



Newsletter

Data 11.11.2014
Embargo 11.11.2014, ore 11:00

Nr. 7/14

CONTENUTO

1. ARTICOLO PRINCIPALE

Tasse edilizie: emergono grandi differenze

2. COMUNICAZIONI

- *Reti di distribuzione di gas ad alta pressione: i prezzi per l'utilizzo della rete diminuiscono del 9,4 per cento*
- *Riduzione delle tariffe di incenerimento dei rifiuti nel Vallese centrale*

3. EVENTI / AVVISI

- *Abbiamo traslocato*



1. ARTICOLO PRINCIPALE

Tasse edilizie: emergono grandi differenze

Da una nuova analisi comparata del Sorvegliante dei prezzi sulle tasse edilizie sono emerse grandi differenze. Sono state confrontate le tasse per le procedure edilizie riguardanti due edifici plurifamiliari da 15 e 5 appartamenti e una casa monofamiliare nei 30 Comuni più popolosi. Risultato: il Comune più caro riscuote una tassa fino a venti volte superiore di quella del Comune più conveniente. La prossima mossa del Sorvegliante dei prezzi consisterà nell'invitare gli undici Comuni che presentano tasse edilizie superiori alla media per tutte le tipologie abitative a spiegare le forti differenze di costi evidenziate dall'analisi comparata.

Premessa e obiettivo

Il Sorvegliante dei prezzi riceve periodicamente segnalazioni di consumatori che si lamentano di tasse e emolumenti. Spesso, inoltre, le prestazioni erogate dai servizi pubblici costano di più di quanto non accada all'estero e ciò viene considerato uno dei fattori responsabili del livello elevato dei prezzi in Svizzera (si veda per es. l'articolo «Der Staat als Preistreiber», NZZ del 30 agosto 2014). Nel 2014, dunque, il Sorvegliante dei prezzi ha voluto approfondire la questione delle tasse per le procedure edilizie.

Metodologia

Il Sorvegliante dei prezzi ha catalogato le tasse e altre informazioni dei 30 Comuni più popolosi, distinguendo tre voci di costo della procedura:

	Licenza edilizia
+	Controlli edilizi, collaudo
+	Tasse relative alla polizia del fuoco (collaudo antincendio, ecc.)
=	Procedura edilizia totale (escluse le spese di affrancatura e pubblicazione, ecc.)

Dopodiché ha suddiviso i dati secondo questo schema e chiesto ai Comuni di verificarli e di precisare se vengono riscosse altre tasse. Siccome confronti di questo genere possono dare adito a qualche forzatura, ai Comuni è stata data la possibilità di esprimersi e di spiegare quali sono, secondo loro, le principali differenze nella gamma di prestazioni.

Le tasse a confronto

Ecco la situazione dei 30 Comuni più popolosi della Svizzera¹ in base allo schema descritto sopra:

¹ I Comuni di Lancy e Vernier sono stati esclusi perché nel Cantone di Ginevra la procedura edilizia si svolge a livello cantonale.

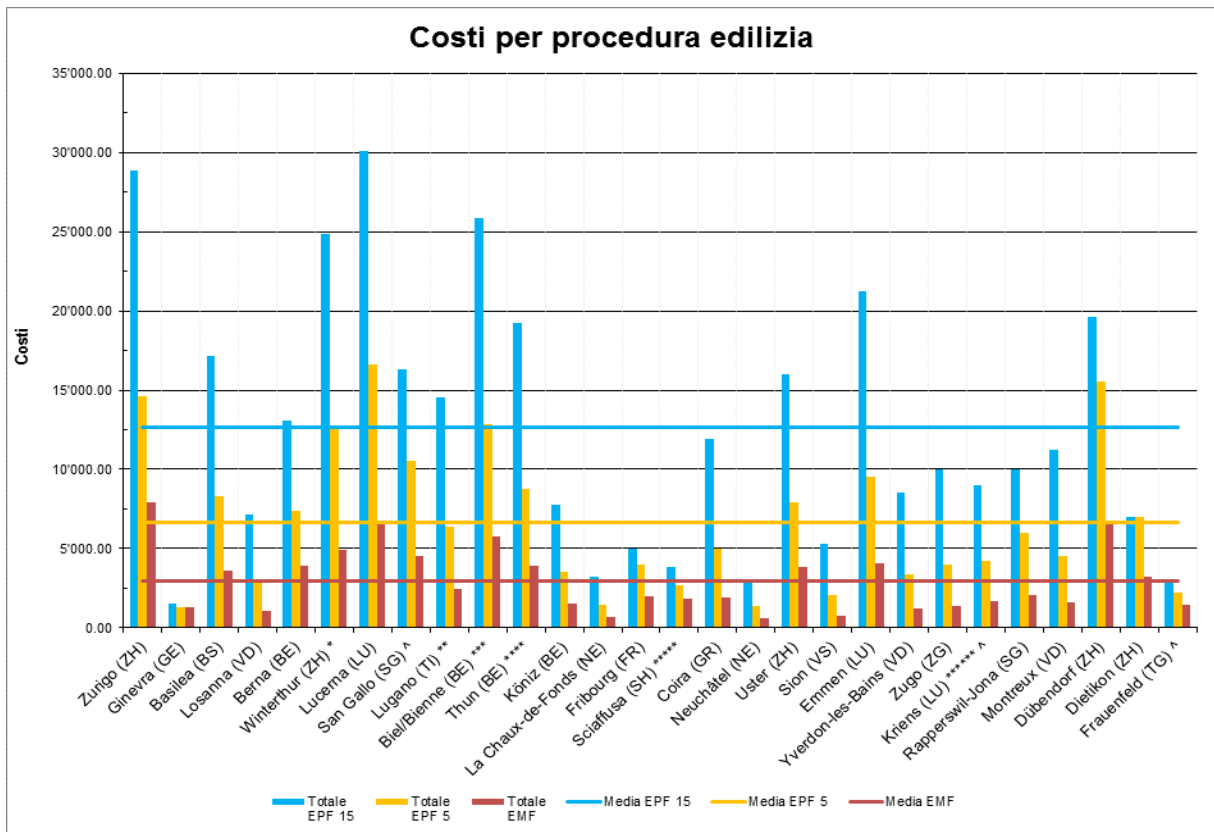


Grafico 1: Costi delle procedure edilizie dei 30 Comuni più popolosi, giugno 2014.

- Legenda
- * Winterthur: il 28 settembre 2014 il popolo ha accettato una modifica delle tasse edilizie in base alla quale gli importi aumentano a fr. 31 025 per un edificio plurifamiliare di 15 appartamenti, a fr. 15 850 per un edificio plurifamiliare di 5 appartamenti e a fr. 6337.50 per un edificio monofamiliare.
 - ** Lugano: il collaudo antincendio viene svolto da specialisti e dunque la tassa è riscossa separatamente. Nel nostro raffronto, per Lugano è stato preso il valore mediano degli altri Comuni. Per mancanza di dati, anche il calcolo per i controlli edili e i collaudi è stato effettuato con il valore mediano degli altri Comuni.
 - *** Bienne: la tassa relativa alla polizia del fuoco viene riscossa dall'assicurazione immobiliare oppure dai vigili del fuoco. I calcoli di questo raffronto poggiano sulle tariffe dell'assicurazione immobiliare del Canton Berna.
 - **** Thun: la tassa relativa alla polizia del fuoco ammonta al massimo a fr. 200 (nel raffronto è stato utilizzato il tetto massimo).
 - ***** Sciaffusa: l'ordinanza sugli emolumenti è in revisione.
 - ***** Kriens: tasse valide fino al 30 giugno 2014, nessuna tassa relativa alla polizia del fuoco (gratuita nell'assicurazione immobiliare Canton Lucerna). Tasse in vigore dal 1° luglio 2014 (nessuna tassa relativa alla polizia del fuoco [gratuita nell'assicurazione immobiliare Canton Lucerna]): edificio plurifamiliare di 15 appartamenti fr. 15 000, edificio plurifamiliare di 5 appartamenti fr. 7250, edificio monofamiliare fr. 3100.
 - ^ Tasse per un disbrigo medio.

Da un Comune all'altro vi sono chiaramente forti variazioni dei costi per determinate prestazioni della procedura edilizia:



	Tassa più alta (CHF)		Tassa più bassa (CHF)	
Edificio 15 aptt.	30 099.50	100 %	1512.50	5 %
Edificio 5 aptt.	16 588.00	100 %	1320.00	8 %
Casa monofamiliare	7895.00	100 %	640.00	8 %

Talvolta si osservano grandi differenze anche all'interno dello stesso Cantone (esempio Canton Zurigo). Ginevra, Frauenfeld e Neuchâtel vantano le tasse più basse per un edificio di 15 appartamenti, mentre Lucerna, Zurigo e Bienna detengono il primato di quelle più elevate. Per la costruzione di un edificio di 5 appartamenti Ginevra, Neuchâtel e La-Chaux-de-Fonds riscuotono le tasse più basse, mentre al vertice della classifica troviamo Lucerna, Dübendorf e Zurigo. Infine, tasse ai massimi per la costruzione di una casa monofamiliare a Zurigo, Lucerna e Dübendorf e ai minimi a Neuchâtel, La-Chaux-de-Fonds e Sion.

Altre tasse

Oltre ai suddetti importi, il committente deve assumersi anche costi supplementari: tasse di allacciamento, valutazioni d'impatto ambientale, tasse cantonali, tasse per permessi eccezionali ecc. La prassi non è omogenea nemmeno per quanto riguarda fotocopie, pubblicazioni, spese di porto, ecc.: in certi casi queste voci sono fatturate a parte, in altri sono comprese nella tassa edilizia. Occorre dunque prendere in considerazione che certi Comuni fatturano costi supplementari, oltre alle tasse del grafico qui sopra, e altri Comuni invece no.

Il quadro generale cambia quando si sommano i costi della procedura edilizia e le tasse di allacciamento per l'acqua e le acque di scarico. Da questa prospettiva i Comuni che nel raffronto precedente fanno pagare di più per una procedura edilizia, ora non svettano più ai primi posti.

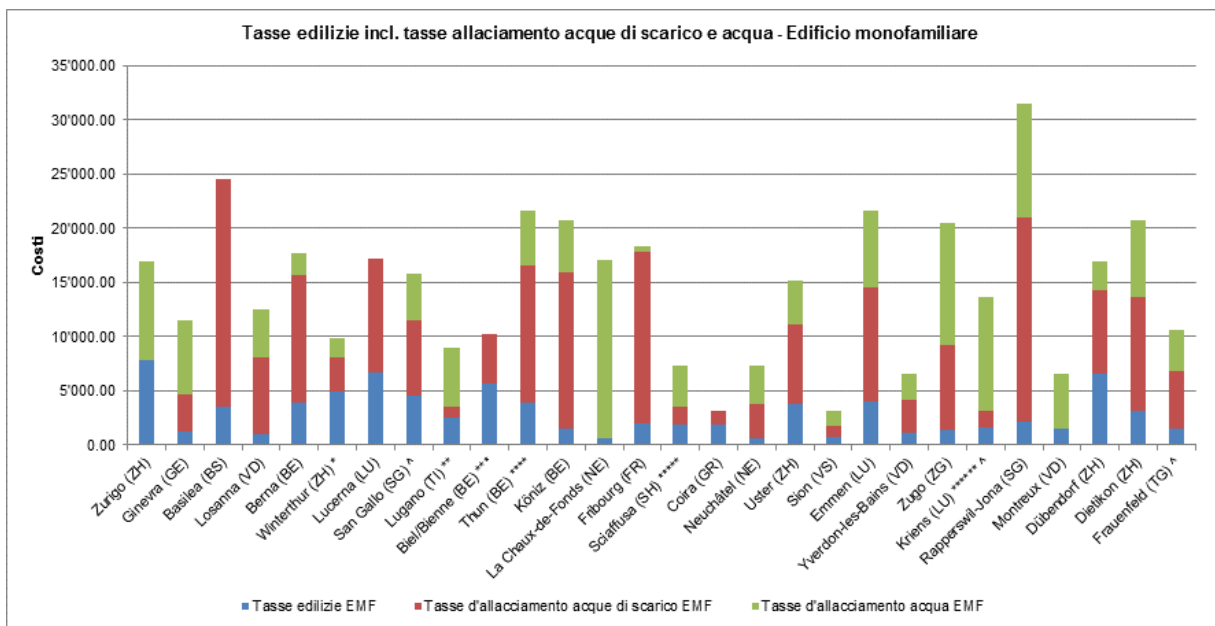


Grafico 2: Costi delle procedure edilizie più tasse di allacciamento per l'acqua e le acque di scarico per una casa monofamiliare.



Considerando dunque le tasse di allacciamento, i Comuni più cari per la costruzione di una casa monofamiliare sono quelli di Rapperswil-Jona, Basilea e Thun, quelli più a buon mercato Coira, Sion e Yverdon-les-Bains.

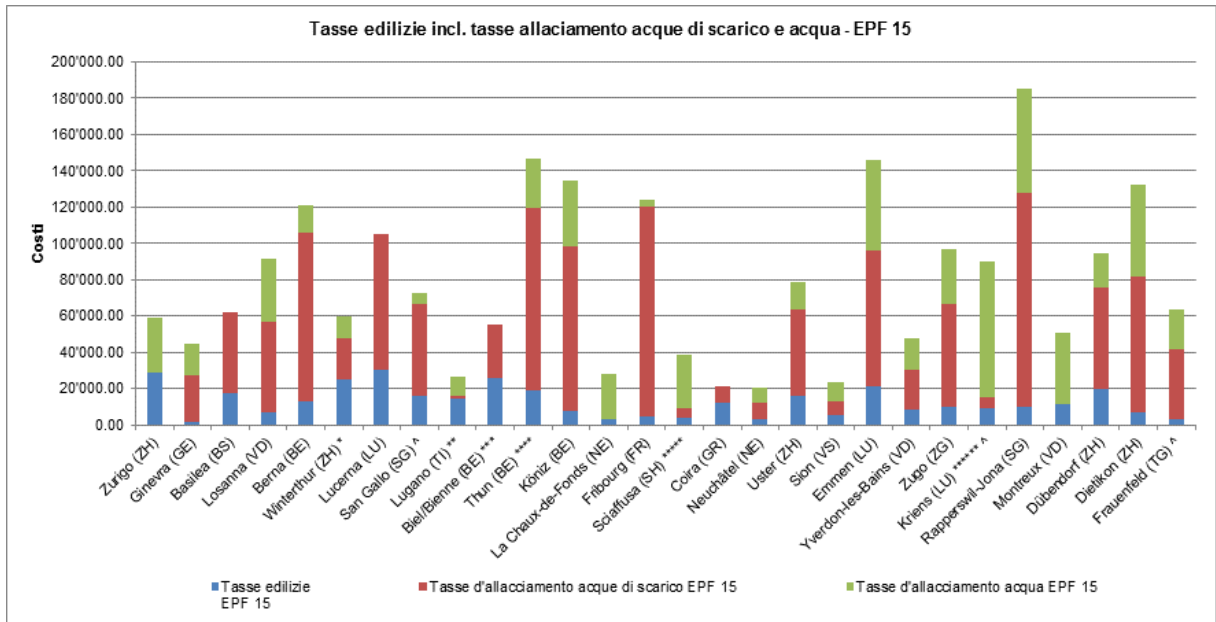


Grafico 3: Costi delle procedure edilizie più tasse di allacciamento per l'acqua e le acque di scarico per un edificio di 15 appartamenti.

Sempre in questa prospettiva, costa di più costruire un edificio di 15 appartamenti nei Comuni di Rapperswil-Jona, Thun ed Emmen, e di meno a Neuchâtel, Coira e Sion.

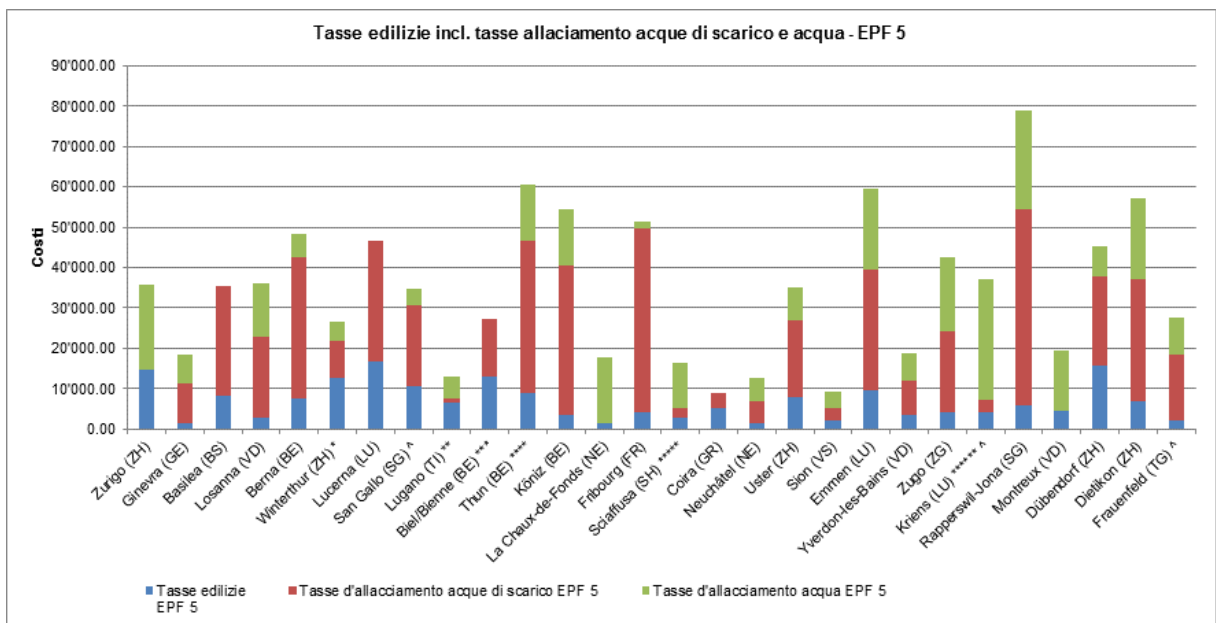


Grafico 4: Costi delle procedure edilizie più tasse di allacciamento per l'acqua e le acque di scarico per un edificio di 5 appartamenti.



Infine, con la stessa analogia, costa di più costruire un edificio di 5 appartamenti nei Comuni di Rapperswil-Jona, Thun ed Emmen, e di meno a Coira, Sion e Neuchâtel.

Le differenze rendono difficili i confronti

Oltre all'eterogeneità della gamma di prestazioni, si osservano considerevoli differenze per quanto riguarda la base di calcolo adottata per quantificare le tasse edilizie, cioè secondo il valore o il volume del fabbricato (a meno che non venga applicato un costo orario, in base al lavoro effettivo). Tra le altre differenze citate vi sono aspetti procedurali e regole cantonali (elenco non esaustivo). È anche bene rammentare che l'applicazione di tasse elevate non implica necessariamente un'inefficienza organizzativa degli uffici responsabili: se esse permettono un grado di copertura dei costi elevato, il bilancio dei Comuni, principalmente finanziato dalle imposte, risulta infatti sgravato.

Conclusione

Le differenze esistono e in certi casi sono anche notevoli. Ciò lascia presumere che le amministrazioni comunali incaricate dell'edilizia definiscano le tasse rispetto a differenti gradi di copertura dei costi. In certi casi le tasse elevate potrebbero addirittura servire a finanziare un aumento della spesa pubblica senza alzare le imposte. Il prossimo passo del Sorvegliante dei prezzi consisterà nell'invitare gli undici Comuni che presentano tasse edilizie superiori alla media per tutte le tipologie abitative a spiegare le forti differenze di costi (limitatamente alle tasse per le procedure edilizie) evidenziate dall'analisi comparata.

Il rapporto può essere visionato sul sito della Sorveglianza dei prezzi ([Tasse edilizie: emergono grandi differenze](#)).

[Stefan Meierhans, Zoe Rüfenacht]



2. COMUNICAZIONI

Reti di distribuzione di gas ad alta pressione: i prezzi per l'utilizzo della rete diminuiscono del 9,4 per cento

Dopo diversi mesi di negoziazioni, il Sorvegliante dei prezzi e le aziende che gestiscono le reti svizzere di gas ad alta pressione si sono messi d'accordo su una diminuzione media del 9,4 per cento delle retribuzioni interregionali e regionali per l'utilizzo della rete di distribuzione. Le suddette retribuzioni remunerano il trasporto del gas naturale sulle reti interregionali e regionali effettuato dalle imprese Swissgas, Gaznat, Erdgas Zentralschweiz, Gasverbund Mittelland e Erdgas Ostschweiz. Un comunicato stampa su questo tema è già stato pubblicato dalla Sorveglianza dei prezzi il 30 ottobre 2014.

[Stefan Meierhans, Simon Pfister]

Riduzione delle tariffe di incenerimento dei rifiuti nel Vallese centrale

Quest'anno la Sorveglianza dei prezzi ha analizzato le tariffe di incenerimento dei rifiuti dell'"Usine pour le traitement des ordures du Valais central" (UTO). Il motivo principale alla base di questa analisi è stato l'elevato livello delle tariffe fatturate ai Comuni dall'UTO rispetto a quelle applicate dagli impianti d'incenerimento dei rifiuti in Svizzera e dagli altri due impianti presenti in Vallese. Nell'ambito della prima valutazione le tariffe sono state considerate abusive dal Sorvegliante dei prezzi. L'UTO ha quindi trasmesso nuovi elementi che hanno permesso al comitato direttivo dell'UTO e al Sorvegliante dei prezzi di concludere un accordo amichevole che porterà a una riduzione di 30 franchi della tariffa, la quale è passerà da 180 a 150 franchi (IVA esclusa) per lo smaltimento di una tonnellata di rifiuti. Questa tariffa è ancora soggetta all'approvazione dall'assemblea generale dell'UTO, che avrà luogo a metà 2015. La nuova tariffa sarà applicabile retroattivamente dal 1° gennaio 2015.

[Julie Michel]



3. EVENTI / AVVISI

Abbiamo trasferito la sede dei nostri uffici alla Einsteinstrasse 2, nel quartiere Kirchenfeld a Berna. Il nuovo indirizzo è: Sorveglianza dei prezzi, Einsteinstrasse 2, 3003 Berna.

Contatti/Richieste di chiarimento:

Stefan Meierhans, Sorvegliante dei prezzi, tel. 058 462 21 02

Beat Niederhauser, capoufficio della Sorveglianza dei prezzi, tel. 058 462 21 03

Rudolf Lanz, responsabile del Servizio giuridico e d'informazione, tel. 058 462 21 05