

# Ordinanza sul diritto fondiario rurale (ODFR)

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 1991<sup>1</sup> sul diritto fondiario rurale (LDFR),<sup>2</sup>

*ordina:*

## Sezione 1: Valore di reddito

**Art. 1<sup>3</sup>**            Modo e periodo di calcolo

<sup>1</sup> 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.

<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 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. 2<sup>4</sup>**            Stima<sup>5</sup>

<sup>1</sup> 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 capozioenda 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

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 31 gen. 2018, in vigore dal 1° apr. 2018 (RU **2018** 999).

<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).

capoazienda 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.<sup>6</sup>

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

<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>9</sup>

<sup>1</sup> 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 1998<sup>10</sup> 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.

<sup>2</sup> 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            |

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

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

<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> 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).

<sup>10</sup> 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. <sup>11</sup>

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

<sup>4</sup> 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.

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

<sup>6</sup> 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.

<sup>7</sup> 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.

<sup>8</sup> 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.

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

<sup>11</sup> 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

<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>12</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>13</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.

## Sezione 3: Coordinamento della procedura e rimedi giuridici<sup>14</sup>

### Art. 4a<sup>15</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>16</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>12</sup> RS 700

<sup>13</sup> RS 700

<sup>14</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>15</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>16</sup> RS 700

<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>17</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>18</sup> sull'affitto agricolo.<sup>19</sup>

<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>20</sup> concernente la stima dei poteri e dei fondi agricoli;
- b. l'ordinanza del 16 novembre 1945<sup>21</sup> su lo sdebitamento di poteri agricoli;
- c. l'ordinanza del 16 novembre 1945<sup>22</sup> intesa a prevenire l'indebitamento eccessivo dei beni immobili agricoli;
- d. gli articoli 37 a 44 del regolamento del 30 ottobre 1917<sup>23</sup> concernente il pegno sul bestiame.

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

...<sup>24</sup>

<sup>17</sup> Introdotta 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 **221.213.2**

<sup>19</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).

<sup>20</sup> [RU **1951** 1329, **1979** 804, **1986** 975]

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

<sup>22</sup> [CS **9** 145]

<sup>23</sup> RS **211.423.1**

<sup>24</sup> 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*<sup>25</sup>  
(art. 2 cpv. 1 e 2)

## **Guida per la stima**

<sup>25</sup> 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](http://www.bbl.admin.ch/bbl/it/home/themen/bundespublikationen.html) e scaricato dal sito Internet [www.blw.admin.ch/blw/it/home.html](http://www.blw.admin.ch/blw/it/home.html) > Strumenti > Diritto fondiario rurale e affitto agricolo > Diritto fondiario.

*Allegato 2<sup>26</sup>*

<sup>26</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).