

Ordinanza sul diritto fondiario rurale (ODFR)

del 4 ottobre 1993 (Stato 1° settembre 2008)

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

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

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).

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

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. supplemento serra con fondamenta fisse	0.900 USM/ha
f. supplemento tunnel o letti di forzatura	0.450 USM/ha
g. foresta di proprietà dell'azienda	0.012 USM/ha
h. vacche da latte in un'azienda d'estivazione	0.015/carico normale
i. animali da reddito in un'azienda d'estivazione	0.010/carico normale. ¹⁰

³ Gli animali propri o di terzi secondo il capoverso 2 lettere h e i 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.¹¹

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.

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

⁹ RS **910.91**

¹⁰ Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 25 giu. 2008, in vigore dal 1° set. 2008 (RU **2008** 3587).

¹¹ Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 25 giu. 2008, in vigore dal 1° set. 2008 (RU **2008** 3587).

⁵ Per colture dell'orticoltura produttrice si applicano per analogia i coefficienti e i supplementi USM secondo i capoversi 1 e 2.¹²

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 1979¹³ 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 LPT¹⁴ 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 giuridici¹⁵

Art. 4a¹⁶ 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 LPT¹⁷), 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.

¹² Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 25 giu. 2008, in vigore dal 1° set. 2008 (RU 2008 3587).

¹³ RS 700

¹⁴ RS 700

¹⁵ 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 (RS 700.1).

¹⁶ Introdotto dall'art. 51 dell'O del 28 giu. 2000 sulla pianificazione del territorio, in vigore dal 1° set. 2000 (RS 700.1).

¹⁷ RS 700

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.

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 giustizia¹⁸

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 1985¹⁹ sull'affitto agricolo.²⁰

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 1951²¹ concernente la stima dei poderi e dei fondi agricoli;
- b. l'ordinanza del 16 novembre 1945²² su lo sdebitamento di poderi agricoli;
- c. l'ordinanza del 16 novembre 1945²³ intesa a prevenire l'indebitamento eccessivo dei beni immobili agricoli;
- d. gli articoli 37 a 44 del regolamento del 30 ottobre 1917²⁴ concernente il pegno sul bestiame.

¹⁸ Introdotta dall'art. 51 dell'O del 28 giu. 2000 sulla pianificazione del territorio, in vigore dal 1° set. 2000 (RS **700.1**).

¹⁹ RS **221.213.2**

²⁰ 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**).

²¹ [RU **1951 1329, 1979 804, 1986 975**]

²² [CS **9 112**; RU **1952 1152 art.1, 1962 1323 art. 54 cpv.1 n. 4**]

²³ [CS **9 145**]

²⁴ RS **211.423.1**

Art. 7 Modificazione del diritto previgente

1. Il regolamento del 22 febbraio 1910²⁵ per il registro fondiario è modificato come segue:

Art. 71 cpv. 1

...

Art. 71c

Abrogato

2. L'ordinanza dell'11 febbraio 1987²⁶ 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.

²⁵ RS 211.432.1. La modifica qui appresso è inserita nel testo menzionato.

²⁶ RS 221.213.221. La modifica qui appresso è inserita nel testo menzionato.

Allegato I²⁷

²⁷ L'all., e le sue modifiche, non è pubblicato nella RU, ma 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 2²⁸

²⁸ 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).

