

# Cessione di aziende agricole



## fuori dalla famiglia

Per la vostra  
azienda la  
successione è  
già chiarita?



# Si avvicina per voi il momento di un ricambio generazionale?

Quali sono le prospettive per la nostra azienda quando andremo in pensione?

Come sarà il nostro futuro dopo la cessione dell'azienda?

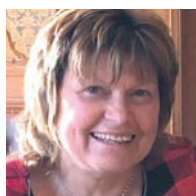
Ogni anno centinaia di famiglie contadine si trovano ad affrontare il passaggio generazionale nella loro azienda. La successione in ambito familiare non sempre è possibile o assicurata. Per molti capi azienda senza successori all'interno della famiglia, la chiusura dell'azienda è soltanto una soluzione insoddisfacente.

Questo opuscolo offre una panoramica delle questioni importanti per una successione aziendale al di fuori della famiglia coronata da successo. Tutti i contadini e le contadine si trovano confrontati con domande analoghe legate al pensionamento. Non esiste una formula magica per una cessione ben riuscita al di fuori della famiglia. Per ogni cessione saranno necessarie soluzioni specifiche, che siano adatte sia per chi cede che per chi rileva l'azienda.



«Abbiamo dovuto esercitarci a lasciare andare, ci vuole coraggio. Le vacanze sono un buon terreno di prova per affidare, con il tempo, la gestione dell'azienda ad altre persone.»

Anneke e Albert Rüdüsüli, hanno ceduto la loro azienda



«Occorre soprattutto parlare molto, anche se molti agricoltori non sono proprio grandi oratori. È un tema che da noi abbiamo dovuto affrontare a più riprese.»

Dora Mathieu, ha ceduto la sua azienda

Trovare soluzioni adeguate significa accogliere le novità e affrontare le domande ancora aperte. Occorre trovare risposte a questioni personali, legali e finanziarie, formulare desideri e aspettative nei confronti dei successori, sopportare incertezze e timori. La ricerca di una soluzione per la successione porta tuttavia con sé anche aspetti positivi: l'aspettativa di una nuova fase della vita, il piacere di conoscere persone che desiderano continuare a gestire la propria azienda.

Chi affronta per tempo il tema della cessione della propria azienda, rischia meno di dover prendere decisioni affrettate per ragioni di salute o per altri motivi.

Per affrontare un cambiamento ci vuole tempo, coraggio e pazienza. Cambiamento significa sempre anche lasciar andare. Allo stesso tempo, il cambiamento crea spazio per nuove cose.

A piccoli passi e discutendo con amici e famigliari, è possibile formulare desideri per la vita dopo l'«essere contadina o contadino» e trovare la soluzione più consona alla propria situazione personale.

Pianificare consapevolmente la cessione aziendale richiede un'organizzazione attiva della terza fase della propria vita. Concretamente può significare impegnarsi maggiormente in un'associazione o valutare possibilità per abitare fuori dall'azienda.

## Cambiamento

Quali sono le cose a cui vorrei dedicare più tempo dopo la cessione dell'azienda (hobby, famiglia, collaborazione nell'azienda, volontariato...)?

Che cosa mi rende felice e mi dà soddisfazione, oltre al lavoro in azienda?

Dove sarà il centro della mia vita dopo aver ceduto l'azienda?

Di cosa ho bisogno, per sentirmi a casa in un certo luogo?



# Le 5 fasi della cessione aziendale

Perché desidero cedere la mia azienda nel suo complesso?

Cosa mi aspetto dai miei successori?

La cessione di un'azienda è un processo che, a scopo illustrativo, si può suddividere grosso modo in cinque fasi. La consulenza vi assume un ruolo importante.

## 1 Volontà di cedere l'azienda

La cessione di un'azienda al di fuori della famiglia necessita la massima trasparenza. Un cambiamento del capo azienda comporta sempre modifiche per l'azienda. È importante che la decisione sia condivisa da tutta la famiglia. Il processo di passaggio delle consegne deve scaturire dalla chiara volontà di chi cede l'azienda di trasmettere ad altri l'opera della propria vita.

## 2 Chiarimenti dettagliati

Una cessione al di fuori della famiglia necessita di condizioni quadro chiare da parte di chi cede l'azienda. Accanto ai

colloqui con la famiglia va affrontata anche la questione del futuro domicilio. È necessario commissionare stime e chiarire le questioni fiscali e pensionistiche. In questa fase la consulenza gioca un ruolo importante. Accanto alle questioni di carattere sociale e finanziario, a questo punto vanno chiarite anche le questioni legali. Per finire, i cedenti determinano la forma appropriata per il trasferimento dell'azienda (vendita, affitto, regime di diritto di superficie) e definiscono le loro aspettative nei confronti del successore.

## 3 I successori idonei

Una volta prese le prime decisioni, si può iniziare a cercare il successore. Ciò può avvenire tramite piattaforme di intermediazione, inserzioni o un passaparola tra amici e conoscenti. Le modalità con le quali viene valutato un successore idoneo dipendono dai singoli individui: colloqui, piano aziendale e di finanziamento di chi è in cerca di un'azienda, visite reciproche o rimpiazzo durante le vacanze sono vie possibili per trovare il successore adatto. L'importante è che ci sia un'intesa reciproca. Allo stesso mo-



«Avremo più tempo per i nostri nipotini e per fare escursioni.»

Medard Mathieu, ha ceduto la sua azienda



«Desideriamo che la nostra azienda continui a permettere un'esistenza decorosa.»

Reinhold Berchtold, ha ceduto la sua azienda

do bisogna trovare il modo di conciliare le esigenze finanziarie di chi cede l'azienda con le possibilità di chi intende rilevarla.

## 4 Elaborazione del contratto

Sarebbe opportuno l'accompagnamento di entrambe le parti da parte di un servizio di consulenza esperto e competente. In questa fase vanno pure chiariti aspetti come il permesso di acquisizione o l'approvazione del fitto agricolo. Se dopo le trattative si saranno potute armonizzare le diverse visioni, la cessione verrà conclusa con un contratto.

## 5 La cessione dell'azienda

Alla fine del processo è importante concordare insieme il momento in cui il successore rileverà l'azienda. Quando verrà preso in consegna il bestiame, in che condizioni sarà lasciata l'officina, quali lavori saranno svolti in comune? È importante pianificare e progettare insieme questo periodo di transizione.



- 1ª fase: volere**
  - cedere l'azienda al di fuori della famiglia sì/no
- 2ª fase: chiarire**
  - vendita, affitto, diritto di superficie
  - periodo
  - collaborazione
  - abitare
- 3ª fase: la ricerca**
  - cercare successori idonei
- 4ª fase: l'elaborazione del contratto**
  - armonizzare le visioni
  - prendere accordi vincolanti
- 5ª fase: la cessione**
  - consegna fisica




# Fattori del successo

## Come trovare il successore idoneo?

Spesso i giovani agricoltori cercano per anni un'azienda idonea. La domanda di aziende è largamente superiore all'offerta. Coloro che cercano un'azienda sono agricoltrici e contadini diplomati che non possono rilevare l'azienda dei genitori: o perché i genitori non erano contadini oppure perché l'azienda è stata rilevata da uno dei fratelli. Esistono diverse vie per trovare un successore idoneo:

- Rete di contatti personali: parenti, conoscenti, apprendisti, impiegati
- Annuncio (ev. sotto cifra)
- Tramite un ufficio di intermediazione (discrezione, indirizzi vedi retro)

- 
- Affrontare per tempo la situazione
  - Forte desiderio di continuità dell'azienda
  - Coinvolgimento di tutta la famiglia
  - Richiedere consulenza e un accompagnamento del processo di cessione
  - Definire gli obiettivi, prendere decisioni, stabilire priorità
  - Riflettere sui propri valori
  - Cercare nuove prospettive per la vita dopo la cessione dell'azienda
  - Allenarsi a lasciar andare gradualmente
  - Interesse per giovani professionisti
  - Mantenere attraente la situazione di partenza per chi rileva l'azienda
  - Seconda casa o appartamento disponibili o ricerca di una possibilità per abitare fuori dall'azienda
  - Ferma decisione di cedere l'azienda al di fuori della famiglia prima di cercare successori
  - Tempo e pazienza nel cercare il giusto successore
  - Una buona intesa con il successore
  - Coraggio per soluzioni specifiche all'azienda e alla famiglia
  - Convinzione e un buon feeling al momento della firma del contratto



# Diverse possibilità di cessione dell'azienda

La proprietà fondiaria dovrà rimanere in famiglia?

L'azienda dovrà venir mantenuta come un'unica entità?

Desideriamo consentire ai giovani contadini l'ingresso nel mondo dell'agricoltura?

Come ci immaginiamo la nostra futura situazione abitativa?

È opportuno conoscere tutte le opzioni legali per un ricambio generazionale. Questo opuscolo mette tuttavia l'accento sulla trasmissione dell'azienda nel suo insieme. Affitto, vendita o vendita degli edifici in diritto di superficie, congiuntamente a un affitto a lungo termine dei terreni, sono le tre possibilità di cedere un'azienda agricola.

## Affitto

In caso di affitto, la proprietà e quindi anche gli obblighi di manutenzione restano alla generazione che cede l'azienda. L'affitto è la soluzione ideale per giovani

professionisti, poiché necessita di un capitale proprio molto più modesto che in caso di acquisto.

## Vendita

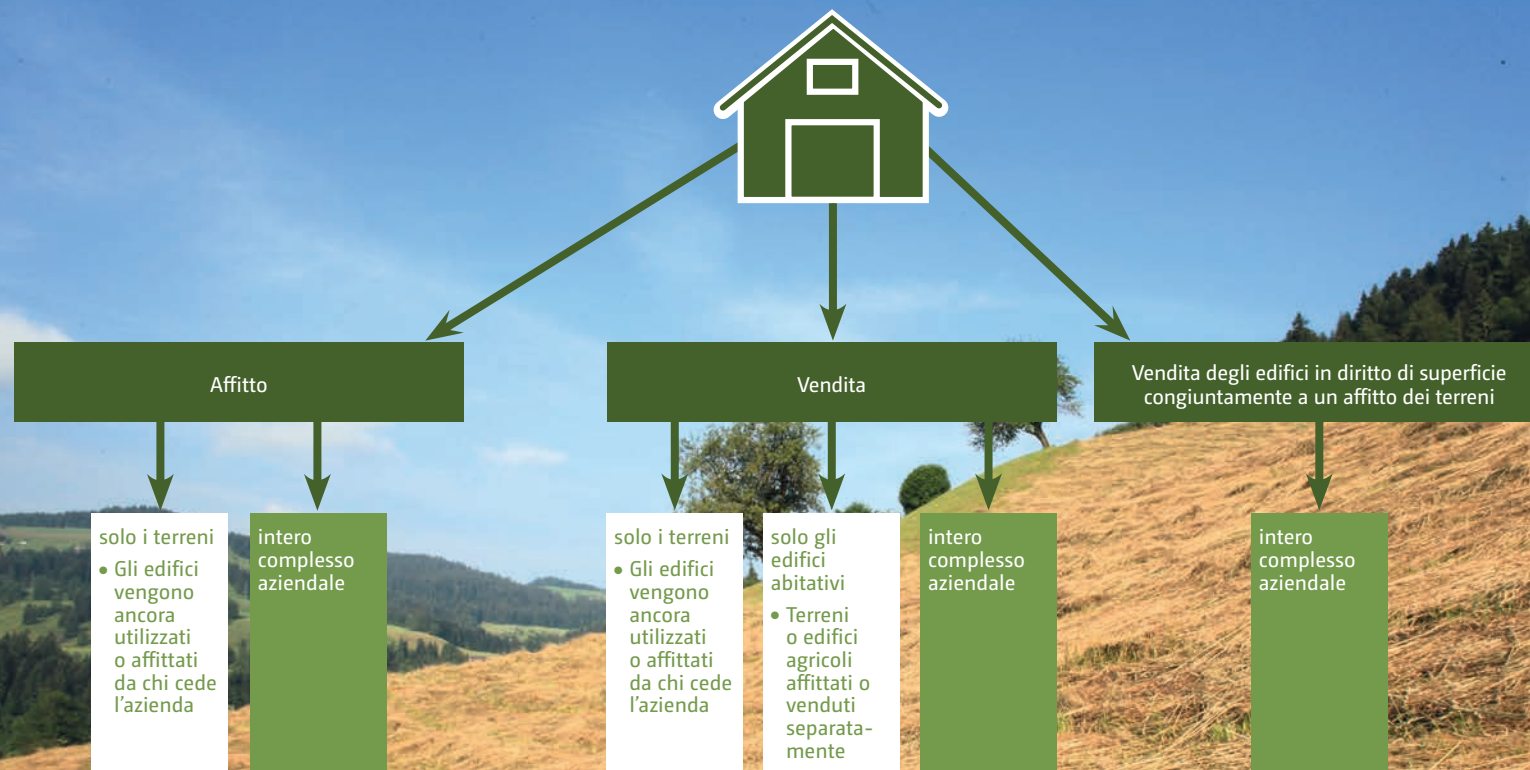
La vendita è una decisione definitiva. Ciò potrebbe comunque anche essere un sollievo: tutti gli obblighi passano infatti ai successori e così ci si può dedicare completamente alla terza fase della vita.

## Regime di diritto di superficie

Una combinazione tra vendita e affitto commerciale potrebbe essere una soluzione interessante. Gli stabili vengono ven-

duti con un diritto di superficie a lungo termine (almeno 30 anni) e i relativi terreni vengono dati in affitto per la medesima durata. In tal modo i titolari del diritto di superficie possono investire negli edifici, richiedere crediti di investimento e, in caso di investimenti negli edifici, sono necessari meno accordi. Una vendita con diritto di superficie è più conveniente per chi rileva l'azienda, ma rappresenta comunque una soluzione più a lungo termine.

**Le questioni legali vanno esaminate attentamente per ogni singolo piano di successione.**



# Aspetti finanziari

Nella successione aziendale giocano un ruolo importante anche gli aspetti finanziari. Per chiarire le conseguenze su imposte e AVS, come pure per valutare l'azienda, è consigliabile rivolgersi a un esperto.

## Valutazione

Le stime del valore di reddito e del valore commerciale servono da base per la valutazione dell'azienda. Va inoltre allestito un elenco provvisorio dei valori dell'inventario: per il bestiame e le riserve, in un primo passo si potranno prendere come punto di partenza gli attuali valori contabili, aggiungendo un supplemento per il valore commerciale. Macchinari e attrezzi vanno elencati definendo un corrispondente valore commerciale. I valori risultanti forniranno la base per le fasi successive.

## Previdenza per la vecchiaia

La previdenza per la vecchiaia viene valutata in base agli averi previdenziali (AVS, 2° e 3° pilastro), ai risparmi e agli introiti dalla vendita dell'inventario e dell'azienda. A questo scopo, le uscite dopo la cessione vengono confrontate con le entrate. Se da questo confronto dovesse risultare un'annuale erosione del capitale, bisognerà chiedersi se la liquidità disponibile, som-

mata all'afflusso patrimoniale derivante dalla cessione dell'azienda, basteranno per coprire in futuro il costo della vita. Particolare attenzione va rivolta alla situazione abitativa (affitto o acquisto di una proprietà d'abitazione? Finanziamento? Costi derivanti?). Da tutto ciò risulterà il margine di manovra a disposizione per fissare il prezzo di vendita.

## Offerta ai successori desiderati

Una volta che chi cede l'azienda conosce il proprio margine di manovra finanziario e i piani per il futuro, l'inventario e gli immobili potranno venir offerti a potenziali successori. Per alcuni casi di successione aziendale, un prestito da parte di chi cede l'azienda potrebbe rivelarsi vincente sia per l'acquirente che per il venditore.

## Conseguenze per l'AVS e le imposte

- Per chiarire le conseguenze sulle imposte o l'AVS rivolgersi per tempo a un esperto
- Adeguare l'onere fiscale alla cessione dell'azienda
- In caso di vendita a terzi dell'inventario e degli immobili, gli utili sono soggetti a imposta e su di essi vanno pagati i contributi AVS
- In caso di cessazione definitiva dell'attività lucrativa indipendente dopo il compimento dei 55 anni: possibilità di imposizione dell'utile di liquidazione al tasso di pensione, separatamente dal reddito annuale, a un'aliquota fiscale privilegiata
- In caso di affitto: l'imposizione degli utili di liquidazione sulla proprietà può essere differita ► la proprietà rimane nel patrimonio aziendale

**È molto importante occuparsi per tempo degli aspetti finanziari.**

## Gli aspetti finanziari comprendono essenzialmente:

- situazione iniziale in relazione alla famiglia, situazione economica fino a oggi, valore dell'azienda e dell'inventario e contabilità
- valore di reddito e valore commerciale dell'azienda e dell'inventario
- conseguenze per le imposte e l'AVS derivanti dal piano di successione
- previdenza per la vecchiaia, compresa la situazione abitativa, già esistente e risultante dal piano di successione
- margine di manovra finanziario di chi cede l'azienda affinché si possa giungere a una conclusione con il successore desiderato.





# Persona di contatto

## Consulenza

- Sezione Agricoltura  
Ufficio consulenza agricola  
6501 Bellinzona  
Tel. 091 814 35 47

## Per cercare i successori adatti alla vostra azienda agricola

- Punto di contatto per la cessione di aziende agricole al di fuori della famiglia  
c/o Associazione dei piccoli contadini  
Monbijoustrasse 31  
casella postale  
3001 Berna  
tel. 078 656 04 54  
[www.cessionefattoria.ch](http://www.cessionefattoria.ch)

Questo opuscolo è stato redatto da:

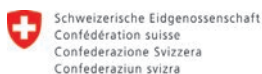


ASSOCIAZIONE DEI  
PICCOLI CONTADINI

**HOFNACHFOLGE**  
AUSSERHALB DER FAMILIE

*Ein Angebot der Stiftung zur Erhaltung  
bäuerlicher Familienbetriebe*

Con il sostegno finanziario di:



Dipartimento federale dell'economia,  
della formazione e della ricerca DEFR  
**Ufficio federale dell'agricoltura UFAG**

