

# Ordinanza sul diritto fondiario rurale (ODFR)

del 4 ottobre 1993 (Stato 22 dicembre 2003)

---

*Il Consiglio federale svizzero,*

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

*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 valore di reddito è stabilito sulla base della media dei redditi del podere calcolati per gli anni 1993 a 2000 con un'aliquota di interesse medio del 6 per cento.

### Art. 2<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Il Consiglio federale regola le modalità di stima negli allegati 1 (istruzioni per la stima del valore di reddito agricolo) e 2 (istruzioni per la stima del valore di reddito agricolo delle aziende di produzione dell'orticoltura)<sup>3</sup>.

<sup>2</sup> Le norme e le aliquote degli allegati 1 e 2 sono vincolanti per gli organi di stima.

<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.

RU 1993 2904

<sup>1</sup> RS 211.412.11

<sup>2</sup> Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 25 ott. 1995, in vigore dal 1° feb. 1996 (RU 1995 5147).

<sup>3</sup> Gli allegati 1 e 2 non sono pubblicati nella RU. Essi possono essere ordinati presso l'Ufficio federale delle costruzioni e della logistica, Distribuzione pubblicazioni, 3003 Berna.

## Sezione 1a:<sup>4</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>5</sup> sulla terminologia agricola.

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

a.	supplemento patate	0.045 USM/ha
b.	supplemento bacche, piante medicinali e aromatiche	0.300 USM/ha
c.	supplemento vigna con torchiatura in proprio	0.300 USM/ha
d.	supplemento coltura di alberi di Natale	0.045 USM/ha
e.	foresta di proprietà dell'azienda	0.012 USM/ha
f.	vacche da latte in un'azienda d'estivazione	0.015/carico normale
g.	animali da reddito in un'azienda d'estivazione	0.010/carico normale

<sup>3</sup> Gli animali propri o di terzi secondo il capoverso 2 lettere f e g custoditi in aziende d'estivazione possono essere computati soltanto se l'azienda d'estivazione facente parte dell'azienda agricola è gestita a proprio rischio e pericolo.

<sup>4</sup> Il supplemento per la trasformazione, in impianti già esistenti del primo stadio di lavorazione, di prodotti abituali nella regione è calcolato in USM in base al lavoro effettivo.

<sup>5</sup> Per l'attività nelle serre, il supplemento è calcolato in USM in base al lavoro effettivo.

## 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>6</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.

<sup>4</sup> Introdotta dal n. I dell'O del 26 nov. 2003, in vigore dal 1° gen. 2004 (RU **2003** 4539).

<sup>5</sup> RS **910.91**

<sup>6</sup> RS **700**

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

<sup>1</sup> Le autorità che emanano piani d'utilizzazione conformemente alla legge federale del 22 giugno 1979<sup>7</sup> sulla pianificazione del territorio 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.

**Sezione 3: Coordinamento della procedura e rimedi giuridici<sup>8</sup>****Art. 4a<sup>9</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>10</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.

<sup>7</sup> RS 700

<sup>8</sup> Originariamente 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 (RS 700.1).

<sup>9</sup> Introdotto dall'art. 51 dell'O del 28 giu. 2000 sulla pianificazione del territorio, in vigore dal 1° set. 2000 (RS 700.1).

<sup>10</sup> RS 700

**Art. 5** Competenza dell'Ufficio federale di giustizia<sup>11</sup>

<sup>1</sup> L'Ufficio federale di giustizia è legittimato a impugnare:

- a. le decisioni su ricorso pronunciate dall'autorità cantonale di ultima istanza, mediante ricorso di diritto amministrativo al Tribunale federale (art. 89 LDFR);
- b. le decisioni su ricorso pronunciate dall'autorità cantonale di ultima istanza, mediante ricorso alla Commissione federale di ricorso in materia di affitto (art. 51 della LF del 4 ott. 1985<sup>12</sup> sull'affitto agricolo, LAAgr).

<sup>2</sup> 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 1951<sup>13</sup> concernente la stima dei poderi e dei fondi agricoli;
- b. l'ordinanza del 16 novembre 1945<sup>14</sup> su lo sdebitamento di poderi agricoli;
- c. l'ordinanza del 16 novembre 1945<sup>15</sup> intesa a prevenire l'indebitamento eccessivo dei beni immobili agricoli;
- d. gli articoli 37 a 44 del regolamento del 30 ottobre 1917<sup>16</sup> concernente il pegno sul bestiame.

**Art. 7** Modificazione del diritto previgente

1. Il regolamento del 22 febbraio 1910<sup>17</sup> per il registro fondiario è modificato come segue:

*Art. 71 cpv. 1*

...

<sup>11</sup> Introdotta dall'art. 51 dell'O del 28 giu. 2000 sulla pianificazione del territorio, in vigore dal 1° set. 2000 (RS 700.1).

<sup>12</sup> RS 221.213.2

<sup>13</sup> [RU 1951 1329, 1979 804, 1986 975]

<sup>14</sup> [CS 9 112; RU 1952 1152 art.1, 1962 1323 art. 54 cpv.1 n. 4]

<sup>15</sup> [CS 9 145]

<sup>16</sup> RS 211.423.1

<sup>17</sup> RS 211.432.1. La modificazione qui appresso è stata inserita nel testo menzionato.

*Art. 71 c*

*Abrogato*

2. L'ordinanza dell'11 febbraio 1987<sup>18</sup> concernente la determinazione dei fitti agricoli è modificata come segue:

*Art. 1 cpv. 2*

...

**Art. 8**                   Entrata in vigore

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

<sup>18</sup> RS 221.213.2 La modificazione qui appresso è stata inserita nel testo menzionato.

*Allegati<sup>19</sup> 1 e 2<sup>20</sup> 21*

- <sup>19</sup> L'allegato non è pubblicato nella RU. Esso può essere ordinato presso l'Ufficio federale delle costruzioni e della logistica, Distribuzione pubblicazioni, 3003 Berna.
- <sup>20</sup> L'allegato non è pubblicato nella RU. Esso può essere ordinato presso l'Ufficio federale delle costruzioni e della logistica, Distribuzione pubblicazioni, 3003 Berna.
- <sup>21</sup> Introdotta dal n. II dell'O del 25 ott. 1995, in vigore dal 1° feb. 1996 (RU **1995** 5147).