

# Ordinanza sul diritto fondiario rurale (ODFR)

del 4 ottobre 1993 (Stato 1° gennaio 2014)

---

*Il Consiglio federale svizzero,*

visti gli articoli 7 capoverso 1, 10 capoverso 2 e 86 capoverso 2 della legge federale del 4 ottobre 1991<sup>1</sup> sul diritto fondiario rurale (LDFR),<sup>2</sup>

*ordina:*

## Sezione 1: Valore di reddito

### Art. 1 Modò e periodo di calcolo

<sup>1</sup> È considerato valore di reddito il capitale il cui interesse (rendita), calcolato al tasso medio applicabile alle ipoteche di primo grado, corrisponde, nella media pluriennale, al reddito dell'azienda o del fondo agricolo gestiti secondo le condizioni usuali.

<sup>2</sup> Per il calcolo della rendita, il reddito aziendale è di norma ripartito proporzionalmente tra i fattori di produzione capitale e lavoro. La parte del reddito di capitale relativa al podere agricolo ne costituisce la rendita.

<sup>3</sup> Il periodo di calcolo comprende gli anni 1994–2010. Il valore di reddito è stabilito sulla base della media dei redditi del podere considerati per il periodo di calcolo con un'aliquota di interesse medio del 4,41 per cento.<sup>3</sup>

### Art. 2<sup>4</sup> Stima<sup>5</sup>

<sup>1</sup> Le istruzioni per la stima del valore di reddito agricolo figurano nell'allegato 1.<sup>6</sup>

<sup>2</sup> Le norme e le aliquote dell'allegato 1 sono vincolanti per gli organi di stima.<sup>7</sup>

RU 1993 2904

<sup>1</sup> RS 211.412.11

<sup>2</sup> Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 26 nov. 2003, in vigore dal 1° feb. 2004 (RU 2003 4539).

<sup>3</sup> Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 26 nov. 2003, in vigore dal 1° feb. 2004 (RU 2003 4539).

<sup>4</sup> Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 25 ott. 1995, in vigore dal 1° feb. 1996 (RU 1995 5147).

<sup>5</sup> Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 26 nov. 2003, in vigore dal 1° feb. 2004 (RU 2003 4539).

<sup>6</sup> Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 26 nov. 2003, in vigore dal 1° feb. 2004 (RU 2003 4539).

<sup>7</sup> Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 26 nov. 2003, in vigore dal 1° feb. 2004 (RU 2003 4539).

<sup>3</sup> La stima deve tenere conto dell'utilizzazione, dei diritti, degli oneri e delle servitù inerenti alle aziende e ai fondi agricoli.

<sup>4</sup> Il risultato della stima va iscritto in un verbale.

## Sezione 1a:<sup>8</sup> Calcolo dell'unità standard di manodopera

### Art. 2a

<sup>1</sup> Per determinare la grandezza dell'impresa secondo le unità standard di manodopera (USM) si applicano i coefficienti menzionati nell'articolo 3 dell'ordinanza del 7 dicembre 1998<sup>9</sup> sulla terminologia agricola.

<sup>2</sup> A completamento del capoverso 1 occorre tener conto dei seguenti supplementi e coefficienti:

|    |  |                             |
|----|--|-----------------------------|
| a. | vacche da latte in un'azienda d'estivazione  | 0,015 USM/carico normale    |
| b. | altri animali da reddito in un'azienda d'estivazione   | 0,010 USM/carico normale    |
| c. | patate   | 0,045 USM/ha                |
| d. | bacche, piante medicinali e aromatiche   | 0,300 USM/ha                |
| e. | vigna con torchiatura in proprio   | 0,300 USM/ha                |
| f. | serra con fondamenta fisse   | 0,900 USM/ha                |
| g. | tunnel o letti di forzatura  | 0,450 USM/ha                |
| h. | produzione di funghi in tunnel o edifici   | 0,060 USM/ara               |
| i. | produzione di funghi prataioli in edifici  | 0,250 USM/ara               |
| j. | produzione di cicoria belga in edifici   | 0,250 USM/ara               |
| k. | produzione di germogli in edifici  | 1,000 USM/ara               |
| l. | ortoflorovivaismo esercitato a titolo professionale: serra con fondamenta fisse o tunnel per piante in recipiente (vaso) | 2,400 USM/ha                |
| m. | coltura di alberi di Natale  | 0,045 USM/ha                |
| n. | foresta di proprietà dell'azienda  | 0,012 USM/ha. <sup>10</sup> |

<sup>3</sup> Gli animali propri o di terzi secondo il capoverso 2 lettere a e b custoditi in aziende d'estivazione possono essere computati soltanto se l'azienda

<sup>8</sup> Introdotta dal n. I dell'O del 26 nov. 2003, in vigore dal 1° gen. 2004 (RU 2003 4539).

<sup>9</sup> RS 910.91

<sup>10</sup> Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 23 ott. 2013, in vigore dal 1° gen. 2014 (RU 2013 3705).

d'estivazione facente parte dell'azienda è gestita a proprio rischio e pericolo.<sup>11</sup>

<sup>4</sup> Il supplemento per la lavorazione, lo stoccaggio e la vendita di prodotti agricoli di produzione propria avvenuti nell'azienda produttrice in impianti già esistenti è calcolato in USM in base al lavoro effettivo.<sup>12</sup>

<sup>5</sup> Per colture dell'orticoltura produttrice si applicano per analogia i coefficienti e i supplementi USM secondo i capoversi 1 e 2.<sup>13</sup>

## **Sezione 2: Menzione nel registro fondiario**

### **Art. 3**            Eccezioni all'obbligo di menzione

<sup>1</sup> Le menzioni previste dall'articolo 86 capoverso 1 lettera b LDFR possono essere tralasciate solo se è stata autorizzata l'utilizzazione non agricola dei fondi conformemente alla legge federale del 22 giugno 1979<sup>14</sup> sulla pianificazione del territorio (LPT).

<sup>2</sup> I fondi che fanno parte di un'azienda accessoria non agricola ai sensi dell'articolo 3 capoverso 2 LDFR sottostanno sempre all'obbligo di menzione.

### **Art. 4**            Cancellazione d'ufficio della menzione

<sup>1</sup> Le autorità che emanano piani d'utilizzazione conformemente alla LPT<sup>15</sup> ordinano la cancellazione d'ufficio delle menzioni se queste diventano prive d'oggetto in seguito a una modifica definitiva del piano d'utilizzazione.

<sup>2</sup> Le autorità che accordano le autorizzazioni conformemente all'articolo 60 lettera a LDFR ordinano la cancellazione d'ufficio delle menzioni per nuovi fondi se esse sono divenute prive d'oggetto.

<sup>11</sup> Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 23 ott. 2013, in vigore dal 1° gen. 2014 (RU **2013** 3705).

<sup>12</sup> Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 23 ott. 2013, in vigore dal 1° gen. 2014 (RU **2013** 3705).

<sup>13</sup> Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 25 giu. 2008, in vigore dal 1° set. 2008 (RU **2008** 3587).

<sup>14</sup> RS **700**

<sup>15</sup> RS **700**

### Sezione 3: Coordinamento della procedura e rimedi giuridici<sup>16</sup>

#### Art. 4a<sup>17</sup> Coordinamento della procedura

<sup>1</sup> Nella procedura di autorizzazione di eccezioni al divieto di divisione materiale e di frazionamento e nella procedura di emanazione di una rispettiva decisione di accertamento o di non applicabilità della LDFR l'autorità preposta a rilasciare le autorizzazioni secondo tale legge sottopone all'autorità cantonale competente in materia di decisioni su progetti edilizi fuori delle zone edificabili (art. 25 cpv. 2 LPT<sup>18</sup>), i documenti necessari per pronunciare una decisione, se su un fondo in questione esiste un edificio o un impianto e quest'ultimo si trova fuori della zona edificabile ai sensi del diritto in materia di pianificazione territoriale.

<sup>2</sup> L'autorità competente ad accordare l'autorizzazione in siffatti casi decide soltanto se è data una decisione in materia di pianificazione del territorio cresciuta in giudicato nella quale sia stata riconosciuta la legalità dell'utilizzazione del rispettivo edificio o impianto.

<sup>3</sup> Non è necessario procedere al coordinamento delle procedure se è palese che:

- a. non è possibile rilasciare un'autorizzazione di deroga secondo la LDFR; oppure
- b. il fondo in questione deve rimanere assoggettato alla LDFR.

#### Art. 5 Competenza dell'Ufficio federale di giustizia<sup>19</sup>

<sup>1</sup> L'Ufficio federale di giustizia è autorizzato a presentare ricorso davanti al Tribunale federale contro le decisioni su ricorso pronunciate dall'autorità cantonale di ultima istanza che si fondano sulla LDFR o la legge federale del 4 ottobre 1985<sup>20</sup> sull'affitto agricolo.<sup>21</sup>

<sup>2</sup> Le decisioni pronunciate dall'autorità cantonale di ultima istanza devono essere notificate all'Ufficio federale di giustizia.

<sup>16</sup> Originario avanti l'art. 5. Nuovo testo giusta l'art. 51 dell'O del 28 giu. 2000 sulla pianificazione del territorio, in vigore dal 1° set. 2000 (RU **2000** 2047).

<sup>17</sup> Introdotto dall'art. 51 dell'O del 28 giu. 2000 sulla pianificazione del territorio, in vigore dal 1° set. 2000 (RU **2000** 2047).

<sup>18</sup> RS **700**

<sup>19</sup> Introdotto dall'art. 51 dell'O del 28 giu. 2000 sulla pianificazione del territorio, in vigore dal 1° set. 2000 (RU **2000** 2047).

<sup>20</sup> RS **221.213.2**

<sup>21</sup> Nuovo testo giusta il n. II 18 dell'O dell'8 nov. 2006 concernente l'adeguamento di ordinanze del Consiglio federale alla revisione totale dell'organizzazione giudiziaria federale, in vigore dal 1° gen. 2007 (RU **2006** 4705).

#### **Sezione 4: Disposizioni finali**

##### **Art. 6**           Diritto previgente: abrogazione

Sono abrogati:

- a. l'ordinanza del 28 dicembre 1951<sup>22</sup> concernente la stima dei poderi e dei fondi agricoli;
- b. l'ordinanza del 16 novembre 1945<sup>23</sup> su lo sdebitamento di poderi agricoli;
- c. l'ordinanza del 16 novembre 1945<sup>24</sup> intesa a prevenire l'indebitamento eccessivo dei beni immobili agricoli;
- d. gli articoli 37 a 44 del regolamento del 30 ottobre 1917<sup>25</sup> concernente il pegno sul bestiame.

##### **Art. 7**           Modificazione del diritto previgente

...<sup>26</sup>

##### **Art. 8**           Entrata in vigore

La presente ordinanza entra in vigore il 1° gennaio 1994.

<sup>22</sup> [RU **1951** 1329, **1979** 804, **1986** 975]

<sup>23</sup> [CS **9** 112; RU **1952** 1152 art.1, **1962** 1323 art. 54 cpv.1 n. 4]

<sup>24</sup> [CS **9** 145]

<sup>25</sup> RS **211.423.1**

<sup>26</sup> Le mod. possono essere consultate alla RU **1993** 2904.

*Allegato 1<sup>27</sup>*

<sup>27</sup> L'all., e le sue mod., non è pubblicato nella RU, è ottenibile presso l'Ufficio federale delle costruzioni e della logistica (UFCL), Vendita di pubblicazioni federali, 3003 Berna (vedi RU **1995** 1147, **2003** 4539).

*Allegato 2<sup>28</sup>*

<sup>28</sup> Introdotta dal n. II dell'O del 25 ott. 1995 (RU **1995** 5147). Abrogata dal n. II cpv. 2 dell'O del 26 nov. 2003, con effetto dal 1° gen. 2004 (RU **2003** 4539).

