# Rapporto

| numero | data | Dipartimento |
|---|---|---|
| **6492 R** | 13 novembre 2013 | ISTITUZIONI |

Concerne

## della Commissione della legislazione sul messaggio 5 aprile 2011 concernente la Legge sulla tariffa notarile

### I. AUDIZIONE DELL'ORDINE DEI NOTAI

In occasione della riunione dello scorso 23 novembre 2011 la Commissione della legislazione ha sentito in audizione il presidente dell'Ordine dei notai, avv. Märki, e i membri del consiglio dell'Ordine dei notai, intervenuti per esporre la posizione dell'Ordine in merito alle modifiche proposte con il messaggio governativo oggetto della discussione.

L' attuale legge sulla tariffa notarile richiede una revisione. Nel 2006 il Consiglio di Stato aveva incaricato una commissione di evidenziare i punti su cui occorreva intervenire; essa aveva presentato il proprio rapporto nel marzo 2008. Le modifiche proposte mantenevano la struttura originale della legge sulla tariffa notarile, pur aggiornandola e rendendola maggiormente agevole. Nel novembre 2010 il consiglio dell'Ordine ha ricevuto da parte del Dipartimento delle istituzioni (DI) il progetto di nuova legge sulla tariffa notarile; si è subito attivato istituendo una commissione interna per valutare i testi e le osservazioni, correzioni e prese di posizione in merito sono state sottoposte nel marzo 2011 al DI. Il 5 aprile 2011 è stato licenziato il messaggio governativo.

Le osservazioni dell'Ordine dei notai possono essere così riassunte:

a) L'art. 5 del relativo disegno legge prevede un frazionamento della tariffa per gli atti fino a un importo di due milioni di franchi. L'Ordine ritiene che si dovrebbero mantenere le prescrizioni tariffali previste dalla legge attualmente in vigore, che ad esempio danno la possibilità di avere un onorario di 4'500.- franchi per un atto di compravendita di 750'000 franchi, laddove lo Stato percepisce per tale operazione una tassa d'iscrizione a registro fondiario e di bollo di 10'500.- franchi (cui va sommata la TUI). Queste cifre sono appena sufficienti a coprire i costi generali delle mansioni svolte dal notaio, a maggior ragione se si pensa ai compiti supplementari previsti nella nuova legge.

b) L'Ordine ha valutato in modo positivo le innovazioni previste, pur auspicando che gli elementi ora illustrati possano essere esaminati e accolti.

c) Il messaggio prevede già una riduzione delle tariffe attuali; l'Ordine chiede che si mantenga il livello attuale per i valori inferiori ai due milioni di franchi.

### II. IL PARERE DELLA SOREVGLIANZA DEI PREZZI

Interpellata da questa Commissione, la Sorveglianza dei prezzi con lettera del 1° maggio 2013 ha riferito che il Ticino sarebbe il Cantone con le tariffe notarili più alte. Auspica una riduzione delle tariffe, ritenute "troppo elevate". Cita ad esempio gli onorari massimi

applicabili nei Cantoni di Zurigo e Friburgo. Rileva che l'aumento dei prezzi nel campo della costruzione avrebbe aumentato pure i redditi dei notai.

## III. COMMENTO ALLE MODIFICHE RISPETTO AL MESSAGGIO DEL CDS

Rispetto agli articoli di legge contenuti nel messaggio del Consiglio di Stato la Commissione della legislazione propone le seguenti modifiche.

### Articolo 1

Al cpv. 4 si propone l'aggiunta della specificazione delle altre prestazioni *«che esulano da quelle di cui al cpv. 2»*.

### Articolo 3

Alla lettera l per quanto riguarda la determinazione del valore dell'atto si propone l'aggiunta di *«o trasformazione (modifica della forma giuridica)»* come pure *«e a quello della riduzione in caso di riduzione del capitale»*.
Alla lettera m si propone la precisazione, per quanto riguarda il valore dell'atto per i contratti di trasferimento di patrimonio, dell'applicazione della lettera a *«limitatamente agli attivi lordi».*

### Articolo 6

Occorre stralciare la rendita fondiaria, in quanto abrogata in seguito alla recente modifica del CCS.

### Articolo 9

Alla lettera i si propone lo stralcio dell'espressione *«riduzione di capitale»* in quanto questa fattispecie è già prevista dall'art. 3 lit. l, l'aggiunta di associazioni *«non implicanti variazioni di capitale»* e l'aggiunta di *«apporti/conferimenti/trasferimenti»*, e infine lo stralcio dell'accertamento in applicazione della legge sulla fusione. Queste modifiche sono necessarie per tener conto del tenore dell'art. 3 lett. l.
Si propone anche lo stralcio della data del 9 ottobre 2009 in riferimento alla Legge federale sulla fusione.

### Articolo 24

Si propone lo stralcio della data dell'11 aprile 1889 in riferimento alla Legge federale sull'esecuzione e sul fallimento.

## IV. ATTI PENDENTI

Con l'accoglimento del disegno di legge allegato si ritiene evaso il seguente atto parlamentare:

- iniziativa 7 ottobre 2002 presentata nella forma elaborata da Lorenzo Quadri
  *"Modifica della legge sulla tariffa notarile (diminuzione delle tariffe massime secondo l'art. 5)"*.

Si ritiene inoltre evasa la petizione 20 agosto 2007 presentata da Giorgio Ghiringhelli *"Riduzione delle tariffe massime dei notai"*.

## V. CONCLUSIONI

La Commissione della legislazione invita pertanto il Parlamento ad approvare l'annessa Legge sulla tariffa notarile.

Per la Commissione della legislazione:

Andrea Giudici, relatore
Galusero - Ghisolfi (con riserva) - Gysin -
Paparelli - Pedrazzini - Ponzio-Corneo -
Rückert - Stojanovic (con riserva)

Disegno di

# LEGGE
## sulla tariffa notarile

Il Gran Consiglio
della Repubblica e Cantone Ticino

- visto il messaggio 5 aprile 2011 n. 6492 del Consiglio di Stato;
- visto il rapporto 13 novembre 2013 n. 6492R della Commissione della legislazione,

**d e c r e t a :**

## TITOLO I - PRINCIPIO

**Art. 1**

**Principio**

[1]La presente legge stabilisce gli onorari, le indennità e le spese per gli atti e le funzioni dei pubblici notai.

[2]Gli onorari comprendono l'informazione alle parti, la preparazione di un progetto e la pubblicazione dell'atto.

[3]Gli onorari di un atto includono pure le copie per le parti e gli uffici, fatti salvi gli emolumenti di cui all'articolo 10.

[4]Non sono comprese nell'onorario lo studio e la preparazione di atti, nonché altre prestazioni che esulano da quelle di cui al cpv. 2, segnatamente la stesura di procure, l'epurazione e la modifica di servitù, svincoli di pegni, dichiarazioni di subingresso, redazione di regolamenti per la comproprietà o PPP, elaborazione di statuti societari o contratti di conferimento, richieste per il rilascio di autorizzazioni, traduzioni, incassi, pagamenti del prezzo, eccetera.

[5]Il notaio è autorizzato ad applicare onorari e percepire indennità inferiori a quelli massimi stabiliti dalla presente tariffa.

[6]Laddove si fa riferimento alla tariffa oraria, essa ammonta al massimo a fr. 300.--.

## TITOLO II - DETERMINAZIONE DEGLI ONORARI

### Capitolo primo: Atti di valore determinabile

**Art. 2**

**Onorario in base al valore**

Per gli istromenti e i brevetti di valore determinabile, gli onorari sono stabiliti in base al valore dell'atto.

## Art. 3

**Determinazione del valore**

Il valore dell'atto si determina come segue:

a) in tutti gli atti in cui sono contemplati prezzi singoli e valori determinati o determinabili, il valore è costituito dalla somma complessiva;

b) nelle donazioni, il valore è quello complessivo dei beni oggetto dell'atto; valore determinante per i beni immobili è la stima ufficiale;

c) per la costituzione della proprietà per piani, su edifici esistenti valore determinante è il valore di stima ufficiale del fondo nello stato in cui si trova a quel momento; se l'immobile da trasformare in proprietà per piani non è ancora terminato, o se la stima non è ancora stata aggiornata a seguito della costruzione, fa stato la media tra il valore di stima ufficiale del fondo e il valore venale complessivo delle singole unità di PPP terminate;

d) in caso di successiva modifica di una proprietà per piani comportante un cambiamento dei millesimi, fa stato la variazione complessiva di questi ultimi riferita al valore di cui alla lettera c);

e) per i contratti di proroga dei diritti di compera, il valore determinante è pari a un terzo del valore dell'atto;

f) per i contratti di cessione di diritti di compera, il valore determinante è dato dal prezzo d'acquisto e da quello della cessione;

g) nei contratti di vitalizio e di rendita, il valore si desume dalla somma capitale espressa nell'atto di costituzione; se non è prevista una somma capitale, esso si determina cumulando dieci annualità. Se trattasi di rendita per un lasso di tempo inferiore a 10 anni, si addizionano tutte le annualità;

h) nei contratti di costituzione di usufrutto, di diritto di superficie, di uso o di abitazione, il valore determinante corrisponde alla metà di quello dei beni che ne formano oggetto; per i beni immobili, fa stato la metà della stima ufficiale;

i) nei contratti di costituzione di pegno, il valore si desume dalla somma del credito garantito;

j) negli inventari, il valore è dato dallo stato del solo attivo lordo;

k) negli istromenti di permuta, il valore dell'atto è pari alla somma dei valori di stima dei fondi;

l) per gli istromenti concernenti società di capitale, il valore dell'atto è pari all'ammontare del capitale in caso di costituzione o trasformazione (modifica della forma giuridica), a quello dell'incremento in caso di aumento di capitale e a quello della riduzione in caso di riduzione del capitale; se i beni apportati hanno un valore superiore, fa stato quest'ultimo;

m) per istromenti relativi a contratti di trasferimento di patrimonio, in applicazione della legge sulla fusione, si applica la lettera a) limitatamente agli attivi lordi.

## Art. 4

**Atto contenente più contratti**

[1]Se in un solo atto sono stipulati più contratti di diversa natura, i valori dei diversi contratti vengono cumulati.

[2]Non si dà luogo a cumulo nei seguenti casi:

- donazione con riserva di usufrutto o di diritto di abitazione;
- mutuo con ipoteca;

- fideiussione con mutuo o con ipoteca;
- riduzione con aumento di capitale.

In questi casi fa stato il valore dell'atto che comporta l'onorario maggiore.

**Art. 5**

**Tariffa**
**a) generale**

[1]L'onorario massimo del notaio per gli istromenti di valore determinato o determinabile è stabilito come segue; riservate le disposizioni degli articoli successivi:

- per un valore da fr. 1.-- a fr. 250'000.--: 5‰, ritenuto un minimo di fr. 500.--;
- per la frazione da fr. 250'000.-- a fr. 500'000.--: 4‰;
- per la frazione da fr. 500'000.-- a fr. 750'000.--: 3.5‰;
- per la frazione da fr. 750'000.-- a fr. 1'000'000.--: 3‰;
- per la frazione da fr. 1'000'000.-- a fr. 2'000'000.--: 2.5‰;
- per la frazione da fr. 2'000'000.-- a fr. 5'000'000.--: 2‰;
- per la frazione da fr. 5'000'000.-- a fr. 10'000'000.--: 1‰;
- per la frazione da fr. 10'000'000.-- a fr. 50'000'000.--: 0.5‰;
- valori superiori a fr. 50'000'000.-- non vengono più considerati.

[2]Per le vendite al Cantone, ai Comuni o ad altri enti di diritto pubblico cantonale o comunale, nonché per atti di costituzione o di aumento di capitale di società ove il Cantone ed i Comuni partecipano in misura superiore al 50%, l'onorario massimo sarà pari alla metà di quello previsto al capoverso 1, per la parte di valore dell'atto eccedente i fr. 500'000.--.

**Art. 6**

**b) pegni immobiliari e fideiussioni**

L'onorario massimo per gli istromenti di costituzione di ipoteche e di cartelle ipotecarie o per la trasformazione di ipoteche in cartelle ipotecarie e quello per atti relativi a fidejussioni è pari alla metà di quello previsto all'articolo 5 capoverso 1 a partire da un valore di fr. 100'000.--.

**Art. 7**

**c) brevetti**

Per tutti gli atti stesi nella forma del brevetto, l'onorario massimo sarà la metà di quello previsto dall'articolo 5 capoverso 1 a partire da un valore di fr. 100'000.--.

**Art. 8**

**d) istanze di iscrizione**

L'onorario massimo per l'allestimento e la presentazione all'Ufficio dei registri di istanze d'iscrizione, di annotazione, di menzione e di certificati ipotecari speciali relativi a iscrizioni nel registro dei pegni immobiliari e nel registro delle mutazioni e servitù, ammonta a fr. 100.--.

## Capitolo secondo: Atti di valore indeterminabile

**Art. 9**

**Tariffa**

L'onorario massimo per gli istromenti e i brevetti il cui valore non è determinabile viene fissato come segue, tenendo conto dell'importanza

economica dell'atto e delle circostanze particolari, segnatamente il dispendio di tempo:

a) per le convenzioni matrimoniali, i contratti successori e i testamenti pubblici: fr. 10'000.--;
b) per un atto di deposito di testamento olografo, di riconsegna di un testamento olografo e di revoca o di distruzione di testamento pubblico: fr. 500.--;
c) per la pubblicazione di un testamento pubblico od olografo: fr. 2'000.--. Se con un solo istromento vengono pubblicati più testamenti, per ogni ulteriore testamento fr. 100.--;
d) per un atto di modifica di proprietà per piani non implicante variazioni di millesimi: fr. 3'000.--;
e) per la costituzione, modificazione e soppressione di servitù ed oneri fondiari: fr. 2'000.--;
f) per un atto di deposito: fr. 3'000.--;
g) per un'attestazione: fr. 500.--;
h) per un atto di mandato o di procura: fr. 500.--;
i) per un atto di costituzione di associazione, di fondazione o di società a capitale indeterminato, di modifica di statuti di società o di associazioni non implicanti variazioni di capitale, di decisioni assembleari in applicazione della Legge federale sulla fusione, non implicanti variazioni di capitale o apporti/conferimenti/trasferimenti, nonché di scioglimento e di liquidazione di società: fr. 3'000.--;
j) per qualsiasi altro atto di valore indeterminabile: fr. 3'000.--.

## TITOLO III – COPIE DI ATTI

### Art. 10

**Scritturazioni e copie di prima edizione**

Per la stesura dell'originale o delle copie autentiche di prima edizione destinate alle parti, all'archivio notarile e agli altri uffici, il notaio ha diritto al massimo a fr. 5.-- per ogni pagina di scritturazione o parte di essa.

### Art. 11

**Copie di seconda edizione e estratti**

Per le copie autentiche di ulteriore edizione, nonché per gli estratti parziali di un atto, il notaio avrà diritto, oltre a quanto sopra, a un onorario massimo di fr. 200.--.

## TITOLO IV – ATTI E FUNZIONI DIVERSE

### Art. 12

**Protesti cambiari**

[1]Per l'erezione di un protesto di cambiale o di qualsiasi altro titolo affine protestabile, si applica un terzo dell'onorario di cui all'articolo 5, ritenuto un massimo di fr. 10'000.--.

**Art. 13**

**Offerte di pagamento**

Per gli atti di offerta di pagamento, l'onorario massimo è pari a quello stabilito per i protesti.

**Art. 14**

**Inventari**

[1]Per la confezione di qualsiasi inventario, si applica l'onorario massimo di cui all'articolo 7.

[2]Occorrendo per la compilazione l'impiego di oltre una giornata, si aggiungerà un onorario basato sulla tariffa oraria.

**Art. 15**

**Consegna di originale di rogito**

Per la consegna, nei casi previsti dalla legge, di un originale di rogito, previa riproduzione a termini della legge notarile, l'onorario massimo è di fr. 100.--.

**Art. 16**

**Ostensione di atti**

Per l'ostensione di un atto qualunque esistente nello studio notarile, è dovuto un onorario massimo di fr. 50.--.

**Art. 17**

**Autentica di firme**

Per l'autenticazione di firme l'onorario massimo è di fr. 30.--; quando le firme da autenticare sono più di due, per ogni firma in più il notaio percepirà al massimo fr. 20.--.

**Art. 18**

**Autentica di scritti non costituenti rogiti**

Per l'autenticazione di atti, copie o scritti non costituenti rogiti, previa la debita collazione, l'onorario massimo è di fr. 30.-- per la prima pagina, e fr. 5.-- per ogni pagina ulteriore.

**Art. 19**

**Ricerca eredi**

La ricerca eredi può esser fatturata in base alla tariffa oraria.

## TITOLO V – DISPOSIZIONI GENERALI

**Art. 20**

**Onorario per altre prestazioni e per atti non rogati**

[1]Le prestazioni connesse alla rogazione di cui all'articolo 1 capoverso 4, e non comprese nella tariffa, vanno rimunerate in base alla tariffa oraria.

[2]La preparazione di un atto che in seguito non viene rogato, va rimunerata in base alla tariffa oraria.

**Art. 21**

**Spese e esborsi**

Al notaio vanno corrisposte tutte le spese, le tasse e le imposte.

**Art. 22**

**Trasferte**

[1]Per l'accesso al domicilio delle parti nel Comune di residenza, il notaio ha diritto a un'indennità massima di fr. 50.- -. Questa indennità è triplicata se l'accesso avviene di notte.

[2]Se l'accesso avviene in un Comune fuori dalla residenza, il notaio riceverà, oltre all'indennità di cui al capoverso 1, un'indennità massima di fr. 1.-- per ogni chilometro percorso.

[3]Non sono dovute indennità di accesso, né rimborsi spese per la presentazione di atti o di copie all'Ufficio dei registri o ad altri pubblici uffici nel luogo di residenza notarile.

**Art. 23**

**Altre indennità**

Sono riconosciute inoltre le seguenti indennità massime per:
- apertura incarto: fr. 100.--;
- scritturazioni, posta elettronica e fax: fr. 10.--;
- fotocopie: fr. 2.-- per copia;
- accessi informatici: importo forfettario di fr. 30.--.

**Art. 24**

**Esecutività delle parcelle e loro riparto**

[1]Le parcelle notarili devono essere recapitate per lettera raccomanda, con l'avvertenza del diritto e del modo di contestazione, nonché delle conseguenze in caso di mancata impugnazione; il reclamo dev'essere presentato, motivato per iscritto, al notaio o direttamente alla Commissione di disciplina notarile entro il termine di trenta giorni dalla notificazione; le parcelle così intimate e cresciute in giudicato, sono parificate alle sentenze esecutive ai sensi dell'articolo 80 della Legge federale sull'esecuzione e sul fallimento.

[2]La Commissione per il notariato in sede di reclamo esamina liberamente la parcella notarile.

[3]Ove venissero eccepite parcelle notarili passate in giudicato per essere arbitrarie o eccessive nei confronti del notaio, questi può chiederne l'approvazione alla Commissione di disciplina notarile.

[4]Esse sono solidalmente dovute dai contraenti e richiedenti, riservato il diritto di regresso fra di loro.

**Art. 25**

**Anticipi**

[1]Il notaio può, sin dall'assunzione del mandato, chiedere alle parti anticipi per le sue presumibili spese e competenze, oltre all'imposta di bollo e alle tasse dei registri.

[2]Contro la richiesta d'anticipo, l'interessato può inoltrare a titolo indipendente entro dieci giorni dalla notificazione reclamo alla Commissione di disciplina notarile. Essa esamina liberamente la richiesta di anticipo. Contro la decisione della Commissione di disciplina notarile è dato ricorso al Tribunale cantonale amministrativo entro trenta giorni.

**Art. 26**

**Casi non previsti dalla legge**

Nei casi non indicati specificamente nei precedenti articoli, gli onorari e le indennità massimi sono stabiliti in analogia ai casi indicati nella presente legge.

## TITOLO VI – DISPOSIZIONI FINALI

**Art. 27**

**Norma transitoria**

La presente legge si applica agli atti e agli interventi del notaio effettuati dopo la sua entrata in vigore.

**Art. 28**

**Norma abrogativa**

La Legge del 23 febbraio 1983 sulla tariffa notarile è abrogata.

**Art. 29**

**Entrata in vigore**

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

[2]Il Consiglio di Stato fissa la data dell'entrata in vigore.