

**Regolamento
sul diritto fondiario rurale e sull'affitto agricolo
del 22 maggio 2007 (stato 3 maggio 2024)**

IL CONSIGLIO DI STATO
DELLA REPUBBLICA E CANTONE TICINO

vista la legge sul diritto fondiario rurale e sull'affitto agricolo del 30 gennaio 2007,¹

decreta:

TITOLO I
Diritto fondiario rurale
Capitolo primo
Autorità competenti

Ufficio dello sviluppo agricolo

Art. 1² L'Ufficio dello sviluppo agricolo del Dipartimento delle finanze e dell'economia è l'autorità competente a norma dell'art. 90 lett. a), c), d) ed e) della legge federale sul diritto fondiario rurale del 4 ottobre 1991 (LDFR).

Commissione di vigilanza

Art. 2 ¹L'autorità di vigilanza a norma dell'art. 90 lett. b) LDFR è la Commissione di vigilanza.³

²La Commissione, nominata ogni quattro anni dal Consiglio di Stato, è composta di 5 membri al massimo e può deliberare alla presenza di almeno 3 membri.

Capitolo secondo
Frazionamento di fondi agricoli

Domanda di autorizzazione

Art. 3 ¹La domanda di autorizzazione di frazionamento di fondi assoggettati alla LDFR deve essere sottoposta dai proprietari o loro rappresentanti all'Ufficio.⁴

²La domanda deve essere motivata e accompagnata dai documenti seguenti:

- a) l'estratto censuario o del registro fondiario;
- b) il piano di mutazione;
- c) l'estratto del piano delle zone e/o del piano del paesaggio del piano regolatore;
- d) la descrizione dell'utilizzazione attuale del fondo;
- e) la dichiarazione del proprietario in merito all'appartenenza del fondo ad una azienda agricola.

³Sul piano di mutazione per la domanda di iscrizione a RF dei fondi assoggettati alla LDFR deve figurare il timbro comprovante l'autorizzazione dell'Ufficio.⁵

Capitolo terzo
Acquisto di aziende e fondi agricoli

Domanda di autorizzazione

¹ Ingresso modificato dal R 30.4.2024; in vigore dal 1.5.2024 - BU 2024, 122.

² Art. modificato dal R 30.4.2024; in vigore dal 1.5.2024 - BU 2024, 122.

³ Cpv. modificato dal R 30.4.2024; in vigore dal 1.5.2024 - BU 2024, 122.

⁴ Cpv. modificato dal R 30.4.2024; in vigore dal 1.5.2024 - BU 2024, 122.

⁵ Cpv. modificato dal R 30.4.2024; in vigore dal 1.5.2024 - BU 2024, 122.

Art. 4 ¹La domanda di autorizzazione per l'acquisto di aziende e fondi agricoli ai sensi degli art. 61 segg. LDFR deve essere sottoposta dall'acquirente o dal suo rappresentante all'Ufficio.⁶

²La domanda deve indicare le generalità, la formazione professionale e l'attività svolta dall'alienante e dall'acquirente e deve essere accompagnata dai documenti seguenti:

- a) l'elenco per il territorio cantonale e la Mesolcina, di tutti i fondi (terreni e stabili), fuori dalla zona edificabile, nonché di quelli agricoli in zona edificabile in proprietà, in affitto o in usufrutto dell'alienante, rispettivamente dell'acquirente con le corrispondenti firme. Di ogni fondo deve essere indicata la superficie, la natura, la zona di PR, il tipo di sfruttamento, nonché il nome di chi coltiva o dispone del fondo, rispettivamente del proprietario dei terreni in affitto;
- b) il valore attribuito ai subalterni di ogni singolo fondo nella transazione;
- c) l'elenco, con il nome e l'indirizzo, dei titolari dei diritti di attribuzione, di prelazione e di compera previsti dalla LDFR o un'attestazione che non vi sono titolari dei menzionati diritti.

Publicco bando

Art. 5 ¹Il pubblico bando, prescritto dall'art. 64 cpv. 1 lett. f) LDFR, ha una durata minima di 15 giorni ed è pubblicato sul Foglio ufficiale cantonale.

²Nel bando deve figurare la dicitura: «copia delle offerte è da inoltrare all'Ufficio dello sviluppo agricolo - 6501 Bellinzona».⁷

Capitolo quarto

Sorpasso del limite di aggravio

Richiesta di autorizzazione

Art. 6 ¹La richiesta di autorizzazione per la costituzione di diritti di pegno immobiliare a garanzia di mutui che superano il limite di aggravio deve essere sottoposta all'Ufficio.⁸

²La richiesta deve essere motivata e accompagnata dai documenti seguenti:

- a) il bilancio di esercizio;
- b) il bilancio preventivo di esercizio;
- c) il calcolo del valore di reddito aziendale con la relativa documentazione;
- d) il piano di finanziamento e di rimborso dei debiti.

Capitolo quinto

Stima del valore di reddito

Procedura

Art. 7 ¹L'Ufficio è competente per la determinazione del valore di reddito dei fondi agricoli, come pure per approvare tali valori calcolati da periti.⁹

²I valori di reddito calcolati da periti sono vincolanti soltanto se approvati dall'Ufficio.¹⁰

³I valori di reddito indicano, per ogni singolo fondo, oltre al valore globale anche il calcolo dettagliato per singolo subalterno.

⁴La domanda di approvazione del valore di reddito, da presentare in due copie, è corredata dai documenti da cui risultino in modo chiaro i criteri usati per la determinazione del valore di reddito secondo la guida per la stima del valore di reddito agricolo.

⁵Alla domanda di approvazione di cui al cpv. 2 come pure alla domanda di stima inoltrata direttamente all'Ufficio, sono allegati i documenti seguenti:

- a) gli estratti censuari o del registro fondiario dei fondi in questione;
- b) la planimetria;

⁶ Cpv. modificato dal R 30.4.2024; in vigore dal 1.5.2024 - BU 2024, 122.

⁷ Cpv. modificato dal R 30.4.2024; in vigore dal 1.5.2024 - BU 2024, 122.

⁸ Cpv. modificato dal R 30.4.2024; in vigore dal 1.5.2024 - BU 2024, 122.

⁹ Cpv. modificato dal R 30.4.2024; in vigore dal 1.5.2024 - BU 2024, 122.

¹⁰ Cpv. modificato dal R 30.4.2024; in vigore dal 1.5.2024 - BU 2024, 122.

- c) la dichiarazione del Municipio che attesta il tipo di zona di utilizzazione del PR di appartenenza dei vari fondi.¹¹

Capitolo sesto Disposizioni diverse

Registro delle aziende agricole

- Art. 8¹²** 1L'Ufficio è competente per l'allestimento del registro delle aziende agricole.
2I gestori di aziende agricole assoggettate alla LDFR sono tenuti a fornire all'Ufficio tutti i dati che modificano il regime della proprietà fondiaria e dell'affitto a lungo termine nell'ambito del rilevamento dei dati per l'esecuzione delle misure di politica agraria.
3L'Ufficio è autorizzato a fare uso dei dati di cui al cpv. 2.

Statistica dei prezzi

- Art. 9** 1L'Ufficio tiene una statistica dei prezzi pagati per le aziende e i fondi agricoli per i quali si applica la LDFR giusta l'art. 2 della legge stessa.¹³
2Questa statistica è determinante per stabilire il prezzo di acquisto esorbitante.

Menzioni nel registro fondiario

- Art. 10¹⁴** D'ufficio o su richiesta degli interessati l'Ufficio chiede l'iscrizione nel registro fondiario delle menzioni di cui all'art. 86 LDFR.

Modelli ufficiali

- Art. 11¹⁵** L'Ufficio può esigere che l'inoltro delle domande di autorizzazione avvenga su moduli ufficiali.

TITOLO 2 Affitto agricolo Capitolo primo Autorità competenti

Ufficio dello sviluppo agricolo

- Art. 12¹⁶** L'esecuzione del diritto federale e cantonale in materia di affitto agricolo è delegata all'Ufficio.

Capitolo secondo Durata dell'affitto

Durata più breve

- Art. 13** 1L'autorità competente per approvare una durata più breve di affitto è la Commissione dei fitti agricoli.
2La domanda di approvazione va inoltrata al più tardi entro 3 mesi dall'inizio o dal rinnovo del contratto.

Capitolo terzo Affitto particella per particella e affitto complementare

Affitto particella per particella: autorizzazione

¹¹ Cpv. modificato dal R 30.4.2024; in vigore dal 1.5.2024 - BU 2024, 122.

¹² Art. modificato dal R 30.4.2024; in vigore dal 1.5.2024 - BU 2024, 122.

¹³ Cpv. modificato dal R 30.4.2024; in vigore dal 1.5.2024 - BU 2024, 122.

¹⁴ Art. modificato dal R 30.4.2024; in vigore dal 1.5.2024 - BU 2024, 122.

¹⁵ Art. modificato dal R 30.4.2024; in vigore dal 1.5.2024 - BU 2024, 122.

¹⁶ Art. modificato dal R 30.4.2024; in vigore dal 1.5.2024 - BU 2024, 122.

Art. 14 L'autorità competente a rilasciare l'autorizzazione per l'affitto di singoli fondi o parte di singoli fondi di un'azienda agricola (affitto particella per particella) è la Commissione dei fitti agricoli.

Affitto complementare: autorità competente e opposizione

Art. 15 ¹L'autorità competente a decidere sulle opposizioni contro l'affitto complementare di un'azienda agricola o di una particella è la Commissione dei fitti agricoli.

²L'opposizione va inoltrata alla Commissione dei fitti agricoli entro 3 mesi da quando l'interessato ha avuto conoscenza della conclusione del contratto. Trascorsi 6 mesi dall'inizio dell'affitto, soltanto l'Unione dei contadini è legittimata a inoltrare opposizione. In ogni caso l'opposizione non può essere presentata dopo il termine di 2 anni dall'inizio del contratto.

³Se l'opposizione è accolta, la Commissione dei fitti agricoli scioglie il contratto d'affitto per la successiva scadenza annuale (11 novembre) rispettando il termine di preavviso di almeno 6 mesi.

Capitolo quarto

Controllo del canone d'affitto agricolo

Opposizione

Art. 16¹⁷ L'opposizione contro il canone d'affitto convenuto per singoli fondi non sottoposti ad autorizzazione va inoltrata all'Ufficio entro 3 mesi dalla conoscenza della conclusione del contratto o dell'adeguamento del fitto, ma in ogni caso entro 2 anni dall'inizio del contratto.

Decisione

Art. 17¹⁸ L'Ufficio decide sull'opposizione. Se l'opposizione è accolta, esso stabilisce il canone d'affitto.

Capitolo quinto

Commissione dei fitti agricoli

Commissione dei fitti agricoli

Art. 18 ¹La Commissione dei fitti agricoli è nominata ogni 4 anni dal Consiglio di Stato ed è composta da 5 membri e dal segretario.

²La Commissione può deliberare in presenza di almeno 3 membri.

Capitolo sesto

Decisione di accertamento

Decisione di accertamento

Art. 19 La parte che abbia un interesse degno di protezione può chiedere:

- a) all'Ufficio di accertare l'ammontare del canone d'affitto;¹⁹
- b) alla Commissione dei fitti agricoli se la riduzione della durata d'affitto, l'affitto particella per particella e l'affitto complementare possono essere approvati.

TITOLO 3

Disposizioni varie

Capitolo primo

Tasse

Tasse

¹⁷ Art. modificato dal R 30.4.2024; in vigore dal 1.5.2024 - BU 2024, 122.

¹⁸ Art. modificato dal R 30.4.2024; in vigore dal 1.5.2024 - BU 2024, 122.

¹⁹ Lett. modificata dal R 30.4.2024; in vigore dal 1.5.2024 - BU 2024, 122.

Art. 20 ¹Per gli accertamenti e le decisioni presi in applicazione della legge federale sul diritto fondiario rurale del 4 ottobre 1991 e della legge federale sull'affitto agricolo del 4 ottobre 1985 riguardanti il valore di reddito rispettivamente il canone d'affitto agricolo l'Ufficio fissa una tassa corrispondente all'1% del valore di reddito, ritenuto un minimo di fr. 50.– e un massimo di fr. 2'000.–. Per ulteriori aggiornamenti l'Ufficio riscuote una tassa corrispondente all'1% della differenza tra il precedente valore di reddito e quello nuovo.²⁰

²A copertura dei costi derivanti da ulteriori accertamenti e decisioni in base alle normative della LDFR e della relativa legge cantonale di applicazione valgono i seguenti importi:

- a) per le divisioni materiali e i frazionamenti ai sensi dell'art. 60 LDFR fr. 50.–
- b) per le decisioni di accertamento ai sensi dell'art. 84 LDFR fr. 50.–
- c) per le autorizzazioni concernenti la menzione ai sensi dell'art. 90 cpv. 1 lett. d) LDFR fr. 60.–
- d) per le decisioni di approvazione del valore di reddito ai sensi dell'art. 90 cpv. 1 lett. e) LDFR fr. 70.–
- e) per le autorizzazioni all'acquisto di un'azienda agricola o di un fondo agricolo ai sensi degli art. 61, 63, 64 e 65 LDFR e per quelle concernenti il sorpasso del limite di aggravio ai sensi dell'art. 90 cpv. 1 lett. c) LDFR²¹ fr. 80.–

³Per le decisioni di accertamento di cui all'art. 19 lett. b) è prelevata una tassa di fr. 50.–.

Capitolo secondo Disposizioni transitorie e finali

Abrogazioni

Art. 21 Con l'entrata in vigore del presente regolamento sono abrogati il regolamento sul diritto fondiario rurale del 16 dicembre 1998 e il regolamento sull'affitto agricolo del 17 aprile 1996.

Entrata in vigore

Art. 22 Il presente regolamento è pubblicato nel Bollettino ufficiale delle leggi e degli atti esecutivi ed entra immediatamente in vigore.²²

Pubblicato nel BU **2007**, 411.

²⁰ Cpv. modificato dal R 30.4.2024; in vigore dal 1.5.2024 - BU 2024, 122; precedente modifica: BU 2017, 453.

²¹ Cpv. modificato dal R 5.6.2007; in vigore dal 8.6.2007 - BU 2007, 481.

²² Entrata in vigore: 25 maggio 2007 - BU 2007, 411.