



Novembre 2014

## 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 a 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.

Lo scopo del raffronto era di far conoscere agli abitanti dei rispettivi Comuni l'entità approssimativa delle tasse per una procedura edilizia e di inquadrarle comparativamente rispetto a quelle degli altri Comuni.

### Metodologia

Inizialmente il Sorvegliante dei prezzi ha raccolto informazioni e catalogato le tasse relative alla costruzione di tre tipologie abitative predefinite fittizie<sup>1</sup> dei 30 Comuni più popolosi. Ben presto però si è reso conto che le numerose differenze a livello di prestazioni, definizioni e basi di calcolo rendono il confronto molto difficile. Pertanto, per tenerne conto e ottenere un grado di comparabilità sufficiente, sono state distinte tre voci di costo della procedura:

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

Dopodiché ha suddiviso i dati secondo questo schema e chiesto ai Comuni di completarli e/o correggerli e di precisare se vengono riscosse altre tasse. Siccome confronti di questo genere possono dare

<sup>1</sup> EPF 15 (1 edificio plurifamiliare con 15 appartamenti: importo dei lavori fr. 5 000 000, 5460 m<sup>3</sup>, 1175 m<sup>2</sup>), EPF 5 (1 edificio plurifamiliare con 5 appartamenti: importo dei lavori fr. 2 000 000, 2160 m<sup>3</sup>, 460 m<sup>2</sup>), EMF (1 casa monofamiliare: importo dei lavori fr. 700 000, 750 m<sup>3</sup>, 150 m<sup>2</sup>); v. allegato.



adito a qualche forzatura, ai Comuni è stata data la possibilità di esprimersi e di spiegare quali sono, secondo loro, le principali differenze della loro gamma di prestazioni rispetto a quelle di altri Comuni.

## Le tasse a confronto

Ecco la situazione dei 30 Comuni più popolosi della Svizzera<sup>2</sup> in base allo schema descritto sopra:

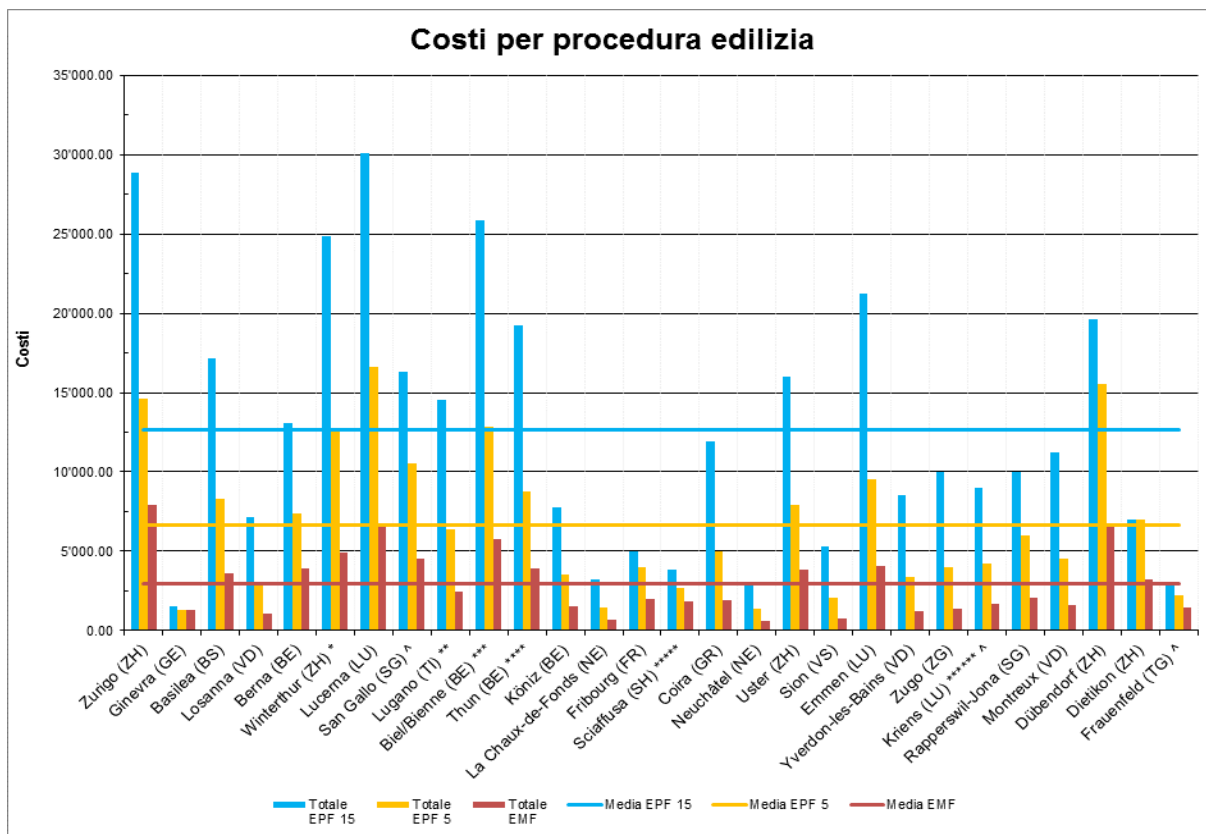


Grafico 1: Costi delle procedure edilizie dei 30 Comuni più popolosi, giugno 2014.

- Legenda
- \* Winterthur: il 28 settembre 2014 il popolo ha accettato una modifica delle tasse edilizie in base alla quale le tasse 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 una casa 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, casa monofamiliare fr. 3100.
  - ^ Tasse per un disbrigo medio.

<sup>2</sup> I Comuni di Lancy e Vernier sono stati esclusi perché nel Cantone di Ginevra la procedura edilizia si svolge a livello cantonale.



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

	Tassa più alta (CHF)		Tassa più bassa (CHF)	
<b>Edificio 15 appt.</b>	30 099.50	100 %	1512.50	5 %
<b>Edificio 5 appt.</b>	16 588.00	100 %	1320.00	8 %
<b>Casa monofamiliare</b>	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.

Ad ogni modo, per i suddetti progetti edili un committente deve come minimo prevedere un importo grosso modo pari agli importi del grafico.

Nel progetto di costruzione le tasse di allacciamento rappresentano un elemento oneroso (v. anche la Newsletter 4/14 della Sorveglianza dei prezzi dell'8 luglio 2014). In effetti, 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.

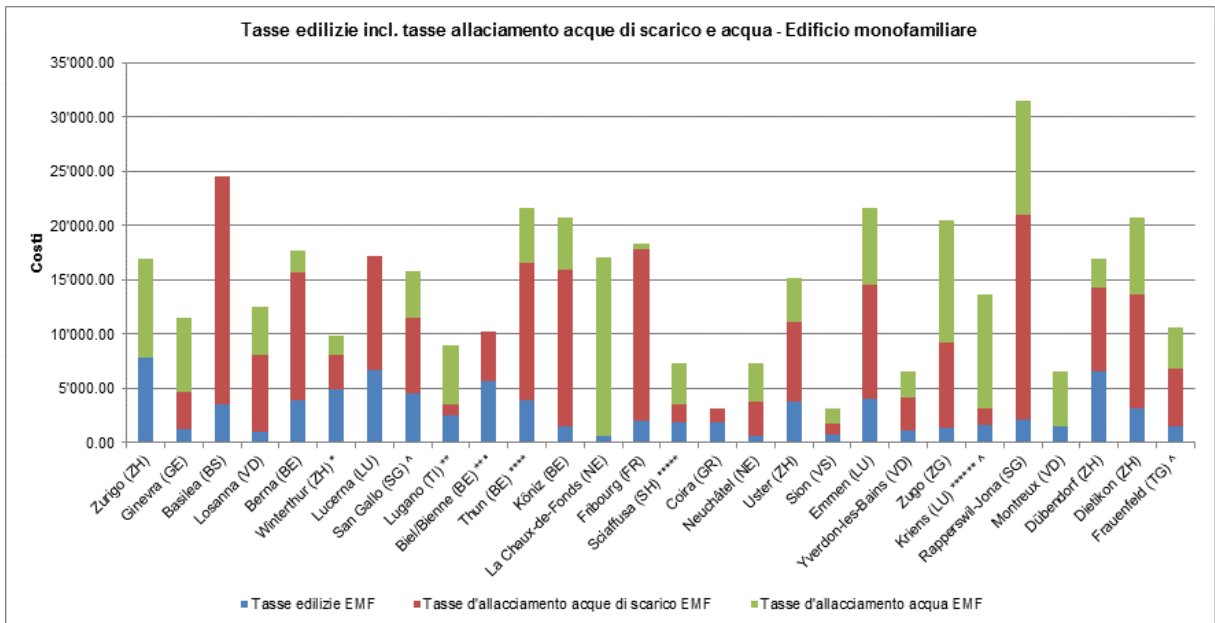


Grafico 2: Costi delle procedure edilizie più tasse di allacciamento per l'acqua e le acque di scarico per una casa monofamiliare.

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.

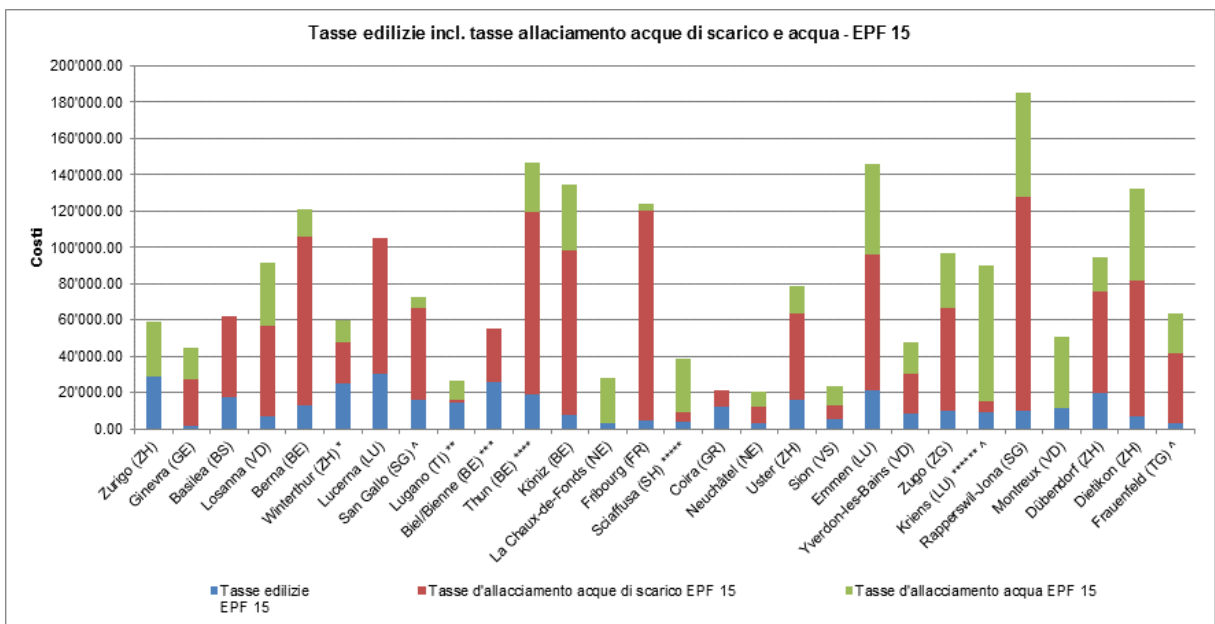


Grafico 3: Costi delle procedure edilizie più tasse di allacciamento per l'acqua e le acque di scarico per un edificio di 15 appartamenti.

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.

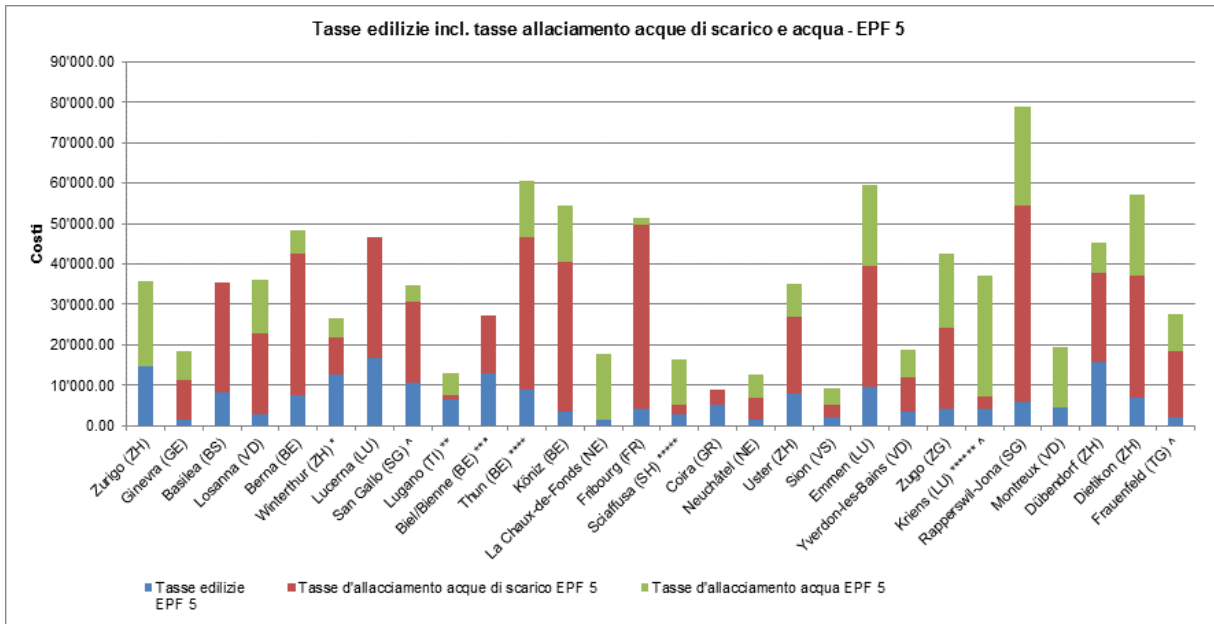


Grafico 4: Costi delle procedure edilizie più tasse di allacciamento per l'acqua e le acque di scarico per un edificio di 5 appartamenti.

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.

È importante ribadire che le tasse edilizie presentate dalla Sorveglianza dei prezzi non sono definitive: in certi Comuni bisognerà pagare delle tasse supplementari più care, in altri meno care e in altri ancora non sarà applicata nessuna tassa supplementare.

### 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 per esempio aspetti procedurali e regole cantonali differenti. Anche le competenze sono disciplinate altrimenti. Inoltre anche le regole di copertura dei costi possono variare a seconda se, ad esempio, si coprono i costi di ciascuna singola domanda oppure, in media, di tutte le domande. Bastano questi pochi esempi per capire quanto sfaccettata può essere la gamma delle tasse edilizie. 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.

Secondo la metà circa dei Comuni intervistati i costi totali analizzati dalla Sorveglianza dei prezzi sono realistici; alcuni Comuni li considerano troppo elevati, altri invece (a parte quelli che si sono astenuti) piuttosto bassi.

### 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.

## Tipologie abitative per il confronto delle tasse per le procedure edilizie

I sistemi tariffari in Svizzera sono molteplici e l'ammontare delle tasse non può essere direttamente paragonato. La Sorveglianza dei prezzi non è la prima ad essersi confrontata con questo problema. Anche l'Ufficio federale di statistica (UST) rileva le tasse per un determinato campione e in collaborazione con le associazioni di categoria ha definito dei nuclei familiari tipo. Dei cinque tipi di nuclei familiari ne abbiamo scelti tre a quali abbiamo assegnato ulteriori caratteristiche.

Inoltre abbiamo fatto diverse ipotesi e abbiamo elencato le caratteristiche degli stabili che l'UST ha unicamente descritto verbalmente. Quando possibile le caratteristiche vengono attribuite direttamente all'appartamento, quando questo non è possibile vengono attribuite allo stabile. Riassumendo le caratteristiche prese in considerazione sono:

	Casa plurifamiliare di 15 appartamenti	Casa plurifamiliare di 5 appartamenti	Casa monofamiliare
	Nucleo familiare tipo 1 / 2	Nucleo familiare tipo 3 / 4	Nucleo familiare tipo 4 / 6
	(HHT 1 / 2)	(HHT 3 / 4)	(HHT 4 / 6)
<b>Caratteristiche dello stabile / immobile</b>			
Piani [#] *	5	3	2
Numero di appartamenti [#] **	15	5	1
Superficie abitativa totale [m <sup>2</sup> ] *	1175	460	150
Valore assicurato per immobile [Frs] ***	5'000'000	2'000'000	700'000
Superficie del fondo [m <sup>2</sup> ] *	1500	900	700
Superficie impermeabile [m <sup>2</sup> ] *	610	300	150
Superficie impermeabile [%] *	41	33	21
Superficie edificata [m <sup>2</sup> ]	260	200	120
Diametro del contatore [mm]	25	20	20
Totale superficie utile [m <sup>2</sup> ]	1820	720	250
Volume SIA [m <sup>3</sup> ]	5460	2160	750
<b>Caratteristiche dell'appartamento/del nucleo familiare</b>			
Numero dei componenti del nucleo familiare [#] **	1	3	4
Numero di locali [#] **	2	4	6
Superficie abitativa [m <sup>2</sup> ] **	55	100	150
Superficie utile lorda [m <sup>2</sup> ]*	69	125	188
Unità di allacciamento [#] *	16.3	25	42

Le caratteristiche indicate con (\*) sono state definite dalla Sorveglianza dei prezzi. I valori indicati con (\*\*) sono definiti dall'Ufficio federale di statistica. Il valore assicurativo per immobile (\*\*\*) è una media dei valori assicurativi degli immobili secondo i dati delle assicurazioni immobiliari.