



Monitoraggio del livello di valore del valore di reddito 2019 e 2020

Riferimento: BLW-446-7/2; dicembre 2021

Il valore di reddito agricolo delle aziende è stimato secondo la Guida per la stima del valore di reddito agricolo¹, la quale, a sua volta, si fonda su un livello di valore calcolato partendo da dati contabili². Sulla base di tale livello di valore sono state fissate le singole aliquote di valore per ogni parte dell'edificio. La Guida è stata rivista per l'ultima volta nel 2018 (GS2018) e per i prossimi anni rimarrà in vigore senza ulteriori modifiche. Dal 2020 l'Ufficio federale dell'agricoltura (UFAG) verifica annualmente il livello del valore e ciò consente di riconoscere tempestivamente le tendenze in atto. L'esito di tale verifica non ha alcun effetto sulla stima del valore di reddito. Tuttavia, il livello di valore pubblicato dà alle famiglie contadine un'idea sull'evoluzione del valore medio delle aziende agricole svizzere nelle rispettive regioni.

Nella Figura 1 è illustrata l'evoluzione del livello di valore medio del valore di reddito per regione dall'introduzione della prima Guida, nel 1979. Tra il 1976 e il 2019 i livelli di valore venivano calcolati solo periodicamente. Nella figura 1 sono stati riportati i livelli di valore corrispondenti all'ultimo anno dei dati contabili utilizzati (=anno di base). L'andamento (linea tratteggiata) tra questi periodi è frutto di una stima. Dall'anno di base 2019 il livello di valore viene calcolato annualmente dall'UFAG (linea continua).

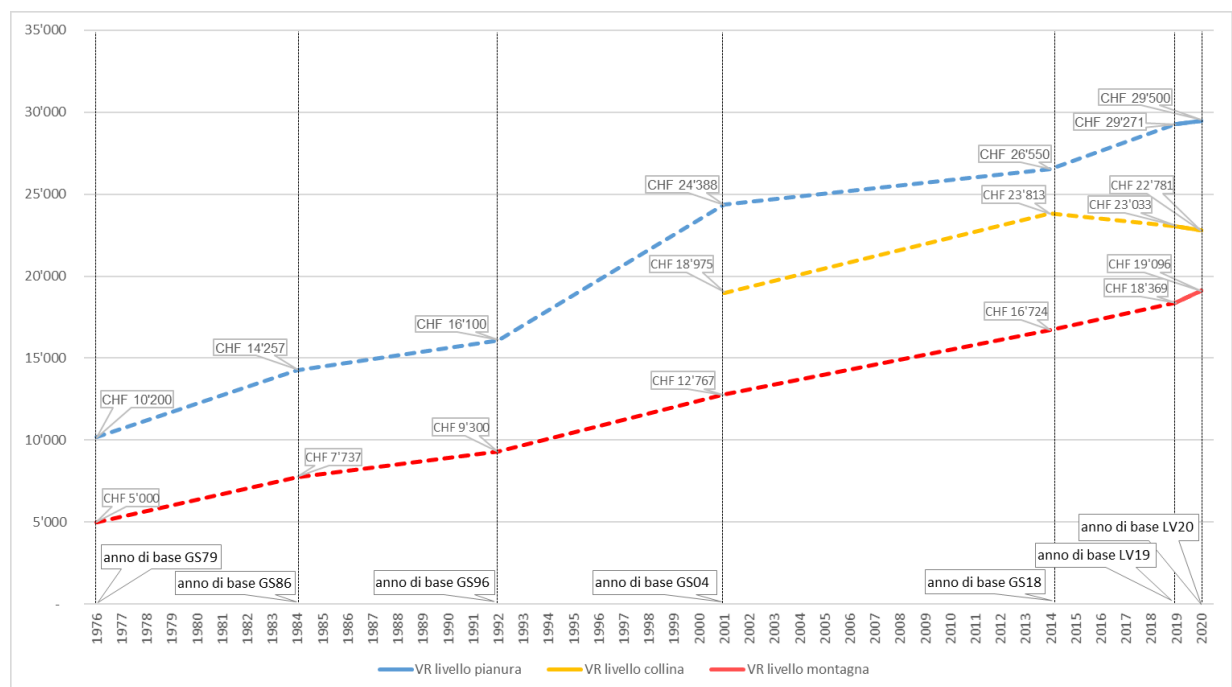


Figura 1: Evoluzione del livello di valore del valore di reddito 1976-2020 in fr. per ettaro di SAU (VR = valore di reddito; GS = Guida per la stima; LV = livello di valore)

¹ Guida per la stima del valore di reddito agricolo, UFAG 2018. www.bundespublikationen.admin.ch > N. dell'articolo 730.650
Rapporto dettagliato sulla revisione del valore di reddito agricolo (in tedesco), UFAG 2018. www.blw.admin.ch > Strumenti > Diritto fondiario rurale e affitto agricolo > Diritto fondiario > Documentazione

² Analisi centralizzata dei dati contabili, Agroscope. <http://www.agroscope.admin.ch>

Tabella 1: Esempio di calcolo per le aziende di proprietà, regione di pianura - Confronto tra il livello di valore del valore di reddito nel 2020 e nel 2014 (GS2018).

Regione di pianura	Livello di valore 2020		Livello di valore 2014 (GS2018)	
	fr./azienda	fr./azienda	fr./azienda	fr./azienda
Caratteristica				
Prestazione lorda	506 867		319 198	
Spese materiali	328 305		209 251	
Reddito aziendale effettivo		178 562		109 947
Costi del personale	48 655		27 502	
Investimenti e previdenza	87 070		74 233	
Pretese del lavoro		135 724		101 735
Interessi passivi	9 076		9 858	
Fitti	9 736		7 505	
Interessi sul capitale proprio dell'azienda	28 459		7 869	
Pretese del capitale		47 272		25 232
Reddito aziendale indicativo		182 996		126 967
Edificio di economia rurale	316 673		243 165	
Edifici abitativi, solo abitazione del capo.	249 795		188 368	
Terreno	260 650		205 026	
Valore attuale del fitto	179 226		131 801	
Colture permanenti, bonifiche fondiarie, strade, installazioni fisse	74 116		65 300	
Sostanza del podere agricolo corretta		1 080 460		833 660
- Tasso di capitalizzazione WACC	3.03		4.24	
Interessi del podere agricolo		32 748		35 347
Rapporto reddito azienda effettivo/indicativo		0.960		0.866
Rendita per ciascuna azienda		31 603		30 607
Superficie agricola utile (ha SAU)	29.66		24.37	
Rendita per ha SAU		1 059		1 256
Tasso di capitalizzazione WACC	3.03		4.24	
Valore di reddito agricolo per ha SAU		29 500		26 550
Valore di reddito agricolo per azienda		880 537		647 433