

Ordinanza sul diritto fondiario rurale (ODFR)

del 4 ottobre 1993 (Stato 22 dicembre 2003)

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. 1 Modo e periodo di calcolo

¹ 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.

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 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.³

Art. 2⁴ Stima⁵

¹ Le istruzioni per la stima del valore di reddito agricolo figurano nell'allegato 1.⁶

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 26 nov. 2003, in vigore dal 1° feb. 2004 (RU 2003 4539).

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).

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

² Le norme e le aliquote dell'allegato 1 sono vincolanti per gli organi di 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. 2a

¹ 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 1998⁹ sulla terminologia agricola.

² 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 |

³ 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.

⁴ 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.

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

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

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

⁹ RS **910.91**

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 1979¹⁰ 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 LPT¹¹ 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 giuridici¹²

Art. 4a¹³ 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 LPT¹⁴), 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 cresciuta in giudicato nella quale sia stata riconosciuta la legalità dell'utilizzazione del rispettivo edificio o impianto.

¹⁰ RS 700

¹¹ RS 700

¹² 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).

¹³ Introdotto dall'art. 51 dell'O del 28 giu. 2000 sulla pianificazione del territorio, in vigore dal 1° set. 2000 (RS 700.1).

¹⁴ 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 giustizia¹⁵

¹ 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. 1985¹⁶ sull'affitto agricolo, LAAgr).

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 1951¹⁷ concernente la stima dei poderi e dei fondi agricoli;
- b. l'ordinanza del 16 novembre 1945¹⁸ su lo sdebitamento di poderi agricoli;
- c. l'ordinanza del 16 novembre 1945¹⁹ intesa a prevenire l'indebitamento eccessivo dei beni immobili agricoli;
- d. gli articoli 37 a 44 del regolamento del 30 ottobre 1917²⁰ concernente il pegno sul bestiame.

¹⁵ Introdotta dall'art. 51 dell'O del 28 giu. 2000 sulla pianificazione del territorio, in vigore dal 1° set. 2000 (RS **700.1**).

¹⁶ RS **221.213.2**

¹⁷ [RU **1951** 1329, **1979** 804, **1986** 975]

¹⁸ [CS **9** 112; RU **1952** 1152 art.1, **1962** 1323 art. 54 cpv.1 n. 4]

¹⁹ [CS **9** 145]

²⁰ RS **211.423.1**

Art. 7 Modificazione del diritto previgente

1. Il regolamento del 22 febbraio 1910²¹ per il registro fondiario è modificato come segue:

Art. 71 cpv. 1

...

Art. 71 c

Abrogato

2. L'ordinanza dell'11 febbraio 1987²² 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.

²¹ RS 211.432.1. La modificazione qui appresso è stata inserita nel testo menzionato.

²² RS 221.213.221. La modificazione qui appresso è stata inserita nel testo menzionato.

Allegati 1²³ e 2²⁴

²³ L'all., e le sue modifiche, non è pubblicato nella RU, ma è ottenibile presso l'Ufficio federale delle costruzioni e della logistica (UFCL),

Distribuzione pubblicazioni, 3003 Berna (vedi RU **1995** 1147, **2003** 4539).

²⁴ 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 il 1° gen. 2004 (RU **2003** 4539).