

MESSAGGIO

del Consiglio di Stato al Gran Consiglio,
concernente la riforma di alcuni articoli della legge notarile
e della LAC e l'introduzione di una nuova legge circa la competenza
dei notai per l'emissione di titoli ipotecari al portatore
(dell'11 marzo 1960)

Onorevoli signori Presidente e Consiglieri,

Sono state presentate negli ultimi anni alcune mozioni che concernono il diritto notarile e quello di applicazione in materia di registro fondiario. Tra le diverse ragioni che hanno mosso i diversi mozionanti vi è anche in particolare quella di ottenere uno snellimento del lavoro notarile abbandonando una prassi che pur avendo remote tradizioni è già del tutto superata e non ha più alcuna ragione d'essere.

Il Consiglio di Stato ha ritenuto di dover raggruppare tutte queste proposte e di aderire per quanto possibile allo snellimento postulato che non solo è desiderio di qualche deputato ma necessità inderogabile. Al fine di permettere una trattazione unitaria della materia, come già detto, vengono trattate nel presente messaggio successivamente le diverse mozioni oltre qualche punto che, anche se non fu oggetto di particolari interventi in Gran Consiglio, merita pure d'essere vagliato.

Riproduciamo le mozioni :

1. SCRITTURA DEGLI ATTI NOTARILI (mozione on. W. Riva e confermatari del 15 dicembre 1958) :

« I sottoscritti deputati, nell'intento di semplificare il lavoro degli uffici distrettuali dei registri, chiamati oggi a decifrare le più disparate calligrafie;

nell'intento altresì di semplificare il lavoro degli studi notarili eliminando un lavoro manuale che non si giustifica;

allo scopo esplicito di meglio adeguarsi a quella che è la prassi notarile di numerosi Cantoni svizzeri e Stati esteri, pur noti per il loro rigido formalismo;

convenendo tuttavia che l'originale degli atti notarili possa ancora essere scritto a mano per ovvie ragioni di conservazione;

presentano la seguente mozione :

1. L'art. 49 cpv. 1 della legge notarile del 20 febbraio 1940 viene modificato come segue :

Gli originali degli atti debbono essere scritti a mano, con inchiostro indelebile, in caratteri chiari e leggibili.

2. Viene aggiunto un nuovo art. 49 bis, del seguente tenore :

art. 49 bis :

Le copie autentiche potranno essere dattiloscritte, purchè si tratti dell'originale del dattiloscritto.

Esse saranno stese su carta da bollo da Fr. 0,50 per foglio.

W. Riva — G. Guglielmetti »

Circa questa mozione osserviamo :

Le disposizioni della nostra legge notarile, in virtù delle quali l'originale e le copie devono essere scritte a mano con inchiostro indelebile, sono la ripetizione di disposizioni che si leggono nelle più antiche leggi che disciplinano questa materia. Evidentemente oggi queste disposizioni sono superate — almeno parzialmente come esporremo qui appresso — tant'è vero che quasi nessun Cantone confederato e nessuno Stato estero conosce un'analogha norma. La scrittura a mano dev'esser limitata oggi ai casi nei quali è di assoluta necessità (nel diritto federale sono i casi del testamento olografo — CCS art. 505 — e delle firme di contratti formali — art. 14 CO). Non vi è nessuna ragione per conservarla, dove non ne risulti alcun vantaggio e dove la sua conservazione causerebbe un troppo rilevante dispendio di tempo.

Esiste un unico argomento a favore della scrittura a mano, ma esso concerne soltanto l'originale dell'atto notarile : è la maggiore difficoltà a commettere dei falsi in atto pubblico. E' per questo motivo che riteniamo giustificato conservare per gli originali la grafia a mano; la escludiamo invece per le copie : queste ultime potranno essere fatte con ogni mezzo meccanico, inclusa quindi la fotocopia dell'originale e la scrittura a macchina di più copie con carta carbone. Viene così raggiunto lo scopo che si propone la mozione : semplificare il lavoro eliminando inutili formalità e mantenere nonostante l'innovazione la sicurezza giuridica.

Vi proponiamo quindi di accettare il testo della modifica legislativa che vi sottoponiamo, che differisce da quello della mozione perchè più lato per quel che concerne il modo di allestire le copie.

Secondo il testo della mozione le copie dovrebbero esser stese su carta da bollo da Fr. 0,50. Attualmente le copie degli atti notarili devono invece esser stese su carta bollata da 1 Fr. (art. 5 n. 8 LTB). Non riteniamo giustificato ridurre il bollo a Fr. 0,50 poichè la disposizione che si vorrebbe modificare fa parte di un complesso di disposizioni concernenti casi che devono essere trattati in modo uguale (cfr. art. 5 LTB). Non esiste ora nessun motivo di procedere qui ad una riduzione prescrivendo la carta bollata di Fr. 0,50 anzichè quella di 1 Fr. Riteniamo invece che debba essere abrogato l'art. 30 del Regolamento sulla LTB : quest'ultimo vieta infatti l'applicazione delle marche da bollo per i casi nei quali è prescritto l'uso della carta bollata. Ora le fotocopie, come si sa, non possono essere fatte su carta bollata, motivo per cui il Consiglio di Stato dovrà mediante Regolamento procedere ad un'opportuna aggiunta all'articolo predetto.

2. AUTENTICAZIONI (mozione on. A. Lepori e confirmatari dell'11 maggio 1959) :

« I sottoscritti deputati, valendosi delle facoltà loro concesse dal Regolamento;

richiamata l'analogha mozione degli onorevoli Maspoli e Soldini dell'8 marzo 1954;

si pregiano invitare il Consiglio di Stato a studiare una modifica degli art. 49 e 61 della legge sul notariato del 20 febbraio 1940 per introdurre la possibilità di allestire con la macchina per scrivere le copie degli atti pubblici e di eseguire le autentiche a mezzo speciale timbro, limitandosi a richiedere per esse la firma autografa del notaio.

A. Lepori

F. Antognini — W. Riva — Bernasconi »

La parte della mozione che ha per oggetto il modo come devono essere allestite le copie degli atti pubblici è già stata esaminata sopra. Resta quindi da esaminare la possibilità di una modifica delle disposizioni concernenti le autentiche. Queste, secondo il diritto notarile in vigore, consistono in una dichiara-

zione formale che dall'inizio alla fine deve essere stesa e firmata di propria mano dal notaio.

A questo proposito osserviamo :

Il diritto notarile conosce tre tipi di dichiarazioni di autenticità : quella delle copie degli originali rogati dal notaio medesimo (LN art. 61); quella delle firme e dei segni a mano (LN art. 77) ed infine quella delle copie di documenti presso di lui depositi o che a lui sono stati esibiti (LN art. 78). In tutti questi casi il nocciolo della dichiarazione di autenticità consiste essenzialmente nell'atto stesso, mediante il quale il notaio data e firma il testo della dichiarazione. Infatti, per tradizione, riconosciuta da tutte le legislazioni, è nella firma che si esprime la volontà di una persona (cfr. CO art. 14). Nulla si oppone a che invece il testo della dichiarazione sia apposto alla copia dell'originale o alla firma del terzo o al suo segno a mano mediante un mezzo meccanico, per es. con uno stampiglio. Riteniamo tuttavia, per motivi di sicurezza, che il notaio debba apporre di propria mano ancora due indicazioni : la data e il numero di rubrica, nei casi nei quali quest'ultimo è richiesto dalla legge. Infatti per l'art. 65 b) e cpv. 3 LN le autenticazioni di documenti, di firme, di verbali e di scritture a mano devono portare il numero progressivo d'ordine corrispondente a quello indicato sulla rubrica dei brevetti e delle autenticazioni. Questa formalità è estremo di legge per la dichiarazione di autenticità.

Resta così semplificata la procedura delle autenticazioni nel modo migliore compatibile con i bisogni della pratica e con la sicurezza del diritto. Questo modo più semplice di stendere le dichiarazioni di autenticità deve a nostro giudizio essere introdotto non solo per le copie degli atti autentici rogati dal notaio, ma anche per tutte le altre dichiarazioni di autenticità cui abbiamo accennato sopra. Spetterà al Tribunale di appello prevedere mediante Regolamento i vari tipi di stampiglio o di timbri che dovranno essere usati.

3. EMISSIONE DI CARTELLE IPOTECARIE (mozione on. W. Riva e con-firmatari del 15 dicembre 1958) :

« I sottoscritti deputati, ritenuta la necessità di ordinare la materia relativa al rilascio di cartelle ipotecarie;

considerando l'opportunità di alleggerire il lavoro sempre più gravoso presso gli uffici distrettuali dei registri ed in special modo quelli dei centri;

considerando che le funzioni del Pretore debbono essere sfrondate dalle attribuzioni proprie alle competenze dei notai;

considerando altresì che i notai sono pubblici ufficiali e come tali sono i funzionari più qualificati per l'allestimento delle cartelle ipotecarie;

si onorano di presentare la seguente mozione :

1. L'art. 2 n. 17 della legge cantonale di applicazione e complemento del Codice civile svizzero è soppresso.
2. All'art. 19 della stessa legge è aggiunto un capoverso del seguente tenore : « I titoli delle cartelle ipotecarie e delle rendite fondiarie sono rilasciati dall'ufficiale del Registro fondiario in collaborazione con il notaio : essi sono firmati dai due funzionari (art. 857 CCS) ».
3. L'art. 23 cpv. 2 della legge cantonale sul registro fondiario è modificato come segue : « All'iscrizione delle cartelle ipotecarie e delle rendite fondiarie al portatore o intestate al proprietario stesso, comprese le servitù sul proprio fondo, si applica l'art. 20 c, cpv. 2 del regolamento federale 22 febbraio 1910, riservate le disposizioni degli art. 454 e 467 del Codice di procedura civile. La richiesta di

iscrizione di una cartella ipotecaria o di rendita fondiaria dovrà essere fatta dal notaio, il quale provvederà all'allestimento del titolo su formulario ufficiale ».

4. L'art. 185 LAC è modificato nel modo seguente :
« La costituzione di cartelle ipotecarie sopra beni situati nel Cantone potrà essere effettuata sino al limite della stima ufficiale (art. 843 CCS) ».
5. Il decreto esecutivo 31 agosto 1912 concernente la costituzione ed emissione di cartelle ipotecarie o di rendita fondiaria dovrà essere conseguentemente modificato dal Consiglio di Stato come segue :
« Art. 2 lett. a) dal titolo costitutivo del pegno per istromento pubblico (art. 799 CCS) se trattasi di fondi siti in Comuni privi del registro fondiario definitivo. Per fondi intavolati nel registro fondiario definitivo la richiesta sarà firmata da un notaio ».

« Art. 5. — Il titolo deve essere firmato dall'ufficiale dei registri e da un notaio, il quale ultimo deve accertarsi della perfetta concordanza delle indicazioni contenute nel titolo con quelle del registro fondiario.

La cartella ipotecaria dovrà essere inoltre firmata dal debitore, quella di rendita fondiaria dal proprietario dell'immobile gravato ».

fto. Riva — Guglielmetti —
Borella F. — Zorzi ».

In materia di cartelle ipotecarie il diritto federale prevede tre disposizioni che interessano particolarmente i Cantoni :

- a) Le cartelle, che sono delle carte valore (CCS 868, 870) devono essere firmate dall'ufficiale dei registri e inoltre da un'Autorità designata dal diritto cantonale (art. 857, cpv. 2 CCS). La firma non è una mera formalità ma, secondo l'intenzione del legislatore e secondo la prassi, attesta di fatto che tanto l'ufficiale quanto l'altro funzionario, dopo aver riscontrato i dati indicati sulla cartella con quelli del registro e con quelli della richiesta d'emissione, hanno trovato conformi i dati medesimi. La necessità di tale conformità poggia su un disposto del diritto civile : giusta l'art. 867 cpv. 1 CCS ove il titolo non corrisponda all'iscrizione contenuta nel R.F, è quest'ultima che fa stato (riservati naturalmente i diritti dell'acquirente di buona fede). Nel nostro Cantone il Pretore è l'autorità che firma il titolo unitamente con l'ufficiale dei registri (art. 2 n. 17 LAC CCS). La mozione in esame vuole trasferire questa competenza al notaio.
- b) Il diritto federale prevede che le cartelle ipotecarie e le rendite fondiarie al portatore o intestate al proprietario (questo tipo di pegno immobiliare da noi non è in uso) possano essere iscritte ed emesse senza atto pubblico (art. 20 cpv. 1 OFRF). Trattasi infatti di un mero atto di disposizione del proprietario sui suoi beni. Il diritto federale lascia tuttavia ai Cantoni la facoltà di scegliere per la richiesta di emissione tra due possibilità : che la richiesta possa essere presentata dal proprietario stesso, oppure che obbligatoriamente debba essere presentata all'Ufficio dei registri da un notaio (art. 20, cpv. 2 OFRF). Il nostro Cantone non ha introdotto l'obbligo a carico del proprietario di far capo per la richiesta di emissione all'opera del notaio, obbligo che invece la mozione vorrebbe introdurre.
- c) In virtù dell'art. 843 cpv. 2 CCS i Cantoni possono introdurre per le cartelle ipotecarie un limite d'aggravio. Sinora non si è ritenuto opportuno da noi prevedere una tale misura restrittiva.
Con la mozione in esame si vorrebbero quindi sostanzialmente introdurre

due modificazioni di legge : si vorrebbero modificare le norme circa le formalità di emissione delle cartelle al portatore (e degli altri tipi di diritti reali limitati indicati nel testo della mozione, le quali tuttavia non hanno rilevanza pratica) e, inoltre, si vorrebbe introdurre un limite d'aggravio.

Per quel che concerne la prima proposta (formalità di emissione), ci opponiamo alla medesima, così come formulata : il trasferimento al notaio della competenza del Pretore a firmare la cartella e l'obbligo di far capo al notaio per la richiesta di emissione del titolo non può essere previsto in modo assoluto ma soltanto in via alternativa.

Circa la mozione, osserviamo :

ad a) — Come appare dal testo della mozione, si adduce a giustificazione della novella legislativa, che si vorrebbe introdurre, il sovraccarico di lavoro dei Pretori e la necessità quindi di liberarli, dov'è possibile, dalle mansioni della giurisdizione non contenziosa cui appartengono le sue competenze in materia di cartelle. Un'altra ragione a favore della modifica è la maggiore sollecitudine con la quale avverrebbe l'emissione delle cartelle, se del controllo venisse incaricato il notaio anziché il Pretore. Effettivamente si constata in qualche giurisdizione un certo rallentamento nell'emissione delle cartelle al quale è giusto cercare di ovviare. Per togliere questo inconveniente non sarebbe a nostro giudizio sufficiente una disposizione che autorizzasse il segretario-assessore a supplire il Pretore. Infatti quei funzionari sono pure sovraccarichi di lavoro : il lavoro del Magistrato si riflette infatti sul suo più immediato collaboratore che è il segretario - assessore.

I motivi addotti hanno un fondamento; tuttavia sarebbe illogico limitarsi a trasferire al notaio le competenze che oggi ha il Pretore, senza nel contempo prevedere che la richiesta di emissione del titolo debba *necessariamente* essere presentata dal notaio stesso. Le obiezioni che si oppongono al secondo punto della mozione — che è il punto più importante — obiezioni che esporremo qui appresso, valgono quindi anche per il primo punto.

ad b) — A giustificazione di questa innovazione è stato addotto il fatto che mediatori poco onesti avrebbero approfittato della inesperienza di persone che volevano emettere delle cartelle al portatore. A questo proposito è da osservare in primo luogo che abusi si sono verificati assai di rado e che non è certo in virtù di questa disposizione che obblighi il proprietario a far stendere la richiesta di emissione da parte di un notaio, che verrebbero impediti inconvenienti del genere. Trattandosi poi di casi rari, come ne accadono in qualsiasi genere di commercio e di stipulazioni, manca qui lo specifico movente per una modifica legislativa, almeno da questo profilo.

L'attribuzione delle previste nuove competenze ai notai avrebbe come conseguenza un aumento delle loro responsabilità. La nuova responsabilità è grave poiché, come accennato, in virtù dell'art. 867 CCS, in caso di difformità del titolo con le indicazioni del registro, fa stato sì quest'ultimo, ma l'acquirente in buona fede può far valere l'azione di risarcimento, in prima linea, contro lo Stato, il quale poi ha diritto di regresso nei confronti del funzionario colpevole (art. 955 CCS). Bisognerebbe quindi aumentare la cauzione notarile.

Dal profilo del diritto civile è da osservare circa la modifica proposta : lo scopo della norma che si vorrebbe introdurre può essere solo quello di prevedere un'autentica obbligatoria della firma del richiedente. Ora, secondo principi generali vigenti in questa materia, una tale autenticazione può essere richiesta soltanto se la firma non è nota all'ufficiale dei registri (Homberger, Nota 6 ad art. 965 CCS).

Quindi se l'ufficiale avrà dei dubbi, egli richiederà sempre la dichiarazione di autenticità. Ma questo non è un motivo sufficiente per introdurre una disposizione con la quale si impedirebbe al proprietario di firmare di propria mano avanti l'ufficiale dei registri la richiesta di emissione, tanto più che il modo più

semplice di regolarizzare l'emissione stessa sarebbe di prevedere dei formulari da riempire e da firmare dal proprietario. In quest'ordine di considerazioni è da tener presente che non esiste nessun motivo impellente che giustifichi di togliere al proprietario questa facoltà che oggi gli spetta e che acquista viepiù maggiore interesse per lui con l'estensione del registro fondiario definitivo nel nostro Cantone. Tanto più che è il privato che direttamente deve contribuire all'introduzione di questa istituzione di diritto federale onde a nostro giudizio si deve anche lasciargli quel vantaggio che sino ad oggi ne ha tratto e di cui la legge gli permette di beneficiare.

Per questi motivi siamo del parere che al proprietario debbano essere conservate le facilitazioni previste dall'ordinamento in vigore. Ma poichè si è in presenza di facilitazioni che a lui spettano, è logico altresì permettergli che egli stesso vi rinunci, possibilità di cui particolarmente egli potrà fare uso ove gli occorresse di dover disporre di cartelle ipotecarie con grande sollecitudine.

Si deve quindi lasciare aperta al proprietario la possibilità di scegliere una via più onerosa ma che allo stesso tempo però è più rapida. Prevediamo quindi che, ove lo voglia, egli possa rivolgersi al notaio. Questi sarà allora competente per la firma del titolo; naturalmente anche l'istanza di iscrizione e di emissione dovrà essere presentata da lui all'Ufficio registri.

Per questo motivo vi proponiamo di approvare queste possibilità di una alternativa nell'emissione di cartelle al portatore, che abbiamo formulato nell'annesso progetto legislativo.

Le nuove mansioni che saranno attribuite al notaio avranno come conseguenza, come testè accennato, un aumento delle sue responsabilità. Riteniamo per questo motivo giustificato proporre un aumento della cauzione notarile da Fr. 10.000,— a Fr. 20.000,— (art. 10 h LN).

D'altro canto l'aumento dei valori immobiliari e del volume delle transazioni esigevano già da tempo un aumento della cauzione anche senza le nuove attribuzioni che costituiscono un ulteriore argomento a favore della modifica proposta.

In subordine poi dobbiamo opporci al seguente punto (n. 5) della mozione, laddove prevede l'atto pubblico per la costituzione di cartelle ipotecarie al portatore, quando i terreni sono siti in Comuni privi del R.F.D.

Questa innovazione sarebbe in contrasto con il citato art. 20 cpv. 2 della Ordinanza federale, la quale, come detto, determina il documento giustificativo per il titolo in questione e che consiste unicamente nella richiesta del proprietario. Questa disposizione vale anche in materia di registro fondiario provvisorio, così come tutte le disposizioni del diritto federale, salvo quelle che si riferiscono alla protezione dei terzi di buona fede (CCS Tit. fin. art. 48). Aggiungiamo che per le cartelle emesse a carico di immobili, che si trovano in Comuni retti dal Registro provvisorio, rimane in vigore il decreto esecutivo 31 agosto 1912 concernente l'emissione delle cartelle ipotecarie, decreto esecutivo che prevede in questo caso la necessità di una grida.

ad c) — Non possiamo essere d'accordo con questo punto particolare proposto dalla mozione e cioè che venga introdotto un limite d'aggravio. L'introduzione di questa norma restrittiva può avere due scopi: di evitare l'eccessivo indebitamento della proprietà fondiaria, oppure di evitare frodi che potrebbero essere consumate, a danno di creditori, permettendo con il libero aggravio degli immobili un inganno circa la consistenza del bene gravato.

Per quel che concerne il primo punto è da osservare che per i beni che sono in modo preponderante agricoli esiste già per legge un limite d'aggravio (L.F. 12 dicembre 1940 sullo sdebitamento dei poderi agricoli e OE 16 novembre 1945); secondo i disposti della medesima i beni agricoli (che devono a questo scopo essere assoggettati alla legge federale con uno speciale procedimento) possono

essere gravati soltanto sino all'importo del reddito capitalizzato, calcolo che viene eseguito in base a precise disposizioni federali.

Per quel che concerne gli altri fondi, non si è dato sinora nessun sintomo di un aggravio eccessivo: gli istituti di credito che dispensano i capitali per le costruzioni seguono dei criteri abbastanza severi. Il problema non è quindi attuale sotto questo aspetto e nemmeno si sono verificati abusi perpetrati da eventuali detentori di titoli ipotecari a' danni di detentori di capitali. Di regola chi dà denaro è guardingo e si informa circa la consistenza dell'oggetto sul quale verrà costituita la garanzia.

Del resto poi già per disposizione federale sulle cartelle deve essere indicato il valore ufficiale di stima (art. 53 cpv. 2 OFRF). Questa garanzia è a nostro parere sufficiente.

Sarebbe del resto anche assai difficile, se non impossibile, stabilire nel nostro Cantone un limite d'aggravio uniforme. Infatti il valore di stima differisce in talune regioni anche notevolmente dal valore reale e in modo diverso da regione a regione. Bisognerebbe quindi determinare ex novo le varie regioni nelle quali il limite d'aggravio dovrebbe esser fissato in un moltiplicatore inferiore, pari o superiore al valore di stima. Questo moltiplicatore dovrebbe poi essere modificato in determinati periodi (per es. ogni due anni). E nemmeno così si raggiungerebbe la sicurezza ma ne resterebbe solo complicata la procedura di emissione delle cartelle.

E' quindi meglio lasciare al libero gioco dell'offerta e della richiesta di capitali il limite sino al quale la proprietà immobiliare può essere gravata, anziché imporre dei vincoli formalistici. Per questi motivi vi preghiamo di respingere anche il punto 4 della mozione.

4. ESERCIZIO DEL NOTARIATO DA PARTE DI DONNE (mozione 18 maggio 1954 on. Riva):

« Il sottoscritto deputato, richiamate le norme regolamentari vigenti;

considerato che nel corso di questi ultimi anni parecchie cittadine ticinesi abbiano assolto gli studi di diritto e siano state ammesse a praticare l'avvocatura;

rilevato come per motivi di evidente equità debba pure concedersi loro la possibilità di esercitare il notariato;

richiamato come le norme dell'art. 10 lett. b) della legge notarile del 20 febbraio 1940 vi si opponga, prescrivendo per l'abilitazione all'esercizio del notariato il possesso dei diritti politici nel Cantone, che purtroppo non sono ancora concessi alla donna ticinese;

invita con la presente mozione il Consiglio di Stato a voler proporre al Gran Consiglio lo stralcio all'art. 10 lett. b) della legge sul notariato del 20 febbraio 1940 delle parole « e politici ».

W. Riva »

Secondo la legge notarile vigente, per essere ammesso all'esercizio del notariato è necessario fra altri requisiti godere dei diritti civili e politici nel Cantone (LN art. 10 b).

Riconosciamo di massima la necessità di estendere alle donne la facoltà di esercitare il notariato. Tuttavia, dato che nel nostro Cantone la donna ancora non gode dei diritti politici, non vediamo come il principio possa essere infranto in questa materia. Vale a dire non prima deve raggiungere la donna la dignità di notaio e poi quella di cittadino, ma innanzitutto deve ottenere i pieni diritti del cittadino e poi sarà logica conseguenza l'ottenimento — dati gli altri presupposti — dell'esercizio del notariato.

Il Consiglio di Stato non ritiene di poter ovviare per via legislativa ad un ostacolo di natura costituzionale la cui rimozione potrebbe anche essere auspicata dal Consiglio di Stato stesso, ma contro la cui abolizione si è pronunciato nel 1946 l'elettorato ticinese.

5. INTRODUZIONE DELLA PRESCRIZIONE DELLE NORME PENALI IN MATERIA DI TARIFFA PER LE OPERAZIONI DI REGISTRO FONDIARIO (mozione 11 febbraio 1957 dell'on. avv. Riva):

« Il sottoscritto, visto come la legge sulla tariffa per le operazioni di registro fondiario preveda giustamente delle sanzioni al suo art. 8 nei confronti di chi dichiara un prezzo inferiore a quello effettivo nelle contrattazioni;

rilevato tuttavia come tale norma penale in urto a tutta la concezione penale del diritto non preveda alcuna norma prescrittiva;

propone in via di mozione un'aggiunta all'art. 8, del seguente tenore :

" L'azione si prescrive in cinque anni dal momento dell'iscrizione nel trapasso a registro fondiario ".

Riva »

Come noto, le norme sulla prescrizione contenute nel CPS, si applicano soltanto ai reati previsti da quella legge o da leggi federali particolari (CPS art. 333). Non si applicano invece alle contravvenzioni di diritto cantonale. Queste sono quindi imprescrittibili se il diritto positivo nulla dispone in contrario, regolando in modo preciso l'istituto della prescrizione. A questo proposito è da ricordare che nel campo delle contravvenzioni doganali i reati non si prescrivono mai, se la prescrizione penale viene opportunamente interrotta. Per ovviare a questo inconveniente venne emanato il DL 24 giugno 1947 che regola la prescrizione in materia di contravvenzioni. Secondo l'art. 1 di questa legge l'azione per le contravvenzioni di diritto cantonale si prescrive nel termine di due anni. Questa disposizione si applica anche alle multe previste dall'art. 8 della tariffa per le operazioni nel Registro fondiario alla simulazione di prezzo. Per questo motivo non riteniamo necessaria l'introduzione di un nuovo dispositivo di legge.

6. MODIFICAZIONE DELLA LEGGE SUL MAGGIOR VALORE IMMOBILIARE (introduzione della prescrizione delle imputazioni mosse al notaio). Mozione 11 febbraio 1957 dell'on. W. Riva :

« Il sottoscritto deputato, rilevato come la legge concernente la imposta sul maggior valore immobiliare del 9 febbraio 1954, non preveda la prescrizione delle imputazioni mosse al notaio mentre l'ammette nei confronti delle parti, contrariamente a quanto era previsto dalla precedente legge in materia, del 15 settembre 1938;

propone in via di mozione l'aggiunta all'art. 18 della legge 9 febbraio 1954 di un capoverso del seguente tenore :

« L'azione per le sanzioni di cui all'art. 17 si prescrive nel termine di cinque anni dalla data dell'atto pubblico ».

W. Riva »

La legge 9 febbraio 1954 sull'imposta del maggior valore (B.U. 1954 pag. 33 e segg.) non contiene nessuna norma punitiva a carico del notaio. La marginale dell'art. 17 « procedimenti a carico dei notai » è evidentemente un lapsus poichè nel testo dell'articolo si parla solo di obblighi del notaio.

A parer nostro l'unica norma *cantonale* che oggi entri in considerazione è quella dell'art. 37 b) della legge notarile, disposizione che vieta al notaio di prestare il suo ministero « quando l'atto sia simulato ».

Le sanzioni a carico del notaio che contravvenga a questa norma rientrano unicamente nel diritto disciplinare sui notai (art. 110 bis e 111 LN).

Ora alle pene disciplinari non ci sembra applicabile il DL 24 giugno 1947 che regola la prescrizione in materia di contravvenzioni cantonali (B.U. 1947 - pag. 82): infatti tale D.L. si applica soltanto alle *contravvenzioni* ed un tale reato è dato solo quando la legge prevede come pena la multa o l'arresto, non invece quando la pena è contenuta nell'ambito disciplinare. In altre parole, una simulazione di prezzo cui abbia cooperato il notaio non costituisce, dal profilo del diritto *cantonale*, una contravvenzione del notaio stesso, motivo per cui l'istituto della prescrizione è qui inapplicabile.

Questa conclusione è conforme alle norme generali in materia disciplinare che non conoscono di regola l'istituto della prescrizione.

All'operato del notaio può essere invece applicabile il diritto penale federale, come risulta dallo studio del prof. Waiblinger pubblicato in RGP 1959, pag. 153. In quanto soggetta al diritto federale, la simulazione cui ha cooperato il notaio soggiace quindi alla prescrizione del CPS.

Per questi motivi proponiamo di non entrare nel merito della proposta mozione.

7. COMPETENZA DEL NOTAIO EXTRA CANTONALE.

Il Dipartimento di giustizia è stato interpellato da un notaio di Basilea-città per sapere se gli Uffici dei registri del Cantone Ticino accetterebbero un atto notarile da lui rogato, quale documento giustificativo per una vendita di un immobile qui situato.

Il Tribunale di appello, cui spetta dare direttive in casi di dubbia interpretazione della legge (LN art. 103, cpv. 1), ritenne che in assenza di una esplicita disposizione legislativa dovrebbe essere ammessa la competenza del notaio residente fuori Cantone.

Il Dipartimento di giustizia è giunto tuttavia ad una conclusione contraria, sostanzialmente per i motivi seguenti:

E' insito come presupposto nelle nostre leggi cantonali applicabili in questa materia, che l'atto pubblico relativo ad un immobile possa essere rogato soltanto da un notaio nominato dal Tribunale di appello. Unica eccezione, che tuttavia è priva di rilievo ai fini del presente esame, è la competenza dei segretari comunali per atti di valore minimo (Fr. 100,— cfr. DL 20 aprile 1914). Infatti sempre laddove la LAC CCS art. 19 e segg.) e la legge notarile fanno riferimento a « atti pubblici », la legge intende con questo gli atti celebrati da quel pubblico notaio la cui nomina è retta dalle disposizioni della legge notarile (art. 1-21), e che sottostà alle norme disciplinari contenute nella legge notarile stessa (LN art. 103 segg.). Non può quindi trattarsi che del notaio nominato dal Tribunale di appello e soggetto al potere disciplinare di quest'ultimo e del Consiglio di disciplina notarile. Quindi, anche in difetto di una esplicita disposizione di legge, soltanto questo notaio dovrebbe essere competente a rogare un atto concernente immobili nel Ticino.

Tuttavia la questione è controversa e merita un attento esame. Secondo l'art. 55 cpv. I Tit. fin. CCS « i Cantoni possono stabilire per il loro territorio le norme relative alla celebrazione degli atti pubblici ».

Si può interpretare questa disposizione in senso restrittivo, limitando così la competenza cantonale alle norme concernenti le mere formalità esteriori dell'atto pubblico (per es. l'inizio della scritturazione; la chiusura dell'atto; i testimoni, ecc.). Resterebbe allora esclusa dalla competenza cantonale ogni norma di carattere intercantonale, concernente la competenza territoriale. Infatti è lecito sostenere che tutto il diritto concernente gli immobili, la costituzione, la trasmissione, l'estinzione dei diritti reali immobiliari sia regolato esclusivamente dal diritto federale. Quest'ultimo non si limita soltanto a prevedere norme di carattere generale, ma conosce anche delle particolareggiate disposizioni di ca-

rattere esecutivo che sono quelle contenute nell'ordinanza federale sul R.F. Ora, poichè al diritto federale non è nota nessuna norma circa la competenza del notaio, sembrerebbe logico dedurne che in ogni Cantone della Svizzera debba essere ammesso come valido titolo per un'operazione a R.F. un istrumento rogato in qualsiasi altro Cantone. In altre parole dovrebbe far stato il principio « locus regit actum ». A queste considerazioni si oppongono tuttavia altre che fanno invece propendere per il principio della « lex rei sitae ». L'ufficiale dei registri di un Cantone non può evidentemente conoscere il diritto notarile di tutti gli altri Cantoni e nemmeno può quindi giudicare della validità formale di un istrumento rogato da un notaio secondo il diritto di un Cantone confederato. Esigere poi una dichiarazione circa la validità dell'atto da parte dell'Autorità preposta al notaio rogato (extra cantonale) avrebbe come conseguenza intralci e ritardi nel commercio immobiliare.

Vi è poi la questione della reciprocità : costituirebbe un atto di una ingiustificata gratuità concedere a notai di altri Cantoni quello che la legislazione di quei Cantoni non riconoscerebbe al notaio ticinese. Così per es. Friburgo esige che quando trattasi di immobili, il notaio deve risiedere nel Distretto dove i beni si trovano. Basilea-città non ammette la reciprocità.

La competenza intercantonale del notaio avrebbe inoltre come conseguenza delle difficoltà e dei dubbi per quel che concerne l'Autorità disciplinare : dovrebbe essere competente l'Autorità del luogo dove il notaio risiede, o invece l'Autorità del luogo dove l'atto deve trovare esecuzione ? E' evidente che la competenza del notaio su tutto il territorio della Confederazione dovrebbe avere come presupposto la conclusione di un concordato intercantonale.

Il principio dell'applicazione della « lex rei sitae » è conforme anche alla prassi del TF per cui nei rapporti intercantionali fa stato in generale il foro del luogo dove l'atto è stato stipulato, eccetto quando l'atto ha per oggetto diritti reali immobiliari. Come il TF si è espresso « il contenuto del contratto è talmente connesso con la natura del terreno, con gli usi e costumi della regione, con le particolarità del mercato immobiliare e con l'organizzazione del R.F. che la rottura di tali relazioni metterebbe in pericolo la sicurezza giuridica... La rogazione dell'atto compiuta, nel luogo dove giace l'immobile, da un notaio esperto della situazione, garantisce che il contenuto dell'atto medesimo risponda alle condizioni di fatto e di diritto dell'immobile meglio che se l'istrumento fosse rogato da un notaio extra cantonale... » (STF 47-II-383).

Riteniamo necessario, allo scopo di togliere qualsiasi dubbio, confermare questo principio mediante un'aggiunta all'art. 22 LAC CCS. Per i contratti che non hanno per oggetto un diritto reale immobiliare fa naturalmente stato il principio per cui l'atto dev'essere steso secondo le forme del luogo dov'esso è stipulato.

Vogliate gradire, onorevoli signori Presidente e Consiglieri, l'espressione del migliore ossequio.

Per il Consiglio di Stato,

Il Presidente :

Zorzi

Il Cons. Segr. di Stato :

Stefani

LEGGE

che modifica alcune disposizioni della legge notarile
e della legge di applicazione e complemento al CCS

(del)

Il Gran Consiglio
della Repubblica e Cantone del Ticino

visto il messaggio 11 marzo 1960 n. 882 del Consiglio di Stato,

d e c r e t a :

Art. 1. — L'art. 49 della legge notarile è modificato come segue :

Gli originali degli atti devono essere scritti a mano, con inchiostro indelebile, in caratteri chiari e leggibili.

Si farà uso di carta resistente, di formato notarile o normale ed in doppio foglio. Accadendo di dover necessariamente usare di altra carta per l'estensione dell'originale, questo dovrà essere riposto entro il doppio foglio di carta regolamentare con soprascritti la data ed il numero del rogito ivi contenuto.

Le copie autentiche potranno essere apprestate con un mezzo di riproduzione meccanico. E' ammessa la dattiloscrittura anche con carta carbone, come pure la fotocopia dell'originale.

Art. 2. — All'art. 61 della legge notarile è aggiunto il capoverso seguente :

La dichiarazione di conformità potrà essere fatta con l'apposizione di un timbro. Il testo del medesimo dovrà indicare l'ufficio o la persona cui la copia viene rilasciata, se è di prima o di altra edizione e il fatto dell'avvenuta collazione da parte del notaio. Questi dovrà di mano propria datare e firmare la dichiarazione indicando il suo cognome, il nome, la paternità, la patria e la residenza. Sulla dichiarazione dovrà essere impresso il segno del tabellionato.

Il Tribunale di appello stabilirà mediante regolamento il tenore esatto del timbro.

Art. 3. — All'art. 77 della legge notarile è aggiunto il capoverso seguente :

La dichiarazione di autenticità potrà essere apposta mediante un timbro, il cui tenore esatto sarà stabilito mediante un regolamento del Tribunale di appello. Il notaio dovrà datare e firmare la dichiarazione di propria mano e iscrivervi, pure di mano propria, il numero di rubrica.

Sulla dichiarazione dovrà essere impresso il segno del tabellionato.

Art. 4. — All'art. 79 della legge notarile è aggiunto il capoverso seguente :

La dichiarazione di conformità delle copie con gli originali possono essere apposte anche mediante un timbro che dovrà indicare che il notaio ha collazionato personalmente la copia confrontandola con l'originale. Il notaio dovrà, di mano propria, indicare lo stato dell'originale e quale parte sia stata riprodotta (pagina, foglio, ecc.) e apporre la data, la firma e il segno del suo tabellionato.

Il Tribunale di appello stabilirà mediante regolamento il tenore esatto del timbro.

Art. 5. — All'art. 22 della legge di applicazione e complemento al CCS è aggiunto l'articolo seguente :

Art. 22 bis

- c) **Competenza** I contratti che hanno per oggetto un diritto reale concernente un immobile sito nel Cantone Ticino devono essere rogati da un notaio nominato dal Tribunale di appello del Cantone.

Art. 7. — Trascorsi i termini per l'esercizio del diritto di referendum e ottenuta la ratifica federale, 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.

Disegno di

LEGGE

sulla competenza dei notai
per l'emissione di titoli ipotecari al portatore

(del)

Il Gran Consiglio
della Repubblica e Cantone del Ticino

visto il messaggio 11 marzo 1960 n. 882 del Consiglio di Stato,

d e c r e t a :

Art. 1.

Emissione ad istanza del proprietario

Il proprietario che intende costituire una cartella ipotecaria o di una rendita fondiaria al portatore o intestata al proprietario, può presentare l'istanza di iscrizione ed emissione all'ufficiale dei registri.

In questo caso sono applicabili gli art. 2 n. 17 LAC CCS, art. 23 n. 2 legge cantonale RF e 57 cpv. 3 OF RF.

Il titolo dev'essere firmato dal debitore e la sua forma dovrà essere autenticata.

Art. 2.

Emissione per il tramite del notaio
a) in generale

Il proprietario che intende costituire i titoli ipotecari di cui al precedente articolo, può autorizzare un notaio a presentare all'ufficiale dei registri l'istanza di iscrizione e di emissione.

In questo caso si applicano le disposizioni dei seguenti articoli.

Art. 3.

b) presentazione della istanza e firma del titolo

Il debitore sottoscrive l'istanza. Il notaio, previa autentica della firma, presenta l'atto all'ufficiale dei registri. Allestito il titolo, il notaio, dopo avere collazionato unitamente all'ufficiale dei registri i dati con quelli contenuti nel RF e nell'istanza di emissione, firma il titolo unitamente all'ufficiale. Il titolo deve essere pure firmato dal debitore giusta l'art. 1 cpv. 3 di questa legge.

Art. 4.

Il notaio ha diritto al seguente onorario da parte del proprietario dei fondi gravati : c) onorario

da Fr.	a Fr.	per i primi	onorario	per il resto
—,—	10.000,—	—,—	4 ‰	—,—
10.000,—	50.000,—	10.000,—	Fr. 40,—	3 ‰
50.000,—	100.000,—	50.000,—	Fr. 160,—	2 ‰
100.000,—	in avanti	100.000,—	Fr. 260,—	1 ‰

Art. 5.

Il Dipartimento di giustizia emanerà le necessarie disposizioni esecutive concernenti questa legge. Regolamento d'esecuzione

Art. 6.

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

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

Disegno di

LEGGE

che modifica l'art. 10 della legge notarile

(del)

Il Gran Consiglio
della Repubblica e Cantone del Ticino

visto il messaggio 11 marzo 1960 n. 882 del Consiglio di Stato,

d e c r e t a :

Art. 1. — L'art. 10 h) della legge notarile è modificato come segue :
« h) aver prestata una garanzia per l'importo di Fr. 20.000,— (ventimila) ».

Art. 2. — Trascorsi 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 ne fisserà la data dell'entrata in vigore.