limite resta quello di 0.25 UMOS.

Un ulteriore aspetto che va segnalato è quello che la presente legge, come d'altronde previsto dalla legge federale, si applica solo a quelle superfici che presentano una superficie superiore ai 2'500 mq rispettivamente 1'500 mq nei vigneti. Quelle che presentano una superficie inferiore non possono comunque essere frazionate: la Commissione condivide questa impostazione proprio a tutela del territorio agricolo. Si tratta di un aspetto importante che va tenuto in considerazione pure nell'ambito dell'allestimento dei raggruppamenti di terreno.

Infine, un accenno lo merita pure il futuro del limite d'aggravio. Lo stesso, anche se è visto spesso come una limitazione che può creare dei disagi alle aziende agricole, fino ad ora ha sicuramente aiutato il ceto agricolo, nel senso che ne ha limitato l'indebitamento eccessivo. A livello nazionale si sta dibattendo se mantenerlo o meno anche in futuro.

2.2 L'affitto agricolo

Come affermato anche nel messaggio governativo, le modifiche apportate alla legge federale non hanno nessun influsso sostanziale sulla normativa cantonale, se non per la necessità di eliminare qualche norma ridondante.

2.3 Cosa prevede la politica agricola 2011?

Al di là delle modifiche già avvenute a livello federale ed entrate in vigore nel 2004, nell'ambito della Politica agricola 2011 della Confederazione sono previste nuove ed importanti modifiche della LDFR, che cito di seguito:

- aumento dell'esigenza minima di Mano d'Opera Standard (UMOS) da 0.75 a 1.25 UMOS affinché un'azienda agricola sia riconosciuta come tale ai sensi della LDFR (art. 7)

Al momento di un trasferimento di patrimonio, il venditore o i coeredi potrebbero esigere che l'acquirente non benefici del valore di rendita dell'impresa. Dalla nuova disposizione

saranno toccate le imprese con meno di 45 ettari di grandi colture o con meno di 4,2 ettari di colture speciali, vale a dire 12'306 aziende (dati UFAG). Un margine di manovra è lasciato comunque ai cantoni, che potrebbero abbassare il limite a 0.75 UMOS. Inoltre, vale la pena di ribadire che questa modifica interessa solo la LDFR, ma non per esempio il diritto alla riscossione dei pagamenti diretti.

- abrogazione del concetto di limite d'aggravio (artt. da 73 a 79)

A partire dall'entrata in vigore di questa modifica, un gestore potrà contrarre un indebitamento con garanzia immobiliare superiore al 135% del valore di rendita fissato oggi dalla legge. E' difficile valutare oggi le conseguenze di questa modifica, ma di fatto il limite d'aggravio ha fino ad ora funto da importante ancora di salvezza per diverse imprese, dimostrando di fatto la sua efficacia, per cui la sua scomparsa potrebbe avere anche delle gravi conseguenze sul futuro di molte aziende.

- abrogazione del concetto di prezzo esorbitante (art. 1, comma 1, lettera c, e 66)

Con la legge attualmente in vigore, un prezzo è qualificato esorbitante, quando supera del 5% il prezzo medio delle transazioni paragonabili nella regione negli ultimi 5 anni, e questo per le aziende o le parcelle agricole. Una transazione con valori superiori a tali prezzi non è oggi autorizzata dalla legge. E' inevitabile che l'abrogazione del concetto di prezzo esorbitante avrà quale conseguenza primaria l'aumento del prezzo del terreno agricolo.

3. LE AUDIZIONI

Prima di procedere con l'analisi della nuova Legge, la Commissione ha ritenuto opportuno convocare i rappresentanti del Dipartimento per la presentazione del messaggio. Questo incontro ha avuto luogo il 24 novembre 2005 alla presenza degli ingg. Giovanni Degiorgi (Capo della sezione agricoltura) e Marco Bini ed i Commissari presenti hanno avuto la possibilità di entrare nel merito di questa importante ed anche complicata legge che ha un'importanza notevole legata alla gestione del territorio ed alla tutela delle aziende agricole.

3.1 La consultazione promossa dal Consiglio di Stato

Il Consiglio di Stato ha messo in consultazione il progetto di nuova legge nel mese di giugno 2004. Sono stati consultati gli Enti seguenti:

- la Camera ticinese dell'economia fondiaria CATEF
- l'Unione contadini ticinesi
- l'Ordine dei notai
- il Dipartimento del territorio
- il Dipartimento delle Istituzioni

In linea generale tutti i partecipanti alla consultazione hanno giudicato positivamente il nuovo disegno di legge.

In particolare, comunque, sia l'Unione contadini ticinesi che l'Ordine dei notai hanno inoltrato delle osservazioni di particolare interesse, per cui la Commissione ha ritenuto utile sentire i rappresentanti di questi due Enti per meglio comprendere i contenuti e gli

intendimenti delle loro osservazioni. I dettagli vengono quindi presentati nel capitolo che segue.

3.2 Le audizioni promosse dalla Commissione

L'audizione con l'Unione contadini ticinesi

Da questa audizione sono emerse alcune considerazioni di grande interesse, che hanno permesso alla Commissione di meglio comprendere gli estremi della situazione e quindi, di riflesso, di affrontare con maggior cognizione di causa la lettura del nuovo disegno di legge.

Dall'audizione con i rappresentanti dell'Unione contadini ticinesi, avvenuta il 12 gennaio 2006, sono emerse le considerazioni seguenti:

- l'agricoltura ticinese è confrontata con importanti problemi strutturali, fra i quali in primis la bassa percentuale di terreno in proprietà e l'elevata parcellazione dello stesso con parcelle di piccole dimensioni
- elevato prezzo del terreno agricolo
- bassa percentuale di popolazione attiva nell'agricoltura

L'audizione con l'Ordine dei notai

Da parte dei rappresentanti di questo Ordine è stato fatto notare come vi sia in particolar modo la necessità di semplificare l'iter procedurale e di conseguenza di accorciare i tempi. Questo comporterà di riflesso una riduzione dei costi per chi è chiamato ad assumersi l'onere di queste laboriose procedure (con particolare riferimento alle procedure di accertamento a sapere se un fondo è o meno assoggettato alla LDFR).

Inoltre, è necessaria una maggiore collaborazione tra Sezione agricoltura e gli Ufficiali dei registri, proprio per raggiungere gli obiettivi sopra citati.

La Commissione ha condiviso queste preoccupazioni e la necessità di raggiungere gli obiettivi citati, apportando le relative modifiche agli articoli di legge che concernono questa tematica (cfr. capitolo successivo).

L'audizione con la Commissione di vigilanza

Sulla base dei dati che ci sono stati forniti dalla Commissione di vigilanza LDFR, dal mese di maggio 2003 al mese di maggio 2006, la Sezione agricoltura ha emesso 2571 decisioni in relazione alla LDFR, con una media annuale di ca. 770 decisioni, pari a ca. 16/17 decisioni settimanali.

La Commissione di vigilanza, in questo lasso di tempo, ha proceduto all'inoltro di 48 ricorsi, 14 dei quali sono stati respinti.

Percentualmente, comunque, si può prendere atto che la percentuale delle decisioni che sono state oggetto di ricorso da parte della Commissione di vigilanza è molto esiguo, e non raggiunge nemmeno il 2% di tutte le decisioni.

Ma importante in questo ambito è soprattutto di studiare le tipologie dei ricorsi che sono stati inoltrati dalla Commissione di vigilanza.

Ebbene, durante l'audizione siamo stati informati che ben 30 ricorsi sono stati inoltrati in quanto nel caso di vendita di fondi agricoli non vi è stata l'intimazione ai gestori dei fondi (che hanno il diritto di prelazione).

Si tratta quindi di ricorsi che non hanno trattato degli argomenti di tipo sostanziale, ma unicamente di tipo procedurale. In questo senso si invita comunque la Sezione agricoltura a porre maggiore attenzione, in futuro, agli aspetti di carattere procedurale.

Anche gli altri 18 ricorsi hanno riguardato essenzialmente aspetti minori di carattere procedurale (interpretazione di quanto previsto dalla Legge, assoggettamento o meno alla Legge, riconoscimento a coltivatore diretto, ecc.).

Sulla base di quanto discusso con la Commissione di vigilanza, abbiamo innanzitutto potuto constatare come le modifiche e le proposte contenute nel presente rapporto permetterebbero concretamente di migliorare l'applicazione della legge.

Inoltre, e si tratta di un aspetto di carattere puntuale, ci si è resi conto che nei casi di aumento dell'ipoteca, sarebbe più opportuno richiedere il non assoggettamento alla LDFR di quei fondi, anziché richiedere la perizia sul valore di reddito. Ciò permetterebbe di accelerare i tempi procedurali. La nostra Commissione fa quindi sua questa raccomandazione all'indirizzo di chi dovrà poi applicare la Legge.

4. IL COMMENTO AI SINGOLI ARTICOLI DI LEGGE

Dalla lettura effettuata in Commissione nell'ambito dell'analisi del testo di legge, sono scaturite le seguenti osservazioni che riteniamo necessario e opportuno portare a conoscenza di tutti i colleghi del Parlamento cantonale.

Dalle discussioni commissionali è comunque emerso come, per garantire una corretta applicazione di questa difficile legge e per migliorarne gli effetti dal punto di vista dell'operatività, che spesso viene sottovalutata dagli operatori, sia necessaria una stretta collaborazione fra notai ed Ufficiali del registro fondiario, e questo a tutto vantaggio della cittadinanza che spesso è poi confrontata appunto con gli effetti di questa legge.

Ecco di seguito il commento ai singoli articoli:

Articolo 1 - Fondi non sottoposti alla LDFR

Questo articolo ha generato una lunga discussione in Commissione, a sapere se non fosse opportuno proporre delle modifiche allo stesso in modo da semplificare ed accelerare la procedura che porta a sapere se un fondo è assoggettato o meno alla LDFR. Anche l'Ordine dei notai ha trattato a fondo questo argomento sia nella sua presa di posizione che nell'audizione, proponendo una modifica concreta.

La Commissione, al termine dei suoi lavori, ritiene di non proporre una modifica all'articolo, in quanto di fatto la formulazione attuale già permette all'autorità competente di decidere d'ufficio se un fondo è idoneo o meno allo sfruttamento o meno a scopo agricolo. Di seguito può dunque pure provvedere, in base al cpv. 2, a richiedere l'iscrizione della menzione "fondo non assoggettato alla LDFR" a norma dell'art. 86 LDFR. Proponiamo comunque, per una migliore comprensione delle intenzioni della Commissione, di modificare il cpv. 1 nel senso di invertire le priorità nel modo seguente: "*.....decide d'ufficio o su domanda.....*".

Inoltre, in merito ai contenuti del cpv. 3, la Commissione invita l'Autorità preposta ad applicare la regola del buon senso, parificando di fatto nel trattamento le porzioni di terreno residue contigue alla zona edificabile alle zone edificabili stesse.

Durante i lavori commissionali ci si è pure posti il quesito a sapere se non fosse opportuno delegare all'Ufficiale del Registro fondiario la competenza di decisione sui terreni residui

contigui alle zone edificabili, come pure per quei terreni la cui non idoneità agricola è evidente.

Dopo lunghe discussioni la commissione ha ritenuto opportuno dare questa facoltà all'Ufficiale del Registro fondiario, limitatamente ai quei casi limite ed evidenti (che andranno chiariti e regolamentati nell'ambito del Regolamento d'applicazione), come d'altronde previsto anche dall'art. 81 della Legge federale.

Resta inteso che l'applicazione di questa ulteriore misura di snellimento e semplificazione delle procedure sarà applicabile unicamente al momento che sarà disponibile la banca dati richiesta con il presente rapporto.

La Commissione invita infine l'Autorità cantonale competente ad allestire un programma di lavoro annuale, che preveda la sistematica analisi di tutti i fondi con la relativa decisione di assoggettamento o meno alla LDFR, con relativa menzione a Registro fondiario (cfr. art. 86 della Legge federale).

Il programma di lavoro dovrà evidentemente tener conto del quadro finanziario di riferimento come pure delle priorità reali presenti sul territorio.

Articolo 2 - Azienda agricola

Si rimanda a quanto già scritto al capitolo 2.1 in merito ai valori limite riguardanti le aziende.

La Commissione suggerisce che i calcoli dei valori di reddito, rispettivamente dei parametri per definire se un'azienda è sottoposta alla LDFR, non vengano più eseguiti, come finora, dalla Sezione agricoltura, ma che vengano eseguiti da professionisti esterni. Questo permetterebbe da un lato una semplificazione ed una velocizzazione delle procedure, dall'altro si garantirebbe pure una maggiore trasparenza in tutta questa procedura.

Articolo 3 - Registro delle aziende agricole

A seguito delle due audizioni tenute dalla Commissione, ed in base a quanto scaturito dalle discussioni emerse durante la lettura del nuovo disegno di legge, la Commissione ha accolto le proposte di modifica sollevate riformulando l'art. 3.

A motivazione di questo emendamento rispetto all'art. proposto dal Consiglio di Stato si può fare osservare come con la formulazione potestativa della norma relativa all'allestimento del registro delle Aziende agricole non vi è la garanzia che si potrà in futuro porre rimedio alle difficoltà con le quali devono oggi confrontarsi i soggetti che necessitano di avere in tempi brevi indicazioni vincolanti sull'esistenza o meno di un'azienda agricola con le relative conseguenze di legge.

Che un fondo faccia o meno parte di un'azienda agricola può, con sicurezza, essere accertato soltanto sulla base di un registro delle Aziende agricole completo ed informatizzato, organizzato quale banca dati, tenuta ed aggiornata quotidianamente dalla Sezione agricoltura. Tra l'altro, l'importanza di lavorare maggiormente su dati statistici era stata messa in risalto anche al momento dell'approvazione della nuova Legge sull'agricoltura.

Per questi motivi la Commissione propone di rendere più efficace l'articolo trasformando il potestativo "può" in "allestisce".

Tenuto conto dell'importanza che questo Registro riveste nell'applicazione futura della Legge (cfr. quanto richiesto con il presente rapporto), **la Commissione chiede che il Registro venga allestito entro 3 anni dall'entrata in vigore della presente legge.**

Inoltre, chiediamo che la sua accessibilità sia simile a quella esistente per il SIFTI-WEB.

Pur rendendoci conto che l'onere di manutenzione e di aggiornamento del Registro può essere importante, da parte della Commissione si ritiene che il suo allestimento sia molto

importante e permetterà in futuro di fare un salto di qualità notevole nell'applicazione della Legge.

Articolo 6 - Procedura

La Commissione ritiene questo essere un articolo molto importante, dal quale dipende spesso la difficoltà nel concludere le procedure.

Risulta quindi a nostro modo di vedere importante che si chiariscano bene le competenze operative delle diverse parti interessate, con particolare riferimento a cosa devono fare i Comuni (la competenza di affermare se il fondo fa parte o meno della zona edificabile sulla base del Piano regolatore in vigore) e a chi è tenuto e deve fornire le necessarie informazioni a sapere se un fondo fa parte di un'azienda agricola. A seguito delle proposte di modifica apportate dalla Commissione agli artt. 1 e 3 della presente Legge (sistematica analisi dei fondi situati fuori dalla zona edificabile nonché allestimento di un registro delle Aziende agricole), riteniamo che l'Ufficiale del Registro potrà disporre di un valido strumento (banca dati) che gli permetterà di procedere con più celerità e con maggiore sicurezza della tutela del diritto. L'articolo così come è stato proposto dal Consiglio di Stato diverrà così maggiormente operativo ed efficace.

Evidentemente l'articolo non troverà la sua completa efficacia non appena la nuova legge entrerà in vigore, ma si dovrà attendere che i compiti attribuiti all'Amministrazione cantonale con gli artt. 1 e 3 verranno eseguiti.

Per questo motivo, da parte della Commissione si auspica che questi lavori di accertamento e di creazione della banca dati vengano eseguiti al più presto.

Sempre in ambito procedurale, vi sono due ulteriori problematiche che andrebbero affrontate per poter semplificare ed accelerare le procedure, vale a dire:

- la questione dell'autocertificazione in zona edificabile
- la questione generale del Fuori zona, dove tutto è in genere classificato come zona agricola o bosco: questo modo di procedere crea spesso dei grossi problemi sia dal profilo pianificatorio che da quello dell'applicazione della LDFR (in particolare per quanto concerne l'art. 73, Limite d'aggravio). Infatti, in altre zone della Svizzera questo problema è spesso risolto senza necessariamente procedere al frazionamento dei fondi.

Da parte nostra raccomandiamo a coloro che saranno chiamati ad applicare la Legge di voler fare in modo che anche in questi due ambiti si possano promuovere delle metodologie di lavoro che permettano una semplificazione delle procedure

Infine, la Commissione ha individuato un ulteriore aspetto che, se affrontato con il giusto approccio, potrebbe permettere di accelerare i tempi e di garantire un risparmio finanziario ai cittadini, vale a dire:

qualora una domanda preliminare di frazionamento ottenga il preavviso favorevole da parte della Sezione agricoltura, il documento può essere inoltrato direttamente all'Ufficio registri, senza passare nuovamente con il documento definitivo dalla Sezione agricoltura. L'Ufficiale dei Registri dovrà verificare che il documento che gli è stato inoltrato corrisponde con quello preavvisato favorevolmente dalla Sezione agricoltura.

Con questa procedura semplificata il cittadino si troverebbe confrontato con un positivo e notevole risparmio di tempo e di denaro. Evidentemente si dovrà fare in modo che il preavviso sulla domanda preliminare possa essere intimato alle parti per gli eventuali ricorsi.

Resta comunque inteso che nella misura in cui vi siano delle discordanze per quanto attiene alla superficie proposta ed il piano definitivo, l'Ufficiale dei registri dovrà decidere sulla nozione del buon senso se iscrivere o meno il frazionamento.

Da parte della nostra Commissione chiediamo quindi a coloro che dovranno applicare la Legge di voler tenere in debita considerazione questa nostra raccomandazione.

Articolo 7 - Atti d'alienazione

La Commissione ha constatato, durante i lavori commissionali, come di fatto i contenuti di questo articolo siano in contraddizione con quanto previsto dalla MU93 e dall'evoluzione in atto nella misurazione ufficiale.

Infatti, la nuova terminologia catastale, che prevede una riduzione delle descrizioni, nonché la prevista eliminazione dei valori di stima ufficiale dal registro fondiario e dagli estratti rendono inutile e di nessuna portata pratica l'indicazione del valore attribuito dalle parti ad ogni singolo subalterno. In particolare, inoltre, queste informazioni non possono costituire un aiuto a sapere se ci si trovi o meno in presenza di un fondo agricolo.

Per questi motivi, la Commissione propone di modificare l'art. 7 come segue:

Le istanze di iscrizione concernenti l'alienazione di più fondi con un solo atto devono indicare il valore attribuito dalle parti ad ogni singolo fondo.

Articolo 16 - Colture speciali

La Commissione ha approfondito i contenuti di questo articolo, anche in base ai dubbi sollevati dall'Unione contadini ticinesi nella sua presa di posizione.

Va affermato che i contenuti di questo articolo, proposto dal Consiglio di Stato, sono intesi nel caso in cui è l'affittuario che fa l'investimento, per cui da un lato l'estensione della durata iniziale del contratto a 20 anni è da valutare positivamente, proprio a tutela di colui che si trova confrontato ad un investimento iniziale considerevole per la realizzazione dell'impianto

Va però pure detto che sempre più spesso, da parte degli agricoltori, vi è la difficoltà di trovare ancora dei proprietari di terreni disposti a stipulare dei contratti d'affitto di lunga durata.

Infine, e l'evoluzione attuale lo dimostra, non va scordato come sempre più spesso saranno le grosse aziende che procederanno all'impianto di nuovi vitigni, per cui la preoccupazione dell'ammortamento degli investimenti rivestirà sempre più minor importanza.

Fatte queste considerazioni, la Commissione, dopo approfondite discussioni, propone di emendare l'articolo nel senso di tornare alla durata attuale di 15 anni (al posto dei 20 proposti), per cui l'articolo è stato così modificato.

Articolo 20 - Ricorsi

La Commissione ha discusso e approfondito la problematica relativa al termine dei 30 giorni per inoltrare ricorso contro le decisioni della Sezione agricoltura. Infatti, come già affermato in precedenza, la volontà dei commissari è quella di riuscire a snellire le procedure, nell'interesse di tutte le parti in causa.

Dopo ampia discussione e dopo aver sentito la Commissione di vigilanza, ritenuto inoltre quanto previsto dall'art. 88 della Legge federale sul diritto fondiario rurale e tenuto conto del fatto che i membri della Commissione di vigilanza abbiano sottolineato come non si tratta comunque di un problema di disponibilità di risorse umane nell'evasione dei casi ad

essa sottoposti, la Commissione propone di mantenere il termine di 30 giorni per l'inoltro dei ricorsi, così come previsto dal Messaggio del CdS.

Va altresì fatto notare come da parte della Commissione di vigilanza, già a suo tempo, è stato a suo tempo introdotto un timbro con il quale su richiesta viene attestato che da parte della Commissione non vi è l'intenzione di interporre ricorso contro la specifica autorizzazione. Con questa procedura, in fondo già in auge, tutti i casi non problematici possono quindi già oggi godere di una corsia preferenziale che permette di anticipare i tempi previsti. Resta per contro in pregiudicato il diritto di ricorso delle altre parti interessate.

Per le decisioni problematiche, per contro, riteniamo corretto concedere alla Commissione di vigilanza il giusto tempo per approfondire la questione.

5. CONCLUSIONI

La Commissione speciale delle bonifiche fondiari propone al Gran Consiglio di approvare la nuova legge sul diritto fondiario rurale e sull'affitto agricolo con le considerazioni ed i suggerimenti espressi nel presente rapporto, compresi gli emendamenti apportati alla stessa nell'ambito dei lavori commissionali di analisi dei singoli articoli.

Per la Commissione speciale bonifiche fondiari:

Roland David, relatore

Bagutti - Bergonzoli - Calastri - Croce -

Dadò - Ferrari C. - Fiori - Guidicelli -

Lurati - Malandrini - Marra - Marzorini -

Pellanda - Regazzi - Torriani - Truatsch