



Direttiva UFT (Guidance): Trasferimento di fondi

Riferimento: BAV-233-25/64/3
Pratica:

Nota editoriale

Editore	Ufficio federale dei trasporti, 3003 Berna
Autore	Divisione Finanziamento dell'UFT
Diffusione	Pubblicazione sul sito Internet dell'UFT
Lingue	Tedesco (originale) Francese (traduzione) Italiano (traduzione)
Versione	1.0 del 1° agosto 2025



Indice

1	Situazione iniziale	3
2	Scopo, campo di applicazione e destinatari	3
3	Basi legali.....	4
4	Termini e definizioni.....	4
5	Principi	5
6	Transazioni	6
6.1	Trasferimento al valore venale / valore di mercato.....	6
6.2	Trasferimento al valore contabile	6
6.3	Trasferimento senza indennizzo.....	6
6.4	Servitù	6
7	Procedura.....	7
7.1	Domanda	7
7.2	Procedura di approvazione.....	7
7.3	Contabilizzazione e destinazione vincolata dei mezzi	7
8	Entrata in vigore	8
9	Elenco delle abbreviazioni	9
	Allegato	9

1 Situazione iniziale

Con la presente direttiva l'Ufficio federale dei trasporti (UFT) persegue un approccio orientato ai rischi, nell'obiettivo di garantire che non venga limitato, in particolare, lo sviluppo dell'infrastruttura ferroviaria nonché del traffico regionale viaggiatori (TRV). L'Ufficio mira soprattutto a ridurre al minimo il rischio che vengano alienati fondi necessari all'esercizio a lungo termine.

Inoltre, vuole assicurarsi che le transazioni connesse a trasferimenti di fondi non necessari all'esercizio si svolgano nel rispetto delle condizioni di mercato.

Sarà responsabilità della direzione e del consiglio d'amministrazione del gestore dell'infrastruttura (GI) ovvero dell'impresa di trasporto (IT) che beneficia di indennità garantire che non vengano alienati fondi necessari all'esercizio e che, in caso di alienazione di fondi non necessari all'esercizio, le rispettive transazioni si svolgano alle condizioni di mercato.

2 Scopo, campo di applicazione e destinatari

Dovranno applicare la presente direttiva:

- tutti i GI con una convenzione sulle prestazioni (CP), a prescindere dal finanziamento iniziale e anche nel caso in cui i flussi di finanziamento sono effettivamente contabilizzati nel quadro di una convenzione di attuazione (CA);
- tutte IT con una convenzione sull'offerta nel TRV.

Su disposizione del rispettivo committente la direttiva può essere applicata, per analogia, per altre offerte di trasporto ordinate.

Essa comprende le principali norme per i trasferimenti di fondi riguardo a:

- a) trasferimento di fondi e concessione di diritti di superficie da parte dei settori / delle società del gruppo Infrastruttura e TRV che beneficiano di indennità ad altri settori dell'impresa / società del gruppo non beneficiari di indennità così come a terzi esterni all'impresa / alla società del gruppo;
- b) trasferimento di fondi all'interno dell'impresa tra settori o società del gruppo Infrastruttura e TRV beneficiari di indennità;
- c) trasferimento di fondi tra GI che continuano a essere utilizzati prevalentemente per l'esercizio dell'infrastruttura principale di cui [all'articolo 62 capoverso 1](#) della legge federale sulle ferrovie (Lferr).

Le norme di cui alle lettere b) e c) si applicano esclusivamente alle imprese con infrastruttura ferroviaria.

Secondo una convenzione separata, stipulata per un periodo limitato tra Confederazione e FFS, queste ultime beneficiano di deroghe in merito alle transazioni di cui al capitolo 6 tra le loro divisioni Infrastruttura e Immobili. Tali deroghe non sono trattate nella presente cornice.

Non è inoltre oggetto della direttiva l'acquisizione di fondi.

3 Basi legali

Di seguito sono elencate le principali basi legali connesse alle alienazioni di fondi.

Legge federale sulle ferrovie ([Lferr; RS 742.101](#))

Legge federale sul trasporto di viaggiatori ([LTV; RS 745.1](#))

Legge sul trasporto di merci ([LTM; RS 742.41](#))

Legge sui sussidi ([LSu; RS 616.1](#))

Codice civile svizzero ([CC; RS 210](#))

Codice delle obbligazioni ([CO; RS 220](#))

Ordinanza sulle concessioni, sulla pianificazione e sul finanziamento dell'infrastruttura ferroviaria ([OCPF; RS 742.120](#))

Ordinanza sulle indennità e la presentazione dei conti nel traffico regionale viaggiatori ([OITRV; RS 745.16](#))

Ordinanza sul registro fondiario ([ORF; RS 211.432.1](#))

I GI beneficiari di indennità sono inoltre soggetti alle condizioni quadro della convenzione sulle prestazioni di cui all'articolo [51 Lferr](#).

4 Termini e definizioni

Rientrano tra i fondi necessari all'esercizio tutti quelli indispensabili a garantire un perfetto esercizio e che sono quindi irrinunciabili, nello specifico anche quelli di pertinenza degli impianti di cui all'articolo [62 capoverso 1 Lferr](#).

Al termine **fondo**¹ ai sensi della legge ([art. 655 CC](#)) si collegano determinate altre espressioni, tra le quali in particolare quelle di seguito elencate.

- a) Un **immobile** ai sensi di legge è qualunque superficie di terreno che abbia confini sufficientemente determinati (cfr. [art. 2 lett. a ORF](#)). Spesso in economia si usa l'espressione **bene immobile**, che designa un oggetto che non può essere spostato e ha un significato simile a quello di immobile. Nella lingua comune, «immobile» è generalmente usato solo nel contesto di terreni edificati, quando invece potrebbe designare anche un fondo non edificato.
- b) A determinate condizioni ([art. 655 cpv. 3 CC](#)) possono essere trattati come fondi anche certi diritti particolarmente significativi sotto il profilo economico, quali i diritti d'uso reali (**servitù**), che gravano su un immobile nonché sono per sé stanti e permanenti. Un diritto per sé stante può essere ceduto e quindi non è iscritto nel registro fondiario a favore di un altro fondo o di un'altra persona. Permanente significa che il diritto è stato costituito per almeno 30 anni o per un tempo indeterminato.
- c) **Diritto di superficie**: è il diritto per sé stante e permanente più importante. Secondo l'[articolo 675 CC](#) le costruzioni realizzate su fondi altrui possono avere un proprietario speciale, quando la loro esistenza sia iscritta nel registro fondiario come servitù. La costituzione (mediante contratto stipulato per atto pubblico) e gli effetti di una tale costruzione sono disciplinati dettagliatamente agli [articoli 779 e segg. CC](#), in particolare l'indennità per il proprietario del fondo gravato (diritto di superficie) e la situazione successiva all'estinzione del diritto (cosiddetta riversione).

¹ Oggetto della proprietà fondiaria sono i fondi.

- d) **Quote di comproprietà di un fondo:** nella comproprietà a ogni comproprietario appartiene una frazione del fondo, il quale non presenta segni di divisione. Ogni comproprietario è iscritto nel registro fondiario con la propria quota della quale può, in linea di principio, disporre ([art. 646 e segg. CC](#)).
- e) **Costruzioni su fondi:** all'[articolo 667 CC](#) è espresso il cosiddetto principio dell'accessione, secondo il quale tutte le costruzioni e tutto ciò che è collegato al suolo in maniera fissa e duratura attraverso l'uso di materiali da costruzione è considerato in diritto parte costitutiva del fondo interessato.
- f) **Trasferimento, alienazione:** si tratta di trasferimenti di proprietà tra due parti, che comprendono anche le transazioni con le quali il settore / la società del gruppo Infrastruttura e TRV che beneficia di indennità trasferisce la proprietà a un altro settore dell'impresa / a un'altra società del gruppo che non beneficia di indennità.

5 Principi

Tutti i trasferimenti di fondi e le concessioni di diritti di superficie da parte del settore / della società del gruppo Infrastruttura che beneficia di indennità vanno previamente sottoposti all'UFT per approvazione.

Trasferimenti e concessioni di diritti di superficie riferiti a fondi non necessari all'esercizio del settore TRV devono essere previamente sottoposti ai committenti interessati per informazione. I fondi necessari all'esercizio del settore TRV devono essere, in linea di principio, registrati nel settore stesso. Un trasferimento a un altro settore, un'altra società del gruppo o a terzi è possibile esclusivamente con l'esplicito consenso di tutti i committenti interessati.

L'impresa deve valutare accuratamente i cambiamenti nel fabbisogno di fondi in vista dell'utilizzo per l'esercizio futuro, al fine di garantire che non vengano alienati i fondi dei settori Infrastruttura o TRV necessari all'esercizio a lungo termine². L'alienazione di fondi non deve pregiudicare in alcun modo l'interesse pubblico.

Sono considerati necessari all'esercizio anche fondi che devono essere tenuti in quanto potenziali aree destinate ai servizi logistici per i progetti di costruzione. Inoltre deve essere assicurato un coordinamento con gli ampliamenti futuri dell'infrastruttura noti al momento dell'alienazione.

Gli impianti secondo l'articolo [62 capoverso 1 Lferr](#), compresi i fondi di pertinenza, devono rimanere di proprietà del GI. Nel verificare le alienazioni occorre tener conto delle due seguenti eccezioni.

- a) Alienazione di fondi con pali della linea di contatto: le relative fondamenta, mensole o campate devono essere disciplinate mediante convenzioni in modo da poter essere lasciate per una durata illimitata ed essere gestite, mantenute e rinnovate dal GI (di preferenza mediante servitù con iscrizione nel registro fondiario).
- b) Alienazione di edifici con impianti insediati necessari all'esercizio: il GI ha il diritto di lasciar iscrivere nel registro fondiario che gli è consentito tenere, gestire, mantenere e rinnovare senza limiti di tempo gli impianti necessari all'esercizio insediati nell'edificio.

Si suppone che la separazione dei settori e dei bilanci delle imprese con infrastruttura ferroviaria sia stata eseguita correttamente e gli impianti e i fondi assegnati coerentemente ai rispettivi settori, secondo le direttive della Confederazione. Correzioni dell'assegnazione degli impianti nella rispettiva contabilità sono possibili esclusivamente in casi eccezionali e previa consultazione con l'UFT.

² Valore di riferimento: 30–40 anni

6 Transazioni

6.1 Trasferimento al valore venale / valore di mercato

Il trasferimento di un fondo al valore venale o di mercato è necessario, a prescindere da chi è l'acquirente, nel caso in cui se ne prevede un uso commerciale. Ciò significa che devono avvenire al valore venale o di mercato anche i trasferimenti di fondi a Comuni, Cantoni o altri settori della stessa impresa, se ne faranno un uso commerciale (p. es. parcheggio di interscambio o edifici residenziali). In tali casi è necessaria una perizia esterna indipendente o una valutazione del fondo dal punto di vista dei settori / delle società del gruppo Infrastruttura o TRV che beneficiano di indennità.

Se una transazione non è significativa (p. es. piccoli adeguamenti dei limiti del fondo) o se in futuro il fondo sarà utilizzato a scopo di collegamento o mobilità (preparazione dell'infrastruttura pubblica, p. es. pista ciclabile), al posto di una valutazione esterna indipendente è accettata anche la conferma da parte di un'autorità competente che il prezzo offerto è quello di mercato o in conformità degli usi locali.

In caso di alienazione al maggior offerente indipendente al prezzo di mercato, occorre stabilire con il mediatore una base di valutazione per la determinazione del prezzo minimo.

L'UFT e altri committenti possono richiedere o commissionare direttamente un ulteriore apprezzamento, qualora sussistano dubbi che la stima sia conforme al mercato.

6.2 Trasferimento al valore contabile

I trasferimenti di fondi tra settori / società del gruppo Infrastruttura e TRV che beneficiano di indennità si svolgono al valore contabile se si può comprovare che il fondo continuerà a essere utilizzato per i trasporti pubblici beneficiari di indennità per almeno 30 anni. In caso di durata di utilizzazione più breve e di mutui condizionalmente rimborsabili nel TRV si valuta separatamente caso per caso a quali condizioni effettuare il trasferimento.

Il trasferimento del fondo tra GI beneficiari di indennità si svolge generalmente al valore contabile con il contemporaneo trasferimento dei mutui condizionalmente rimborsabili dell'ente pubblico. Tale procedura si applica per i fondi che continuano a essere utilizzati prevalentemente per l'esercizio dell'infrastruttura principale ai sensi dell'articolo [62 capoverso 1 Lferr](#) e presuppone il consenso dell'UFT al trasferimento. Oltre all'approvazione del trasferimento del fondo, è pertanto richiesta una conferma dell'UFT che è consentito anche il trasferimento dei mutui condizionalmente rimborsabili. Solo dopo tale conferma i GI hanno il diritto di effettuare la transazione.

6.3 Trasferimento senza indennizzo

Una superficie stradale, inclusi i parcheggi di breve durata e quelli per i taxi, che finora per motivi storici era di proprietà dei settori / delle società del gruppo Infrastruttura e TRV che beneficiano di indennità, può essere trasferita al proprietario di una strada adiacente gratuitamente. Quest'ultimo si fa carico dei costi del trasferimento e di tutte le spese future di manutenzione.

6.4 Servitù

A condizione che non si comprometta l'utilizzo per l'esercizio, le servitù possono essere ripartite senza approvazione dell'UFT. Un'eccezione è costituita dai diritti di superficie, la cui concessione è soggetta a tale approvazione.

L'assegnazione di un diritto di superficie è appropriata in particolare se i settori / le società del gruppo Infrastruttura e TRV che beneficiano di indennità intendono conservare il fondo come riserva per lo sviluppo futuro del rispettivo settore, senza nel frattempo destinarlo ad altri scopi d'utilizzo. I contratti devono essere strutturati in modo da non generare costi non coperti e non compromettere lo sviluppo dell'infrastruttura e dei trasporti pubblici a causa della durata stabilita del diritto di superficie.

Se un settore / una società del gruppo Infrastruttura o TRV che beneficia di indennità riceve la richiesta di concedere servitù di costruzione in deroga alle distanze legali, ha il diritto ma non il dovere di sottoporre la questione all'UFT per approvazione o informazione.

7 Procedura

7.1 Domanda

I GI devono presentare le proprie domande di approvazione di trasferimento di un fondo all'UFT, segnatamente alla sua sezione Rete ferroviaria, in forma elettronica. La domanda deve consentire all'UFT di valutare la transazione. È obbligatorio fornire almeno quanto di seguito riportato:

- a) Descrizione del fondo interessato, compresi i dati tecnici rilevanti secondo l'allegato e un piano di situazione quotato, in particolare dell'asse del binario
- b) Motivazione dell'alienazione (propositi compresi)
- c) Informazioni sul valore contabile e sull'acquisto iniziale del terreno (se noti: data, prezzo di vendita, fonte di finanziamento, mutui)
- d) Dati dell'acquirente, incluso il suo rapporto con l'impresa
- e) Informazioni sulla definizione del prezzo e sulla procedura della transazione ovvero copia della perizia / valutazione esterna (risalente a non più di 6 mesi prima, altrimenti motivazione della differenza)
- f) Indicazioni sul coordinamento con le pianificazioni preminenti e conferma che il fondo non è più necessario per lo sviluppo futuro (incl. tutte le fasi di ampliamento già decise nonché altri sviluppi considerati, con rispettive fasi costruttive); al coordinamento si applica il «principio di prudenza» al fine di evitare che i fondi alienati debbano essere riacquistati dopo alcuni anni
- g) Rappresentazione delle costruzioni (su un piano di situazione generalmente con scala 1:200), impianti e installazioni che secondo l'articolo [62 capoverso 1 Lferr](#) devono appartenere all'infrastruttura (informazioni complementari in allegato)
- h) Se il terreno sarà usato anche in futuro dai settori beneficiari di indennità: documenti che attestino che le esigenze d'esercizio sono assicurate in maniera vincolante tramite contratto (p. es. dichiarazioni all'attenz. dell'UFT, convenzioni sulla motivazione di servitù, accordi per diritto di utilizzazione illimitato, atti di parcellizzazione)
- i) Estratto del Registro fondiario

I succitati punti si applicano per analogia alla cessione dei diritti di superficie e al trasferimento dei fondi del settore TRV.

7.2 Procedura di approvazione

L'UFT comunica all'impresa il risultato della valutazione per iscritto, di regola entro 30 giorni lavorativi dal ricevimento della documentazione completa. Le controversie sono disciplinate dall'articolo [51a Lferr](#) ovvero dall'articolo [39 LTV](#).

7.3 Contabilizzazione e destinazione vincolata dei mezzi

La contabilizzazione del trasferimento del fondo si svolge secondo i principi di validità generale della presentazione dei conti. In caso di liquidazioni di impianti, i ricavi e i costi, comprensivi dei valori contabili residui, devono essere contabilizzati nel settore che ha assunto i costi degli impianti (cfr. [art. 65 cpv. 2 OITRV](#) e [art. 37b cpv. 3 OCPF](#)).

Nel caso dei GI gli utili dalle alienazioni di fondi coincidono normalmente con una riduzione delle indennità per ammortamenti, di conseguenza non incidono sul risultato. La liquidità deve essere destinata a investimenti. I ricavi provenienti dai diritti di superficie concessi, nella contabilizzazione del GI devono essere indicati come ricavi accessori, che contribuiscono a sgravare le indennità d'esercizio. Se un fondo del settore Infrastruttura è stato finanziato con mezzi di terzi, la liquidità deve essere impiegata per il rimborso di eventuali crediti fino a concorrenza del valore contabile. I restanti mezzi liquidi devono essere destinati a investimenti.

8 Entrata in vigore

La versione 1.0 entra in vigore il 1° agosto 2025.

Ufficio federale dei trasporti



Hostettler Christa NDPI3E
04.08.2025

Info: admin.ch/esignature | validator.ch

Christa Hostettler
Direttrice



von Känel Martin ONQG8P
04.08.2025

Info: admin.ch/esignature | validator.ch

Martin von Känel
Direttore supplente

9 Elenco delle abbreviazioni

Abbreviazione	Denominazione
CA	Convenzione di attuazione
CP	Convenzione sulle prestazioni
FFS	Ferrovie federali svizzere
GI	Gestore dell'infrastruttura
IT	Impresa di trasporto
P+R	Parcheggio di interscambio
TRV	Traffico regionale viaggiatori
UFT	Ufficio federale dei trasporti

Allegato

Per provare che l'impianto rientra tra l'infrastruttura di cui all'articolo [62 capoverso 1 Lferr](#) sono necessari i dati indicati qui di seguito.

Impianti secondo Lferr, art. 62 cpv. 1 lett.:	Dati da inoltrare all'UFT	
	Dati obbligatori a prescindere dalla distanza dagli impianti ferroviari	Dati integrativi, se la distanza dall'asse del binario è inferiore a 10 m
a. via di corsa	Indicare se, in caso di ulteriore sviluppo dell'infrastruttura ferroviaria, la distanza tra la parcella da alienare e i futuri binari è inferiore a 10 m.	Rappresentazione e distanze quotate da: a1. via di corsa; a2. opere in terra e di sostegno sulla sede ferroviaria; a3. rischi d'urto (su fondi/manufatti, nella zona a rischio d'urto del binario più vicino. In caso di trasferimento, è opportuno costituire una relativa servitù o un onere fondiario a favore del GI nel registro fondiario).
b. impianti di alimentazione elettrica	Indicare se vi sono impianti di alimentazione elettrica sulla particella.	Rappresentazione e distanze quotate da: b1. pali della linea di contatto e posti di sezionamento; b2. impianti di alimentazione.
c. impianti di sicurezza	Indicare se vi sono impianti di sicurezza sulla particella.	c1. Descrizione degli apparati centrali, incl. locali di pertinenza c2. Descrizione, rappresentazione e distanze quotate dagli altri impianti di sicurezza, incl. gli impianti di passaggio a livello

Impianti secondo Lferr, art. 62 cpv. 1 lett.:	Dati da inoltrare all'UFT	
	Dati obbligatori a prescindere dalla distanza dagli impianti ferroviari	Dati integrativi, se la distanza dall'asse del binario è inferiore a 10 m
d. impianti per il pubblico	Indicare se, in caso di ulteriore sviluppo dell'infrastruttura ferroviaria, sono previsti impianti per il pubblico a una distanza inferiore a 10 m dal limite della particella da alienare.	<p>Rappresentazione e distanze quotate da:</p> <ul style="list-style-type: none"> d1. marciapiedi; d2. accessi ai marciapiedi; d3. piattaforma multimodale per i TP (può essere disciplinato mediante contratto). d4. Indicare se l'attuazione LDis è già conclusa: se no, valutare se un'alienazione della particella (incl. accessi, innalzamento dei marciapiedi, estensione delle curve ecc.) la renderebbe impossibile o la metterebbe a rischio. <p>Indicazioni degli sviluppi a breve, medio e lungo termine nonché dei loro effetti sulla particella da alienare, in particolare per quanto concerne:</p> <ul style="list-style-type: none"> d5. lunghezza dei marciapiedi / prolungamento dei marciapiedi; d6. larghezza necessaria del marciapiede in funzione dell'affluenza a lungo termine; d7. larghezza necessaria del marciapiede a lungo termine nelle strozzature esistenti (p. es. cabina del capomovimento); d8. marciapiedi aggiuntivi; d9. accessi aggiuntivi; d10. spazio necessario per un futuro risanamento del sottopassaggio pedonale (secondo l'attuale normativa richiede una maggiore altezza libera e una maggiore ampiezza libera); d11. spazio necessario per un futuro risanamento degli accessi (incl. accessi conformi alle esigenze dei disabili); d12. spostamento della fermata / degli impianti per il pubblico.
e. stazioni di smistamento ecc.	Indicare se, in caso di ulteriore sviluppo dell'infrastruttura ferroviaria, sono previsti impianti di smistamento a una distanza inferiore a 10 m dal limite della particella da alienare.	-

Impianti secondo Lferr, art. 62 cpv. 1 lett.:	Dati da inoltrare all'UFT	
	Dati obbligatori a prescindere dalla distanza dagli impianti ferroviari	Dati integrativi, se la distanza dall'asse del binario è inferiore a 10 m
f. impianti di carico pubblici	Descrivere nel rapporto e rappresentare su un piano di situazione gli impianti di carico pubblici, costituiti da binari e aree di carico in cui le merci possono essere trasbordate autonomamente e indipendentemente (impianti di carico e scarico); devono essere considerati anche gli accessi alle aree di carico.	-
g. locomotori di smistamento nelle stazioni di smistamento	Se interessati, incl. i relativi edifici di servizio e i locali, indicarli nel rapporto e sul piano di situazione.	-
h. edifici di servizio e locali secondo le lett. a–g	Descrivere o rappresentare alle rispettive rubriche a–g.	h1. Descrizione o rappresentazione alle rispettive rubriche a–g h2. Inoltre descrizione e rappresentazione delle cabine / dei locali del capomovimento

Definizione di «distanza»: distanza minima tra il limite della particella da alienare e l'asse del binario principale o l'asse del binario più vicino.

Secondo l'articolo [62 capoverso 1 Lferr](#) gli impianti elencati necessari per l'esercizio della ferrovia devono rimanere, in linea di principio, di proprietà del GI.