



Monitoraggio del livello di valore del valore di reddito 2023

Novembre 2025

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 definite 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. Dall'anno contabile 2019 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). Ora sono integrati anche i dati contabili del 2023.

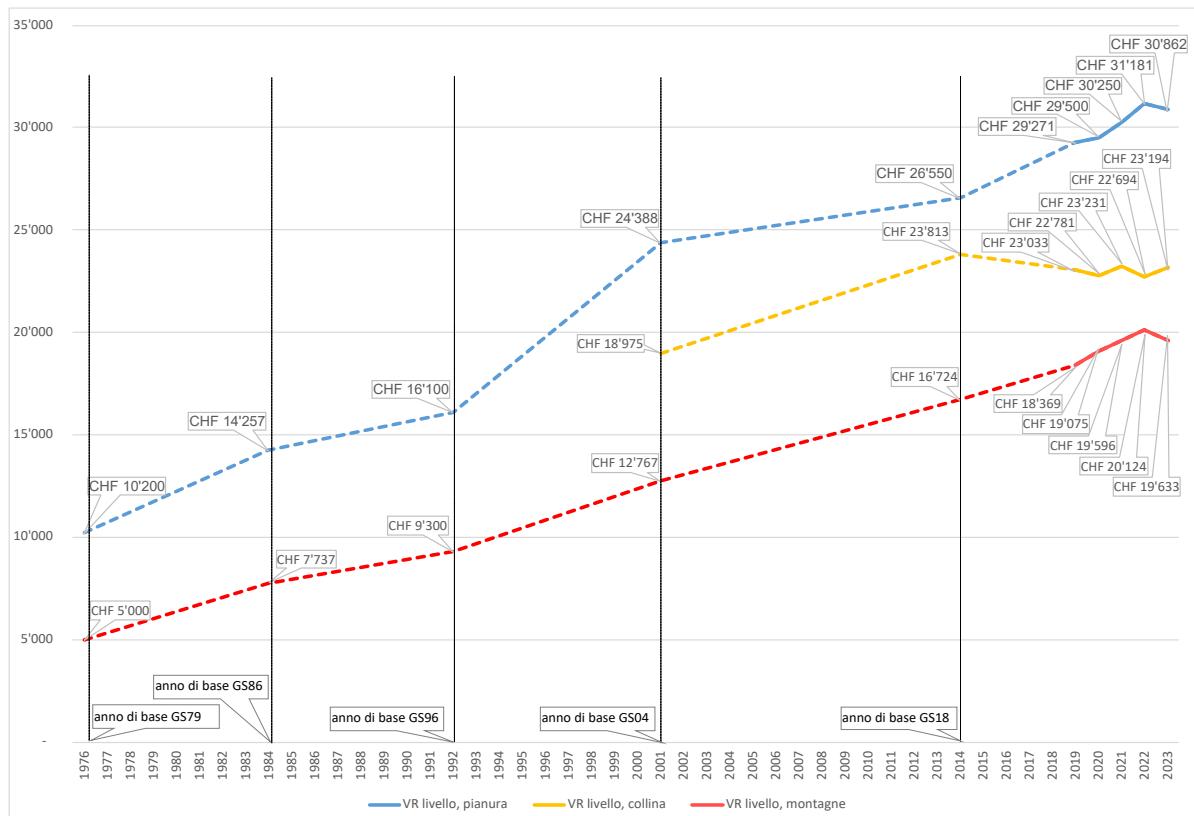


Figura 1: Evoluzione del livello di valore del valore di reddito 1976-2023 in fr. per ettaro di SAU (VR = valore di reddito; GS = Guida per la stima; LV = livello di valore)

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 2017, UFAG 2018. www.blw.admin.ch/it/diritto-fondiario > Documentazione (in tedesco)

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 2023 e nel 2014 (GS2018).

Regione di pianura	Livello di valore 2023		Livello di valore 2014 (GS2018)	
Caratteristica	fr./azienda	fr./azienda	fr./azienda	fr./azienda
Prestazione linda	534'421		319 198	
Spese materiali	343'056		209 251	
Reddito aziendale effettivo		191'365		109 947
Costi del personale	49'410		27 502	
Investimenti e previdenza	97'817		74 233	
Pretese del lavoro		147'226		101 735
Interessi passivi	8'719		9 858	
Fitti	8'204		7 505	
Interessi sul capitale proprio dell'azienda	36'511		7 869	
Pretese del capitale		53'434		25 232
Reddito aziendale indicativo		200'661		126 967
Edificio di economia rurale	336'754		243 165	
Edificio abitativo, solo abitazione del capoazienda	272'404		188 368	
Terreno	278'078		205 026	
Valore attuale del fitto	150'631		131 801	
Colture permanenti, bonifiche fondiarie, strade, installazioni fisse	66'768		65 300	
Sostanza del podere agricolo corretta		1'104'635		833 660
- Tasso di capitalizzazione WACC	3.43		4.24	
Interessi del podere agricolo		38'068		35 347
Rapporto reddito aziendale effettivo/indicativo		0.953		0.866
Rendita per ciascuna azienda		36'316		30 607
Superficie agricola utile (ha SAU)	29.53		24.37	
Rendita per ha SAU		1'224		1 256
Tasso di capitalizzazione WACC	3.43		4.24	
Valore di reddito agricolo per ha SAU		30'862		26 550
Valore di reddito agricolo per azienda		913'797		647 433