

Messaggio

numero

6491

data

5 aprile 2011

Dipartimento

ISTITUZIONI

Concerne

Legge sul notariato

Signor Presidente,
signore e signori deputati,

con il presente messaggio, intendiamo sottoporre alla vostra attenzione il progetto di nuova Legge sul notariato.

I. INTRODUZIONE

La vigente regolamentazione in materia è frutto di una lunga evoluzione, che partendo da un impianto legislativo sviluppatosi nel corso della prima metà dell'800, ha conosciuto varie importanti revisioni, oltre ad una serie di modifiche puntuali¹. Il testo attuale poggia sostanzialmente sull'impostazione di base attestata nella versione elaborata nel 1940. La successiva revisione del 1967 (testo riordinato), si rivela soprattutto di carattere formale².

L'attuale legge sul notariato venne adottata nel corso del 1983³. In tale occasione si ebbe a rivedere integralmente anche il tariffario degli emolumenti notarili (LTN). Il relativo rapporto commissionale, rilevava come sarebbe stato opportuno procedere ad una rielaborazione più ampia, che tuttavia per contingenze diverse non fu resa possibile.

Tale constatazione conferma l'indubbio carattere di stabilità insito nel sistema vigente, ma d'altro canto pure una certa lentezza nell'adeguarsi tempestivamente ai cambiamenti, in particolare per quanto attiene alle nuove tecniche professionali

Da allora si conobbero solo alcune modifiche puntuali, segnatamente la durata della pratica notarile, le modalità di legalizzazione di firma e le vie di ricorso in tema di esami⁴.

Il successivo rapido sviluppo riscontrato nell'ambito delle transazioni e tuttora in atto, ha indotto a constatare ben presto come parecchie norme si rivelassero oramai obsolete e bisognose di adattamenti. L'Ordine dei notai ebbe così a farsi promotore di una revisione integrale, affidata ad una commissione istituita con risoluzione governativa del 22 febbraio 2006, e presieduta dall'avv. Carlo Luigi Caimi allora presidente dell'Ordine dei notai, affiancato da tre membri del relativo comitato, da un rappresentante della Divisione della giustizia e da due ufficiali dei registri. Questa ebbe a rassegnare il proprio rapporto il 31 marzo 2008. Lo stesso presentava ad un tempo vari spunti di riflessione e puntuali proposte.

¹ A. Borella, Il notariato nel Cantone Ticino, Milano 1934, pag. 23-27; AGC sessione ordinaria autunnale 1982, pag. 1860, § 2.2.

² BU 1967, 171.

³ BU 1985, 217.

⁴ BU 1995, 415; BU 2006, 147; BU 2009, 545.

II. PARTE GENERALE

1. Rapporti fra diritto cantonale e federale

L'esigenza dell'atto pubblico, viene prescritta per determinati negozi dal diritto federale⁵. Esso delinea il quadro entro cui si dipana l'attività notarile, e persegue la finalità precipua di prevenire il rischio dall'assumere decisioni avventate, promuovere la sicurezza del diritto e assicurare le premesse per una corretta iscrizione nei pubblici registri, che per legge godono della presunzione di esattezza (art. 9 CC). Tale presunzione sussiste, nella misura in cui il pubblico ufficiale è tenuto a verificare i fatti ivi attestati.

Con l'evoluzione intervenuta nel tempo, si è affermata per via giurisprudenziale in assenza di una precisa normativa, la tesi che assegna al diritto federale il compito di determinare i requisiti minimi configuranti la nozione di atto autentico (art. 55 Titolo finale del CC)⁶. Ne consegue come le disposizioni cantonali che fissano le modalità di esecuzione per la forma autentica devono rispettare pure precise condizioni per l'applicazione del diritto materiale. Ad esso si collega una serie di obblighi collaterali, quali il dovere di informare la parti, di veridicità, etc., e non da ultimo l'esigenza di partecipazione diretta del notaio all'atto⁷. Per contro, al diritto cantonale viene riconosciuta ampia autonomia nel predisporre l'organizzazione del notariato entro il proprio territorio in particolare, nonché la designazione delle persone abilitate a rogare, e stabilire le prescrizioni di forma che il diritto privato federale salvo poche eccezioni, purché non ne venga ostacolata l'attuazione, lascia al diritto cantonale. Siffatte normative si situano nell'ambito della cosiddetta giurisdizione non contenziosa⁸.

2. Sistemi di notariato in Svizzera

A livello svizzero, data l'ampia autonomia riservata ai Cantoni e la diversità di tradizione e cultura, convivono sistemi assai disparati⁹, segnatamente:

- Il notariato libero, in auge in particolare nei Cantoni latini, conferito a liberi professionisti indipendenti, previa abilitazione e sottoposti al controllo dell'autorità cantonale. Essi svolgono una funzione pubblica sotto la propria responsabilità personale e finanziaria.
- Il notariato affidato a notai pubblici funzionari inseriti nell'organico statale, ed in rapporto di dipendenza gerarchica con l'ente pubblico.
- Il notariato a sistema misto, ove i due sistemi precedenti coesistono.
- Il notariato cosiddetto ibrido, ove la funzione notarile non appare istituzionalizzata od organizzata corporativamente. In tal caso il Cantone delega tale mansione a persone di diverso ordine, senza necessariamente disporre di una particolare formazione di base specifica, che possono essere funzionari, cantonali o comunali, o anche avvocati, sovente abilitati ad esercitare entro una determinata circoscrizione territoriale e per un dato novero di atti.

⁵ M. Mooser, *Le droit notarial en Suisse*, Berna 2005, ni. 26, 422.

⁶ DTF 106 II 146; DTF 113 II 402; DTF 125 II 131; C. Brückner, *Schweizerisches Beurkundungsrecht*, Zurigo 1993, n. 5 pag. 3 seg.; A. Depraz, *La forme authentique*, Losanna 2002, pag. 195, n. 366 seg.; D. Piotet, *La notion fédérale de l'acte authentique à l'épreuve de la doctrine*, *Mélanges M. Grossen*, Basilea 1992, pag. 19 seg.; D. Piotet, *L'acte authentique cantonal et le registre foncier fédéral*, *ZBGR* 2003, pag. 130 seg..

⁷ P.H. Steinauer, *La forme authentique en droit fédéral*, *journée juridique à l'intention des notaires*, Fribourg 1989, pag. 14 (dattiloscritto).

⁸ DTF 113 II 501.

⁹ L. Carlen, *Notariatsrecht der Schweiz*, Zurigo 1976, pag. 35 seg.; P. Ruf, *Notariatsrecht*, *Skriptum*, Langenthal 1995, pag. 130; P. Tercier, *Les notaires et le droit de la concurrence*, *SJ* 1998, pag. 510; M. Mooser, *Le droit notarial en Suisse*, n. 53 seg.

Tratti comuni sussistono a prescindere dalla singola tipologia; in ogni caso il notaio non può richiamarsi al principio della libertà di commercio, indipendentemente dalla sua posizione quale funzionario o libero professionista¹⁰; tale concetto viene ripreso all'art. 1 cpv. 3 della Legge federale sul mercato interno del 6 ottobre 1995¹¹; si tratta infatti di una funzione pubblica. Ne consegue fra altro, che egli non può, salvo precisi motivi previsti dalla legge, rifiutarsi di prestare il proprio ministero.

3. Situazione attuale

Il Ticino, con una lunga tradizione risalente al medioevo¹², si inserisce nel contesto del sistema del notariato latino. La prospettiva di introdurre il notariato di Stato tuttavia ebbe a fare capolino sin dagli esordi del '900; esso riapparve successivamente a varie riprese, pur senza sfociare in risultati concreti. Questi primi tentativi erano dettati eminentemente da meri fini finanziari, allo scopo cioè di procacciare allo Stato nuove fonti di entrata in momenti di necessità¹³. Il tema tornò alla ribalta a seguito di un'iniziativa parlamentare del 25 novembre 1974, volta a propugnare l'introduzione parziale di un notariato di Stato, che indusse lo studio della Legge attuale del 1983, inserita in un contesto però più ampio, contraddistinto anche da connotazioni di carattere ideologico.

Successivamente venne poi inoltrata l'iniziativa parlamentare generica del 21 settembre 1992 del deputato Edy Salmina, per l'introduzione della concorrenza tra settore pubblico e privato nella professione notarile, poi ritirata.

La legge attuale si conferma come tuttora valida nella sua trama di fondo ed impostazione di base, pur conservando un impianto in parte ancora ispirato a canoni risalenti alla prima metà del '900, se non addirittura anteriori. Essa non è quindi scevra da disposizioni oramai superate e desuete.

Pertanto, si rivelano indispensabili numerosi adattamenti. Dal profilo formale innanzitutto, essa denota un'eccessiva densità normativa; si è cercato nella scia della tendenza in auge di sfozzare il novero delle disposizioni, demandando al regolamento una serie di disposizioni di dettaglio, o tralasciando norme di carattere ridondante. In particolare il capitolo sull'ammissione alla pratica e gli esami, sugli strumenti tecnici dell'arte, le prescrizioni sulle modalità di confezione degli atti, e delle rubriche. Pure occorre prestare attenzione alla considerevole evoluzione tecnica e regolamentare intervenuta nel corso di alcuni decenni. Si è cercato inoltre di meglio adattare la sistematica e di enucleare più diffusamente i singoli doveri del notaio, ed il relativo regime di responsabilità. Infine si è appalesata la necessità di adattare le norme relative all'organizzazione, ricalcando la nuova struttura definita nel messaggio relativo alla revisione totale della legge sull'avvocatura¹⁴. Nell'ultimo capitolo relativo alla disciplina del notariato, si è tenuto conto che già si trova all'esame del legislativo una proposta di modifica di legge.

¹⁰ RDAT II-1997, n. 10t, pag. 17 consid. 2b; BN 1998, pag. 297; L. Carlen, *Notariatsrecht der Schweiz*, pag. 37; F. Bohnet/V. Martenet, *Droit de la profession d'avocat*, Berna 2009, n. 3594 seg.; J. Schlaeppli, *La rémunération du notaire de tradition latine*, Ginevra 2009, pag. 26 seg; in merito i pareri dottrinali non sono univoci, cfr. B. von Büren, *Notare und Wettbewerb*, Festgabe 100 Jahre Verband bernischer Notare, Langenthal 2003, pag. 54.

¹¹ RS 943.02.

¹² Elsa Mango-Tomei, *La presenza e il ruolo dei notai nel Ticino medievale*, AST 2005 n. 38, pag. 199-236; Elsa Mango-Tomei, *Sui colleghi dei notai di Lugano e di Mendrisio*, FS F. Elsener, Sigmaringen 1977, pag. 170-181.

¹³ Atti della Costituente, seduta del 2 agosto 1921, pag. 87-88; va ricordato al proposito il progetto del giudice federale Agostino Soldati e l'istituzione di un'apposita commissione di studio - cfr. Rendiconto del dipartimento giustizia, gestione 1927, Bellinzona 1928, pag. 7- 9, al quale si affiancarono anche altri progetti, cfr. AGC sessione ordinaria autunnale 1982, pag. 1861, § 2.3.

¹⁴ Messaggio governativo n. 6406, del 12 ottobre 2010.

4. Atti pendenti

L'iniziativa generica 22 aprile 2002, relativa alla cosiddetta competenza pubblica per gli atti notarili, inoltrata dal deputato Werner Carobbio a nome del Gruppo socialista, viene a riproporre il tema dell'introduzione del notariato di Stato, prendendo spunto da precedenti interventi, ai fini di affidare il compito di rogare a pubblici funzionari, richiamando in particolare il modello in vigore a Zurigo ed invocando le mutate condizioni dei tempi. Essa poggia sulla constatazione che occorra garantire al notaio la necessaria indipendenza, e che molti notai sarebbero dediti ad un'avvocatura per lo più di tipo commerciale o associata a studi commerciali. Inoltre andrebbe sempre più affievolendosi l'interesse a rogare atti di valore esiguo.

L'iniziativa parlamentare del 26 gennaio 2009 presentata nella forma elaborata dal deputato Manuele Bertoli e confirmatari, presentata nella forma elaborata, per l'abrogazione dell'eccezione di responsabilità del Cantone per i notai, in relazione all'art. 2 lett. d della legge sulla responsabilità civile degli enti pubblici e degli agenti pubblici.

5. Competenza a rogare atti pubblici / tipo di notariato in Ticino

I tratti caratteristici del notariato ticinese, basato sulla figura del pubblico ufficiale quale libero professionista, vennero già enucleati e discussi diffusamente in occasione dell'elaborazione dell'attuale legge notarile, sfociata nella presentazione di un rapporto di maggioranza e uno di minoranza¹⁵. In tale contesto vide pure la luce un dettagliato contributo elaborato a più mani sul notariato pubblico nel Cantone Ticino, apparso nel 1977¹⁶. Furono pure commissionate perizie e studi da parte di specialisti e professionisti, ed effettuata un'ampia consultazione di cui si trova menzione nei dibattiti granconsigliari, attualmente purtroppo non più reperibili¹⁷. Allora si ebbe a sottolineare come il notariato ticinese si inserisca in una tradizione storica oramai consolidata nel contesto del notariato latino¹⁸.

Il legislatore del 1983, dipartendosi dalla convinzione che il sistema vigente aveva conseguito risultati sì soddisfacenti, ma andava ulteriormente perfezionato pur senza eccessivi sovvertimenti, si preoccupò di introdurre alcuni correttivi e adattamenti, in particolare volti a meglio garantire l'indipendenza del notaio libero professionista, onde assicurare le indispensabili premesse affinché questi potesse esercitare il proprio ministero in modo svincolato da interessi estranei o di parte, e scevro da interferenze esterne.

Nelle relative motivazioni, dopo una diffusa analisi storica, si evidenziava l'importanza di mantenere il criterio di libera scelta, propria del notariato latino, basata sulla nozione di fiducia, in particolare per questioni familiari che sovente implicano aspetti complessi, atteso come fosse oramai radicato nella realtà cantonale, l'uso di far capo ad un libero professionista in grado di offrire un'ampia gamma di prestazioni, spesso non ugualmente ottenibili da un pubblico funzionario con un notariato di tipo statale. Tale aspetto si intreccia con le modalità di svolgimento della funzione notarile che precedono in

¹⁵ Rapporto di maggioranza della commissione della legislazione sui messaggi n. 2421, 2422 e 2423, del 12 novembre 1979, concernenti la riforma della Legge sul notariato e sul messaggio n. 2424 del 12 novembre 1979, concernente l'iniziativa del Gruppo PST proponente l'introduzione parziale di un notariato di Stato n. 2421-2424R1 del 18 gennaio 1983; Rapporto commissionale di minoranza n. 2424R2, dell'11 febbraio 1983.

¹⁶ AA.VV, Per un notariato davvero pubblico, ed. Alternative, Bellinzona 1977.

¹⁷ Rapporto commissionale n. 2421-2424 R1, del 28 gennaio 1983, § 2.2; AGC sessione ordinaria autunnale 1982, pag. 1720, 1722, 1746.

¹⁸ AGC sessione ordinaria autunnale 1982, pag. 1723 seg , 1729 seg.; cfr. P. Crespi, Il trasferimento di compiti amministrativi cantonali a privati in Ticino (aspetti giuridici), Bellinzona 1995, pag. 65 seg.

particolare la rogazione vera e propria dell'atto (fase preparatoria), durante la quale appare indispensabile raccogliere ed interpretare correttamente la reale volontà delle parti, al fine di trascriverla fedelmente e di prestare loro la necessaria consulenza, rendendole debitamente edotte delle norme che disciplinano forma e contenuto dell'atto, e delle relative conseguenze giuridiche. Inoltre, si sottolineava come tale sistema presti il fianco ad una maggiore garanzia di indipendenza, tramite un doppio sistema di controllo¹⁹.

Queste considerazioni riescono in gran parte tuttora valide, non essendo sostanzialmente di molto mutato il quadro di fondo; tenuto conto di vari regimi cantonali che conoscono un sistema analogo; appare poi poco realistico allo stadio attuale creare ulteriore burocrazia all'interno dell'apparato statale. Inoltre il carattere causale della tassa notarile, per molti versi affine all'emolumento amministrativo, impone di attenersi al principio della copertura dei costi e dell'equivalenza, di guisa che i margini di profitto ipotizzabili appaiono relativamente contenuti²⁰. Si propone quindi, sulla scia del rapporto commissionale, di riferirsi tuttora al sistema vigente, preso atto di come non siano emerse in definitiva gravi lacune a carico di questa formula riconducibile ad una tradizione storica oramai consolidata nel contesto del notariato latino, sistema affermatosi nel frattempo in vari Cantoni svizzeri nonché all'estero, seguendo una tendenza oggi in via di ulteriore consolidamento e incentivante la competitività.

Ciò non toglie tuttavia, che anche alla luce di esperienze vissute in anni recenti, sia innegabile la necessità di introdurre ulteriori accorgimenti atti a meglio garantire il corretto svolgimento della funzione, nonché rafforzare gli strumenti di verifica sull'attività notarile.

6. Procedura di consultazione

Il presente progetto è stato sottoposto per osservazioni alle istanze competenti in materia di notariato, segnatamente la CAN, il Consiglio di disciplina notarile e l'Ordine dei notai. Si è cercato di tener conto dei vari suggerimenti pervenuti. In alcuni casi tuttavia ciò non è stato fattibile; in particolare l'Ordine dei notai aveva sollevato alcune richieste relative al regime della responsabilità civile dei notai (estensione della responsabilità dello Stato giusta la LRS all'attività notarile) e perplessità sul limite di età fissato a 70 anni. Parimenti si è rinunciato a permettere la costituzione di SA per l'esercizio dell'attività notarile, a differenza di quanto oggi avviene per l'avvocatura.

7. Modifiche nell'organizzazione

L'attuale LN affida la vigilanza sul notariato in particolare al Tribunale di appello e per esso alla Camera per l'avvocatura e per il notariato, nonché al Consiglio di disciplina. Il messaggio relativo alla revisione della Legge sull'avvocatura, prevede al capitolo VI la necessità di procedere ad un coordinamento con il progetto di revisione della LN, che denota una struttura organizzativa analoga a quella della vigente LAVv. Pertanto viene qui introdotta quale *novum* rispetto al progetto commissionale, una serie di istanze modellate sulla falsariga del precitato messaggio, in particolare l'istituzione di una nuova struttura; la Commissione per il notariato, quale organo di vigilanza sul notariato, la Commissione di disciplina, che assume sostanzialmente le competenze dell'attuale Consiglio di disciplina, e la Commissione esaminatrice incaricata di vagliare i candidati all'esame di abilitazione. Il Tribunale di appello conserva quale competenza residua il compito di ricevere la

¹⁹ Rapporto governativo n. 2424, del 12 novembre 1979, sull'iniziativa parlamentare elaborata presentata il 25 gennaio 1979 dal Gruppo socialista proponente l'introduzione del notariato di Stato, AGC sessione ordinaria autunnale 1982, pag. 1859-1871.

²⁰ DTF 83 I 81; DTF 103 1a 85; ZBGR 1982, pag. 287; M. Mooser, Le droit notarial, n. 382 seg.

dichiarazione di fedeltà del notaio che postula l'iscrizione a registro, e di rilasciare il certificato di capacità. Infine si è provveduto a designare il Tribunale cantonale amministrativo quale istanza giudiziaria indipendente ai sensi dell'art. 86 cpv. 2 LTF incaricata di dirimere i ricorsi contro le decisioni delle varie autorità competenti in materia di notariato. Per altre considerazioni si rimanda a quanto già esposto nel citato messaggio relativo alla revisione della LAVv, segnatamente al capitolo II.3 lett. a-e.

III. COMMENTO ALLE PRINCIPALI PROPOSTE DI LEGGE

Art. 1

Si precisa meglio lo statuto del notaio; in particolare questi non è un funzionario in senso tecnico, pur svolgendo mansioni delegate dal potere pubblico nell'ambito della procedura non contenziosa. Egli infatti, quale pubblico ufficiale, rappresenta un organo che adempie un compito statale; egli si pone in un rapporto di diritto pubblico speciale ed agisce a titolo indipendente dallo Stato, esercitando la funzione a proprio nome, assumendone i profitti e i rischi, pur restando assoggettato alla vigilanza dell'ente delegante, essendo beneficiario di un diritto del quale lo Stato solo è titolare²¹.

Si rinuncia giusta il rapporto commissionale, alla possibilità oggi prevista, di ricorrere a due o più notai per la rogazione di un atto (corogazione); tale soluzione conosciuta in alcuni Cantoni e mutuata in particolare dalla legislazione del Canton Vaud, viene giudicata infatti poco rispettosa del requisito di imparzialità e foriera di possibili confusioni e difficoltà in caso di controversie sulla corretta esecuzione del mandato²². Inoltre la sua portata pratica appare assai limitata, intervenendo nella realtà assai raramente.

Viene poi introdotto il registro dei notai in luogo dell'attuale albo, al quale occorre essere iscritti per essere ammessi all'esercizio del ministero notarile, tenendo conto di quanto avviene in tema di avvocatura e dei futuri sviluppi che si prospettano.

Art. 3

Come precedentemente già accennato, l'esigenza della forma autentica è prescritta imperativamente dal diritto pubblico federale per determinati atti; tale facoltà può spettare pure ai Cantoni in taluni ambiti circoscritti; inoltre le parti possono liberamente ricorrervi in altri tipi di negozi. Di principio è il diritto cantonale che regola all'interno del proprio comprensorio la competenza a rogare atti pubblici, sia per quanto attiene la designazione delle persone a ciò abilitate, che la rispettiva sfera di attività. Tale assioma scaturisce dal potere discrezionale di delega delle prerogative fondate sulla sovranità cantonale nell'ambito della giurisdizione non contenziosa. A ciò si aggiunge l'art. 55 Titolo finale CC, che stabilisce che i Cantoni possono emanare per il loro territorio norme relative alla celebrazione degli atti pubblici. A tale aspetto venne già dedicato in passato ampio spazio, specie in occasione dell'ultima revisione legislativa²³. Pertanto la facoltà al notaio di rogare al di fuori dei confini della circoscrizione cantonale, è subordinata alla disponibilità del Cantone interessato a riconoscere tali atti; una violazione a siffatto principio comporta per principio la nullità dell'atto (a maggior ragione se lo stesso viene rogato all'estero). Ciò vale pure per le constatazioni effettuate dal notaio di fatti avvenuti fuori Cantone.

Pertanto, i dettami di cui all'attuale art. 4 cpv. 2 ss., risalenti ad una concezione dottrinale sviluppata in passato, tendente a riservare al Cantone di sede la possibilità di estendere

²¹ RDAT II-1997, n. 10, pag. 17.

²² L. Müller, Die Haftung der Urkundsperson im Verhältnis zur Haftung von weiteren haftpflichtigen Personen, ZBGR 2001, pag. 269.

²³ Messaggio governativo n. 1166, dell'8 ottobre 1963, concernente la modificazione di alcune disposizioni della legislazione in materia di cartelle ipotecarie, di registro fondiario e di notariato, AGC, sessione ordinaria autunnale 1964, pag. 67 n. 4; Rapporto commissionale n. 2421R-2424R, del 28 gennaio 1983, ad art. 2 pag. 9 seg;

unilateralmente la facoltà di rogare atti relativi ad immobili siti sul suo territorio anche oltre i propri confini, appaiono oramai superati²⁴.

Un accenno particolare merita il riconoscimento di atti pubblici, a dipendenza del loro oggetto. Se in linea di principio vale il principio della libera scelta fra le persone abilitate a rogare, sussiste un'importante eccezione in tema di negozi giuridici riguardanti diritti reali o diritti annotabili, concernenti beni immobili. In tale contesto va inquadrato il citato art. 55 Titolo finale del CC (TF CC), e la relativa giurisprudenza sviluppata dal TF. Questi ha riconosciuto in passato la facoltà per il Cantone, di legiferare in merito²⁵; allo stato attuale si ammette quindi che i Cantoni possono decidere di sottoporre alla *lex rei sitae* gli atti che concernono un immobile, anche se con distinzioni non sempre univoche²⁶. Ciò si traduce in una limitazione della facoltà di scelta in punto alla designazione dalle parti del pubblico ufficiale a livello intercantonale, ed a maggior ragione nei rapporti internazionali. Al riguardo, una parte considerevole della dottrina ha sollevato notevoli perplessità, sviluppando tesi talora divergenti²⁷. Non appare del resto escluso che tale principio possa in futuro subire modifiche per via giurisprudenziale. Da ricordare l'inflessione al riguardo introdotta di recente dall'art. 70 LFus, in materia di trasferimento di patrimonio, nel senso che il notaio di sede del soggetto trasferente appare abilitato a rogare l'atto per tutti i fondi oggetto della mutazione.

Si nota infine, che il notaio debba sempre esaminare preliminarmente la propria competenza a rogare.

Art. 4

Per principio, la forma è retta dalle norme in vigore nel luogo ove l'atto interviene; il notaio deve quindi applicare la procedura notarile in vigore nel territorio cantonale ove opera (*locus regit actum*). Essendo questa condizione di validità, appare necessario indicare nell'atto il luogo di istromentazione. Tale principio riguarda le regole di procedura. Atti destinati a far fede all'estero, possono richiedere l'applicazione del diritto straniero, nel rispetto delle norme di forma interne. Tuttavia in determinati casi, sussiste la facoltà di ricorrere anche alle forme di altri ordinamenti giuridici, in particolare nel recepire dichiarazioni giurate altrimenti non riconosciute nel luogo al quale sono destinate. La facoltà di derogare alla legge, adottando schemi improntati ad istituti esteri, è ispirata in particolare dall'art. 11 cpv. 3 LDIP, segnatamente qualora ciò si renda necessario per ottenere il riconoscimento nel paese al quale questi atti sono destinati, a condizione di non creare false apparenze. Vanno inoltre salvaguardati i principi fondamentali del diritto notarile svizzero²⁸.

²⁴ Rep 1958, pag. 386 (atto all'estero); Meier-Hayoz, Berner Kommentar, ad art. 657 CC, n. 105.; AA.VV., Legge sul notariato del 23 febbraio 1983 annotata, Locarno 1996, ad art. 2, pag. 17 seg.; P. Christe, Le notariat jurassien, Questions choisies, RJJ 1991, pag. 211 seg.

²⁵ DTF 113 II 501; A. Depraz, Procédure d'instrumentation: le nouveau droit vaudois à l'épreuve du droit fédéral, Mélanges, pag. 442; E. Cornut, Der Grundstückkauf im IPR, Basel 1987, pag. 22 seg.; M. Mooser, Le droit notarial, n. 477 seg.; J. Schmid, Thesen zur öffentlichen Beurkundung, ZBGR 1993, pag. 13-17; J. Schmid, die öffentliche Beurkundung von Schuldverträgen, Friburgo 1988, n. 227 ss; J. Schmid, Les règles intercantionales relatives aux actes authentiques pour des contrats portant sur les droits réels relatifs aux biens-fonds, BR 1989, pag. 12-15.

²⁶ P. Ruf, Notariatsrecht, n. 576 seg.; P.H. Steinauer, La forme authentique en droit fédéral, pag. 18 seg.; AA.VV., Kommentar zum Notariatsrecht des Kantons Bern, a cura di S. Wolff, Bern 2009, n. 12 ss ad art. 22 NG.

²⁷ M. W. Kneller, n. 18 ad art. 119 IPRG, 2a ed. Basilea 2007; A. Meier-Hayoz, Berner Kommentar, ad art. 657 CC, n. 101 seg.; J. Schmid, n. 18 seg., ad art 55 TF, Basler Kommentar, 3a ediz., Basilea 2007; I. Schwander, Grundstückkauf : Internationales Privatrecht und Internationales Zivilprozessrecht, in Der Grundstückkauf, a cura di A. Koller, 2a ediz., Berna 2003, pag. 448.

²⁸ P.H. Steinauer, La forme authentique en droit fédéral, pag. 23 seg.; D. Piotet, Annulation judiciaire et nullité complète ou partielle de l'acte dans la nouvelle loi vaudoise, Mélanges publiés par l'association des notaires vaudois à l'occasion de son centenaire, Zurigo 2005, pag. 420 seg.; M. Mooser, Le droit notarial, n. 485.

Art. 5 seg.

Sussiste una gamma di doveri generali immanenti alla funzione di notaio, in parte già enunciati nella legge attuale, quali l'obbligo di informazione, di imparzialità e di chiarezza²⁹. Essi si ricollegano all'obbligo generale di diligenza, enucleato in particolare da Denis Piotet³⁰, differenziandosi da quelli specifici attinenti le modalità proprie di istrumentazione.

Art. 5

La disposizione, enuncia il primordiale principio della veridicità. Tale esigenza discende direttamente dal diritto federale. Il notaio deve infatti assicurarsi personalmente pur nei limiti delle sue facoltà, della fedefacenza degli atti che è chiamato a rogare e circa la correttezza della dichiarazioni che questi procede a trascrivere nell'atto ed ai fatti da lui constatati, astenendosi da qualsiasi attestazione della cui inesattezza abbia conoscenza o ragione di dubitare, con particolare riferimento a quanto attiene l'identità dei comparenti e delle parti, la loro capacità civile, i poteri di rappresentazione, e dando prova della diligenza richiesta dalle circostanze³¹.

Egli è tenuto pertanto ad accertarsi di persona in punto alla reale volontà espressa dai contraenti, al fine di appurarne la corrispondenza con l'enunciazione manifestata, e riprodurla in modo conforme e fedele, ponendo le premesse per la venuta in essere del negozio giuridico. Pur non essendo astretto ad indagare circa la fondatezza delle dichiarazioni delle parti, egli deve però rifiutare il proprio ministero, qualora abbia motivi fondati per ritenere che esse non siano conformi alla realtà. Si osservi come la funzione notarile non si esaurisca nella mera trascrizione delle volontà raccolte, ma implica pure una conforme ed adeguata trasposizione giuridica.

Art. 6

Si intende meglio specificare il dovere di informazione derivante dal diritto federale, che discende dal principio di veridicità³², nel senso che il notaio deve svolgere un'adeguata e corretta opera di istruzione alle parti, al fine di assicurarsi che esse abbiano a determinarsi e sottoscrivere l'atto con piena cognizione di causa. Esso va orientato alla necessità nel caso di specie di stabilire la reale volontà delle medesime. Si tratta di un obbligo immanente alla procedura medesima di istrumentazione, ben distinto dalle incombenze attinenti il mandato, rispettivamente dalla prestazione di consulenza nei confronti di una delle parti. Ciò deve avvenire nel rispetto rigoroso del principio di imparzialità o terzietà, e si riferisce innanzitutto alle condizioni materiali e di forma dell'atto, ed alla relativa portata sul piano giuridico.

È diffusa opinione, che tale obbligo si estende in un certa misura, anche al regime fiscale ed alle conseguenze connesse alla rogazione (cfr. art. 252 seg. LT per le ipoteche legali del fisco)³³. Anche se le tesi svolte in proposito presentano una panoplia assai variegata, generalmente si ammette un dovere in tal senso per tributi direttamente correlati con l'atto,

²⁹ M. Mooser, *Le droit notarial*, n. 681; P.H. Steinauer, *La forme authentique en droit fédéral*, pag. 10; L. Carlen *Notariatsrecht*, pag. 114 seg.

³⁰ D. Piotet, *La responsabilité patrimoniale des notaires et autres officiers publics*, Tesi Zurigo 1981, pag.126; D. Piotet, *La notion fédérale de l'acte authentique*, pag. 25 seg.

³¹ C. Eichenberger, *Die Wahrheitspflicht der an der öffentlichen Beurkundung Beteiligten im Spannungsfeld zwischen Bundesrecht und kantonalem Recht*, Berna 2009, pag. 45 ss.; M. Mooser, *Le droit notarial*, n. 178 ss.

³² M. Mooser, *Le droit notarial*, n. 177 seg.

³³ L. Bochud, *Notar und Steuern*, ZBGR 1995/76, pag. 1 seg.; M. Mooser *Le droit notarial*, n. 236; J. Plotke/T. Koller, *Urkundsperson und Steuerberatung, Pflicht oder Kür?*, AJP 3/2004, pag. 235 seg.; AA.VV, *die Belehrungs- und Beratungspflicht des Notars*, a cura di J. Schmid, Zurigo 2006, pag. 241 seg.; AA.VV, *Legge notarile annotata*, ad art. 4 cpv. 2, pag. 21 seg.; in merito all'obbligo di informazione previsto dal diritto cantonale, cfr. DTF n. 1288/1986 del 7 maggio 1987 in re B., consid. 3a.

distinto dalla consulenza in senso proprio, ed un obbligo di segnalazione per quanto attiene alle altre categorie di imposte semmai in gioco, commisurato poi debitamente dal profilo soggettivo, alle conoscenze specifiche delle parti e tenendo conto della natura del negozio. Tale compito va espletato personalmente ed è irrinunciabile. Simile prescrizione riveste una notevole importanza, potendo comportare conseguenze pratiche non trascurabili. Resta impregiudicata al notaio, la facoltà di rilasciare su domanda ulteriori complementi di informazione mirati a singole esigenze, che esulano dal quadro qui considerato.

Art. 7

In corrispondenza agli obblighi citati sopra, al notaio nell'esercizio delle proprie funzioni incombe il dovere di confidenzialità e di riservatezza. La concezione del notariato latino sul segreto professionale, è di regola contraddistinta da un'accezione rafforzata, nel senso che tale obbligo vige in senso assoluto, sulla scia di quanto avviene attualmente per l'avvocato. Di conseguenza il professionista non può essere tenuto a testimoniare, qualora ritenga di dover salvaguardare interessi preminenti. Il tema, già menzionato nel CPC e CPP cantonale, viene ripreso nei codici federali relativi alla procedura penale del 5 ottobre 2007 e civile del 19 dicembre 2008, sostituenti oramai i previgenti ordinamenti cantonali. In sintesi, il notaio è almeno da un profilo teorico, posto al beneficio di un regime particolare al pari di altri professionisti menzionati dall'art. 321 CP a tutela del segreto professionale, sussistendo un obbligo limitato a deporre (art. 171 CPP svizzero; art. 166 cpv. 1 lett. b CPC svizzero)³⁴.

Art. 8

Il rapporto instaurato fra notaio e le parti, è retto di per sé dal diritto pubblico³⁵. Il tema della responsabilità notarile, viene infatti delegato al diritto cantonale (art. 61 cpv. 1 CO). Dal profilo materiale, il rinvio operato dalla legge alle disposizioni del CO, trasforma il relativo ordinamento in materia di responsabilità contrattuale in diritto cantonale suppletorio³⁶. Secondo l'ordinamento ticinese, il notaio risponde personalmente dei propri errori. Infatti giusta la Legge sulla responsabilità civile degli enti pubblici e degli agenti pubblici del 24 ottobre 1988, atteso il particolare statuto quale libero professionista, si esclude per questi il regime della responsabilità primaria dello Stato, a differenza di quanto previsto per i funzionari (art. 2 lett. d)³⁷. Prendendo spunto da sollecitazioni espresse in tempi recenti sull'argomento, che sulla scorta di gravi episodi sono giunte a postulare di estendere al notaio la copertura offerta per l'operato dei funzionari, si avverte la necessità di rafforzare in misura consistente la protezione dell'utenza, pur senza modificare il regime attuale, in auge nei Cantoni con notariato libero. Preso atto anche della presa di posizione espressa in merito dalla Basilese, quale detentrica della polizza di assicurazione RC dello Stato, a tutela della copertura di eventuali pregiudizi, si prevede pertanto un regime basato su forme assicurative e di garanzie. Va qui sottolineato, come tale responsabilità resti circoscritta alle funzioni ministeriali del notaio (Beurkundungstätigkeit), opportunamente estesa ad ulteriori mansioni svolte dal professionista in stretta connessione con la sua funzione pubblica, per le quali si giustifica una disciplina unitaria³⁸. Sono invece escluse

³⁴ cfr. FF 2007, 6375; FF 2009, 56; M. Mooser, Le droit notarial, n. 245; D. Piotet, Le secret professionnel du notaire et le nouveau code de procédure civile, Not@lex 2009, pag. 78 ss.

³⁵ ZBGR 2006, pag. 195; DTF 127 III 248 consid. 1.

³⁶ B. de Weck, La faute civile du notaire; D. Piotet, Deux idées préconçues sur la responsabilité civile du notaire, journée juridique à l'intention des notaires, Friburgo 8 ottobre 1998 (dattiloscritto);

³⁷ AA.VV, Legge notarile annotata, ad art. 6 pag. 23 seg.; Messaggio governativo n. 3092 del 14 ottobre 1986, concernente la Legge sulla responsabilità civile degli enti pubblici e degli agenti pubblici, § 2.3.

³⁸ RtiD II-2010 n.2 pag. 7 ss (pagamento tributi di registro); L. Müller, Die Haftung der Urkundsperson mit besonderer Berücksichtigung des aargauischen Rechts, Zurigo 2000, pag. 56 seg.; J. Schläeppli, La rémunération du notaire,

attività professionali a carattere accessorio (Nebenberufliche Tätigkeit), che sottostanno alle norme del CO relative al mandato³⁹, quelle prestate nell'ambito della costituzione di una società anonima rette dall'art. 753 CO⁴⁰; come pure in qualità di rappresentante ufficiale o di liquidatore di una successione; discorso a parte vale per l'allestimento di un inventario o di una divisione successorale, su delega di un'autorità giudiziaria⁴¹. Per il che occorre talora operare delle distinzioni preliminari non sempre agevoli. Il notaio risponde pure per l'operato dai propri ausiliari (impiegati, praticanti, etc)⁴².

Art. 10

Viene mantenuto il principio relativo al divieto di operare ricorrendo a mezzi pubblicitari che non siano gli avvisi usualmente ammessi per informare la clientela sui cambiamenti intervenuti o altre utili informazioni⁴³. Il notaio non gode come visto sopra, del diritto di libertà di commercio.

Art. 11

Il dovere di imparzialità, che trova un contraltare nell'obbligo di ricusa in casi di conflitto di interesse, esige neutralità ed equidistanza da parte del notaio rogante, onde assicurare a tutte le parti uguaglianza e parità di trattamento.

Art. 13

Di fronte alle nuove sfide che la professione comporta, data la costante evoluzione in atto, occorre garantire un'adeguata preparazione del notaio dal profilo tecnico-giuridico e la possibilità di un costante aggiornamento. Si prevede in particolare un'innovazione significativa, consistente nell'introdurre sulla scia di altre recenti legislazioni, l'obbligo di frequentare a scadenze regolari corsi di formazione continua, stabilendo le conseguenze in caso di inadempienza.

Art. 14

Viene introdotto l'obbligo per il notaio di tenere una contabilità completa e fedefacente, sulla scia di varie legislazioni cantonali. In tal modo viene colmata una lacuna, sulla constatazione che per tale funzione non valgano le prescrizioni di cui agli articoli 934 e 957 seg. CO. Il diritto federale è semmai applicabile per analogia, in virtù di un rinvio a titolo suppletorio. Questa prescrizione appare senz'altro opportuna, al fine di tutelare efficacemente la clientela e la professionalità della funzione. È pure importante assicurare che i fondi affidati al notaio siano correttamente contabilizzati.

pag. 76 seg.; D. Piotet, Aspects particuliers de la responsabilité patrimoniale du notaire bernois, BN 1997, pag. 105 seg.

³⁹ BN 1986, pag. 139; ZBGR 1997, pag. 254; F. Bohnet/V. Martenet, Droit de la profession d'avocat, n. 3609 seg.; M. Mooser, Le droit notarial, n. 9; D. Piotet, La responsabilité patrimoniale des notaires, pag. 110; D. Piotet, Deux idées préconçues sur la responsabilité civile du notaire; AA.VV., Kommentar zum Notariatsrecht des Kantons Bern, a cura di S. Wolff, Berna 2009, n. 3 ss. ad art. 29 NG, n. 2 seg. ad art. 51 NG.; J. Schlaeppli, La rémunération, pag. 174 seg.

⁴⁰ M. Mooser, Le droit notarial, n. 302; P. H. Steinauer, La forme authentique en droit fédéral, pag. 30.

⁴¹ M. Mooser, Le droit notarial, n. 10 seg.; J. Schlaeppli, La rémunération du notaire, pag. 213; AA.VV., Kommentar, n. 1 seg. ad art. 55 NV.

⁴² M. Mooser, Le droit notarial, n. 319.

⁴³ M. Mooser, Le droit notarial, n. 417; BN 1998, pag. 280; AA.VV., Legge sul notariato del 23 febbraio 1983 ad art. 12; Regole particolareggiate sono presenti nel Codice professionale deontologico; J. Schlaeppli, La rémunération, pag. 36.

Art. 15

Con questa norma si vuole garantire che i valori affidati al notaio siano tenuti separati e permangano costantemente liberamente disponibili.

Art. 16

L'Ordine dei notai venne espressamente istituito con modifica legislativa nel 1955, su impulso di una mozione che mirava ad un migliore disciplinamento dell'attività notarile, sulla scia di quanto già avveniva per la professione di avvocato⁴⁴. Nel solco delle considerazioni a suo tempo espresse dal Governo a sostegno della medesima, va ora meglio specificato nella legge come si tratti di una corporazione di diritto pubblico con appartenenza obbligatoria, nonché le finalità ed i mezzi di finanziamento, esplicitando un concetto già oggi in vigore. La configurazione di organo di diritto pubblico comporta degli obblighi verso lo Stato, che vengono ora meglio esplicitati, in particolare di collaborare e farsi parte attiva nell'ambito notarile e favorirne una pratica corretta e dignitosa, segnatamente promuovendo la formazione professionale.

Art. 17 seg.

La nuova struttura organizzativa prevista ricalca sostanzialmente quella presente in materia di avvocatura. Autorità di vigilanza viene designata la Commissione per il notariato. Si tratta di una commissione di composizione mista, sulla scia di quanto previsto in materia di avvocatura dal progetto di LAVv, le cui cariche sono di durata biennale. Già nel relativo messaggio si auspica che il presidente ed il membro designato fra i magistrati e gli ex magistrati siano i medesimi, tanto per questa che per la commissione competente in materia di avvocatura. Per ovvi motivi, non potranno farne parte membri del Tribunale cantonale amministrativo.

Art. 18 seg.

Le competenze assegnate alla commissione per il notariato riprendono sostanzialmente quelle attribuite alla Camera per l'avvocatura e per il notariato. In particolare essa cura la tenuta del registro cantonale dei notai, strutturato sostanzialmente in modo parallelo a quello degli avvocati. Si è ritenuto di attribuirle anche il compito di segnalazione alla magistratura.

Art. 19

Si assegna alla Commissione per il notariato la competenza di irrogare la sanzione più grave di carattere disciplinare.

Art. 22

È opportuno conferire una chiara base legale in merito al perseguimento delle violazioni ai doveri del notaio, secondo quanto a suo tempo sancito dal TF⁴⁵. La norma corrisponde a ciò che prevede l'art. 25 della vecchia LAVv.

Art. 23

Si intende conferire maggiore snellezza alla legge, demandando al regolamento l'enunciazione dei requisiti di ammissione al notariato, e le relative modalità di svolgimento della pratica notarile. Nel rapporto si auspica che la pratica debba essere maggiormente valorizzata, in particolare prevedendo un periodo più lungo rispetto a quello attuale, frutto

⁴⁴ BU 1955, 492 ; AGC sessione ordinaria autunnale 1954, pag. 488 seg.; D. Piotet, *déontologie notariale et droit suisse*, SJ 2002, pag. 276 seg.

⁴⁵ RDAT II-2001, n. 11 cons. 3b, pag. 47 ss.

di successive decurtazioni dettate da motivi prevalentemente di ordine finanziario, che hanno visto diminuire sensibilmente la durata fissata a suo tempo ad un anno a tempo pieno giungendo attraverso fasi intermedie agli attuali due mesi, uno svolto presso l'UR e l'altro presso l'URC.

L'ottenimento del certificato di capacità, è subordinato fra altro al superamento di un esame specifico. Il regolamento ne determina le modalità.

Art. 24

Per quanto attiene le condizioni attinenti l'ammissione all'esercizio della funzione, si è introdotta ex novo l'esigenza di una polizza assicurativa RC, nel solco di quanto avviene per altre professioni liberali segnatamente gli avvocati, pur mantenendo l'istituto della cauzione come descritto all'art. 35, che dovrà meglio indicare i beneficiari⁴⁶.

Art. 25

Queste prescrizioni intendono garantire l'indipendenza del notaio, onde evitare il rischio di conflitto di interessi, favorire la qualità delle prestazioni e ampia disponibilità, requisiti di base per un corretto svolgimento della funzione⁴⁷. Infatti presupposto indispensabile per questo, è che il notaio possa agire in piena autonomia e affidabilità. Ne discende l'obbligo di soprassedere, qualora tali condizioni non siano date od appaiano compromesse. Ciò può in particolare verificarsi ove vengano esercitate accanto alla funzione notarile, ulteriori attività suscettibili di mettere a repentaglio il regolare esercizio della funzione, ad esempio dovendo tutelare in modo importante gli interessi del datore di lavoro⁴⁸.

La materia è stata già in passato oggetto di ampi dibattiti ed analisi con la revisione del 1983, allorché venne introdotta una clausola generale di incompatibilità con tutte le attività professionali e commerciali non occasionali, suscettibili di ingenerare una collisione di interessi anche solo indiretta, accanto ad un elenco specifico di attività controindicate. In tal modo, si intese introdurre un criterio restrittivo di natura non solo formale, bensì anche basato sull'intensità dell'occupazione⁴⁹.

Un accenno particolare merita la facoltà di abbinare la professione notarile con quella di avvocato. Come in vari altri Cantoni a notariato libero, la legge permette infatti al notaio di esercitare in pari tempo la professione dell'avvocatura⁵⁰. Il tema fu già oggetto di approfondite discussioni al momento dell'adozione della vigente LN⁵¹. Il Governo aveva allora giustificato la propria posizione, definendo proficua la simbiosi instaurata tra le due attività, ai fini di conseguire una maggiore competenza professionale, nonché nell'intento di incentivare la presenza di persone attive anche in regioni periferiche, mentre una separazione avrebbe inevitabilmente favorito i grossi studi legali. Inoltre, veniva asserito che l'abbinamento delle professioni poteva risultare positivo ai fini di una consulenza il più possibile esauriente⁵²; e questo basandosi sulla considerazione, che in gran numero di casi l'attività notarile costituisce fonte accessoria di reddito, difficilmente in grado di sopperire da sola al proprio sostentamento⁵³. Infine, l'imposizione della separazione delle

⁴⁶ RtiD II-2010, n. 2, pag. 77.

⁴⁷ M. Mooser, Le droit notarial, n. 101.

⁴⁸ DTF 94 I 213; RDAT II-1997, n. 10t pag. 16, consid. 2b.

⁴⁹ Art. 11 cpv. 1 cifra 3 LN; cfr. Rapporto commissionale n. 2421-2424 R1 del 28 gennaio 1983, p. 10; AGC sessione ordinaria autunnale 1982, pag. 1722, 1726, 1735, 1739, 1746, 1755. Si veda al proposito RDAT II- 1997 n. 10, pag. 17; F. Bohnet/V. Martenet, Droit de la profession d'avocat, n. 3594 seg., n. 3591 seg..

⁵⁰ Art. 11 cpv. 3 LN; M. Mooser, Le droit notarial, n. 104.

⁵¹ AGC sessione ordinaria autunnale 1982, pag. 1715 seg.

⁵² Rapporto governativo n. 2424 sull'iniziativa parlamentare elaborata, presentata il 25 gennaio 1979 dal gruppo socialista, proponente l'introduzione del notariato di Stato; AGC sessione ordinaria autunnale 1982, pag. 1865 seg.

⁵³ Messaggio governativo n. 2422, pag. 2; Rapporto commissionale n. 2421-2424R1, pag. 9-11, AGC sessione ordinaria autunnale 1982, pag. 1749 seg.

carriere, richiederebbe inevitabilmente una drastica riduzione del numero dei notai. A questo proposito il messaggio paventava di dover in tal caso introdurre un *numerus clausus*, onde evitare il rischio di squilibri. Invero taluni d'altro canto, avevano fatto osservare in sede di consultazione, come l'attuale formula implicasse un forte rischio per l'effettiva indipendenza del notaio, favorendo l'insorgenza di interessi estranei. Proprio in vista di tale eventualità, furono rafforzate all'art. 11 LN, le regole già esistenti in punto a diversi capi di incompatibilità, segnatamente attività commerciali di carattere immobiliare⁵⁴. Il rapporto commissionale, pur senza diffondersi oltremodo sull'argomento, evoca in particolare, la prospettiva almeno in lontananza di una possibile disgiunzione delle carriere, atteso come stiano radicalmente mutando le condizioni per l'esercizio dell'attività notarile. Tale soluzione del resto, è già conosciuta in taluni Cantoni⁵⁵.

Dopo attenta ponderazione, si è ritenuto di proporre il mantenimento dello *status quo*, sia per quanto attiene l'abbinamento con l'esercizio dell'avvocatura, che il vigente regime di incompatibilità mediante un'enunciazione specifica riguardo a determinate attività, alla luce di quanto previsto anche in altri Cantoni.

Infine, non si è ritenuto di aderire alla suggestione volta a concedere ai notai di organizzarsi sotto la struttura di società di capitali, soluzione già attualmente ammissibile a giudizio della CAN per gli avvocati, ma non per i notai⁵⁶. In effetti tale ipotesi appare controversa in dottrina, ed esplicitamente vietata in alcuni Cantoni⁵⁷. Opportuno appare qui anche un accenno alla problematica della conciliabilità della professione con la carica di membro di consigli di amministrazione, in particolare di società di sede. Questo abbinamento è ritenuto in genere compatibile, salvo specifiche restrizioni previste dalla legge⁵⁸ non conosciute nel diritto ticinese⁵⁹.

Circa la misura ritenuta ammissibile per attività pubbliche svolte a titolo parziale od accessorio, si riprende la formulazione attuale, suscettibile di lasciare all'autorità competente un adeguato margine di apprezzamento⁶⁰.

Il cpv. 3 esplicita quanto già oggi in uso in tema di attività in associazione per l'esercizio del notariato⁶¹.

Art. 26

Nella legge attuale si trovano alcune disposizioni relative alla confezione ed alla conservazione del tabellionato notarile. Si ritiene opportuno rinviare la materia di natura squisitamente tecnica, al regolamento.

Art. 27

Fra i motivi di cessazione della funzione, quale corollario alle nuove prescrizioni introdotte in materia si inserisce anche il mancato reiterato rispetto degli obblighi di formazione

⁵⁴ Messaggio governativo n. 2422, pag. 1-3.

⁵⁵ Segnatamente a GE, VD. In Vallese tale soluzione proposta dal governo in occasione della revisione della Legge notarile, venne scartata dal legislativo cantonale.

⁵⁶ Dec. CAN n. 18.2007.67 del 19 novembre 2007, relativa alla richiesta di iscrizione nel registro cantonale degli avvocati e l'esercizio della funzione di notaio, di avvocati e notai dipendenti di una S.A.; S. Wolf, Zivilrechtliche Organisationsmöglichkeiten für das freiberufliche Notariat – Betrachtungen de lege lata, Gedanken de lege ferenda, Festgabe 100 Jahre Verband bernischer Notare, pag. 303 seg.

⁵⁷ Segnatamente Vaud, Vallese e Berna, ove si ebbe ad evocare in particolare le difficoltà pratiche a predisporre misure adeguate a garantire l'indipendenza del notaio, nonché le relative verifiche; M. Mooser, Le droit notarial, n. 134; AA.VV., Kommentar zum Notariatsrecht des Kantons Bern, n. 5 ss. ad art. 3 NG; BN, 1998, pag. 283; F. Bohnet/V. Martenet, Droit da le profession d'avocat, Berna 2009, n. 3600.

⁵⁸ ZBGR 1993, pag. 50; DTF 2P.226/2006 dell'8 dicembre 2006. Da notare che in taluni casi si è ritenuto che simile mansione potesse risultare incompatibile, in quanto equiparata ad un'attività commerciale, ZBGR 2006, pag. 180.

⁵⁹ Rapporto commissionale n. 2421-2424R1, pag. 9-11.

⁶⁰ Art. 11 cifra 2 LN.

⁶¹ F. Bohnet/V. Martenet, Droit da le profession d'avocat, n. 3600 seg.

permanente, al fine di renderli operativi ed efficaci qualora risultino inoperanti altre misure di intervento. In tale contesto si inserisce anche la nuova regola che fissa un limite di età allo svolgimento della funzione notarile, pari a 70 anni, così come già introdotto nel corso negli ultimi anni in alcuni Cantoni, ed avallato a varie riprese dal TF⁶². Per questi casi è pure prevista una norma transitoria all'art. 118 cpv. 3.

Art. 35

A garanzia di eventuali pretese sollevate nei confronti del notaio riconducibili all'esercizio del suo ministero e relative attività accessorie, si prevede come menzionato sopra, di introdurre sulla scia di quanto stabilito in altri ordinamenti l'obbligo generale di contrarre un'assicurazione RC sinora in uso a titolo solo facoltativo, atteso il notevole rischio che la professione comporta, analogamente a quanto richiesto per l'esercizio dell'avvocatura. Inoltre viene mantenuto l'istituto della cauzione pur con funzione sussidiaria, destinata a riparare eventuale pregiudizi a terzi non coperti dall'assicurazione RC, o per pretese da parte dello Stato per oneri pubblici quali tasse o emolumenti amministrativi. Le relative modalità sono demandate al regolamento.

Art. 36 seg.

Sostanzialmente viene ripresa la sistematica vigente, pur con alcune precisazioni ed aggiunte. Si ricorda come la legislazione attuale conosca una tripartizione delle tipologie di atto autentico (art. 19 LAC), ritenuta sostanzialmente tuttora valida.

L'art. 36 evoca in particolare il requisito dell'unità dell'atto.

L'autenticazione delle dichiarazioni di volontà implica una partecipazione attiva delle parti alla rogazione (lettura ed approvazione), e quindi la loro presenza contemporanea e continua. Tale esigenza si riferisce all'azione, al luogo ed al tempo. Essa trova per la dottrina maggioritaria fondamento diretto nel diritto federale, anche se sussistono tesi in senso diverso⁶³. Circa gli inserti, la dottrina distingue secondo la funzione che essi rivestono nell'atto; qualora consista nel costituire semplicemente un mezzo di prova, oppure nell'esplicitare la volontà espressa dalle parti, costituendo un *essentialia negotii*. In quest'ultimo caso appare indispensabile integrarli a pieno titolo nella procedura di istromentazione dell'atto⁶⁴.

Art. 40

Prescrive il contenuto dell'atto notarile, enunciando almeno in parte le esigenze minime poste dal diritto federale in tema di forma autentica.

La revisione del CC votata dalle Camere l'11 dicembre 2009, prevede all'art. 55a Titolo finale, la facoltà per i cantoni di autorizzare i notai ad allestire copie elettroniche di atti da loro redatti, pur non contemplando l'ipotesi di un atto notarile interamente digitalizzato⁶⁵.

Art. 44

Viene riformulata la norma relativa ai requisiti necessari per equipaggiare adeguatamente lo studio del notaio e relative installazioni, nonché del luogo di confezione degli atti, avuto riguardo alla recente evoluzione tecnologica.

⁶² DTF 124 I 297; DTF 2P.82/2006 del 21 agosto 2007 (Basilea Città); AJP 1999, pag. 200; A. Depraz, art. cit., *Mélanges*, pag. 438; M. Mooser, *Le droit notarial*, n. 90.

⁶³ M. Mooser, *Le droit notarial*, n. 604 seg.; A. Depraz, art. cit., *Mélanges*, pag. 448); A. Depraz, *La forme authentique*, n. 513 seg..

⁶⁴ M. Mooser, *Le droit notarial*, n. 565; A. Depraz, art. cit., *Mélanges*, pag. 445.

⁶⁵ FF 2009, 7668; Messaggio concernente la revisione del Codice civile svizzero (Cartella ipotecaria registrata e altre modifiche della disciplina dei diritti reali), n. 07.061 del 27 luglio 2007, FF 2007, 4904.

Art. 45-46

La legge attuale prevede esclusivamente l'uso della lingua ufficiale del Cantone, sotto pena di nullità, come sancito in passato pure dal TF⁶⁶. Tale sistema viene sostanzialmente ripreso, recependo quanto espresso in sede di consultazione, al fine di evitare complicazioni. Va osservato tuttavia come la dottrina recente mette in luce che l'art. 55 cpv. 2 Titolo finale CC implica la facoltà di rogare in altra lingua (si pensi a titolo esemplificativo nell'ambito del registro di commercio), e che comunque limitazioni in merito costituiscono prescrizioni d'ordine⁶⁷.

Art. 47

Si mantengono sostanzialmente inalterate le attuali esigenze poste per la eventuale modifica dell'atto, demandando al regolamento le relative modalità di attuazione.

Art. 50

Si tratta di garantire l'indipendenza oggettiva del notaio nei confronti di tutte le parti, prevedendo dei motivi di incompatibilità⁶⁸. Un primo adeguamento era già intervenuto a seguito dell'adozione della Legge sull'unione domestica registrata, del 18 giugno 2004. La gamma delle fattispecie di incompatibilità viene ora estesa, uniformandosi alla lett. a, a quanto attuato con la recente revisione della LOC nell'ambito della designazione dei municipali, come auspicato dal rapporto commissionale⁶⁹. Si specifica che i gradi di parentela che vietano l'esercizio del ministero, sono riferiti al vincolo di consanguineità nell'accezione larga⁷⁰. La lett. d prevede che non ricade sotto queste restrizioni l'attribuzione della funzione di esecutore testamentario da parte del testatore⁷¹.

Art. 53 lett. c, f

Circa la lett. c, la giurisprudenza ha avuto ancora recentemente occasione di precisare in quale misura il notaio debba certiorarsi della capacità civile delle parti⁷². La lett. f corrisponde a quanto caldeggiato dalla dottrina a tutela delle parti⁷³.

Art. 55

Vengono esplicitate le conseguenze in caso di presenza di vizi formali, suscettibili di intaccare l'efficacia dell'atto. Ai fini di una valida rogazione, occorre infatti che il notaio ottemperi un duplice ordine di obblighi; da un lato quelli relativi al contenuto materiale fissati dal diritto federale oppure alle esigenze da questi stabilite, decretando la sanzione in caso di inosservanza (art. 12 CO)⁷⁴; dall'altro le prescrizioni concernenti la veste formale e la procedura da osservare proprie del diritto cantonale, nel rispetto dei requisiti minimi posti dal diritto federale, in relazione all'art. 55 Titolo finale CC.

Tale secondo aspetto, involge fra altro una problematica tuttora dibattuta in merito alle conseguenze in caso di inosservanza; prevale comunque l'opinione che per la validità dell'atto, vadano soddisfatte pure le condizioni poste dal diritto cantonale (o almeno

⁶⁶ DTF 4 dicembre 1990, n. 2P.167.1990 in re M.; Rep. 1959, pag. 35.

⁶⁷ C. Brückner, Schweizerisches Beurkundungsrecht, n. 1276 ss.; A. Depraz, La forme authentique, Losanna 2002, pag. 189, n. 357 seg.; M. Mooser, Le droit notarial, n. 572 ss.; J. Schmid, n. 47 ad art. 55 TF CC.

⁶⁸ D. Santschi, Die Ausstandspflicht des Notars, Langenthal 1992, n. 84 seg.

⁶⁹ Cfr. art. 83 LOC, BU 2008, 627; cfr. Rapporto n. 5897R, del 2 aprile 2008 della commissione della legislazione, sul Messaggio governativo n. 5897 del 6 marzo 2007, concernente la revisione parziale della LOC del 10 marzo 1987.

⁷⁰ cfr. R DAT I-1993, n. 18, pag. 51, cons. 8.

⁷¹ Rep. 1985, pag. 176 ss. con note di S. Bolla; M. Mooser, Le droit notarial, n. 157-158.

⁷² BR 2010, n. 356, pag. 192; M. Mooser, Le droit notarial, n. 187 ss.

⁷³ M. Mooser, Le droit notarial, n. 169.

⁷⁴ DTF 112 II 330.

alcune), ciò che trova riscontro nel testo di legge. A questo proposito, si accenna alla presenza di una discussione, relativa alla facoltà del Cantone di sanzionare le conseguenze in caso di inosservanza delle prescrizioni di forma in modo modulare e differenziato, rispetto all'art. 12 cpv. 2 CO (nullità assoluta)⁷⁵. Si è ritenuto in ossequio alla recente giurisprudenza del TF, di inserire sub. lett. c, anche l'art. 37⁷⁶. In consonanza con i nuovi orientamenti, i requisiti di lingua vengono ad assumere solo valenza di prescrizione d'ordine, a differenza di quanto era sinora il caso⁷⁷.

Art. 57

La revisione del CC votata dalle Camere l'11 dicembre 2009, prevede all'art. 55a Titolo finale, la facoltà per i cantoni di autorizzare i notai ad allestire copie elettroniche di atti da loro redatti, pur non contemplando l'ipotesi di un rogito notarile interamente digitalizzato⁷⁸. Si menziona pertanto al cpv. 5 la facoltà di allestire copie anche per via elettronica, secondo modalità da precisare in sede di regolamento.

Art. 65

Nel capoverso 1 viene mantenuta la possibilità di pubblicazione di testamento presso la sede del notaio, per successioni apertesì all'estero⁷⁹.

Art. 67

Viene ripreso il vigente art. 83 LN, tenendo conto alle esigenze del diritto federale. Nella disposizione si regolano in particolare una delle possibili modalità di revoca di atto di disposizione di ultima volontà, tema che presenta di per sé un'ampia gamma di aspetti⁸⁰. In tal caso appare opportuno effettuare le relative comunicazioni anche al Registro centrale dei testamenti.

Art. 68

Viene riformulata la disposizione attuale. Si prevede al momento del deposito di disposizioni di ultima volontà, la possibilità di notifica al Registro centrale dei testamenti a Berna, che il notaio deve menzionare all'interessato (cfr. art. 6 cpv. 3). Tale notifica si estende anche in caso di restituzione di testamento al testatore. Si tratta di un servizio in esercizio da diversi anni e presente anche in altri paesi, con il quale viene registrata su supporto informatico in particolare, l'identità del disponente, senza peraltro nulla rivelare circa il contenuto medesimo. La registrazione avviene contro versamento di una tassa. Queste informazioni non sono accessibili a terzi, se non previa presentazione dell'atto di morte di una determinata persona. A quel momento sarà quindi possibile contattare il notaio depositario.

Tale accorgimento è destinato ad agevolare le ricerche in merito all'eventuale esistenza di testamenti in caso di morte.

⁷⁵ D. Piotet, Annulation judiciaire et nullité complète ou partielle de l'acte dans la nouvelle loi vaudoise, *Mélanges*, pag. 413-431; cfr. BR 2010 n. 356, pag. 192.

⁷⁶ BR 2010, n. 356, pag. 192.

⁷⁷ AGC sessione ordinaria autunnale 1945 pag. 140; M. Mooser, *Le droit notarial*, n. 572.

⁷⁸ FF 2009, 7668; Messaggio concernente la revisione del Codice civile svizzero (Cartella ipotecaria registrata e altre modifiche della disciplina dei diritti reali), n. 07.061, del 27 luglio 2007, FF 2007, 4904; J. Schmid, *Elektronische öffentliche Urkunden im Verkehr mit den Registerbehörden*, ZBGR 2008, pag. 264 seg.

⁷⁹ Messaggio governativo n. 2820 dell'8 maggio 1984 e relativo rapporto commissionale n. 2820R dell'8 gennaio 1985.

⁸⁰ R. Rodriguez, *Le révocation du testament public et ses conséquences du point de vue de la communication de l'acte*, *Not@lex* 2009, pag. 51 seg.

Art. 69 cpv. 1 lett. b e cpv. 4

Il nuovo codice di diritto processuale civile svizzero introduce una nozione a suo tempo già conosciuta da alcune legislazioni cantonali, relative all'atto pubblico esecutivo (art. 347 seg.). In tal modo si intende parificare gli atti rogati in Svizzera a quelli esteri, ai sensi della Convenzione di Lugano⁸¹. Si riprende in sostanza quanto già introdotto in occasione dell'adattamento delle leggi cantonali al nuovo CPC svizzero.

Art. 71

Nell'ambito della firma digitale, al notaio permane la facoltà di procedere all'identificazione dell'utente della chiave elettronica privata, che è altra cosa rispetto alla semplice funzione del prestatore di servizi, riconosciuto ai sensi della Legge sulla firma elettronica del 19 dicembre 2003⁸².

Art. 74

Nel progetto di revisione del CO in discussione alle Camere federali, vengono regolate le modalità per tenere l'assemblea generale in contemporanea in più luoghi con l'ausilio della moderna tecnologia. Viene pure prevista la facoltà, a determinate condizioni, di parteciparvi mediante l'ausilio di mezzi elettronici. Nella misura in cui si tratti di un atto di constatazione, per la dottrina non occorre rispettare il principio dell'unità. Nella disposizione si introduce quindi la possibilità di allestire il protocollo di assemblee societarie tenute a distanza, rinviando per il resto al regolamento⁸³.

Art. 76

Si precisa una norma già preesistente, riferita in particolare alla possibilità di allestire i cosiddetti «*Affidavit*», ignoti come tali al diritto svizzero (cfr. art. 4 cpv. 2)⁸⁴.

Art. 82

L'istituto dell'archivio notarile, ritenuto oramai obsoleto, ha conosciuto negli ultimi anni varie vicissitudini; ad un dato punto ne era stata decretata la soppressione⁸⁵; a pochi anni dalla relativa delibera, esso appare ora destinato a sussistere, soprattutto a motivo della stretta connessione intercorrente con l'imposta cantonale di bollo, a sua volta votata ad una graduale abolizione e successivamente reintrodotta, rispettivamente mantenuta con la modifica dell'art. 55a Lbol⁸⁶. Pertanto la menzionata decisione di abrogazione va ritenuta superata.

⁸¹ Messaggio del Consiglio federale concernente il Codice di diritto processuale civile svizzero n. 06.062, del 28 giugno 2006, FF 2006, 6758 seg.; J. Schmid, Das Modell der vollstreckbaren öffentlichen Urkunde im schweizerischen Recht, ZBGR 2004, pag. 26 seg.; S. Wolff/A. Setz, Die vollstreckbare öffentliche Urkunde, insbesondere aus der Sicht des Notariats, in Schweizerische Zivilprozessordnung und Notariat, a cura di S. Wolff, Berna 2010, pag. 55 ss.; ZGRG 2010, pag. 128 ss.

⁸² RS 943.03; M. Mooser, Le droit notarial, n. 716 seg.; T. Legler, Le Cyber-Notaire, bientôt une réalité, Mélanges publiés par l'association des notaires vaudois, à l'occasion de son centenaire, pag. 512 seg.

⁸³ Messaggio concernente la modifica del CO n. 08.011, del 21 dicembre 2007, art. 701a, FF 2008, 1504; cfr. art. 20 ORC; AJP 2011 pag. 159; A. Depraz, art. cit., Mélanges, pag. 448; P. Böckli, Schweizer Aktienrecht, 4a ed., Zurigo 2009, pag. 1340 seg.; J. Lambert, Die Durchführung der GV an zwei verschiedenen Tagungsorte, Reprax 2003, pag. 36; M. Mooser, Le droit notarial, n. 711 seg.; J. Schmidt, Elektronische öffentliche Urkunde im Verkehr mit den Registerbehörden, ZBGR 2008, pag. 266 seg..

⁸⁴ ZBGR 2000, pag. 389; ZBGR 2001, pag. 261; C. Brückner, Die Beurkundung von Affidavits in der Schweiz, Festgabe 100 Jahre Verband bernischer Notare, pag. 67 seg.

⁸⁵ BU 2004, 147; l'entrata in vigore della normativa venne differita a varie riprese, cfr. BU 2008, 5. Una proposta di reintroduzione dell'archivio notarile fu avanzata e successivamente ritirata dal governo, cfr. Messaggio governativo concernente la modifica della legge sul notariato del 23 febbraio 1983 n. 5634, del 15 marzo 2005; Rapporto della commissione della legislazione concernente la modifica della Legge sul notariato del 23 febbraio 1983 n. 5634R, del 15 giugno 2005.

⁸⁶ BU 2005, 54.

Art. 89

Si riprende il concetto di diritto di proprietà della vigente LN sui rogiti originali, rendendo maggiormente chiara e coerente la disciplina legale, rispetto al sistema attuale. Il notaio assume comunque una veste simile a quella di un depositario, essendo responsabile per la buona e corretta tenuta dei documenti. Inoltre occorre osservare come vada assicurato un maggiore potere di controllo e di responsabilizzazione da parte dell'ente pubblico, trattandosi di materiale che riveste un interesse collettivo e destinato con il trascorrere del tempo a trovare la sede ideale presso l'Archivio di Stato.

Art. 93 seg.

Il problema degli onorari è oggetto di messaggio separato, volto alla revisione integrale della LTN.

Art. 97 seg.

In tema di disciplina notarile, vennero già avanzate a suo tempo alcune proposte, tramite un apposito messaggio, relativo all'istituzione di ispettori notai, in sostituzione dei magistrati ispettori, da tempo notoriamente non più in grado di effettuare le ispezioni previste dalla legge⁸⁷. Esso è tuttora pendente presso la commissione della legislazione, in attesa di un progetto di revisione globale della legge notarile. Pertanto vengono qui integrate alcune delle disposizioni ivi contenute, rinviando al commento contenuto nel relativo messaggio. Si osserva comunque che sono state apportate alcune modifiche; in particolare le competenze attribuite sinora al Consiglio di disciplina vengono devolute alla Commissione di disciplina notarile; inoltre vengono apportate doverose precisazioni ed integrazioni dal profilo materiale e da quello procedurale, nonché introdotto l'istituto della prescrizione, sinora assente nella legge, conformemente a quanto recentemente postulato dalla Camera per l'avvocatura e per il notariato, ispirandosi alla regolamentazione prevista nella LCCA e al progetto di LAVv.

Art. 105

Come accennato in ingresso, vengono uniformati i rimedi giuridici, devolvendo la competenza di cognizione al Tribunale cantonale amministrativo per i ricorsi avverso le decisioni delle varie istanze, negando di regola l'effetto sospensivo alle decisioni cautelari, come prescritto nel progetto di LAVv.

Art. 109

Vengono riunite e completate in un'unica disposizione le varie fattispecie suscettibili di richiedere l'adozione di provvedimenti cautelari, in particolare la sospensione provvisoria dall'esercizio del notariato, sinora disciplinata in modo frammentario e non sempre uniforme, per meglio garantire i diritti delle parti e la sicurezza e l'affidabilità nell'ambito notarile.

Art. 114

Viene definita la ripartizione di competenze ad emanare le norme di applicazione in materia di notariato, segnatamente fra il Consiglio di Stato e la Commissione per il notariato, in analogia con quanto prospettato nel progetto di LAVv.

⁸⁷ Messaggio governativo n. 5784 del 9 maggio 2006, relativo alla modifica della LN e della LOG, in materia di ispezioni notarili.

Modifiche di altre leggi

Il progetto di Legge sull'avvocatura (messaggio n. 6406 del 12 ottobre 2010) propone di togliere alla Camera per l'avvocatura e per il notariato tutte le competenze in materia di avvocatura. Ora anche il disegno di nuova Legge sul notariato propone di adottare un'impostazione diversa, che non assegna più compiti alla Camera per l'avvocatura e per il notariato. Occorre pertanto eliminare dalla Legge sull'organizzazione giudiziaria i riferimenti alla Camera per l'avvocatura e per il notariato, che figurano nell'articolo 42 capoverso 3 e nell'articolo 45 capoverso 4 LOG, e viene abrogato l'articolo 64 LOG che ne stabilisce la composizione e le competenze.

In consonanza con il progetto di LN in esame, si impongono pure alcune modifiche alla LAC, in particolare una revisione integrale della Legge che completa gli art. 19 e 22 LAC del 20 aprile 1914, che abilita i segretari comunali a rogare atti di compravendita e di permuta entro un limite di valore stabilito, oramai superata in diversi punti.

IV. CONSEGUENZE CON LE LINEE DIRETTIVE ED IL PIANO FINANZIARIO

La confezione della nuova legge, è contemplata nelle Linee direttive del quadriennio 2008/2012. Il presente progetto non implica impegni finanziari aggiuntivi, se non nella misura già descritta nel precedente messaggio n. 5784, relativo alle ispezioni notarili.

Vogliate gradire, signor Presidente, signore e signori deputati, l'espressione della nostra massima stima.

Per il Consiglio di Stato:

Il Presidente, L. Pedrazzini

Il Cancelliere, G. Gianella

Disegno di

LEGGE sul notariato

Il Gran Consiglio
della Repubblica e Cantone Ticino

visto il messaggio 5 aprile 2011 n. 6491 del Consiglio di Stato,

d e c r e t a :

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1

**Funzioni del
notaio**

¹Il notaio è un pubblico ufficiale incaricato di ricevere e conservare tutti gli atti per i quali la legge o la volontà delle parti richiedono la forma autentica.

²Esercita inoltre le altre attribuzioni conferitegli dalla legge.

³Egli svolge la propria funzione in modo indipendente, sotto la vigilanza del Cantone.

⁴Per l'esercizio del notariato, occorre l'iscrizione nel registro dei notai, previo ottenimento del certificato di capacità.

Art. 2

**Qualità di
notaio**

La qualità di notaio è conferita dal Tribunale di appello.

Art. 3

**Competenza
territoriale**

Gli atti pubblici stesi nel territorio del Cantone o riguardanti diritti reali relativi a fondi siti nel Cantone, sono di esclusiva competenza di un notaio ammesso all'esercizio nel Cantone Ticino; sono riservate le competenze del segretario comunale giusta l'articolo 19 della legge del 18 aprile 1911 di applicazione e complemento del Codice civile svizzero (LAC) e la relativa regolamentazione.

Art. 4

**Forma degli atti
pubblici**

¹Tutti gli atti pubblici ricevuti da un notaio ticinese, soggiacciono alla presente legge quanto alla forma e alla competenza.

²Restano riservate le esigenze della legge federale del 18 dicembre 1987 sul diritto internazionale privato attinenti la forma.

TITOLO II - DOVERI DEL NOTAIO

Art. 5

Doveri del notaio ¹Le dichiarazioni e le pattuizioni ricevute nella forma autentica devono essere rese alla presenza del notaio; i fatti devono essere da lui constatati personalmente.

²Egli deve vegliare affinché nessuna parte venga indotta a stipulare diversamente da quanto realmente voluto.

Art. 6

Informazione ¹Il notaio informa le parti sulla natura, sul contenuto e sulla portata giuridica dell'atto e fornisce le necessarie spiegazioni sugli aspetti fiscali, nonché sugli emolumenti notarili e le tasse di iscrizione e di bollo; per i trasferimenti di proprietà, le rende attente sulle ipoteche legali relative all'atto e sulle conseguenze penali di una falsa attestazione.

²Il notaio ha l'obbligo di prestare la debita consulenza alle parti.

³Notifica loro la possibilità di comunicazione sull'esistenza di disposizioni di ultima volontà al registro centrale dei testamenti.

Art. 7

Segreto professionale

Il notaio è titolare del segreto professionale. Deve serbare il segreto su quanto è pervenuto a sua conoscenza nell'esercizio del suo ministero e nell'espletazione delle attività connesse a quest'ultimo e sugli affari conclusi con il suo intervento, salvo se ne sia dispensato da tutte le parti contraenti o dall'autorità di vigilanza, oppure quando la legge richieda un'iscrizione nei pubblici registri o una comunicazione ad altre autorità; rimane riservato l'obbligo di testimoniare nei limiti consentiti dalla legge civile e penale.

Art. 8

Responsabilità

¹Il notaio è civilmente responsabile di ogni pregiudizio causato illecitamente, sia per negligenza che volontariamente, nell'espletazione delle sue funzioni ministeriali e attività connesse.

²Egli risponde civilmente anche dell'operato dei propri collaboratori.

Art. 9

Obbligatorietà dell'ufficio

Il notaio è tenuto a prestare il suo ufficio ogni qualvolta ne sia richiesto, riservati i casi di ricasazione.

Art. 10

Pubblicità

¹Il notaio deve astenersi da qualsiasi pubblicità, salvo gli avvisi usuali destinati ad informare il pubblico dell'apertura o del cambiamento di uno studio notarile, come pure di accordi di collaborazione.

²Il regolamento determina le modalità di presentazione del notaio tramite siti informatici, e l'uso della corrispondenza.

Art. 11

Imparzialità

¹Il notaio deve salvaguardare in modo equo ed imparziale gli interessi di tutte le parti.

²Sono riservate le disposizioni in materia di ricusazione.

Art. 12

Diligenza

¹Il notaio deve osservare un adeguato grado di riguardo e di attenzione nei confronti delle parti, ed usare la massima diligenza nell'espletare le proprie funzioni e nel rispetto dell'ordine pubblico.

²Restano riservate le prescrizioni attinenti i doveri specifici della procedura notarile.

Formazione continua

Art. 13

Il notaio è tenuto ad assicurare in modo regolare la propria formazione professionale, in particolare con la frequenza di corsi.

Art. 14

Contabilità

¹Il notaio deve tenere una corretta e completa contabilità attinente la propria attività, secondo i dettami del Codice delle obbligazioni (CO); a questo scopo vanno tenuti conti separati.

²I giustificativi devono essere conservati per il periodo di almeno dieci anni.

Art. 15

Valori e atti

¹Il notaio custodisce in modo separato dal proprio patrimonio le somme di denaro, le carte valori e le altre cose fungibili affidategli in modo da poterle restituire in ogni momento; restano riservati i diritti di compensazione e ritenzione previsti dalla legge.

²Il notaio deve poter documentare in ogni momento i movimenti di fondi effettuati per conto terzi.

³Gli atti che gli sono affidati sono restituiti all'avente diritto alla prima richiesta, sia o meno coperto l'onorario del notaio.

TITOLO III - ORGANIZZAZIONE

Art 16

Ordine dei notai ¹L'Ordine dei notai del Cantone Ticino è una corporazione di diritto pubblico, del quale fanno obbligatoriamente parte i notai iscritti nel registro cantonale.

²L'Ordine dei notai adotta uno statuto, nel quale definisce la propria organizzazione; lo statuto è sottoposto al Tribunale di appello per l'approvazione.

³L'Ordine dei notai promuove la dignità e l'esercizio corretto della professione e viene coinvolto dallo Stato, in particolare, per:

- discutere i problemi generali del notariato e dell'amministrazione;
- preparare atti legislativi nel settore;
- organizzare gli esami di notariato e la formazione di notai e praticanti;
- formulare le proposte di nomina dei notai nelle commissioni;
- emanare norme deontologiche;
- promuovere la formazione professionale dei suoi membri.

Art. 17

Commissione per il notariato ¹La Commissione per il notariato si compone di tre membri e tre supplenti nominati dal Tribunale di appello per il periodo di due anni:

I. Composizione

- il presidente e il suo supplente sono nominati tra i giudici del Tribunale di appello;
- un membro e un supplente sono nominati tra i magistrati e gli ex magistrati non iscritti nel registro cantonale dei notai;
- un membro e un supplente sono nominati tra i notai iscritti nel registro cantonale, su proposta dell'Ordine dei notai.

²Il Tribunale di appello cura il segretariato.

Art. 18

II. Competenze **a) vigilanza**

¹La Commissione per il notariato esercita la vigilanza sui notai e sugli archivi notarili; in particolare:

- a) allestisce e tiene costantemente a giorno il registro dei notai;
- b) ammette agli esami di abilitazione;
- c) decide le iscrizioni nel registro cantonale, revoca dalla funzione di notaio e procede alla radiazione dal registro;
- d) sospende a titolo cautelare i notai dall'esercizio della professione e adotta le altre misure cautelari conformemente all'articolo 109;
- e) funge da autorità di vigilanza in materia di segreto professionale di cui all'articolo 321 del Codice penale (CP);
- f) emana le norme regolamentari e le istruzioni di sua competenza conformemente alla legge;
- g) rilascia direttive in merito all'applicazione ed interpretazione della presente legge e delle disposizioni di esecuzione;
- h) segnala al magistrato competente i notai ritenuti autori di atti contrari alla legge, nell'esercizio della loro professione.

²Il presidente può decidere i casi non controversi di cui alle lettere a, b, e c; l'interessato può domandare il riesame della decisione presidenziale alla Commissione per il notariato.

Art. 19

b) disciplinare La commissione per il notariato è competente ad infliggere il divieto definitivo di esercitare la professione in caso di violazioni gravi. Esso può esser cumulato con la multa. Valgono i capoversi 3 e 4 dell'articolo 100.

Art. 20

Commissione esaminatrice ¹La Commissione esaminatrice è competente per la tenuta degli esami.

²La Commissione per il notariato stabilisce la composizione della Commissione esaminatrice e ne designa i membri per un periodo di due anni.

Art. 21

Commissione di disciplina notarile ¹La Commissione di disciplina notarile esercita il potere disciplinare sui notai.

I. Composizione ²Si compone di tre membri e di tre supplenti e si avvale di un segretario cui può essere delegata l'istruttoria, designati dalla Commissione per il notariato per un periodo di due anni tra i notai iscritti nel registro cantonale.

³Per la ricusa valgono per analogia le disposizioni del Codice di procedura civile (CPC); la Commissione di disciplina decide sulla ricusa senza il membro ricusato e completandosi con i supplenti. Se è ricusata l'intera Commissione di disciplina notarile, la Commissione per il notariato ne costituisce una straordinaria, scegliendo tra i notai.

⁴La Commissione di disciplina si organizza liberamente.

Art. 22

II. Competenze ¹La commissione è competente a:

- giudicare tutte le violazioni alla presente legge, al regolamento, alla legge sulla tariffa notarile, alle norme deontologiche e allo statuto;
- reprimere in via disciplinare gli atti commessi dal notaio in violazione dei suoi doveri o tali da compromettere in qualunque modo la sua reputazione professionale, il suo onore in relazione agli obblighi professionali o la fiducia che in lui ripone il pubblico;
- decidere i reclami circa le parcelle notarili, conformemente alla legge sulla tariffa notarile;
- segnalare al magistrato competente i notai ritenuti autori di atti contrari alla legge, nell'esercizio della loro professione.

²Restano riservate le competenze della Commissione per il notariato di cui all'articolo 19.

³La Commissione di disciplina notarile informa la Commissione per il notariato sulle segnalazioni alle autorità penali a carico di notai.

TITOLO IV - ESERCIZIO DELLA PROFESSIONE E CAUZIONE NOTARILE

Capitolo primo - Qualità di notaio

Art. 23

Certificato di capacità

¹Per conseguire il certificato di capacità è necessario aver assolto la pratica notarile, essere in possesso del certificato di capacità di avvocato e aver superato l'esame di abilitazione.

²Il regolamento stabilisce requisiti e modalità per l'ammissione alla pratica notarile, nonché per lo svolgimento dell'esame di abilitazione.

Art. 24

Requisiti per l'iscrizione nel registro dei notai

¹Il candidato in possesso del certificato di capacità, che intende esercitare il notariato, deve presentare istanza di iscrizione nel registro dei notai alla Commissione per il notariato.

²Per essere iscritto, il candidato deve:

- a) essere cittadino svizzero stabilmente domiciliato nel Cantone e avere l'esercizio dei diritti civili;
- b) non essere stato condannato o non avere in corso procedimenti penali per reati intenzionali contrari alla dignità della professione;
- c) non trovarsi in stato di fallimento o d'insolvenza comprovati da attestati di carenza di beni o in fase di moratoria concordataria;
- d) non trovarsi in uno stato di incompatibilità previsto dalla presente legge;
- e) aver stipulato un'assicurazione sulla responsabilità civile professionale e prestato una garanzia sotto forma di cauzione; il regolamento fissa gli importi e le modalità di presentazione delle garanzie;
- f) aver impresso il segno del proprio tabellionato nell'apposito protocollo e avervi scritto il proprio nome, cognome, paternità e luogo di origine;
- g) aver rilasciato davanti al presidente del Tribunale di appello o di chi ne fa le veci la dichiarazione di fedeltà.

³La Commissione per il notariato, accertata l'esistenza dei requisiti che precedono, iscrive il richiedente nel registro cantonale.

Art. 25

Incompatibilità

¹La funzione di notaio è incompatibile:

- con la carica di Consigliere di Stato e di magistrato giudiziario, ad eccezione dei giudici supplenti o straordinari;
- con qualsiasi impiego o funzione - ad eccezione dei mandati - a carattere permanente o duraturo stipendiato o retribuito dalla Confederazione, dai Cantoni, da un Comune, dalle loro amministrazioni o aziende o da altro ente di diritto pubblico;
- con le professioni e funzioni di direttore o funzionario di banca, di agente di assicurazione, di cambio o di borsa, di mediatore immobiliare, di mediatore e consulente finanziario, con l'esercizio di un'attività commerciale non casuale, e comunque nei casi nei quali direttamente o indirettamente può esserci collisione di interessi.

²Il notaio non può associarsi o interessare nelle sue funzioni persone che si trovano in stato di incompatibilità con l'esercizio del notariato.

³Al notaio è permesso l'esercizio dell'avvocatura; può associarsi o lavorare in rapporto di impiego dipendente esclusivamente con altro notaio o avvocato; eserciterà tuttavia la sua funzione sotto la propria responsabilità personale.

Art. 26

Tabellionato Il regolamento stabilisce le caratteristiche e le modalità di tenuta del tabellionato notarile.

Capitolo secondo - Cessazione del notariato

Art. 27

Casi di cessazione

Il notaio termina la sua funzione:

- a) quando vi rinunci volontariamente, con dichiarazione scritta prodotta alla commissione per il notariato;
- b) quando venga colpito da interdizione o inabilitazione ai sensi del Codice civile (CC) o del CP;
- c) quando sia dichiarato fallito o siano stati rilasciati attestati di carenza di beni a suo carico, nonché durante il periodo di moratoria per concordato;
- d) quando abbia perduto la cittadinanza svizzera;
- e) quando sia stato condannato per reati intenzionali contrari alla dignità della professione;
- f) quando abbia trasferito il domicilio fuori del Cantone;
- g) quando venga a trovarsi in stato di incompatibilità con l'esercizio del notariato;
- h) quando sia stato oggetto di divieto definitivo di esercizio;
- i) quando l'assicurazione sulla responsabilità civile professionale o la cauzione notarile risultino estinte o ridotte;
- j) in caso di reiterata inadempienza agli obblighi di formazione;
- k) quando abbia compiuto i 70 anni di età.

Art. 28

Revoca

¹La Commissione per il notariato revoca dalla funzione il notaio contro il quale si verifica un caso di cessazione (art. 27), se non vi è rinuncia volontaria, e procede alla radiazione dal registro.

²La Commissione per il notariato può inoltre revocare dalla funzione il notaio che per provata infermità, debolezza di mente o sopraggiunta manifesta incapacità, non adempie convenientemente ai doveri del suo ufficio e mette in pericolo gli interessi delle persone che fanno ricorso alla sua opera.

³La revoca, in questo caso, non sarà pronunciata se non quando una formale ingiunzione di cessare l'esercizio sia rimasta senza effetto.

⁴Il procedimento di radiazione avviene d'ufficio o su segnalazione. La commissione di disciplina notarile, l'Ordine dei notai nonché gli Uffici di esecuzione e fallimenti segnalano alla Camera per il notariato eventuali motivi di cessazione, impregiudicato l'obbligo di notifica da parte dell'interessato. Valgono per analogia le norme procedurali previste in materia disciplinare.

Art. 29

Istanza di riammissione

Il notaio può presentare istanza presso la commissione per il notariato per essere riammesso nel registro, quando siano venuti meno i motivi che hanno determinato la cessazione, salvo il caso di divieto definitivo.

Art. 30

Riammissione

¹Salvo i casi di cui all'articolo 27 lettere a, f, g, i, la riammissione può essere accordata una sola volta. Essa non viene concessa se non alla condizione:

- che gli attestati di carenza di beni siano stati estinti;
- che la condanna sia stata eliminata dal casellario giudiziale;
- che siano nuovamente adempiute le condizioni di cui all'articolo 24, nonché quelle relative agli obblighi di formazione professionale

²Quando l'istante chieda di essere ammesso all'esercizio del notariato trascorso un periodo di cinque anni dalla radiazione o dal conseguimento del certificato di capacità, la camera ha la facoltà di sottoporlo a un nuovo esame.

Art. 31

Pubblicazione

I decreti concernenti la facoltà di esercitare il notariato, devono essere pubblicati sul Foglio ufficiale.

Art. 32

Effetti della cessazione o sospensione

¹In caso di cessazione o sospensione, il notaio designa un collega, possibilmente del medesimo distretto di residenza, per la conservazione dei rogiti e per l'espletamento degli atti in sospeso. In caso di inadempienza entro un congruo termine, da fissarsi dalla Commissione per il notariato, la stessa procederà direttamente.

²Il notaio deve consegnare il suo tabellionato alla Commissione per il notariato.

Art. 33

Supplenza

¹In caso di temporaneo impedimento, segnatamente malattia, prolungata assenza, od obblighi legali, il notaio dovrà farsi sostituire, per il compimento di tutti gli atti che gli incombono, da altro notaio da lui designato, possibilmente nel distretto di sua residenza.

²Perdurando l'impedimento, e quando il notaio non abbia provveduto convenientemente a farsi sostituire, la designazione del supplente, ad istanza di chi ha interesse o d'ufficio, verrà fatta dalla Commissione per il notariato.

³Il notaio supplente ha il diritto agli onorari stabiliti dalla tariffa per gli atti e operazioni da lui compiuti; egli deve fare menzione dell'incarico ricevuto in ogni atto che compie in tale sua qualità.

Art. 34

Sanzioni

¹Il notaio che, dopo la cessazione o la sospensione, prosegue nell'esercizio, incorre in una sanzione disciplinare, riservata l'azione penale.

²Gli atti compiuti dopo la pubblicazione sul Foglio ufficiale della cessazione o della sospensione sono nulli.

Capitolo terzo - Assicurazione responsabilità civile e cauzione notarile

Art. 35

Assicurazione responsabilità civile e cauzione

¹A garanzia della responsabilità che può incorrere nell'esercizio del ministero e delle attività ad esso connesse, il notaio è tenuto a concludere un'assicurazione sulla responsabilità civile professionale, dell'importo minimo di un milione di franchi, nonché a fornire una garanzia sotto forma di cauzione complementare a favore dello Stato e dei terzi, dell'importo minimo di 100'000 franchi. Egli è tenuto a comunicare immediatamente all'autorità di vigilanza qualsiasi modifica intervenuta nell'ambito della copertura assicurativa.

²Il regolamento fissa le condizioni di copertura dell'assicurazione sulla responsabilità civile professionale nonché le modalità e le condizioni della cauzione, come pure il relativo esercizio e svincolo.

TITOLO V - DEGLI ATTI NOTARILI

Capitolo primo - Principi generali

Art. 36

Pubblicazione degli atti pubblici

¹Gli atti pubblici devono essere pubblicati alla contemporanea presenza del notaio, delle parti e, dove la legge lo richieda, dei testimoni e dell'interprete.

²La pubblicazione concerne l'intero testo dell'atto e degli inserti e avviene mediante lettura a chiara e alta voce da parte del notaio o mediante lettura personale delle parti; se le parti comparenti non comprendono la lingua italiana, la pubblicazione si limita alla lingua conosciuta.

³Le parti hanno facoltà di scegliere il genere di pubblicazione, che sarà menzionato nell'atto.

⁴I testimoni e l'interprete devono essere maggiorenni, conosciuti dal notaio, e avere l'esercizio dei diritti civili.

⁵Per i testimoni e l'interprete fanno stato i motivi di ricsuzione previsti per il notaio all'articolo 50, sia nei confronti delle parti che del notaio.

⁶Per i testimoni che intervengono negli atti di disposizioni a causa di morte e di vitalizio, è riservata la disciplina prevista dal CC.

Identità delle parti

Art. 37

¹Il notaio deve indicare la generalità delle parti a lui note come previsto dall'articolo 40, dichiarando di conoscerle, nel testo dell'atto.

²L'identità delle persone non note deve essere certificata mediante la presentazione di un documento ufficiale, di cui viene fatta menzione nell'atto.

Comparsa cieco, sordo o sordomuto

Art. 38

¹Se un comparsa è cieco, due testimoni dovranno espressamente attestare che il cieco, dopo udita la lettura dell'atto, ha dichiarato loro e al notaio che l'atto riflette la sua precisa volontà, firmando in sua vece.

²Se è completamente sordo, dovrà leggere e firmare egli stesso l'atto alla presenza dei testimoni e del notaio.

³Il sordomuto potrà essere parte in un atto notarile solo quando, essendo capace di leggere e scrivere, prima di apporvi la sua firma, scriva sul documento che lo ha letto e che vi contiene la precisa sua volontà contrattuale.

⁴Tutte queste circostanze devono apparire da espresse menzioni nell'atto.

Firma dell'atto

Art. 39

¹Tanto le parti quanto i testimoni, l'interprete e il notaio firmano l'atto originale.

²Le parti che dichiarano di non sapere o di non poter sottoscrivere l'atto appongono, quando ne siano in grado, una croce od altro segno a mano; Il notaio fa menzione delle loro dichiarazioni e dei motivi addotti come impedimento a firmare.

³Il regolamento disciplina le modalità di firma dell'atto e dei suoi inserti.

Contenuto dell'atto

Art. 40

¹Il pubblico istromento deve contenere:

- a) la data, che comprende l'indicazione del Comune, del giorno, mese e anno;
- b) nome, cognome e qualifica del notaio, nonché l'indicazione della sua residenza notarile nell'ambito della quale l'atto è rogato; in caso di omonimia, dovrà pure esser menzionata la paternità o altro dato personale distintivo;
- c) nome, cognome, data di nascita, stato civile, domicilio e indirizzo, attinenza, nazionalità delle parti e degli eventuali testi e interpreti;
- d) le persone giuridiche devono essere indicate con l'esatta denominazione iscritta a registro di commercio e con la menzione della sede e del recapito;
- e) le persone giuridiche non iscritte a registro saranno indicate con la denominazione giuridicamente rilevante;
- f) la chiara formulazione dei patti o delle disposizioni che ne formano l'oggetto;
- g) il pubblico istromento termina con l'indicazione del luogo ove l'atto è pubblicato.

²A libera scelta delle parti e del notaio, il pubblico istromento può iniziare con le parole “Nel Nome del Signore”.

Art. 41

Intervento di un rappresentante a) in generale

¹Se nel pubblico istromento è stipulato un negozio a mezzo di un rappresentante o in nome di una persona giuridica o di una società, nell'atto deve essere compiutamente indicato non solo il rappresentato, ma anche il rappresentante; il notaio deve chiedere sia prodotta la prova del rapporto di rappresentanza e ne farà menzione nell'atto.

²Analogamente si deve procedere, se taluno agisce in base a un potere di disposizione su patrimonio altrui.

³Se per disposizione legale è necessaria, per la stipulazione di un negozio, una speciale autorizzazione, anche questa deve essere prodotta per iscritto.

⁴I documenti concernenti la rappresentanza o un'autorizzazione devono essere autenticati, a meno che non provengano da un pubblico ufficio, e devono essere allegati all'istromento come inserti.

Art. 42

b) nei negozi immobiliari

¹Di regola, non dev'essere chiesta agli organi iscritti di società commerciali o di società cooperative l'attestazione circa la formazione interna della volontà (estratti dei verbali di assemblee generali o di sedute del Consiglio di amministrazione) per quel che concerne i negozi immobiliari.

²I procuratori devono produrre in ogni caso la prova dell'autorizzazione speciale giusta l'articolo 459 capoverso 2 CO, ai fini di poter alienare o vincolare proprietà fondiaria.

³I rappresentanti di associazioni, fondazioni e corporazioni di diritto pubblico devono legittimare la propria facoltà di rappresentanza mediante produzione delle risoluzioni degli organi competenti.

Art. 43

c) mancata presentazione della procura

¹Su richiesta delle parti, il notaio può rogare l'istromento anche se fanno difetto i documenti di cui ai precedenti due articoli; dovrà tuttavia menzionarne la mancanza nell'atto.

²I documenti potranno poi essere direttamente trasmessi all'Ufficio dei registri competente a iscrivere il rapporto giuridico di cui trattasi, previa estrazione di una copia autentica che sarà riposta nell'atto.

Art. 44

Locale notarile

¹Il notaio deve disporre nel luogo di residenza di un locale consono all'attività notarile e alla dignità della funzione, provvisto degli strumenti tecnici richiesti, in cui possa svolgere le proprie mansioni in modo tempestivo e nella tutela del segreto professionale.

²Di regola riceve gli atti pubblici nel proprio studio, nello studio di un altro notaio o negli uffici di una pubblica amministrazione. In ogni caso, il luogo di ricezione dell'atto deve prestarsi all'esercizio del notariato e garantire la salvaguardia degli interessi delle parti.

Art. 45

Lingua dell'atto

¹Gli atti ricevuti dal notaio nella forma del pubblico istromento devono essere stesi in lingua italiana.

²I testamenti pubblici, i contratti successori e i vitalizi possono essere stesi anche in altra lingua, limitatamente all'indicazione di ultima volontà o della volontà contrattuale.

³Gli altri atti pubblici possono essere interamente stesi anche in altra lingua, purché il notaio, le parti e i testi la conoscano.

Art. 46

Parte che non conosce la lingua dell'atto, altra lingua

¹Se le parti o una di esse non conoscono in modo sufficiente la lingua italiana (o altra lingua), dovrà obbligatoriamente essere allegata all'originale dell'istromento, quale inserto, una fedele e completa traduzione sottoscritta dalle parti, dal notaio e dagli eventuali testimoni e interpreti.

²Il notaio può provvedere personalmente alla traduzione, se conosce sufficientemente la lingua delle parti o di una di esse, altrimenti farà intervenire un interprete, che deve possedere i requisiti prescritti per i testimoni.

³In caso di discrepanza fa stato il testo in lingua italiana.

Art. 47

Annotazioni e postille non sottoscritte

Le annotazioni e le postille mancanti delle firme o che altrimenti contravvengono alle prescrizioni relative, si hanno per non fatte, e per non interlineate le parole mancanti dell'annotazione analoga; il notaio è passibile di sanzione disciplinare, avuto riguardo della gravità delle infrazioni.

Art. 48

Atti da trascrivere nei pubblici registri a) obblighi del notaio

Nel ricevere gli atti pubblici concernenti rapporti giuridici che devono essere iscritti nei registri, il notaio è in obbligo di verificare se sussistano le condizioni richieste per la loro iscrizione, descrivere l'oggetto in modo preciso e stendere le clausole conformemente alle prescrizioni regolanti la tenuta e il funzionamento del registro fondiario.

Art. 49

b) richiesta di iscrizione

Il notaio è presunto mandatario delle parti per le iscrizioni degli atti nei pubblici registri a norma del diritto relativo.

Art. 50

Divieto di prestare il ministero a) in generale

¹Il notaio non può prestare il suo ministero:

- a) quando egli stesso, un suo ascendente o discendente, il suo coniuge, il suo partner registrato, fratello o sorella, zii o nipoti, generi, nuore o suoceri, cognati e cognate o convivente di fatto intervengono all'atto notarile in qualità di parte o di rappresentante;
- b) quando è parte dell'atto notarile una società in nome collettivo in accomandita di cui egli o una delle persone di cui alla lettera a), sia membro;
- c) quando è parte dell'atto notarile una persona giuridica di cui egli o una delle persone di cui alla lettera a) faccia parte come direttore o amministratore o di cui abbia la rappresentanza di fronte a terzi con firma individuale o collettiva;
- d) quando l'atto contiene qualche disposizione a suo favore o delle persone, società e enti menzionati alle lettere precedenti; sono eccettuati il mandato conferitogli per operazioni successive o la sua designazione quale esecutore testamentario;
- e) nei casi di esclusione previsti dal CC per il testamento pubblico.

²Il notaio non può inoltre allestire atti relativi alle assemblee generali di persone giuridiche, se egli prende parte al voto, o se vi interviene come rappresentante legale o contrattuale a nome di terzi.

³Le disposizioni del presente articolo non si applicano alle legalizzazioni di firme, né alle dichiarazioni di conformità; tuttavia il notaio non può legalizzare la propria firma o quelle di un atto al quale egli ha aderito per iscritto.

Art. 51

b) in caso di asta pubblica

¹In caso di asta pubblica, i motivi di ricusazione menzionati al precedente articolo riguardano unicamente il rapporto fra il notaio e il proprietario del bene oggetto dell'asta.

²Inoltre egli non può essere aggiudicatario o rappresentante di questi nella vendita da lui rogata.

Art. 52

c) in caso di atti attinenti enti pubblici

Se l'atto interessa un Comune, un'azienda comunale, un Patriziato o una Parrocchia, il fatto di essere membro delle rispettive amministrazioni impedisce al notaio di rogare.

Art. 53

Obbligo di rifiutare il ministero

Il notaio deve rifiutare il suo ministero quando:

- a) l'atto sia contrario alle leggi, ai buoni costumi ed all'ordine pubblico;
- b) l'atto sia simulato, cioè non destinato per concorde volontà delle parti a spiegare l'effetto legale che comporta, ma diretto a cagionare ingiusto e fraudolento danno allo Stato o a terzi;
- c) le circostanze gli facciano sorgere un dubbio fondato sulla capacità civile e di disporre delle persone fisiche o di rappresentanti di quelle giuridiche che a lui si presentano per contrarre;
- d) appaia manifesta l'infermità o debolezza di mente di alcuno dei contraenti; se lo reputa necessario, il notaio può fare intervenire un medico che attesti la capacità mentale di un comparante facendone menzione nell'atto;

- e) abbia ragionevole sospetto che la volontà di una parte sia stata determinata da coercizione; se lo reputa necessario, il notaio deve indagare quale sia la reale intenzione della parte prima di redigere l'atto di cui è richiesto;
- f) appaia manifesta la presenza di un contratto lesivo nei confronti di una delle parti.

Art. 54

Osservanza delle leggi Il notaio deve vegliare che siano osservate e osservare egli stesso le leggi federali e cantonali, in particolare in materia fiscale e di riciclaggio di denaro.

Art. 55

Nullità dell'atto Oltre i casi di nullità espressamente contemplati dalla presente legge o da altre leggi, sono nulli:

- a) gli atti fatti dal notaio prima del rilascio della dichiarazione di fedeltà e dell'adempimento delle altre formalità previste dall'articolo 24;
- b) gli atti fatti dal notaio che ha cessato l'esercizio o che ne è stato sospeso o che ne è impedito a norma dell'articolo 25, dopo che la cessazione, la sospensione o l'impedimento vennero resi pubblici nel Foglio ufficiale;
- c) gli atti compiuti in violazione degli articoli 36, 37, 38, 39, 40 capoverso 1 lettera a) e 50 capoverso 1 lettere a-c);
- d) gli atti compiuti in violazione dell'articolo 50 capoverso 1 lettera d), limitatamente alle disposizioni ivi indicate;
- e) gli atti compiuti in violazione dell'articolo 40 capoverso 1 lettere b) e c), quando dall'omissione sorga incertezza sull'identità delle persone.

Art. 56

Conservazione Il regolamento prescrive le modalità di conservazione degli atti originali.

Capitolo secondo - Delle copie di prima e ulteriore edizione

Art. 57

Copie di atti pubblici
a) rilasciate alle parti

¹Il notaio in esercizio ha diritto di rilasciare copie degli atti rogati e di percepire gli emolumenti.

²Rilascia a ciascuna parte interessata una copia autentica (di prima edizione) degli istromenti e atti fra vivi, con l'indicazione della parte che la riceve; su richiesta il notaio può rilasciare un'unica copia autentica per più parti o non rilasciarne. Se richiesto dalle parti, potrà rilasciare copie di ulteriore edizione, specificandolo.

³Sull'originale fa annotazione delle copie rilasciate.

⁴Nelle copie destinate al creditore di istromenti di obbligazione ipotecaria al portatore, si deve indicare se la copia è di prima o di altra edizione. Una copia di seconda o ulteriore edizione potrà essere rilasciata solo seguendo identica procedura come quella prevista dall'articolo 58.

⁵Il regolamento disciplina l'allestimento di copie in forma elettronica.

Art. 58

b) a terze persone

¹Il notaio può rilasciare copia o estratto di atti notarili a terze persone, solo nel caso in cui il Tribunale di appello, sopra istanza del terzo o dell'autorità interessata, ne ordinasse l'estrazione dopo aver verificato la legittimità dei motivi della richiesta.

²In margine all'originale e nella dichiarazione di autenticità della copia, il notaio menzionerà la circostanza del rilascio della copia, indicando altresì la data dell'ordine del tribunale.

Art. 59

Formalità degli atti

Il regolamento disciplina le formalità degli atti notarili, le variazioni e l'allestimento delle copie.

Art. 60

Copia difforme dall'originale

Se la copia non è estratta secondo le norme relative, essa non ha carattere di autenticità. Il notaio è passibile di una sanzione disciplinare, salvo l'azione penale in caso di doloso rilascio di copia difforme dall'originale.

Art. 61

Rubriche

Il notaio deve tenere separatamente le rubriche relative agli istromenti ed ai brevetti. Il regolamento determina le modalità.

Capitolo terzo - Delle disposizioni a causa di morte

Art. 62

Forma

La forma delle disposizioni a causa di morte, testamento pubblico, contratto successorio e del vitalizio è retta dalle norme del CC e dalla LAC.

Art. 63

Ostensione dell'originale e rilascio di copie a terzi

Il notaio non può né ostendere l'originale, né rilasciare copie di testamento di persona vivente se non al testatore, sotto pena della sospensione dall'esercizio del notariato.

Art. 64

**Pubblicazione dei testamenti
a) di persona domiciliata nel cantone**

Il notaio che ha ricevuto o è depositario di un testamento pubblico od olografo, alla morte del testatore, deve procedere alla pubblicazione davanti al pretore competente del luogo dell'aperta successione, a norma delle disposizioni del diritto civile federale e cantonale.

b) di persona domiciliata all'estero

Art. 65

¹La pubblicazione di testamenti ricevuti o depositati presso un notaio ticinese da persone domiciliate all'estero al momento del loro decesso, può essere fatta dal notaio davanti alla pretore della propria residenza notarile; l'effetto materiale della pubblicazione è retto dalla legge che disciplina la successione.

²Se il testatore è cittadino ticinese, la pubblicazione avverrà davanti al Pretore competente del luogo di attinenza.

³Se il testatore è cittadino di un altro Cantone, il notaio trasmette il testamento all'autorità competente del luogo di attinenza.

Richiesta di consegna dell'originale da parte di autorità confederata o estera

Art. 66

¹Nel caso in cui l'autorità confederata od estera del luogo dell'aperta successione dovesse richiedere, d'ufficio o a istanza degli eredi, la consegna dell'originale del testamento, l'istanza dovrà essere rivolta al Tribunale di appello, il quale autorizzerà il notaio alla trasmissione, dopo avere accertata la competenza dell'autorità richiedente.

²Prima di spossessarsi dell'originale, il notaio ne estrae una copia conforme; della consegna è fatta menzione nella rubrica.

³Il notaio è tenuto, malgrado la consegna dell'originale, ad insinuare all'archivio notarile la copia del testamento.

Revoca del testamento mediante distruzione

Art. 67

¹Su richiesta del testatore o dei contraenti, il notaio rimette loro l'originale del testamento pubblico o del contratto successorio, dopo formale revoca, in vista della sua materiale distruzione seduta stante, della quale il notaio farà debita constatazione tramite brevetto firmato anche dalle parti. Una copia autentica del brevetto verrà conservata in luogo dell'atto.

²Dell'avvenuta soppressione e revoca verrà fatta menzione nella finca delle osservazioni della rubrica.

Controllo dei decessi

Art. 68

¹Il notaio veglia che le disposizioni a causa di morte rogate o depositate presso di lui, possano essere rese note all'autorità competente al momento dell'apertura della successione.

²Egli procede in particolare alla notifica della disposizione presso il registro centrale dei testamenti, se così richiesto dal disponente.

Capitolo quarto - Dei brevetti

Art. 69

Atti per brevetto

¹Possono essere fatti per brevetto:

- a) le autenticazioni di firme e di sottoscrizioni, i verbali, gli inventari, le autenticazioni di copie o estratti di documenti non costituenti pubblico istromento, i processi verbali divisionali, le offerte di pagamento, le delazioni di giuramento, gli attestati di data certa;
- b) i documenti pubblici di cui all'articolo 347 CPC;
- c) in genere le dichiarazioni, attestazioni e constatazioni che vengono richieste al notaio, in quanto la legge non le riserva ad altra autorità;
- d) a richiesta di parte, tutti gli atti per i quali la legge non prevede le forme dell'atto pubblico.

²Il brevetto dev'essere interamente steso dal notaio o da persona di sua fiducia; deve portare la data ed è firmato, se del caso, dalle parti interessate, dal notaio e dagli eventuali testi e interprete, con le indicazioni di cui all'articolo 40 capoverso 1 lettere a-c).

³Quando non deve essere prodotto a un pubblico ufficio, l'originale dell'atto, di regola, è consegnato alle parti. Le parti possono chiedere l'estrazione di altri esemplari conformi all'originale, di cui sarà fatta menzione nel testo.

Art. 70

Autentica di firma

¹Il notaio certifica l'autenticità delle firme e dei segni a mano degli incapaci a firmare, nei soli casi:

- in cui la firma o il segno siano stati apposti in sua presenza e vista dal sottoscrittore o che questi gli dichiarino, personalmente e di presenza, che la firma o sottoscrizione fu fatta da lui stesso. In entrambi i casi, la parte comparsa deve essere conosciuta dal notaio o la sua identità certificata nel modo prescritto dall'articolo 37;
- in cui il notaio si sia personalmente accertato, per telefono dal sottoscrittore, persona a lui conosciuta, che quest'ultimo ha apposto la firma o il segno.

²Mancando nel testo la dichiarazione dell'autenticità della sottoscrizione, il certificato è nullo e il notaio che l'ha rilasciato va soggetto a misura disciplinare, riservata l'azione penale.

³Il regolamento disciplina la confezione e la legalizzazione di firme digitali.

Art. 71

Certificazioni su documenti privati

Il notaio ha qualità per certificare su di un documento privato:

- quando e da chi tale documento gli è stato esibito;
- quando e da chi tale documento è stato firmato in sua presenza.

Art. 72

Certificato di conformità a) premesse

¹Il notaio ha qualità per certificare conformi agli originali le copie di atti estratti, inserti e altri documenti presso di lui depositati, come pure di protocolli di autorità, di partite di libri commerciali o altri documenti esibitigli, a richiesta di chi vi ha legittimo interesse.

²Tali certificati di conformità valgono unicamente ad attestare l'identità delle copie con gli originali, ma non si estendono alla veridicità delle enunciazioni e all'autenticità delle sottoscrizioni apparenti negli originali stessi.

Art. 73

b) collazione

¹Il notaio richiesto di simili attestazioni deve dichiarare espressamente di avere collazionato personalmente la copia confrontandola con l'originale, e indicare sommariamente lo stato di quest'ultimo e quale parte sia stata riprodotta (pagine, foglio, eccetera).

²Il regolamento disciplina la certificazione di atti in forma elettronica.

Art. 74

Verbalì a distanza e certificazione elettronica

I processi verbali di assemblee generali o consigli di amministrazione, possono essere validamente rogati a distanza nei limiti stabiliti dal diritto federale. Il regolamento fissa le modalità.

Art. 75

Inventari giudiziari, divisioni e offerte di pagamento

Il notaio stende gli inventari, gli atti concernenti divisioni e le offerte di pagamento a norma della procedura civile; può redigere verbali diretti a constatare la realtà di fatti materiali da lui accertati, salvo che la legge riservi tali constatazioni ad altre autorità.

Art. 76

Dichiarazioni giurate

L'autore di una dichiarazione scritta può confermarla dietro giuramento in presenza di un notaio dopo averla sottoscritta, quando le leggi estere o svizzere lo richiedono per rendere operante un atto; questi appone alla dichiarazione un'attestazione relativa alla sottoscrizione ed al giuramento da parte del comparente.

Art. 77

Documenti pubblici

Il notaio effettua la notificazione di cui all'articolo 350 CPC e ne tiene la registrazione; l'originale dell'atto è depositato presso il notaio.

Capitolo quinto - Dei protesti cambiari

Art. 78

Presentazione della cambiale

¹Al notaio spetta di levare i protesti cambiari a norma degli articoli 1034 e seguenti CO. Le interpellanze alle persone fisiche o a rappresentanti di quelle giuridiche contro le quali è levato il protesto devono essere fatte personalmente dal notaio.

²È vietato al notaio di servirsi di altre persone, o anche di limitarsi a muovere le interpellanze e ricevere le risposte a mezzo del telefono.

Art. 79

Forma

L'atto di protesto è dispensato dalle formalità degli atti pubblici, dall'iscrizione nelle rubriche e dall'insinuazione all'archivio.

Art. 80

Conservazione delle copie

¹Ogni notaio deve conservare le copie dei protesti, disposte in ordine cronologico e numerate, firmandole e munendole del segno del tabellionato.

²Le copie possono essere trascritte in un apposito registro.

Art. 81

Violazione delle norme sull'estensione dei protesti

Le violazioni delle norme prescritte per l'estensione dei protesti sono passibili delle sanzioni disciplinari previste dalla presente legge; quanto il notaio omette ripetutamente d'iscrivere al registro dei protesti uno o più atti o di tenere le copie, la sanzione dovrà essere quella della sospensione dall'esercizio fino a sei mesi.

TITOLO VI - DELL'ARCHIVIO NOTARILE, DELLE INSINUAZIONI ALLO STESSO E DELLA CONSERVAZIONE DEGLI ATTI

Capitolo primo - Archivio notarile

Art. 82

Atti da insinuare

¹Il notaio è tenuto ad insinuare all'archivio notarile del distretto della sua residenza principale, una copia autentica degli atti ricevuti sotto forma di pubblico istromento, entro il 15 del mese successivo a quello della ricevuta.

²Il testamento pubblico di persona vivente viene notificato all'archivio con un atto contenente la data, il numero di rubrica e l'indicazione trattarsi di testamento di persona vivente; la copia integrale viene insinuata soltanto dopo la morte del testatore e la lettura e pubblicazione del testamento.

³Della distruzione o della revoca del testamento sarà fatta semplice ed immediata notifica all'archivio.

⁴Queste disposizioni si applicano anche all'istromento di deposito di un testamento olografo, previsto dall'articolo 79 LAC.

⁵I contratti successivi e di vitalizio, sono soggetti all'obbligo di insinuazione all'archivio fin dal momento della loro stipulazione.

⁶Qualora contratti contengano anche disposizioni di ultima volontà, dovrà essere insinuato all'archivio notarile solo un estratto di tali atti, indicando che le clausole omesse sono disposizioni di ultima volontà.

Art. 83

Mancata o tardiva insinuazione a) in generale

¹L'istromento pubblico produce i suoi effetti legali anche in difetto di insinuazione all'archivio; tuttavia il notaio è passibile di una multa di 50 franchi per ogni atto non insinuato e per ogni mese di ritardo, da applicare dall'archivista, riservata facoltà di ricorso alla Commissione di disciplina notarile entro il termine di trenta giorni.

²Se il ritardo supera i tre mesi o in caso di ingiustificate recidive da parte del notaio, l'archivista fa rapporto alla Commissione di disciplina notarile.

Art. 84

b) in caso di deficienze

Viene considerata come tardiva insinuazione della copia all'archivio, il fatto che il notaio, invitato dall'archivista a rimediare a qualche deficienza della copia prodotta, ritarda senza giustificato motivo oltre i 15 giorni a riparare la deficienza.

Art. 85

Rilascio di copie da parte dell'archivista

¹L'archivista non può rilasciare copia di istromenti insinuati all'archivio ed appartenenti al rogito di notai tuttora esercenti o dei quali essi sono depositari, senza un'autorizzazione della Commissione per il notariato, che l'accorda soltanto quando sia constatata l'impossibilità di ottenere la copia dal notaio rogato o depositario.

²Rilascia invece, copia o estratti di istromenti i cui originali si trovano in deposito presso l'archivio a coloro che giustificano un legittimo interesse ad ottenerli, e lo Stato percepisce gli onorari stabiliti dalla tariffa per le copie di ulteriore edizione.

Art. 86

Informazioni presso l'archivio

L'archivista è tenuto a fornire notizie a chi giustifichi un legittimo interesse nei confronti di un notaio non più in esercizio, per sapere dove possa ottenere la copia di un determinato istromento.

Art. 87

Sorveglianza

Gli archivisti notarili sono soggetti alla sorveglianza della Commissione per il notariato.

Art. 88

Archiviazione Il regolamento stabilisce le modalità di archiviazione, compresa l'archiviazione in forma elettronica.

Capitolo secondo - Conservazione dei rogiti dei notai che cessano dall'esercizio

Art. 89

Proprietà dei rogiti ¹Le rubriche, gli atti originali ricevuti dal notaio e gli allegati relativi, sono di sua proprietà. Il notaio deve assicurarne il deposito e la conservazione con la massima cura e non è autorizzato per nessuna ragione a spossessarsene.

²I rogiti e le rubriche sono dichiarati esclusi dal fallimento e dal pignoramento e sono inalienabili.

³Restano riservati gli obblighi di archiviazione derivanti da altre leggi.

Art. 90

Depositario ¹In caso di morte del notaio, i suoi eredi e, in caso di cessazione dell'esercizio del notariato, il notaio stesso, designeranno un altro notaio, il quale riceve gli atti in custodia, cura il rilascio delle copie e il compimento degli obblighi inerenti.

²Quando non avvenga la designazione del depositario, malgrado una diffida a farla entro quindici giorni, il Tribunale di appello la fa direttamente, oppure ordina il deposito del rogito presso l'Archivio di Stato.

Art. 91

Registro dei depositi del Tribunale ¹Del deposito dei rogiti viene tenuto apposito registro presso la Cancelleria d'appello.

²Di ogni trapasso di rogiti e di ogni designazione di notaio supplente o depositario viene data pubblica notizia mediante pubblicazione sul Foglio ufficiale a cura della cancelleria del Tribunale di appello.

Art. 92

Notifica della morte di un notaio Gli eredi di un notaio defunto e gli ufficiali dello stato civile del luogo di decesso sono tenuti a notificare prontamente al Tribunale di appello la morte del notaio.

TITOLO VII - ONORARI E SPESE DEL NOTAIO

Art. 93

Tariffa Il limite massimo dell'onorario e delle spese che spettano al notaio è stabilito dalla tariffa.

Art. 94

Onorari e spese superiori alla tariffa

Il notaio che esige onorari superiori a quelli legali o rimborsi di spese superiori a quelle realmente sopportate, è obbligato alla retrocessione e va soggetto a una sanzione disciplinare.

Art. 95

Reclami

La Commissione di disciplina notarile è l'autorità competente per decidere i reclami circa gli onorari e le spese richiesti dai notai per gli atti indicati nella tariffa notarile; con l'approvazione data dalla Commissione di disciplina notarile, la parcella acquista forza esecutiva, ai sensi dell'articolo 80 della legge federale dell'11 aprile 1889 sulla esecuzione e sul fallimento.

Art. 96

Surrogazione

¹Il notaio è surrogato nei diritti dello Stato verso le parti debentrici per le tasse e spese da lui anticipate.

²Le parti sono debentrici solidali nei suoi confronti per il pagamento degli onorari e il rimborso delle tasse e delle spese concernenti l'atto notarile compiuto.

³Il notaio, prima di ricevere un atto, può chiedere alle parti un deposito della somma approssimativamente occorrente al pagamento degli onorari delle tasse e delle spese effettive dipendenti dall'atto stesso.

TITOLO VIII - DISCIPLINA DEL NOTARIATO

Art. 97

Ispettori notarili

¹Per la vigilanza sui notai la Commissione di disciplina notarile si avvale di ispettori notarili, designati fra i membri dell'Ordine dei notai dalla Commissione per il notariato, che ne fissa il numero.

²Le ispezioni hanno per scopo di verificare la corretta applicazione delle norme regolanti l'attività notarile; gli ispettori trasmettono i loro rapporti alla Commissione di disciplina notarile.

³Valgono i motivi di rikusazione previsti dal CPC, con facoltà del notaio interessato di sollevare altri motivi importanti, quali segreti professionali, segreti di affari o potenziali conflitti di interesse; la cognizione dei motivi in materia spetta alla Commissione per il notariato.

⁴Viene prelevata una tassa per l'ispezione, tra i 200 e i 2'000 franchi, a carico del notaio interessato.

⁵La Commissione per il notariato emana il regolamento sulle ispezioni notarili e fissa la tassa per l'ispezione, provvedendo all'incasso.

⁶L'attività degli ispettori è sottoposta alla vigilanza della Commissione per il notariato; le violazioni commesse dagli ispettori notarili ai propri doveri d'ufficio sono punite con le sanzioni disciplinari dell'ammonizione, della multa fino a 20'000 franchi o della destituzione; le sanzioni possono essere cumulate.

Art. 98

Apertura del procedimento

¹Il procedimento disciplinare è avviato dalla Commissione di disciplina, su segnalazione degli ispettori notarili, di terzi, di autorità, dell'Ordine dei notai o su domanda del notaio stesso.

²Al segnalante è data la possibilità di provare la segnalazione; per il resto, non ha qualità di parte nel procedimento.

³Se la segnalazione risulta manifestamente infondata, al segnalante possono essere addossate le spese della procedura; in tal caso egli è legittimato a interporre ricorso.

Art. 99

Prove

La Commissione di disciplina su richiesta o d'ufficio può ordinare la produzione di incarti o di documenti e sentire testimoni.

Art. 100

Misure disciplinari

¹La Commissione di disciplina notarile può infliggere le seguenti misure disciplinari:

- l'avvertimento;
- l'ammonimento;
- la multa sino a 20'000 franchi;
- la sospensione dall'esercizio fino a 2 anni;

²La multa può essere cumulata con la sospensione dall'esercizio del notariato.

³Di ogni pena disciplinare applicata sarà data comunicazione alla Commissione per il notariato, che la iscrive in un apposito registro; è facoltà della Commissione di disciplina di ordinare la pubblicazione delle sue decisioni sul Foglio ufficiale.

⁴La sospensione dell'esercizio va pubblicata sul Foglio ufficiale.

Art. 101

Commisurazione delle misure disciplinari

¹Nella commisurazione delle misure disciplinari devono essere considerati la rilevanza del fatto, l'intensità del dolo, il grado della colpa, nonché le possibili conseguenze derivanti dalle mancanze e in genere il comportamento del notaio.

²Il notaio può essere esentato dalla pena ove debba comunque essere stralciato dal registro o rinunci all'iscrizione.

³La procedura disciplinare di regola decade; può essere aperta o continuata se vi è un interesse preminente all'accertamento della violazione.

Art. 102

Trasmissione d'ufficio

Le decisioni della Commissione di disciplina notarile sono trasmesse all'Ordine dei notai.

Art. 103

Prescrizione

¹L'azione disciplinare si prescrive in un anno dal giorno in cui l'autorità competente a perseguire l'infrazione, è venuta a conoscenza dei fatti contestati.

²La prescrizione è interrotta da qualsiasi atto istruttorio dell'autorità.

³L'azione disciplinare decade definitivamente dieci anni dopo la commissione dei fatti contestati.

⁴Se la violazione delle regole professionali costituisce reato, il termine di prescrizione più lungo previsto dal diritto penale si applica anche all'azione disciplinare.

Art. 104

Cancellazione delle misure disciplinari

¹L'avvertimento, l'ammonizione e la multa sono cancellati dal registro cinque anni dopo essere stati pronunciati.

²La sospensione dall'esercizio del notariato è cancellata dal registro dieci anni dopo la fine della sua validità.

TITOLO IX - RIMEDI GIURIDICI

Art. 105

Rimedi giuridici

¹Contro le decisioni della Commissione per il notariato, della Commissione esaminatrice e della Commissione di disciplina è dato ricorso al Tribunale cantonale amministrativo nel termine di trenta giorni.

²I ricorsi in materia cautelare non hanno effetto sospensivo, salvo decisione contraria dell'autorità di ricorso.

TITOLO X - DISPOSIZIONE PENALE

Art. 106

Esercizio abusivo della professione

Chi senza adempiere i requisiti della presente legge, oppure abusando della qualifica di notaio, esercita la professione di notaio, oppure avvalendosi del titolo di notaio o in altro modo suscita l'impressione presso terzi di essere autorizzato all'esercizio della professione di notaio nel Cantone Ticino, è punito con la multa fino a 100'000 franchi.

TITOLO XI - DISPOSIZIONI VARIE

Art. 107

Procedura

Alle procedure in prima istanza e su ricorso è applicabile la legge di procedura per le cause amministrative.

Art. 108

Pubblicazione di decisioni

L'iscrizione nel registro cantonale, la rinuncia all'iscrizione e la radiazione dei notai sono pubblicate sul Foglio ufficiale.

Art. 109

Misure cautelari

¹Se un notaio è oggetto di apertura di un' istruzione penale, oppure se contro di lui è pendente un procedimento di radiazione dal registro cantonale, o ancora in pendenza delle azioni di accertamento, la Commissione per il notariato può sospenderlo a titolo cautelare dall'esercizio della professione, in attesa della decisione definitiva.

²La Commissione per il notariato può adottare anche altre misure cautelari per la tutela degli interessi dei clienti.

³Per tutto il periodo di sospensione il notaio deve consegnare il tabellionato e designare un notaio per la conservazione dei suoi rogiti.

⁴La decisione di sospensione provvisoria dev'essere comunicata agli ufficiali dei registri; essa va pubblicata sul Foglio ufficiale se le circostanze lo esigono.

Art. 110

Notifica di procedimenti penali contro un notaio

¹Le autorità e i funzionari notificano senza indugio alla Commissione di disciplina le violazioni delle disposizioni della presente legge e delle norme di applicazione e delle norme deontologiche di cui hanno avuto conoscenza nell'esercizio delle loro funzioni.

²Le autorità penali comunicano d'ufficio alla Commissione per il notariato l'apertura di un' istruzione penale contro un notaio; esse le trasmettono inoltre un esemplare della decisione o della sentenza.

Art. 111

Autenticazione di firme da parte del tribunale

¹Il Tribunale di appello e le preture possono dichiarare l'autenticità delle firme e dei sigilli dei notai ai fini delle legalizzazioni consolari.

²Per tali dichiarazioni è percepita una tassa analoga a quella applicata dalla Cancelleria dello Stato per le postille.

Art. 112

Tasse a) Fissazione

¹La tassa per le decisioni della Commissione per il notariato, della Commissione esaminatrice e della Commissione di disciplina è fissata tra 100 e 5'000 franchi.

²Il Consiglio di Stato può emanare una tariffa.

Art. 113

b) Incasso

Ogni autorità è legittimata a incassare le tasse, le spese e le multe.

Art. 114

Disposizioni di esecuzione

¹Il Consiglio di Stato, sentiti il Tribunale di appello e l'Ordine dei notai, emana le disposizioni di applicazione della presente legge e stabilisce in particolare:

- le norme che disciplinano la pratica notarile;
- le indennità ai membri della Commissione per il notariato, della Commissione esaminatrice e della Commissione di disciplina e degli ispettori notarili;
- la tariffa per gli atti e le decisioni adottate in base alla legge (art. 112).

²La Commissione per il notariato, sentiti il Tribunale di appello e l'Ordine dei notai, emana le norme per la tenuta del registro cantonale dei notai e dell'elenco dei praticanti, compresa la procedura di iscrizione e di radiazione, il regolamento della Commissione esaminatrice, quello degli esami, il regolamento sulle ispezioni notarili e il regolamento della Commissione di disciplina.

³L'Ordine dei notai può emanare norme deontologiche, che valgono quali regole professionali; esse sono sottoposte al Consiglio di Stato per l'approvazione.

TITOLO XII - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art. 115

Norma transitoria

I procedimenti disciplinari pendenti al momento dell'entrata in vigore della legge sono deferiti alle autorità previste dalla stessa.

Art. 116

Garanzia

I notai devono adeguarsi alle nuove disposizioni in materia di assicurazione sulla responsabilità civile professionale e di garanzia entro un anno dall'entrata in vigore della legge (art. 35).

Art. 117

Norme abrogate

La legge del 23 febbraio 1983 sul notariato è abrogata.

Art. 118

Entrata in vigore

¹Trascorsi i termini per l'esercizio del diritto di referendum, e ottenuta l'approvazione dell'autorità federale, la presente legge è pubblicata nel Bollettino ufficiale delle leggi e degli atti esecutivi.

²Il Consiglio di Stato fissa la data di entrata in vigore, riservato il capoverso 3.

³L'articolo 27 lettera k entra in vigore un anno dopo le altre disposizioni della legge.

ALLEGATO

I.

La legge del 10 maggio 2006 sull'organizzazione giudiziaria è modificata come segue:

Art. 42 cpv. 3

³Il Tribunale di appello comprende inoltre la Corte dei reclami penali e la Corte di appello e di revisione penale.

Art. 45 cpv. 4

⁴*Abrogato*

Sezione 7

Abrogata

Art. 64

Abrogato

II.

La legge del 18 aprile 1911 di applicazione e complemento del Codice civile svizzero è modificata come segue:

Art. 19

Gli istrumenti, i brevetti e gli inventari notarili sono atti pubblici.
Sono pure atti pubblici i contratti di vendita e permuta di beni immobili stesi da un segretario comunale a norma della legge del ... sugli atti pubblici stesi dai segretari comunali, quando il loro valore non supera i 2'000 franchi.

Art. 26

Abrogato

III.

La legge sugli atti pubblici stesi dai segretari comunali è adottata come segue:

LEGGE

sugli atti pubblici stesi dai segretari comunali

Il Gran Consiglio
della Repubblica e Cantone Ticino

visto il messaggio 5 aprile 2011 n. 6491 del Consiglio di Stato,

d e c r e t a :

Art. 1

¹Il segretario comunale è competente a rogare contratti di vendita e di permuta di beni immobili considerati quali atti pubblici in conformità della presente legge, quando il loro oggetto non superi il valore di 2'000 franchi.

²La competenza del segretario è determinata dal luogo in cui si trovano i beni alienati.

³Ove i beni si trovino sul territorio di diversi comuni, l'atto potrà essere steso da uno dei rispettivi segretari.

Art. 2

Valore determinante della transazione, è quello della controprestazione, ma al minimo il valore di stima. In caso di permuta, si opera la somma dei valori dei fondi permutati.

Art. 3

¹Gli atti dovranno essere redatti in lingua italiana e scritti a mano, a macchina o con ordinatore; eventuali variazioni od aggiunte, dovranno essere debitamente segnalate e riportate in fine prima della firma dell'atto, e se del caso, nuovamente sottoscritte.

²Gli atti devono essere firmati dalle parti e dal segretario, previa lettura ad alta e chiara voce alla presenza delle parti.

Art. 4

Ogni contratto deve contenere:

- a) Il numero progressivo e la data, segnatamente l'indicazione del luogo, giorno, mese ed anno in cui viene stipulato;
- b) il nome, il cognome, la data di nascita delle parti ed il domicilio ed indirizzo, attinenza o nazionalità delle parti o dei loro rappresentanti;

- c) l'indicazione della natura dell'atto (vendita, permuta);
- d) la designazione esatta dei fondi;
- e) il prezzo convenuto, espresso in cifre ed in lettere.

Art. 5

Il segretario è tenuto ad informare le parti sulla portata della contrattazione compresi gli oneri di diritto pubblico, e a richiamare in modo esplicito l'obbligo di indicare il prezzo reale della contrattazione, attirando l'attenzione sulle conseguenze penali di una falsa dichiarazione.

Art. 6

Il segretario è tenuto a prestare il suo ufficio ogni qualvolta ne sia richiesto, riservati i casi di ricsuzione previsti dal Codice di procedura civile.

Art. 7

Trattandosi di contratti in cui siano parti o rappresentanti il segretario o alcun suo ascendente o discendente, suo coniuge, il suo partner registrato, un suo fratello o sorella, i suoi generi o nuore o suoceri, cognati e cognate o conviventi di fatto, l'atto dovrà essere redatto e firmato dal sindaco e da chi ne fa le veci.

Art. 8

Il segretario deve rifiutare il suo ministero, qualora le circostanze gli facciano sorgere ragionevole dubbio circa la capacità civile o infermità delle parti, nonché circa la reale convergenza della manifestazione di volontà o di simulazione.

Art. 9

¹Entro 15 giorni dalla stipulazione, il segretario dovrà richiedere l'iscrizione del contratto nel registro fondiario in conformità della legge e le relative disposizioni regolamentari.

²Alla richiesta sarà unito, quale documento giustificativo, l'originale del contratto, le eventuali procure, l'estratto censuario (se registro fondiario provvisorio) e, se vi sono variazioni di confine, il piano di mutazione in triplo esemplare.

Art. 10

L'ufficiale del registro, prima di eseguire l'iscrizione, dovrà esaminare le richieste ed il titolo giustificativo, conformemente alla legge ed ai regolamenti, facendo osservare al richiedente le eventuali omissioni od irregolarità, e dando le istruzioni necessarie.

Art. 11

Il contratto sarà considerato come nullo, se l'ufficiale dei registri, in esecuzione dell'articolo 7 della legge del 16 ottobre 2006 sulle tariffe per le operazioni nel registro fondiario, ne accertasse il valore in misura superiore al limite stabilito all'articolo 1.

Art. 12

Una rubrica o registro per l'iscrizione degli atti stesi dai segretari viene conservato presso la cancelleria comunale; di ogni atto dovranno iscriversi indilatamente in detta rubrica il numero progressivo, la data, la natura, il nome, il cognome ed il domicilio delle parti, e la data della richiesta di iscrizione a registro fondiario.

Art. 13

Il segretario avrà diritto di percepire, oltre alla rifusione delle spese:

- a) per ogni contratto, una tassa fissa di 50 franchi più una tassa addizionale del 5 per cento sul valore eccedente i 100 franchi;
- b) per ogni richiesta di iscrizione nel registro fondiario e di rilascio di certificato ereditario dalla competente pretura, 20 franchi.

Art. 14

Il Consiglio di Stato è autorizzato ad emanare le necessarie disposizioni, e ad impartire le debite istruzioni per l'applicazione della presente legge.

Art. 15

La legge del 20 aprile 1914 che completa gli art. 19 e 22 LAC in riguardo agli atti pubblici stesi dai segretari comunali è abrogata.

Art. 16

La presente legge è pubblicata nel Bollettino ufficiale delle leggi e degli atti esecutivi e entra in vigore contemporaneamente alla legge sul notariato.