

Ordinanza concernente la determinazione dei fitti agricoli (Ordinanza sui fitti agricoli, OFAgr)¹

dell'11 febbraio 1987 (Stato 1° aprile 2018)

Il Consiglio federale svizzero,

visti gli articoli 36 capoverso 2 e 40 capoversi 1 e 3 della legge federale del 4 ottobre 1985² sull'affitto agricolo (LAAgr),³

ordina:

Sezione 1: Basi

Art. 1⁴

¹ Il tasso di interesse del valore di reddito è fissato al 3,05 per cento.⁵

² Il valore di reddito, il valore locativo, le esigenze normali di spazio abitabile, il punteggio rettificato del terreno e la durata totale di utilizzazione sono definiti conformemente all'ordinanza del 4 ottobre 1993⁶ sul diritto fondiario rurale (ODFR).

Sezione 2: Fitto per un'azienda agricola

Art. 2 Elementi del fitto

Il fitto massimo autorizzato per un'azienda agricola comprende l'interesse del valore di reddito e gli oneri del locatore.

Art. 3⁷ Interesse

L'interesse ammonta al 3,05 per cento del valore di reddito dell'azienda agricola, compresi gli edifici ed eventuali colture permanenti, comprese le infrastrutture di base.

RU **1987** 406

¹ Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 31 gen. 2018, in vigore dal 1° apr. 2018 (RU **2018** 1003).

² RS **221.213.2**

³ Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 31 gen. 2018, in vigore dal 1° apr. 2018 (RU **2018** 1003).

⁴ Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 25 ott. 1995, in vigore dal 1° feb. 1996 (RU **1995** 5150).

⁵ Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 31 gen. 2018, in vigore dal 1° apr. 2018 (RU **2018** 1003).

⁶ RS **211.412.110**

⁷ Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 31 gen. 2018, in vigore dal 1° apr. 2018 (RU **2018** 1003).

Art. 4 Oneri del locatore

¹ Gli oneri del locatore si compongono dei seguenti elementi:

- a. terreno: una percentuale dell'1,1 per cento del valore di reddito per ammortamenti e manutenzione;
- b. edifici di economia rurale e infrastrutture di base per le colture permanenti: una percentuale del 6,5 per cento del valore di reddito per ammortamenti e del 29 per cento del valore locativo per manutenzione e assicurazioni;
- c. ammortamento delle colture permanenti nel caso in cui il rinnovo degli impianti incomba al locatore;
- d. abitazione del capoazienda: una percentuale del 3,6 per cento del valore di reddito per ammortamenti e del 43 per cento del valore locativo per manutenzione e assicurazioni.⁸

² L'ammortamento delle colture permanenti corrisponde al valore di reddito degli impianti (escluso il terreno) valido nel primo anno di pieno rendimento rispettivamente all'inizio della fase di pieno rendimento, diviso per la durata totale di utilizzazione calcolata in anni.

Art. 5⁹ Fitto per abitazioni supplementari

Il fitto per abitazioni supplementari oltre a quella del capoazienda corrisponde alla pigione effettivamente realizzabile, esclusi i costi accessori.

Sezione 3: Fitto per singoli fondi**Art. 6** Elementi del fitto

Il fitto massimo autorizzato per singoli fondi comprende:

- a. il fitto per il terreno (art. 7 e 8);
- b. il fitto per gl'impianti di colture permanenti (art. 9);
- c. il fitto per gli edifici (art. 10).

Art. 7 Fitto per il terreno (senza quello vignato e quello per pascolo d'estivazione)

¹ Il fitto massimo autorizzato per il terreno comprende il fitto di base, il correttivo apportato a motivo delle condizioni locali e eventuali supplementi riferiti all'azienda.

² Il fitto di base comprende l'interesse, gli oneri del locatore e un supplemento per i

⁸ Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 31 gen. 2018, in vigore dal 1° apr. 2018 (RU **2018** 1003).

⁹ Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 31 gen. 2018, in vigore dal 1° apr. 2018 (RU **2018** 1003).

vantaggi generali derivanti da un affitto complementare (art. 38 cpv. 1 LAAgr). Esso ammonta al 7 per cento del valore di reddito del terreno al quale è attribuita la nota 4 conformemente all'allegato ODFR^{10,11}

³ Per tener conto delle condizioni locali particolari, cioè delle strutture o delle condizioni di sfruttamento esistenti in una regione o in una sezione di essa, l'autorità cantonale competente può ridurre o accrescere il fitto di base fino a concorrenza del 15 per cento. La riduzione o l'aumento così fissato vale in ogni caso di determinazione del fitto nella regione o parte di essa.

⁴ Al fitto risultante dai capoversi 2 e 3 possono essere aggiunti supplementi riferiti all'azienda e non eccedenti ognuno il 15 per cento (art. 38 cpv. 2 LAAgr) quando il fondo:

- a. permette all'affittuario un migliore raggruppamento dei terreni;
- b. si trova in una situazione favorevole rispetto all'azienda dell'affittuario, segnatamente la distanza da percorrere e il dislivello tra loro sono di poco rilievo.

Art. 8¹² Fitto per i terreni vignati

Il fitto massimo autorizzato per i terreni vignati si compone del fitto di base, corrispondente al 5,2 per cento del valore di reddito del terreno, del correttivo apportato a motivo delle condizioni locali ai sensi dell'articolo 7 capoverso 3 e di eventuali supplementi riferiti all'azienda ai sensi dell'articolo 7 capoverso 4.

Art. 9¹³ Fitto per colture permanenti

¹ Il fitto massimo autorizzato per colture permanenti su singoli fondi si compone del fitto per il terreno (art. 7 risp. 8) e di quello per gli impianti comprese le infrastrutture di base.

² Il fitto per gli impianti si compone:

- a. dell'interesse: esso ammonta, di regola, al 3,05 per cento del valore di reddito medio della coltura permanente; il valore di reddito medio corrisponde al 50-55 per cento del valore di reddito nel primo anno di pieno rendimento, rispettivamente all'inizio della fase di pieno rendimento;
- b. dell'ammortamento in base all'articolo 4 capoverso 2 se il rinnovo degli impianti incombe al locatore.

³ Il fitto massimo autorizzato per le infrastrutture di base si calcola conformemente agli articoli 3 e 4 capoverso 1 lettera b.

¹⁰ RS **211.412.110**

¹¹ Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 31 gen. 2018, in vigore dal 1° apr. 2018 (RU **2018** 1003).

¹² Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 31 gen. 2018, in vigore dal 1° apr. 2018 (RU **2018** 1003).

¹³ Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 31 gen. 2018, in vigore dal 1° apr. 2018 (RU **2018** 1003).

Art. 10¹⁴ Fitto per edifici

¹ Il fitto massimo autorizzato per edifici di economia rurale su singoli fondi si calcola conformemente agli articoli 3 e 4 capoverso 1 lettera b.

² Il fitto per abitazioni corrisponde alla pigione effettivamente realizzabile, esclusi i costi accessori.

Art. 11¹⁵ Fitto per aziende d'estivazione

¹ Il fitto massimo autorizzato per aziende d'estivazione si compone:

- a. del fitto per i pascoli;
- b. del fitto per gli edifici di economia rurale e le installazioni;
- c. del fitto per lo spazio abitabile.

² Il fitto per i pascoli si compone del fitto di base, corrispondente al 6,5 per cento del valore di reddito dei pascoli, del correttivo apportato a motivo delle condizioni locali ai sensi dell'articolo 7 capoverso 3 e di eventuali supplementi riferiti all'azienda ai sensi dell'articolo 7 capoverso 4.

³ Il fitto per gli edifici di economia rurale e le installazioni si calcola conformemente all'articolo 10 capoverso 1, quello per lo spazio abitabile conformemente agli articoli 3 e 4 capoverso 1 lettera d.

Sezione 4: Condizioni speciali**Art. 12** Riduzioni del fitto in caso di prestazioni suppletive da parte dell'affittuario

Se è stato convenuto che l'affittuario debba fornire prestazioni accessorie, ad esempio obblighi di manutenzione, eccedenti quanto previsto dalla legge, gli oneri del locatore, compresi nel fitto massimo autorizzato, vanno ridotti in misura proporzionale. Nel caso di edifici situati su singoli fondi (art. 10) la riduzione può ammontare ad un massimo del 50 per cento del fitto massimo autorizzato.

Art. 13 Supplemento per affitto di più lunga durata

Se le parti convengono di protrarre l'affitto per almeno tre anni oltre la durata di prorazione legale, per tutta la durata della prorazione è ammissibile un supplemento del fitto, giusta gli articoli 2 a 12, del 15 per cento (art. 41 LAAgr).

¹⁴ Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 31 gen. 2018, in vigore dal 1° apr. 2018 (RU **2018** 1003).

¹⁵ Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 31 gen. 2018, in vigore dal 1° apr. 2018 (RU **2018** 1003).

Art. 14 Regolamento eccezionale in caso di condizioni fuori dalla norma

Nel caso in cui il calcolo conformemente agli articoli 2 a 12 non fosse possibile perché mancano i principi per l'apprezzamento del valore di reddito, o questo calcolo, in considerazione delle condizioni obiettive particolari, porti ad un risultato iniquo il fitto dovrà essere calcolato diversamente; rispettivamente il fitto calcolato può essere aumentato o ridotto in misura adeguata. I principi degli articoli 36 a 40 rimangono in ogni caso applicabili.

Sezione 5: Disposizioni finali¹⁶**Art. 14a**¹⁷ Disposizione transitoria relativa alla modifica del 31 gennaio 2018

Per rapporti di fitto esistenti concernenti aziende agricole, il fitto aumenta del 20 per cento all'anno al massimo rispetto a quello precedente all'entrata in vigore, fino al raggiungimento del fitto autorizzato giusta l'articolo 42 LAAgr.

Art. 15 Entrata in vigore¹⁸

La presente ordinanza entra in vigore il 25 febbraio 1987.

¹⁶ Nuovo testo giusta il n. I dell'O del 31 gen. 2018, in vigore dal 1° apr. 2018 (RU **2018** 1003).

¹⁷ Introdotta dal n. I dell'O del 31 gen. 2018, in vigore dal 1° apr. 2018 (RU **2018** 1003).

¹⁸ Introdotta dal n. I dell'O del 31 gen. 2018, in vigore dal 1° apr. 2018 (RU **2018** 1003).

