

MESSAGGIO

concernente la modifica della legge sulla nuova tariffa notarile
(testo unico del 12 febbraio 1965)

(del 12 novembre 1979)

Onorevoli signori Presidente e Consiglieri,

Nel messaggio del Consiglio di Stato dell'8 ottobre 1963, concernente la modificazione di alcune disposizioni della legislazione in materia di cartelle ipotecarie, di registro fondiario e di notariato, avevamo precisato che per il carattere pubblico della funzione notarile — è la legge infatti che in determinati casi prescrive l'assistenza di un notaio — è la legge che deve fissarne anche la retribuzione.

La legge sulla tariffa notarile attualmente in vigore prevede, per gli istromenti di valore determinato o determinabile, un onorario per il notaio scalare nella seguente misura:

- a. per valori sino Fr. 200,—, Fr. 10,—;
- b. per valori da Fr. 200,— a Fr. 5.000,—, in aggiunta a quanto sopra, l'1%;
- c. per valori superiori ai Fr. 5.000,—, in aumento degli onorari di cui alle lettere precedenti, il 0,5%.

Tale tariffa, seppure con alcune modifiche di minor conto e concernenti gli onorari per istromenti di valore non determinabile, le tasse e gli onorari per copie di istromenti e gli onorari per gli atti e funzioni diverse, ricalca quella del 1934. In sostanza, dalla tariffa minima di Fr. 10,— si sale progressivamente a Fr. 58,—, per rogiti del valore di Fr. 5.000,—, e poi la tariffa aumenta costantemente in funzione del 5% del valore dell'atto. Tale tariffa non è più oggi giustificata.

D'un canto le mutate condizioni economiche fanno sì che il valore in assoluto di taluni istromenti arrivi a toccare livelli mai raggiunti in precedenza, provocando così degli onorari che certamente non erano stati neppure concepiti dal legislatore del 1934 e da quello del 1964.

D'altra parte gli effetti della congiuntura si sono riflessi anche sulle spese generali degli studi notarili; così gli aumenti degli affitti, dei salari degli impiegati e dei costi generali, incidono in sempre maggior misura sui costi di gestione di uno studio notarile. E sarebbe iniquo pretendere di compensare queste spese con gli onorari elevatissimi di qualche raro rogito di considerevole valore, già perchè nel Ticino la maggior parte dei notai roga atti di valore medio e basso e ristrettissimo è il numero di coloro che romano atti di valore elevato.

Questi motivi impongono una revisione della tariffa notarile per renderla più aderente alla realtà e meno discriminatoria tra gli stessi notai. Riteniamo che un leggero aumento della tariffa per i rogiti di minor valore e degli onorari per atti e funzioni diverse, accompagnato

da una limitazione degli onorari per rogiti di valore superiore ai franchi 500.000,—, con un limite assoluto prestabilito, possa, tenendo debito conto dell'interesse pubblico di poter beneficiare di un servizio di prim'ordine, permettere al notaio di meglio poter coprire le spese generali dello studio e conseguire un equo guadagno compatibile con il carattere pubblico della funzione.

Per quanto riguarda queste modifiche nel dettaglio facciamo riferimento all'annesso progetto di modificazione legislativa, ritenendo di non dover illustrare partitamente ogni singola modifica.

Ci limitiamo ad osservare che nella tariffa sono stati introdotti alcuni nuovi disposti, che commenteremo in seguito, unitamente a quelle che sembrano a noi essere le modifiche di maggior conto, tendenti a dare alla materia una maggiore organicità.

Art. 3

In quest'articolo sono indicati tutti i criteri per determinare il valore dell'atto, negli articoli successivi, invece, è indicato il modo di calcolo dell'onorario per i singoli tipi di atto.

Come in precedenza il criterio è quello del valore contemplato nell'atto stesso (lett. a), mentre nelle lettere successive vengono indicati i valori per atti relativi a contratti il cui valore non è indicato. Viene pertanto abrogata la lett. f di questo articolo, ritenendosi che per la determinazione del valore nei contratti di mutuo e di riconoscimento di debito sia valevole la norma generale di cui alla lett. a.

Nella lett. b che riassume le vecchie lettere b e c si fa riferimento al valore di stima per i beni immobili, introducendo così un dato certo e facilmente controllabile togliendo le eventuali incertezze dell'attuale legislazione e, in ogni caso, almeno per i contratti successivi, le donazioni ed i testamenti pubblici, il concetto di «media ponderata» tra il valore venale e la stima ufficiale di cui all'art. 8 §1 cpv. 3 della legge attualmente in vigore. In quest'ultimo caso, inoltre, si persegue anche lo scopo di una migliore sistematicità per quanto concerne la determinazione del valore dell'atto.

Alla lett. c viene indicata la modalità di determinazione del valore di istromenti di costituzione di proprietà per piani, sinora non chiaramente regolato. Si sa che la proprietà per piani può essere costituita sia a stabile ultimato, sia a stabile in edificazione; il concetto che ci ha spinti è stato quello di evitare dubbi sul valore di rogiti materialmente identici e differenti solo per la proprietà da regolare: in edificando oppure già edificata. Abbiamo voluto tenere giustamente conto dei possibili interessi contrastanti esigendo la media aritmetica tra il valore di stima del terreno e quello venale dei singoli appartamenti.

Di minor conto le modifiche apportate alle lett. e, g, l: alla lett. e si è introdotto il valore per i contratti di costituzione di diritto di superficie, la cui determinazione sinora non era chiaramente stabilita; alla lett. g — che costituisce l'eccezione nella determinazione del valore come indicato alla lett. a — per una migliore comprensione del testo, si è specificato il concetto di «oggetto costituito in garanzia»; alla lett. l ci si è riferiti unicamente al capitale sociale, rispettivamente al valore com-

plussivo dei beni conferiti, ritenendo inutile, per la determinazione del valore dell'atto, il riferimento alle prestazioni sociali del singolo socio.

Art. 4

Il contratto di mutuo non esige in sè la forma dell'atto pubblico; per chiarezza si è quindi pensato di escludere la possibilità del cumulo nei casi di costituzione di mutuo con ipoteca e di fideiussioni con mutuo con ipoteca. Per la determinazione del valore di tali atti si farà riferimento al valore dell'atto che comporta l'onorario maggiore.

Art. 5 bis e ter

Essendo il notariato un munus publicum è stato introdotto l'onorario al 50% per gli atti relativi a vendite a favore di enti pubblici e per gli atti di costituzione e di aumento di capitale di società ove l'ente pubblico partecipa in misura preponderante; pure l'onorario è stato limitato all'importo di Fr. 5.000,—.

Per i contratti di cui all'art. 5 ter fa stato, invece, per la determinazione dell'onorario quanto previsto all'art. 5 cpv. 1; solo il limite massimo è fissato in Fr. 5.000,—.

Art. 6

Giusta l'art. 493 cpv. 2 CO la dichiarazione di fideiussione, se la somma garantita supera l'importo di Fr. 2.000,—, richiede l'atto pubblico. Il Consiglio federale aveva raccomandato ai Cantoni, nel limite della competenza attribuitagli dall'art. 493 cpv. 7 CO, di limitare l'importo delle sportule per l'atto pubblico allo scopo di impedire il rincaro del credito per fideiussione (vedi anche messaggio del Consiglio di Stato al Gran Consiglio del 2 giugno 1942). Per questo motivo abbiamo ritenuto di poter applicare anche alla fideiussione l'onorario ridotto della metà già previsto per gli istromenti di costituzione di ipoteche e di trasformazione di ipoteche in cartelle ipotecarie o in rendita fondiaria.

A parte la sostanziale riduzione degli onorari per gli atti stesi nella forma di brevetto e per l'erezione di protesti di cambiali o di qualsiasi altro titolo affine merita infine attenzione la modifica di cui all'art. 19. L'importanza oggettiva dell'autenticazione di firme, la responsabilità che essa comporta per il notaio, nonché il dispendio di tempo esatto per i necessari accertamenti, esigono che la tariffa attuale venga convenientemente aumentata.

Vi preghiamo pertanto di dare la vostra approvazione all'unito disegno di decreto legislativo.

Con ossequio.

Per il Consiglio di Stato,

Il Presidente:
B. Bernasconi

p.o. Il Cancelliere:
A. Crivelli

Disegno di

LEGGE

sulla nuova tariffa notarile - Testo unico del 12 febbraio 1965;
modificazione

(del)

Il Gran Consiglio
della Repubblica e Cantone del Ticino

visto il messaggio 12 novembre 1979 n. 2423 del Consiglio di Stato,

decreta:

Art. 1. — La legge sulla nuova tariffa notarile (del 26 novembre 1934 e successive modificazioni sino al 10 novembre 1964) - testo unico del 12 febbraio 1965 - è modificata come segue:

Art. 3

Il valore dell'atto si determina come segue:

- a) In tutti gli istrumenti in cui sono contemplati prezzi singoli e valori determinanti o determinabili, il valore dell'atto è costituito dal totale di essi.
- b) Nelle convenzioni matrimoniali, nelle donazioni, nei contratti successori, nei testamenti pubblici, nelle convenzioni relative a successioni e nelle pubblicazioni di testamenti il valore dell'atto è quello complessivo degli enti oggetto delle convenzioni o delle disposizioni di ultima volontà. Valore determinante per i beni immobili è la stima ufficiale.
- c) Per la costituzione della proprietà per piani, valore determinante è la media aritmetica tra il valore di stima ufficiale del fondo nello stato in cui si trova al momento della costituzione della proprietà per piani e il valore venale complessivo dei singoli appartamenti terminati.
- d) Per i contratti di proroga dei diritti di compera il valore determinante è quello che va dal 20 % al 50 % del valore dell'atto.
- e) Nei contratti di vitalizio, di rendita perpetua, temporanea, o vitalizia, il valore si desume dalla somma capitale espressa nell'atto di costituzione. Se non è espressa una somma capitale o se questa è manifestamente inferiore all'onere assunto dal debitore della rendita, lo si determina cumulando venti annualità se trattasi di rendita perpetua e dieci se di vitalizio o di rendita vitalizia, o di rendita temporanea non inferiore ad anni dieci. Se trattasi di rendita per tempo inferiore ai 10 anni, si addizionano tutte le annualità.

- f) Nei contratti di costituzione di usufrutto, di diritto di superficie, di uso o di abitazione, il valore corrisponde a metà di quello dei beni che ne formano oggetto.
- g) Nei contratti di costituzione di pegno mobiliare o immobiliare, il valore si desume dalla somma del credito assicurato se il valore dell'oggetto costituito in garanzia lo superi, dal valore di questo se non lo raggiunga.
- h) Negli inventari allestiti dal notaio il valore è dato dallo stato del solo attivo, ritenuto per gli immobili il valore di stima ufficiale.
- i) Negli istrumenti di permuta il valore dell'atto è quello dell'oggetto di maggior prezzo.
- l) Negli istrumenti di pigione e di affitto, il valore è dato dall'importo del canone annuo moltiplicato per il numero degli anni di locazione.
- m) Negli istrumenti di costituzione di società il valore dell'atto è pari al capitale sociale, rispettivamente al valore complessivo dei beni conferiti.

Art. 4

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

Non si dà luogo a cumulo nei casi di mutuo con ipoteca e di fideiussione con mutuo o con ipoteca; in tali casi fa stato il valore dell'atto che comporta l'onorario maggiore.

Art. 5

L'onorario del notaio per gli istrumenti di valore determinato o determinabile è stabilito come segue, riservate le disposizioni degli articoli seguenti:

- a. per valore sino a Fr. 200,—, Fr. 30,—;
- b. per la frazione oltre Fr. 200,— e sino a Fr. 10.000,—, il 10‰;
- c. per la frazione da Fr. 10.000,— e sino a Fr. 500.000,—, il 5‰;
- d. per la frazione da Fr. 500.000,— e sino a Fr. 1.000.000,—, il 4‰;
- e. per la frazione da Fr. 1.000.000,— e sino a Fr. 2.000.000,—, il 3‰;
- f. per la frazione da Fr. 2.000.000,— e sino a Fr. 5.000.000,—, il 2‰;
- g. per la frazione superiore ai Fr. 5.000.000,—, l'1‰.

L'onorario massimo non può in ogni caso superare franchi 30.000,—.

Art. 5 a (nuovo)

Per le vendite a favore del Cantone, dei Comuni o di 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 partecipino in misura superiore al 50%, l'onorario sarà la metà di quello previsto dall'art. 5 e non potrà in nessun caso eccedere i Fr. 5.000,—.

Art. 5 b (nuovo)

Le convenzioni matrimoniali, i testamenti pubblici ed i contratti successori, le donazioni e le convenzioni relative a successioni, in particolare per le divisioni, in nessun caso l'onorario potrà eccedere i Fr. 5.000,—.

Art. 6

L'onorario per gli istrumenti di costituzione di ipoteche o per la trasformazione di ipoteche in cartelle ipotecarie o in rendita fondiaria e quello per atti relativi a fideiussione è la metà di quello previsto all'art. 5 cpv. 1.

L'onorario massimo non può superare Fr. 30.000,—.

Art. 7 cpv. 2 (nuovo)

L'onorario massimo non può superare Fr. 30.000,—.

Art. 8

Per tutti gli atti stesi nella forma del brevetto l'onorario sarà la metà di quello previsto dall'art. 5 cpv. 1.

In ogni caso l'onorario non potrà superare Fr. 30.000,—.

Art. 11

Per l'estensione dell'originale o delle copie autentiche di prima edizione destinate alle parti, all'archivio notarile ed agli altri uffici, il notaio ha diritto ad una tassa di Fr. 2,— per ogni pagina di scritturazione o parte di essa.

Art. 13

Per l'erezione di un protesto di cambiale o di qualsiasi altro titolo affine protestabile si applica l'onorario di cui all'art. 5 ridotto del 2/3.

L'onorario massimo non può superare Fr. 10.000,—.

Art. 15

Per la confezione di qualsiasi inventario si applica l'onorario di cui all'art. 8 cpv. 1.

§ 1. Occorrendo per la compilazione l'impiego di oltre una giornata si aggiungerà un onorario minimo di Fr. 400,— al giorno per ogni giorno in più;

§ 2. Per la delazione del giuramento di manifestazione franchi 20,—;

RAPPORTO

sull'iniziativa parlamentare elaborata presentata il 25 novembre 1974 dal Gruppo socialista proponente l'introduzione parziale di un notariato di Stato

(del 12 novembre 1979)

Onorevoli signori Presidente e Consiglieri,

1. **CONSIDERAZIONI LIMINARI**

Giusta l'articolo 1 della legge sul notariato del 20 febbraio 1940, il notaio è un pubblico funzionario incaricato di ricevere gli atti e contratti tra i vivi o per causa di morte, per i quali la legge o la volontà delle parti richiedono la forma autentica, per assicurare la data, conservarne il deposito e rilasciarne copie od estratti. Il notariato fa parte della giurisdizione volontaria. Questa è un'esplicazione del potere statale per cui determinati diritti privati, spesso importanti, possono essere attuati, riconosciuti o soppressi soltanto in seguito ad un procedimento ufficiale che conduce alla loro conferma o rispettivamente alla loro soppressione, o all'autorizzazione da parte di un'Autorità; a differenza però del procedimento contenzioso, dove l'attuazione di un diritto è contestata ed avviene quindi attraverso una lite giudiziaria tra due (o più) parti, nella giurisdizione volontaria manca qualsiasi contesa di questo genere. Esempi di questo procedimento sono, tra l'altro, la dichiarazione di scomparsa, l'interdizione e l'inabilitazione, l'ammortamento di titoli, la rogazione di atti pubblici. In alcuni casi è competente il pretore, in altri l'Autorità amministrativa; infine quando si tratta della perfezione di contratti ed atti privati, la competenza spetta al notaio. Si tratta però sempre dell'esercizio di un'attività di carattere pubblico e il notaio statale o privato che sia, in questa funzione è un organo della giurisdizione pubblica ed è sottoposto quindi al diritto pubblico.

Il diritto federale prescrive che determinati atti di rilevanza per il cittadino (come possono essere ad esempio la conclusione di contratti matrimoniali e successori, le compravendite immobiliari e gli aggravati ipotecari, la costituzione di SA e altri) debbano essere stesi in una forma particolare, quella pubblica (art. 55 tit. fin. CCS), la quale nel nostro Cantone è conferita esclusivamente dal notaio (art. 55 citato; LAC CCS art. 19 segg.) salvo per atti di compravendita e di permuta immobiliare sino a Fr. 300,—, per i quali vi è la competenza cumulativa del segretario comunale (LAC CCS art. 19 cpv. 2). Questa forma è destinata anzitutto a raccogliere la precisa volontà delle parti; poichè si tratta di una volontà giuridica, vi sono quindi impliciti l'obbligo del notaio di accertare che questa volontà sia seria

- § 3. Per ogni citazione Fr. 3,—;
- § 4. Per ogni istanza o relazione al pretore da Fr. 20,— a Fr. 300,—;
- § 5. Per la pubblicazione ai beneficiati d'ignota dimora (art. 558 CCS e 83 LAC) Fr. 30,—.

Art. 18

Per l'estensione di un atto qualunque esistente nello studio notarile, Fr. 5,—.

Art. 19

Per l'autenticazione di firme Fr. 15,—. Quando le firme da autenticare sono più di due, per ogni firma in più il notaio percepirà inoltre Fr. 10,—.

Art. 22

Per l'attribuzione dei lotti o il sorteggio come all'art. 611 cpv. 3 CCS Fr. 30,—.

Art. 23

Negli onorari di un atto s'intendono sempre comprese le copie per le parti e gli uffici, salvo il diritto del notaio alla rifuisione delle spese di scritturazione come all'art. 11 e delle spese di traduzione.

Art. 26 cpv. 1 e § 3

Per l'accesso al domicilio delle parti nel Comune di residenza il notaio ha diritto ad un'indennità di trasferta di Fr. 25,—.

- § 3. Non è dovuta alcuna indennità di accesso, nè rimborso delle spese per la presentazione di atti o di copie all'Ufficio dei registri o ad altri pubblici uffici nel luogo di residenza notarile.

Art. 27 cpv. 1

¹Le parcelle notarili, spedite per lettera raccomandata con l'avvertenza del diritto di impugnazione e delle conseguenze in caso di mancata impugnazione entro il termine di 15 giorni, sono parificate alle sentenze esecutive nel senso dell'art. 80 della legge federale sull'esecuzione e sul fallimento e dell'art. 58 della legge cantonale di attuazione della stessa.

Art. 28

Il notaio può sin dall'esecuzione del mandato chiedere alle parti anticipi per le sue presumibili spese e competenze.

Gli anticipi dovranno dal notaio essere depositati su un conto bancario o postale separato.

Art. 2. — Decorsi i termini per l'esercizio del diritto di referendum la presente legge è pubblicata nel Bollettino ufficiale delle leggi e degli atti esecutivi.

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