



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Dipartimento federale dell'economia,
della formazione e della ricerca DEFR
Segreteria di Stato dell'economia SECO

I **Indicazione dei prezzi**
di **prestazioni notarili**

Ordinanza dell'11 dicembre 1978 sull'indicazione dei prezzi (OIP)

Opuscolo informativo
del 1° aprile 2012
(aggiornato a dicembre 2015)

1. Basi legali e finalità

L'ordinanza sull'indicazione dei prezzi (OIP)¹ si basa sulla legge federale contro la concorrenza sleale (LCSI)².

Essa si prefigge di garantire una chiara indicazione dei prezzi onde consentire confronti ed evitare che i consumatori siano indotti in errore.

L'indicazione dei prezzi è uno strumento atto a promuovere la concorrenza leale.

I seguenti articoli rivestono una particolare importanza per l'offerta di prestazioni notarili:

- art. 10 cpv. 1 let. v e cpv. 2 OIP (prestazioni notarili);
- art. 11 cpv. 1 e 2 OIP (modo d'indicazione dei prezzi).

2. Campo d'applicazione dell'OIP

L'OIP L'OIP si applica alle merci e alle prestazioni di servizi offerte ai consumatori (art. 3 e 10 OIP).

Sono considerati consumatori le persone che acquistano merci o prestazioni di servizi per scopi che non sono in relazione con la loro attività commerciale o professionale (art. 2 cpv. 2 OIP).

Sono destinatarie dell'obbligo di indicare i prezzi tutte le persone che offrono prestazioni notarili indipendentemente dalla forma organizzativa del notariato.

3. Forme organizzative di notariato in Svizzera

La Attualmente in Svizzera vi sono tre diverse forme organizzative di notariato: il notariato in libera professione, il notariato statale e il notariato misto.

¹ RS 942.211 - http://www.admin.ch/ch/i/rs/c942_211.html

² RS 241 - <http://www.admin.ch/ch/i/rs/c241.html>

La forma di organizzazione del notariato dipende da quanto deciso dalle autorità politiche e dalla libertà di organizzazione di ogni Cantone. Il notariato è in linea di principio un ambito di sovranità cantonale.

Le tre forme di notariato hanno elementi in comune. I notai forniscono prestazioni di competenza statale e sottostanno alla vigilanza dello Stato. A livello cantonale esistono ordinanze sulle tariffe e gli emolumenti.

3.1 Notariato in libera professione

Il notariato in libera professione è esercitato da un notaio libero professionista con l'autorizzazione del Cantone. Questa forma di notariato è praticata nei seguenti Cantoni: AG, BE, BL, BS, FR, GE, NE, JU, TI, UR, VD e VS. Il notaio sottostà alla sorveglianza dello Stato ma lavora come libero professionista, per proprio conto e sotto la propria responsabilità.

3.2 Notariato statale

Le prestazioni notarili sono fornite da un dipendente statale. Il notariato di Stato è praticato solo nei seguenti Cantoni: AR, SH e ZH.

3.3 Notariato misto

Il notariato misto opera una distinzione in funzione degli ambiti di competenza. Le pratiche relative al registro fondiario spettano ai notai di Stato, quelle relative al registro di commercio e altri affari che non riguardano i diritti reali sono affidati ai notai liberi professionisti.

Il notariato misto è praticato nei seguenti Cantoni: AI, GL, GR, LU, NW, OW, SG, SO, SZ, TG e ZG. Questa forma di notariato prevede che sia i notai liberi professionisti che quelli assunti dallo Stato possano rogare atti pubblici. In alcuni Cantoni questi atti possono essere rogati da altri pubblici ufficiali, quali i segretari comunali, gli ufficiali del registro di commercio, i geometri o gli ufficiali del registro fondiario, a condizione che dispongano di un'apposita autorizzazione.

4. Quali prestazioni notarili sono contemplate?

Le prestazioni notarili sottoposte all'OIP comprendono tutti quei negozi giuridici con consumatori che richiedono un atto pubblico in base al diritto federale (p. es. acquisto di un fondo) e le operazioni a esso connesse (p. es. l'iscrizione nel registro fondiario o nel registro di commercio di quei negozi caratterizzati dall'obbligo di registrazione).

Un atto pubblico è richiesto in particolare nei seguenti ambiti:

Pratiche relative al registro fondiario:

- trasferimenti di proprietà, in particolare vendite, permuta, donazioni, cessioni;
- costituzione di cartelle ipotecarie (ora tutte le forme di cartelle ipotecarie);
- servitù (ora tutte), compresa la costituzione di diritti di superficie per sé stanti o permanenti, tutte le servitù personali o fondiarie, a prescindere dal fatto che il diritto pubblico sia modificato o meno;
- determinate pratiche spettanti ai geometri.

Pratiche relative al registro di commercio:

- costituzione di fondazioni.

Altre pratiche:

- contratti di matrimonio e contratti successori, certificati successori, testamenti ecc.;
- autenticazioni;
- protesti cambiari;
- determinate operazioni del diritto delle esecuzioni e dei fallimenti o di altri ambiti giuridici;
- dichiarazioni giurate.

5. Indicazione dei prezzi di prestazioni notarili

L'indicazione dei prezzi deve consentire ai consumatori di conoscere in anticipo l'importo che sarà loro fatturato per la prestazione di servizi richiesta.

5.1 Fondamenti nell'ordinanza sugli emolumenti o nel regolamento tariffario

Tutti i Cantoni, indipendentemente dalla forma di organizzazione del notariato, hanno stabilito il prezzo delle prestazioni notarili in una normativa sugli emolumenti o in un regolamento tariffario. In queste normative sono spesso indicati solo i prezzi minimi e massimi.

5.2 Quale prezzo occorre indicare?

Il prezzo effettivamente pagabile per le prestazioni concretamente offerte è indicato in franchi svizzeri (art. 10 cpv. 1 OIP). L'indicazione deve evidenziare il genere e l'unità delle prestazioni di servizi oppure le tariffe cui i prezzi si riferiscono (art. 11 cpv. 2 OIP).

Tutti i costi del notaio connessi con il negozio giuridico, incluse tasse pubbliche

inglobabili nel prezzo (quali imposta sul valore aggiunto e tasse di bollo) e i supplementi non facoltativi di qualsiasi tipo, riscossi direttamente dal notaio devono già essere inclusi nei prezzi indicati (art. 10 cpv. 2 OIP). Se non fosse possibile includere nel prezzo le tasse o i supplementi, queste possono essere eccezionalmente rese note separatamente (cfr. lettera a).

Spese di terzi: altri costi come le tasse d'iscrizione al registro di commercio o al registro fondiario o imposte che sono rimosse quale risultato della pratica notarile (come le imposte sugli utili fondiari) possono sopraggiungere separatamente. Il notaio è tenuto in questo caso a indicare che tali spese di terzi non sono contenute nel suo tariffario o nelle informazioni sui prezzi.

a) Prezzo basato sul valore dell'operazione

Per numerose prestazioni notarili gli emolumenti sono calcolati in base al valore dell'operazione (prezzo d'acquisto, importo del credito della cartella ipotecaria, patrimonio lordo per gli inventari, della cauzione ecc.), facendo riferimento a una **tabella tariffaria in per mille o in percentuale**.

Esempio: *Trasferimento della proprietà fondiaria:*

- fino a CHF 2 mio. 0,25% più IVA, ma minimo 540 CHF
- oltre CHF 2 mio. 0,2% più IVA
- oltre CHF 5 mio. 0,1% più IVA e
- oltre CHF 10 mio. 0,075% più IVA
- ma massimo CHF 54 000.-.

Esempio: *Trasferimento della proprietà fondiaria (Cantone con unica autorità competente per il notariato e il registro fondiario):*

- emolumenti per l'atto pubblico necessario a un trasferimento di proprietà: generalmente l'1‰ del valore venale dell'immobile più IVA, minimo CHF 108.-
- emolumenti del registro fondiario per una modifica concernente la proprietà: generalmente l'1,5‰ del valore venale dell'immobile più IVA, minimo CHF 108.-

b) Quadro tariffario

Il calcolo può rientrare in un **quadro tariffario tra CHF X e CHF Y**. I criteri applicati entro questo quadro sono l'onere lavorativo, il tempo impiegato, l'importanza della

pratica, il grado di responsabilità del notaio e la capacità economica del cliente.

Esempio: *Contratto matrimoniale: da CHF 540.- a CHF 3240.-.*

- Contratto matrimoniale con comunione dei beni standard: CHF 540.-
- Contratto matrimoniale con oneri supplementari: CHF 1080.-

c) Prezzi fissi o tariffe forfettarie

Possono essere forniti anche **prezzi fissi o prezzi forfettari**.

Esempio:

- Autenticazione di una firma: 40 CHF

d) Altre tariffe

Per le prestazioni notarili possono essere indicate anche **altre tariffe** (p. es. tariffe orarie, prezzo per pagina). Questa possibilità è stata introdotta allo scopo di rendere applicabile l'OIP a tutte le prestazioni di servizi il cui costo è difficilmente determinabile in anticipo.

Esempio:

- fotocopia per pagina: CHF 1.-
- costi per lavori legati a un atto pubblico: in base all'onere lavorativo: 230 CHF/all'ora

5.3 Dove e in quale forma devono essere indicati i prezzi ?

I consumatori hanno il diritto di conoscere il prezzo previsto, non solo in generale ma anche rispetto al negozio giuridico auspicato, prima di conferire il mandato al notaio.

I prezzi delle prestazioni notarili devono essere esposti in modo da essere facilmente consultabili e agevolmente leggibili, ad esempio indicandoli su segnaprezzi o listini prezzi. Le informazioni sui prezzi devono essere presenti nei punti in cui i clienti si soffermano abitualmente (p. es. alla reception o nella sala d'attesa). Anche il sito Internet può essere utilizzato a questo scopo.

Il semplice riferimento all'ordinanza sugli emolumenti o al regolamento tariffario non è sufficiente poiché queste fonti in taluni casi non sono comprensibili per i consumatori e necessitano di un'interpretazione. Inoltre le tasse pubbliche inglobabili nei prezzi notarili non includono di norma l'imposta sul valore aggiunto, le tasse di bollo ecc.

I consumatori dovrebbero avere anche la possibilità di richiedere i prezzi per e-mail o per telefono.

6. Infrazioni

L'esecuzione dell'OIP spetta ai Cantoni. Gli uffici cantonali competenti vigilano per una corretta applicazione dell'OIP e denunciano le infrazioni alle autorità cantonali competenti. La procedura è disciplinata dal diritto cantonale (art. 22 cpv. 1 e cpv. 2 OIP).

La Confederazione esercita l'alta vigilanza per il tramite della Segreteria di Stato dell'economia (SECO) (art. 23 OIP).

Le contravvenzioni dell'OIP sono punite con una multa sino a 20 000 franchi (art. 24 LCSI).

Segreteria di Stato dell'economia SECO
Settore Diritto
Holzikofenweg 36, 3003 Berna
Tel. 058 462 77 70
E-mail: pbv-oip@seco.admin.ch
www.seco.admin.ch/oip