



# Newsletter

Data 25.03.2014  
Embargo 25.03.2014, ore 11:00

---

## Nr. 2/14

### **CONTENUTO**

#### **1. ARTICOLO PRINCIPALE**

*Eccessivo aumento della fattura ai clienti dei notai ginevrini e vodesi*

#### **2. COMUNICAZIONI**

- *Decisione del Tribunale amministrativo argoviese: i notai argoviesi sono in concorrenza*
- *Il confronto più recente con i prezzi dei medicinali all'estero comprova la richiesta del Sorvegliante dei prezzi di un cambiamento di sistema*
- *Nuove prescrizioni antincendio: il Sorvegliante dei prezzi scrive alla Conferenza svizzera dei direttori delle pubbliche costruzioni, della pianificazione del territorio e dell'ambiente (DCPA)*
- *Telecomunicazione: grazie all'adeguamento delle tariffe per la coutenza della rete Swisscom, aumentano finalmente le opportunità di mercato degli altri operatori*

#### **3. EVENTI / AVVISI**

-



## 1. ARTICOLO PRINCIPALE

### **Eccessivo aumento della fattura ai clienti dei notai ginevrini e vodesi**

*L'analisi dell'evoluzione dei prezzi dell'immobiliare nei Cantoni di Ginevra e Vaud dall'ultima revisione delle tariffe notarili del 1996 mostra che gli emolumenti percepiti dai notai sono aumentati in modo eccessivo e ingiustificato. Il Sorvegliante dei prezzi ritiene che le tariffe notarili debbano essere riviste. L'introduzione di un tetto massimo permetterebbe una certa concorrenza.*

Il Sorvegliante dei prezzi aveva già pubblicato nel 2007 uno studio approfondito sulle tariffe notarili nei Cantoni svizzeri. Questo confronto aveva messo in evidenza le **differenze tariffarie tra Cantoni e le tariffe particolarmente elevate di Ginevra e Vaud**, tra i più cari soprattutto in materia di emolumenti per le transazioni immobiliari. A differenza di altri Cantoni, quali Ticino e Argovia, che favoriscono la concorrenza praticando il notariato libero e fissando tetti tariffali massimi, Ginevra e Vaud applicano **tariffe fisse obbligatorie** che impediscono la concorrenzialità tra notai. I due Cantoni non hanno seguito la raccomandazione di modificare le tariffe formulata dal Sorvegliante dei prezzi in seguito allo studio. Nel rapporto annuale del 2012 il Sorvegliante dei prezzi aveva rinnovato alle autorità ginevrine e vodesi la richiesta di introdurre correzioni tariffarie.

Gli emolumenti per le transazioni immobiliari sono calcolati in millesimi del valore della transazione e variano, dunque, a seconda dei prezzi in questo settore. **In caso di forte incremento di questi ultimi è necessario quindi modificarli per evitare un aumento eccessivo della fattura del cliente per la prestazione fornita.** Le ultime modifiche delle tariffe notarili nei Cantoni di Ginevra e Vaud sono entrate in vigore rispettivamente il 21 novembre **1996** e il 1° gennaio **1997**, ossia quasi 20 anni fa. Facendo un confronto con i prezzi dell'immobiliare di allora, risulta ancora più evidente la necessità di modificare le tariffe notarili di questi Cantoni.

### **Ginevra: aumento degli emolumenti dall'entrata in vigore delle tariffe nel 1996**

Nel 1996 il Cantone di Ginevra ha effettuato una revisione degli emolumenti per le transazioni immobiliari, entrata in vigore il 21 novembre dello stesso anno. Secondo la nostra analisi, basata sui dati messi a disposizione da Wüest & Partner, **rispetto al 1996 il prezzo dell'immobiliare a Ginevra è perlomeno raddoppiato**, comportando un notevole aumento degli onorari percepiti dai notai per la stessa prestazione. Le cifre di Wüest & Partner riportate nella tabella 1 dell'allegato mostrano che nel 1996 una *casa indipendente* di cinque locali (oggetto mediano<sup>1</sup>) era in vendita al prezzo di CHF 660 000 e nel 2013 al prezzo di CHF 1 545 000, vale a dire più del doppio. L'emolumento percepito dal notaio era di CHF 3770 per il valore immobiliare del 1996 (CHF 660 000) e di CHF 7085 per il valore del 2013 (CHF 1 545 000), **ovvero un aumento dell'88 % per la stessa prestazione.** Nel 1996 il prezzo mediano di un *appartamento in proprietà per piani* di cinque locali era di CHF 540 000, nel 2012 di CHF 1 563 000, pari ad un aumento di quasi il triplo (cfr. tabella 1 dell'allegato). In questo caso, l'emolumento percepito dal notaio per la stessa prestazione ammontava a CHF 3230 nel 1996 e a CHF 7139 nel 2013, ovvero **un aumento del 121 %.** Facendo un confronto con l'indice nazionale dei prezzi al consumo, gli indici medi annui dell'Ufficio federale di statistica mostrano che tra il 1996 e il 2013 quest'ultimo è aumentato dell'11,4 %.

<sup>1</sup> Wüest & Partner suddivide i prezzi di vendita dei beni immobiliari in tre categorie. La categoria «mediana» corrisponde al quantile del 50 % e separa la categoria di oggetti costosi da quella degli oggetti convenienti. La categoria «conveniente» corrisponde al quantile del 10 % e distingue il 10 % degli oggetti più convenienti dal resto dell'offerta. La categoria «costosa» corrisponde al quantile del 90 % e distingue il 10 % di oggetti più cari dal resto dell'offerta.



### Vaud: aumento degli emolumenti dall'entrata in vigore delle tariffe nel 1997

Nel Cantone di Vaud il tariffario per le prestazioni notarili è entrato in vigore il 1° gennaio 1997. La tabella 2 dell'allegato mostra che nel frattempo gli onorari percepiti dai notai per la stessa prestazione sono aumentati **non solo nelle regioni in surriscaldamento dell'area del Lemano, ma anche nelle zone caratterizzate da minori rincari dei prezzi, quali La Broye e Yverdon**<sup>2</sup>. Nella regione di La Broye, gli emolumenti per la vendita di una *casa indipendente* nella categoria mediana sono aumentati del 23 % e nella regione di Yverdon del 26 %. Per la vendita di un *appartamento in proprietà per piani* gli emolumenti sono rincarati del 37 % a La Broye e del 27 % a Yverdon. Nella regione di Losanna, gli emolumenti notarili per ogni atto di vendita sono aumentati del 46 % per una *casa indipendente* e del 59 % per un *appartamento in proprietà per piani*. Stando all'indice medio annuo dell'Ufficio federale di statistica, tra il 1997 e il 2013 l'indice nazionale dei prezzi al consumo ha invece registrato un incremento del 10,9 %.

Il grafico 1 rappresenta l'aumento degli emolumenti notarili per le transazioni immobiliari della categoria mediana nelle regioni di Ginevra e Losanna.

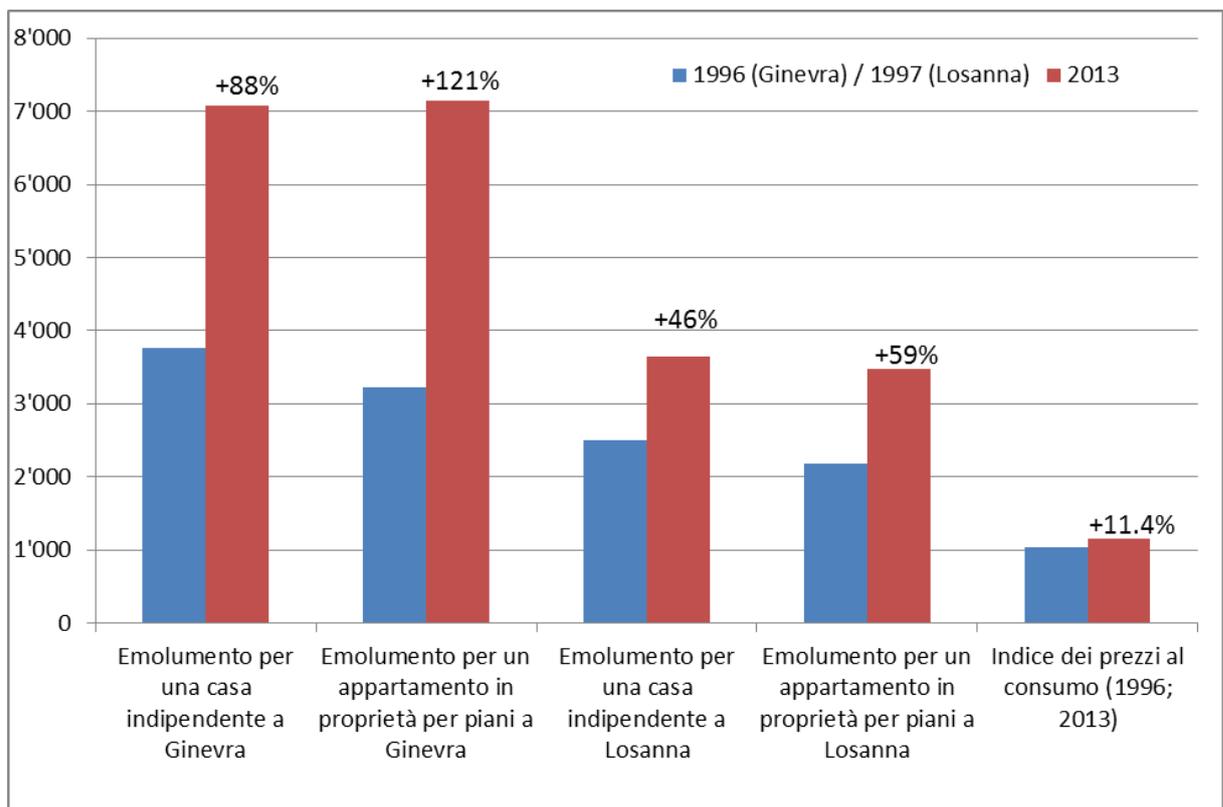


Grafico 1: Aumento degli emolumenti notarili per la vendita di un bene immobiliare della stessa categoria (mediana)

### Conclusione

L'analisi condotta nel 2007 dal Sorvegliante dei prezzi aveva mostrato che nel confronto intercantonale le tariffe notarili dei Cantoni di Ginevra e Vaud risultavano elevate. Osservando l'evoluzione dei prezzi immobiliari in questi due Cantoni dalla loro ultima revisione, si nota un **aumento ingiustificato degli emolumenti percepiti dai notai rispetto alle prestazioni fornite**. La revisione del 1996 ha

<sup>2</sup> I prezzi dell'offerta raccolti da Wüest & Partner non fanno riferimento ai Cantoni, ma alle regioni MS. Abbiamo selezionato diverse regioni tra cui La Broye che si estende in parte nel Cantone di Friburgo e nella quale, secondo i dati Wüest & Partner, si trovano gli alloggi meno costosi.



fissato queste tariffe tenendo conto del principio di equivalenza che prevede un **rapporto equilibrato tra prestazione fornita e relativa retribuzione**, la quale inoltre deve essere ragionevole. Attualmente le tariffe sono ben lungi dal rispettare questo principio e possono essere considerate inique.

Tuttavia i clienti ginevrini e vodesi, che hanno visto aumentare gli emolumenti per la stessa prestazione, non possono ricorrere alla concorrenza, poiché **non si tratta di tariffe massime** come quelle di altri Cantoni che praticano anche il notariato libero. Nei Cantoni di Argovia e Ticino, per esempio, le tariffe fissate per gli atti immobiliari corrispondono all'onorario massimo del notaio che però è libero di fatturare importi inferiori.

Visto il forte aumento dei prezzi del mercato immobiliare rispetto all'ultima revisione tariffaria nei Cantoni di Ginevra e Vaud (risalente a 17 anni fa) e delle tariffe elevate dei notai ginevrini e vodesi rispetto agli altri Cantoni, il Sorvegliante dei prezzi ritiene **necessaria una modifica delle tariffe per le transazioni immobiliari al fine di ristabilire l'equilibrio tra onorario percepito e prestazione fornita e di adeguarsi al livello degli altri Cantoni**. Il Sorvegliante dei prezzi rivolgerà a questi due Cantoni raccomandazioni concrete.

Benché questa Newsletter si concentri su Ginevra e Vaud, anche altri Cantoni presentano tariffe troppo elevate. Nell'ambito della sua ultima valutazione, riassunta nel rapporto annuale 2012, il Sorvegliante dei prezzi aveva giudicato troppo elevati anche gli emolumenti percepiti dai notai bernesi, vallesani e giurassiani.

#### Allegato

Tipo di immobile	Categoria <sup>3</sup>	Locali <sup>4</sup>	Prezzo 1996 <sup>5</sup> in migliaia	Prezzo 2013 <sup>6</sup> in migliaia	ΔPrezzo	Emolumento nel 1996	Emolumento nel 2013	ΔOnorario per prestazione
Casa indipendente	Mediana	5	660	1 545	134%	3 770	7 085	<b>+88%</b>
	Conveniente	4	410	841	105%	2 645	4 564	<b>+73%</b>
	Costosa	6	1 300	2 687	107%	6 250	10 168	<b>+63%</b>
Appartamento in proprietà per piani	Mediana	5	540	1 563	189%	3 230	7 139	<b>+121%</b>
	Conveniente	4	320	891	178%	2 120	4 764	<b>+125%</b>
	Costosa	5	780	2'192	181%	4 310	8 930	<b>+107%</b>

Tabella 1: Emolumento notarile per la vendita di un bene immobiliare nella regione di Ginevra<sup>7</sup>

Fonte: Prezzo dell'offerta di beni immobiliari secondo il Monitoring 1997 (pp. 122-124 e 128-133) e l'Immo-Monitoring 2014 (pp. 182 e 184) di Wüest & Partner. Emolumenti notarili per gli atti di vendita calcolati in base alle informazioni del sito dell'associazione dei notai ginevrini (<http://www.notaires-geneve-cng.ch/fr/calc>).

<sup>3</sup> Oggetto immobiliare mediano = 50 %; oggetto immobiliare conveniente = 10 %; oggetto immobiliare costoso = 90 %. Cfr. nota 1.

<sup>4</sup> In linea di massima la cucina non è contata come locale. 0,5 locali arrotondati.

<sup>5</sup> Da gennaio ad agosto 1996.

<sup>6</sup> Dati aggiornati al secondo trimestre 2013.

<sup>7</sup> Per regioni si intendono le 106 regioni MS definite dall'Ufficio federale di statistica nella pubblicazione del 2005 «Les niveaux géographiques de la Suisse» (disponibile in francese e tedesco).



Tipo di immobile	Regione MS	Prezzo 1997 <sup>8</sup> in migliaia	Prezzo 2013 <sup>9</sup> in migliaia	ΔPrezzo	Emolumento nel 1997	Emolumento nel 2013	ΔOnorario per prestazione
Casa indipendente, 5 locali	La Broye	464	660	42%	2 191	2 700	<b>+23%</b>
	Losanna	580	1 147	98%	2 500	3 646	<b>+46%</b>
	Yverdon	490	721	47%	2 270	2 852	<b>+26%</b>
	Morges	583	1 174	102%	2 506	3 686	<b>+47%</b>
Appartamento in proprietà per piani, 4 locali	La Broye	300	512	71%	1 700	2 330	<b>+37%</b>
	Losanna	460	1 032	124%	2 180	3 473	<b>+59%</b>
	Yverdon	390	582	49%	1 970	2 505	<b>+27%</b>
	Morges	430	866	101%	2 090	3 157	<b>+51%</b>

Tabella 2: Emolumento notarile per la vendita di un bene mediano in 4 regioni MS del Cantone di Vaud

Fonte: Prezzo dell'offerta di beni immobiliari secondo il Monitoring 1998 (pp. 138-139 e 146-147) e l'Immo-Monitoring 2014 (pp. 182 - 185) di Wüest & Partner. Emolumenti notarili per gli atti di vendita calcolati in base alle informazioni del sito dell'associazione dei notai vodesi (<http://www.notaires.ch/associations/vald/le-notaire-vaudois.html>).

[Stefan Meierhans, Julie Michel]

<sup>8</sup> Da gennaio ad agosto 1997.

<sup>9</sup> Dati aggiornati al secondo trimestre 2013.



## 2. COMUNICAZIONI

### **Decisione del Tribunale amministrativo argoviese: i notai argoviesi sono in concorrenza**

Il nuovo tariffario notarile argoviese, che non prevede più alcun limite inferiore, è legale. Secondo un articolo pubblicato nell'edizione del 13 marzo 2014 della *Aargauerzeitung*, il Tribunale amministrativo argoviese ha recentemente respinto il ricorso interposto contro il nuovo tariffario da due notai nonché dall'associazione dei notai del Cantone di Argovia. Questo nuovo tariffario, in vigore dal 1° gennaio 2013, stabilisce che lo stipendio di un notaio argoviese per attività ufficiali non superi i 300 franchi all'ora. Un tale tetto massimo è senz'altro ragionevole. A suo tempo, invece, come raccomandato dal Sorvegliante dei prezzi, si è rinunciato a introdurre nella versione definitiva del tariffario il limite inferiore di 180 franchi, inizialmente previsto e ora richiesto dai ricorrenti. La recente decisione del Tribunale amministrativo argoviese conferma la legittimità del nuovo tariffario, che non soltanto prevede un tetto orario massimo, ma rinuncia a fissare un limite inferiore, il che – secondo il Sorvegliante dei prezzi – non può che favorire la concorrenza tra i notai del Cantone di Argovia.

[Catherine Josephides Dunand]

### **Il confronto più recente con i prezzi dei medicinali all'estero comprova la richiesta del Sorvegliante dei prezzi di un cambiamento di sistema**

A metà febbraio l'associazione delle casse malati Santésuisse, in collaborazione con le associazioni farmaceutiche Interpharma e Visp, ha presentato il confronto con i prezzi dei medicinali all'estero del 2013. A prima vista la differenza del 5 % sui prezzi di fabbrica per la consegna dei preparati originali brevettati rispetto agli altri sei Paesi presi in esame (Germania, Austria, Francia, Paesi Bassi, Danimarca e Gran Bretagna) appare relativamente esigua, ma il confronto non rispecchia pienamente la realtà. Per esempio non si è tenuto conto dei ribassi che la Germania applica per legge e che fino alla fine del 2013 erano del 16 %. A distorcere il confronto con l'estero è anche il margine di tolleranza del 5 % sul tasso di cambio: se per tutti gli altri beni commerciabili si utilizza il tasso di cambio nominale effettivo, in questo caso il calcolo viene effettuato con un tasso gonfiato artificialmente. Per ottenere un confronto pertinente occorrerebbe inoltre prendere in considerazione il maggior numero possibile di Paesi, in particolare l'Italia in quanto Stato confinante e la Svezia e la Norvegia per le analogie strutturali con la Svizzera.

Preoccupanti sono invece i dati sui farmaci generici, dove la differenza di prezzo sfiora il 50 %. La causa è da ricercare soprattutto nell'attuale sistema di determinazione dei prezzi, la cosiddetta «regola della differenza minima», che limita la concorrenza. La Sorveglianza dei prezzi chiede quindi l'introduzione del sistema dei prezzi di riferimento adottato già da oltre 20 Paesi europei. Con questo sistema tutti i medicinali e i generici con brevetto scaduto vengono suddivisi in gruppi in base al principio attivo. Per ogni gruppo o principio attivo la cassa malati rimborsa un importo fisso, calcolato sulla base di un farmaco generico economico. I pazienti possono quindi continuare a scegliere tra preparati originali e farmaci generici, sapendo però che se propenderanno per un generico caro o per un preparato originale senza indicazione medica dovranno farsi carico della differenza di prezzo. Tale sistema permetterebbe di per sé di economizzare centinaia di milioni, senza contare quelli risparmiati grazie alla concorrenza. Molti più pazienti opterebbero infatti per il farmaco meno costoso, come succede già all'estero: i Paesi con alto tasso di acquisto di generici sono quelli dove i generici hanno prezzi bassi.

[Mirjam Trüb]



---

**Nuove prescrizioni antincendio: il Sorvegliante dei prezzi scrive alla Conferenza svizzera dei direttori delle pubbliche costruzioni, della pianificazione del territorio e dell'ambiente (DCPA)**

Nell'ambito delle misure contro l'apprezzamento del franco, la Sorveglianza dei prezzi era stata incaricata di monitorare e analizzare le differenze fra i prezzi svizzeri e quelli dei Paesi limitrofi. Dall'analisi è emerso che in molti casi l'alto livello dei prezzi in Svizzera è dovuto a barriere commerciali. Il Sorvegliante dei prezzi, infatti, riceve regolarmente reclami di consumatori contro queste barriere, che fanno salire il prezzo dei prodotti svizzeri e impediscono di acquistare direttamente all'estero un prodotto identico più conveniente. Un tipico esempio sono gli impianti di riscaldamento, soggetti nel nostro Paese a complesse procedure di autorizzazione.

L'anno scorso l'Associazione degli istituti cantonali di assicurazione antincendio (AICAA) ha rielaborato le prescrizioni antincendio destinate ai Cantoni. Il testo, però, deve ancora essere approvato dai Cantoni. Esaminando le nuove prescrizioni antincendio dell'AICAA, la Sorveglianza dei prezzi ha notato che sono *tuttora* previste procedure di autorizzazione specifiche per la Svizzera.

Ciononostante, vige il principio generale per cui occorre evitare il più possibile gli ostacoli tecnici al commercio. Il Sorvegliante dei prezzi ha dunque scritto una lettera alla DCPA chiedendole di eliminare le procedure di autorizzazione specifiche per i prodotti antincendio. Queste autorizzazioni, infatti, contribuiscono a isolare il mercato svizzero e a imporre prezzi eccessivi nel nostro Paese.

[Stefan Meierhans, Agnes Meyer Frund]

---

**Telecomunicazione: grazie all'adeguamento delle tariffe per la coutenza della rete Swisscom, aumentano finalmente le opportunità di mercato degli altri operatori**

Nell'ambito della revisione dell'ordinanza sui servizi di telecomunicazione, il Consiglio federale ha deciso lo scorso 14 marzo 2014 di adeguare le tariffe per la coutenza della rete Swisscom alle attuali circostanze. A partire dal 1° luglio 2014 la Swisscom dovrà dunque offrire agli altri operatori (tra cui Sunrise, Green e VTX) la coutenza della sua rete a condizioni più favorevoli e oneste. Il Consiglio federale ha inoltre emanato altre disposizioni atte a proteggere gli operatori alternativi da eventuali discriminazioni da parte della Swisscom.

Questa revisione adempie finalmente alcune delle richieste avanzate già da tempo dalla Sorveglianza dei prezzi. In particolare, essa tiene conto del fatto che anche per gli allacciamenti domestici i tradizionali collegamenti in rame vengono sostituiti da reti in fibre ottiche. In futuro, dunque, la Swisscom dovrà ridurre le sue tariffe per la coutenza dei cavi in rame, le cui prestazioni sono nettamente inferiori a quelle dei collegamenti in fibre ottiche.

Questa revisione incrementa le opportunità di mercato dei concorrenti della Swisscom, il che stimola la concorrenza nel settore della telecomunicazione, promuove l'innovazione e porta a un migliore rapporto prezzo/prestazioni.

[Simon Pfister]



### 3. EVENTI / AVVISI

-

#### **Contatti/Richieste di chiarimento:**

Stefan Meierhans, Sorvegliante dei prezzi, tel. 031 322 21 02

Beat Niederhauser, capoufficio della Sorveglianza dei prezzi, tel. 031 322 21 03

Rudolf Lanz, responsabile del Servizio giuridico e d'informazione, tel. 031 322 21 05