

*Termine d'opposizione: 23 giugno 1965*

**Legge federale  
che modifica le disposizioni del Codice civile  
e del Codice delle obbligazioni  
concernenti il diritto di superficie e il trasferimento  
di fondi**

(Del 19 marzo 1965)

*L'Assemblea federale della Confederazione Svizzera,*

visto l'articolo 64 della Costituzione federale ;

visto il messaggio del Consiglio federale del 9 aprile 1963 <sup>1</sup>,

*decreta:*

I

Le disposizioni del Codice civile concernenti il diritto di superficie sono modificate e completate come segue:

*Art. 779 (titolo marginale)*

**Art. 779a**

Il contratto di costituzione di un diritto di superficie per sè stante e permanente richiede per la sua validità l'atto pubblico.

**Art. 779b**

Le disposizioni contrattuali su gli effetti e l'estensione del diritto di superficie, segnatamente circa la situazione, la struttura, il volume e la destinazione delle costruzioni, come anche l'uso delle superficie non costruite necessarie per l'esercizio del diritto sono vincolanti per qualsiasi acquirente del diritto di superficie e del fondo gravato.

<sup>1</sup> FF 1963, 537.

C. Diritto di superficie.  
I. Oggetto e intavolazione nel registro fondiario

II. Contratto

III. Effetti ed estensione

## Art. 779c

All'estinzione del diritto di superficie, le costruzioni sono devolute al proprietario del fondo, di cui diventano parti costitutive.

IV. Conseguenze della scadenza  
1. Riverzione

## Art. 779d

<sup>1</sup> Il proprietario del fondo deve al superficiario una equa indennità per le costruzioni devolute; tuttavia, l'indennità garantisce i creditori, in favore dei quali il diritto di superficie era costituito in pegno, per il saldo dei loro crediti e non può essere pagata al superficiario senza il loro consenso.

2. Indennità

<sup>2</sup> Se l'indennità non è pagata nè garantita, il superficiario o un creditore, in favore del quale il diritto di superficie era costituito in pegno, può esigere che, in vece del diritto di superficie cancellato, un'ipoteca dello stesso grado sia iscritta in garanzia dell'indennità dovuta.

<sup>3</sup> L'iscrizione deve essere effettuata entro tre mesi dalla estinzione del diritto di superficie.

## Art. 779e

Su l'importo dell'indennità e la procedura per la sua determinazione, la soppressione dell'obbligo della medesima e il ripristino delle condizioni originali dell'immobile possono essere stipulate convenzioni nella forma prescritta per la costituzione del diritto di superficie e annotate nel registro fondiario.

3. Convenzioni

## Art. 779f

Se il superficiario eccede gravemente nel suo diritto reale o viola gli obblighi contrattuali, il proprietario del fondo può provocare la riverzione anticipata, domandando il trasferimento a sè del diritto di superficie, con tutti i diritti e gli oneri.

IV. Riverzione anticipata  
1. Condizioni

## Art. 779g

<sup>1</sup> Il diritto di riverzione può essere esercitato solo se una equa indennità è pagata per le costruzioni devolute al proprietario del fondo; per il calcolo dell'indennità, la colpa del superficiario può essere considerata motivo di riduzione.

2. Esercizio

<sup>2</sup> Il diritto di superficie è trasferito al proprietario del fondo solo quando l'indennità è pagata o garantita.

## Art. 779h

Le disposizioni sull'esercizio del diritto di riverzione sono applicabili a ogni diritto, che il proprietario del fondo si è riser-

3. Altri casi di applicazione

vato per lo scioglimento anticipato o la restituzione del diritto di superficie in caso di violazione di obblighi da parte del superficiario.

*Art. 779j*

V. Garanzia  
per il canone  
1. Diritto alla  
costituzione di  
un'ipoteca

<sup>1</sup> Il proprietario del fondo può domandare a qualunque superficiario di garantire il canone del diritto di superficie mediante una ipoteca dell'importo massimo di tre prestazioni annue costituita sul diritto di superficie intavolato nel registro fondiario.

<sup>2</sup> Se il canone non consta di prestazioni annue uguali, l'ipoteca è iscritta per l'importo che, ripartendo uniformemente il canone, rappresenta tre prestazioni annue.

*Art. 779k*

2. Iscrizione

<sup>1</sup> L'ipoteca può essere iscritta in ogni tempo durante l'esistenza del diritto di superficie e non è cancellata nel caso di realizzazione forzata.

<sup>2</sup> Nel rimanente, le disposizioni sulla costituzione dell'ipoteca degli artigiani e imprenditori sono applicabili per analogia.

*Art. 779l*

VI. Durata  
massima

<sup>1</sup> Il diritto di superficie, come diritto per sé stante, può essere costituito per cento anni al massimo.

<sup>2</sup> Esso può, in ogni tempo, essere prolungato, nella forma prescritta per la costituzione, per una nuova durata di cento anni al massimo, ma qualsiasi obbligo assunto prima a tale scopo non è vincolante.

II

Le disposizioni del Codice civile concernenti la partecipazione dei coeredi all'utile sono modificate e completate come segue:

*Art. 617, cpv. 2*

<sup>2</sup> I fondi agricoli sono stimati secondo il loro reddito, gli altri secondo il valore venale.

*Art. 619*

3. Partecipazione dei  
coeredi all'utile  
a. Diritto

<sup>1</sup> Se un fondo agricolo è stato attribuito a uno degli eredi per un prezzo stabilito al di sotto del valore venale ed è alienato o espropriato, anche solo in parte, nei successivi venticinque anni, i coeredi possono pretendere la loro parte dell'utile.

<sup>2</sup> All'alienazione sono equiparati i negozi giuridici, con i quali l'erede dispone, in tutto o in parte, del valore del fondo, come la costituzione di un diritto di superficie o di un diritto di sfruttamento di parti costitutive del suolo.

<sup>3</sup> Determinante per il momento dell'alienazione è la conclusione del contratto, con il quale l'erede si obbliga al trasferimento della proprietà, e, nel caso di espropriazione, l'avvio della procedura.

#### Art. 619 bis

<sup>1</sup> L'utile è pari alla differenza fra il prezzo di alienazione o l'indennità di espropriazione e il prezzo di attribuzione aumentato del maggior valore risultante dalle spese effettuate dall'erede.

b. Utile

<sup>2</sup> Dalla parte spettante ai coeredi è dedotto il due per cento dell'utile per ciascun anno di appartenenza del fondo all'erede.

#### Art. 619 ter

<sup>1</sup> L'erede, che, in sostituzione del fondo alienato o espropriato, ne acquista un altro per poter continuare la sua attività, può dedurre al massimo dal prezzo di alienazione o dalla indennità di espropriazione il prezzo d'acquisto di un fondo di reddito equivalente.

c. Sostituzione di fondo

<sup>2</sup> I coeredi hanno diritto alla loro parte del saldo e dell'utile proveniente dall'alienazione o dall'espropriazione del nuovo fondo.

#### Art. 619 quater

<sup>1</sup> L'erede, che impiega una somma per il miglioramento necessario di un edificio attinente alla sua attività e attribuitogli nella stessa successione, può dedurre tale somma dal prezzo di alienazione o dall'indennità di espropriazione.

d. Miglioramento di edifici

<sup>2</sup> Nel caso di alienazione o di espropriazione dell'edificio, l'erede non può dedurre dal prezzo questa somma come spesa da lui effettuata.

#### Art. 619 quinquies

Per il pagamento ai coeredi della loro parte dell'utile, il compratore risponde solidalmente con l'alienante, se, a domanda di un interessato, il diritto all'utile è annotato nel registro fondiario.

e. Responsabilità del compratore

#### Art. 619 sexies

<sup>1</sup> La soppressione o la modificazione del diritto dei coeredi all'utile richiede per la sua validità la forma scritta.

f. Ordinamento contrattuale

<sup>2</sup> Convenzioni che modificano il diritto dei coeredi all'utile o convenzioni sulla partecipazione all'utile per immobili non agricoli, possono a domanda di ciascun interessato, essere annodate nel registro fondiario.

Art. 621<sup>quater</sup>, cpv. 2 e 3

<sup>2</sup> abrogato

<sup>3</sup> Queste prescrizioni devono indicare esattamente le regioni nelle quali siffatta eccezione è valida ; esse sono sottoposte alla approvazione del Consiglio federale.

### III

Le disposizioni del Codice delle obbligazioni concernenti la vendita dei fondi sono modificate e completate come segue:

#### C. Rivendita di fondi

Art. 218 (titolo marginale)

##### I. Divieto

##### 1. Regola

Art. 218<sup>bis</sup>

##### 2. Eccezioni

L'autorità dichiarata competente dal Cantone sul territorio del quale si trova il fondo può autorizzare, per motivi gravi, l'alienazione prima che sia spirato il termine di divieto, in specie quando si tratti di liquidare una successione, di arrotondare una azienda agricola o d'impedire una realizzazione forzata.

##### 3. Conseguenze

Art. 218<sup>ter</sup> (titolo marginale)

Art. 218<sup>quater</sup>

##### 4. Protezione giuridica

Le decisioni dell'ultima istanza cantonale concernenti l'applicazione degli articoli 218, 218<sup>bis</sup> e 218<sup>ter</sup> possono essere impugnate mediante ricorso di diritto amministrativo al Tribunale federale.

Art. 218<sup>quinqüies</sup>

#### II. Trasferimento a un erede

Alla rivendita o alla espropriazione di un fondo agricolo o di un altro fondo, che il proprietario ha trasferito da vivo a un erede, sono applicabili per analogia le disposizioni del Codice civile concernenti la partecipazione dei coeredi all'utile.

### IV

#### Entrata in vigore

Il Consiglio federale stabilisce la data dell'entrata in vigore della presente legge.

Così decretato dal Consiglio nazionale

Berna, 19 marzo 1965.

Il Presidente: **Kurmann**

Il Segretario: **Ch. Oser**

Così decretato dal Consiglio degli Stati

Berna, 19 marzo 1965.

Il Presidente: **Müller**

Il Segretario: **F. Weber**

### Il Consiglio federale decreta:

La legge federale che precede è pubblicata conformemente all'articolo 89, capoverso 2, della Costituzione federale e all'articolo 3 della legge federale del 17 giugno 1874 concernente le votazioni popolari su leggi e risoluzioni federali.

Berna, 19 marzo 1965.

Per ordine del Consiglio federale svizzero,

Il Cancelliere della Confederazione:

**Ch. Oser**

Data della pubblicazione: *25 marzo 1965.*

Termine d'opposizione: *23 giugno 1965.*

**Legge Federale che modifica le disposizioni del Codice civile e del Codice delle obbligazioni  
concernenti il diritto di superficie e il trasferimento di fondi (Del 19 marzo 1965)**

In	Bundesblatt
Dans	Feuille fédérale
In	Foglio federale
Jahr	1965
Année	
Anno	
Band	1
Volume	
Volume	
Heft	12
Cahier	
Numero	
Geschäftsnummer	---
Numéro d'objet	
Numero dell'oggetto	
Datum	25.03.1965
Date	
Data	
Seite	642-647
Page	
Pagina	
Ref. No	10 155 435

Das Dokument wurde durch das Schweizerische Bundesarchiv digitalisiert.

Le document a été digitalisé par les Archives Fédérales Suisses.

Il documento è stato digitalizzato dell'Archivio federale svizzero.