

Ordinanza sul diritto fondiario rurale (ODFR)

211.412.110

del 4 ottobre 1993 (Stato 1° aprile 2018)

Il Consiglio federale svizzero,

visti gli articoli 7 capoverso 1, 10 capoverso 2 e 86 capoverso 2 della legge federale del 4 ottobre 1991¹ sul diritto fondiario rurale (LDFR),²

ordina:

Sezione 1: Valore di reddito

Art. 1³ Modo e periodo di calcolo

¹ È considerato valore di reddito il capitale il cui interesse (rendita) corrisponde, nella media pluriennale, al reddito dell'azienda o del fondo agricolo gestiti secondo le condizioni usuali.

² 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.

³ Il periodo di calcolo comprende gli anni 2009–2024. Il valore di reddito è stabilito sulla base della media delle rendite considerate per il periodo di calcolo con un tasso d'interesse medio del 4,24 per cento.

Art. 2⁴ Stima⁵

¹ Le disposizioni per la stima del valore di reddito agricolo (guida per la stima) figurano nell'allegato. Si applicano i seguenti principi:

- a. nel caso delle aziende agricole, i terreni, gli edifici di economia rurale e alpestri, l'abitazione del capoazienda nonché le stanze degli impiegati necessarie a scopo agricolo sono stimati secondo le disposizioni agricole della guida per la stima. Edifici e parti di edifici destinati ad attività accessorie affini all'agricoltura vengono stimati in base ai risultati d'esercizio conformemente alla descrizione fornita nella guida per la stima; abitazioni supplementari oltre a quella del capoazienda

RU **1993** 2904

¹ RS **211.412.11**

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

³ Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 31 gen. 2018, in vigore dal 1° apr. 2018 (RU **2018** 999).

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

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

ed edifici per attività accessorie non agricole sono stimati secondo disposizioni non agricole;

- b. nel caso dei fondi agricoli, i terreni nonché gli edifici di economia rurale e alpestri sono stimati secondo le disposizioni della guida per la stima; lo spazio abitativo, le parti di edifici e gli edifici destinati ad attività accessorie non agricole vanno stimati secondo disposizioni non agricole.⁶

² Le disposizioni e le aliquote contenute nell'allegato sono vincolanti per le autorità preposte e gli esperti addetti alla stima.⁷

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

⁴ Il risultato della stima va iscritto in un verbale.

Sezione 1a:⁸ Calcolo dell'unità standard di manodopera

Art. 2a⁹

¹ Per calcolare il numero di unità standard di manodopera (USM) per azienda si applicano i coefficienti menzionati nell'articolo 3 dell'ordinanza del 7 dicembre 1998¹⁰ sulla terminologia agricola. Fino al 1° luglio 2016 per calcolare il numero di USM per azienda si applicano i coefficienti menzionati nell'articolo 3 dell'ordinanza sulla terminologia agricola validi sino alla fine del 2015.

² A completamento del capoverso 1 si applicano i seguenti coefficienti:

- | | | |
|----|--|--------------------------|
| a. | vacche da latte in un'azienda d'estivazione | 0,016 USM/carico normale |
| b. | altri animali da reddito in un'azienda d'estivazione | 0,011 USM/carico normale |
| c. | patate | 0,039 USM/ha |
| d. | bacche, piante medicinali e aromatiche | 0,323 USM/ha |
| e. | vigna con torchiatura in proprio | 0,323 USM/ha |
| f. | serra con fondamenta fisse | 0,969 USM/ha |
| g. | tunnel o letti di forzatura | 0,485 USM/ha |
| h. | produzione di funghi in tunnel o edifici | 0,065 USM/ara |

⁶ Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 31 gen. 2018, in vigore dal 1° apr. 2018 (RU **2018** 999).

⁷ Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 31 gen. 2018, in vigore dal 1° apr. 2018 (RU **2018** 999).

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

⁹ Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 28 ott. 2015, cpv. 1 in vigore dal 1° gen 2016 e cpv. 2-9 dal 1° lug. 2016 (RU **2015** 4487).

¹⁰ **RS 910.91**

i.	produzione di funghi prataioli in edifici	0,269 USM/ara
j.	produzione di cicoria belga in edifici	0,269 USM/ara
k.	produzione di germogli in edifici	1,077 USM/ara
l.	ortoflorovivaismo esercitato a titolo professionale: serra con fondamenta fisse o tunnel per piante in recipiente (vaso)	2,585 USM/ha
m.	coltura di alberi di Natale	0,048 USM/ha
n.	foresta di proprietà dell'azienda	0,013 USM/ha. ¹¹

³ Per le colture di cui al capoverso 2 lettere f, g e l, è computabile l'intera superficie degli edifici.

⁴ Per le colture di cui al capoverso 2 lettere h–k come superficie di riferimento si utilizza la superficie dei letti (superficie di substrato, superficie di coltivazione) o, per i blocchi, cilindri e contenitori di substrato tridimensionali, il rispettivo piano di appoggio, spazi intermedi compresi (aree di passaggio escluse). In installazioni a più piani (scaffali) si sommano le superfici dei ripiani.

⁵ 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 d'estivazione facente parte dell'azienda è gestita a proprio rischio e pericolo.

⁶ Per la lavorazione, lo stoccaggio e la vendita di prodotti agricoli di produzione propria effettuati nell'azienda produttrice, in impianti autorizzati, è concesso un supplemento di 0,05 USM ogni 10 000 franchi di prestazione lorda. La prestazione lorda deve essere indicata nella contabilità finanziaria.

⁷ Per le attività affini all'agricoltura secondo l'articolo 12b dell'ordinanza sulla terminologia agricola, in impianti autorizzati, è concesso un supplemento di 0,05 USM ogni 10 000 franchi di prestazione lorda. La prestazione lorda deve essere indicata nella contabilità finanziaria. Il supplemento è computato fino al massimo a 0,4 USM.

⁸ Sono concessi supplementi secondo il capoverso 7 solo se l'azienda raggiunge una grandezza di almeno 0,8 USM con le attività di cui ai capoversi 1–6.

⁹ Per le colture dell'ortoflorovivaismo esercitato a titolo professionale i coefficienti USM di cui ai capoversi 1–4 si applicano per analogia.

¹¹ Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 28 ott. 2015, in vigore dal 1° lug. 2016 (RU 2015 4487).

Sezione 2: Menzione nel registro fondiario

Art. 3 Eccezioni all'obbligo di menzione

¹ 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 1979¹² sulla pianificazione del territorio (LPT).

² 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

¹ Le autorità che emanano piani d'utilizzazione conformemente alla LPT¹³ ordinano la cancellazione d'ufficio delle menzioni se queste diventano prive d'oggetto in seguito a una modifica definitiva del piano d'utilizzazione.

² 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.

Sezione 3: Coordinamento della procedura e rimedi giuridici¹⁴

Art. 4a¹⁵ Coordinamento della procedura

¹ 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 LPT¹⁶), 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.

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

¹² RS 700

¹³ RS 700

¹⁴ 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).

¹⁵ Introdotto dall'art. 51 dell'O del 28 giu. 2000 sulla pianificazione del territorio, in vigore dal 1° set. 2000 (RU 2000 2047).

¹⁶ RS 700

³ 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 giustizia¹⁷

¹ 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 1985¹⁸ sull'affitto agricolo.¹⁹

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

Sezione 4: Disposizioni finali

Art. 6 Diritto previgente: abrogazione

Sono abrogati:

- a. l'ordinanza del 28 dicembre 1951²⁰ concernente la stima dei poderi e dei fondi agricoli;
- b. l'ordinanza del 16 novembre 1945²¹ su lo sdebitamento di poderi agricoli;
- c. l'ordinanza del 16 novembre 1945²² intesa a prevenire l'indebitamento eccessivo dei beni immobili agricoli;
- d. gli articoli 37 a 44 del regolamento del 30 ottobre 1917²³ concernente il pegno sul bestiame.

Art. 7 Modificazione del diritto previgente

...²⁴

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

¹⁸ RS **221.213.2**

¹⁹ 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).

²⁰ [RU **1951** 1329, **1979** 804, **1986** 975]

²¹ [CS **9** 112; RU **1952** 1152 art.1, **1962** 1323 art. 54 cpv.1 n. 4]

²² [CS **9** 145]

²³ RS **211.423.1**

²⁴ Le mod. possono essere consultate alla RU **1993** 2904.

Art. 8 Entrata in vigore

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

*Allegato*²⁵
(art. 2 cpv. 1 e 2)

Guida per la stima

²⁵ Originario all. 1. Non pubblicato nella RU (RU **1995** 5147, **2003** 4539, **2018** 999). Può essere ottenuto presso l'Ufficio federale delle costruzioni e della logistica (UFCL), Distribuzione pubblicazioni, 3003 Berna, www.bbl.admin.ch/bbl/it/home/themen/bundespublikationen.html e scaricato dal sito Internet www.blw.admin.ch/blw/it/home.html > Strumenti > Diritto fondiario rurale e affitto agricolo > Diritto fondiario.

Allegato 2²⁶

²⁶ 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).