

TI_GERICHTE 52.2022.6 vom 4. Dezember 2021

TI Tribunale d'appello, 2021-12-04, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_52.2022.6

FR: TI_GERICHTE 52.2022.6 du 4 décembre 2021

IT: TI_GERICHTE 52.2022.6 del 4 dicembre 2021

Regeste

Sanzione disciplinare

Erwägungen

E. 1

La competenza del Tribunale cantonale amministrativo è data dall'art. 102 cpv. 1 della legge sul notariato del 26 novembre 2013 (LN; RL 952.100). Certa è la legittimazione attiva della ricorrente, personalmente e direttamente toccata dalla decisione impugnata, di cui è destinataria (art. 104 LN e 65 cpv. 1 della legge sulla procedura amministrativa del 24 settembre 2013; LPAm; RL 165.100). Il gravame, tempestivo (art. 68 cpv. 1 LPAm), è dunque ricevibile in ordine e può essere evaso sulla base degli atti, integrati dalla copia semplice della copia autentica del rogito (consid. G).

E. 2.1

La violazione dei doveri che incombono al notaio è sanzionata a livello disciplinare. C orollario della vigilanza assicurata dallo Stato al fine di garantire l'esercizio irreprensibile della professione e di preservare la fiducia del pubblico, la responsabilità disciplinare del notaio è regolata esaustivamente dal diritto cantonale (cfr. STA 52.2017.337 del 22 novembre 2017 consid. 3.1 e rimandi).

E. 2.2

In Ticino, l'art. 20 cpv. 1 LN prevede la repressione in via disciplinare degli 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. La norma precisa che la Commissione giudica tutte le violazioni alla legge sul notariato, al regolamento, alla legge sulla tariffa notarile, alle norme deontologiche e allo statuto. Quest'ultima puntualizzazione - assente nel corrispondente art. 126 n. 1 della previgente legge sul notariato del 23 febbraio 1983 (vLN; BU 1985, 217) - è stata aggiunta al fine di conferire una chiara base legale in merito al perseguimento delle violazioni ai doveri del notaio, concetto il cui contenuto può essere individuato anche facendo capo alle norme deontologiche (cfr. STA 52.2018.536 del 20 dicembre 2019, in: RtiD II-2020 n. 18 consid. 2.2 e rimandi).

E. 2.3

e rif.).

E. 2.4

L'art. 12 LN impone inoltre al notaio di usare la massima diligenza nell'espletare le proprie funzioni. Il dovere di diligenza deriva dall'obbligo del notaio di tutelare al meglio gli

interessi delle parti, rispettivamente da quello di esercitare la professione in modo irreprensibile (cfr. STA 52.2021.360 del 24 maggio 2022 consid. 3 e rif., 52.2019.416 dell'11 novembre 2020 consid. 3.1 e rif.). Secondo il codice professionale, il notaio deve eseguire i compiti affidatigli in modo imparziale, secondo scienza e coscienza e con sollecitudine (art. 5 cpv. 1). Egli deve dunque consacrare il massimo impegno alla pronta esecuzione del compito che gli è affidato, trattando con solerzia le pratiche e garantendo ai piccoli incarti la stessa cura che dedica alle operazioni più importanti (cfr. Mooser , op. cit., n. 149). La sottoscrizione dell'atto non mette fine all'attività del notaio, che è tenuto ad adempiere al suo obbligo di esecuzione, vigilando sul traffico dei pagamenti previsto nel rogito ed effettuando alcune formalità ulteriori, tra cui l'iscrizione nei pubblici registri e il rilascio di copie autentiche alle parti (cfr. Etienne Jeandin , La profession de notaire, Ginevra/Zurigo/Basilea 2017, pag. 190 seg.; Mooser , op. cit., n. 258 seg. e 661, con rimando al n. 508; Jörg Schmid , Grundlagen zum Beurkundungsverfahren, in: Jürg Schmid [curatore], Ausgewählte Fragen zum Beurkundungsverfahren, Zurigo 2007, pag. 5; Christian Brückner , Schweizerisches Beurkundungsrecht, Zurigo 1993, n. 495c). Anche in questa fase successiva (Nachverfahren), il notaio è tenuto al suo obbligo di diligenza (cfr. Schmid, op. cit., pag. 28; Louis Bochud , Notar und Steuern, in: ZBGR 76/1995 pag. 1, pag. 20).

E. 2.5

Il notaio deve inoltre astenersi da ogni atto suscettibile di compromettere la sua reputazione professionale, il suo onore in relazione agli obblighi professionali o la fiducia che in lui ripone il pubblico (cfr. art. 20 cpv. 1 LN). Nell'ambito dell'attività di rogazione, il notaio è in generale tenuto a osservare determinate regole di comportamento, che gli impediscono in particolare di sfruttare a proprio favore informazioni apprese nello svolgimento della funzione rispettivamente di subentrare in un affare di cui ha rogato un atto (cfr. Brückner , op. cit., n. 3552, 3562 e nota n. 25 ad § 18; cfr. inoltre Mooser , op. cit., n. 293 seg.). 3. 3.1. In concreto, come visto in narrativa, la società segnalante era interessata all'acquisto di un appartamento di proprietà della defunta H_____, la cui successione era amministrata dall'avv. B_____. Dopo i contatti intrattenuti tra le parti, il 21 gennaio 2021 la ricorrente ha convocato l'amministratrice della società per la firma del rogito, che prevedeva il pagamento del prezzo (fr. 90'000.-) entro dieci giorni dalla firma. Tale termine non è tuttavia stato rispettato; il 17 febbraio 2021 la ricorrente ha esortato l'acquirente a pagare il prezzo. A seguito di un ulteriore scambio di corrispondenza (in cui l'acquirente ha essenzialmente lamentato ritardi della banca nel finanziamento e il notaio ha chiesto della documentazione mancante ai fini dell'autorizzazione LA FE), il 24 febbraio 2021 l'insorgente ha nuovamente sollecitato il versamento del prezzo, precisando che avrebbe chiesto alla venditrice se intendeva mantenere il contratto (cfr. e-mail del 24 febbraio 2021 ore 15.52 sub doc. 1.7). Poco dopo (cfr. e-mail del 24 febbraio 2021 ore 16.34 sub doc. 1.8), la ricorrente ha poi comunicato alla società che, vista la sua inadempienza, la venditrice aveva deciso di annullare la vendita, chiedendo la restituzione delle chiavi e preannunciando l'invio della propria parcella. Annullamento che, nonostante le rimostranze della segnalante (cfr. e-mail del 24 febbraio 2021 ore 20.46 sub doc. 1.8), ha confermato ancora l'indomani (cfr. e-mail del 25 febbraio 2021 doc. 1.8). Il 1° marzo 2021 ha infine trasmesso alla società la copia autentica dell'atto e la sua parcella (cfr. doc. 1.12 e 1.13; cfr. pure segnalazione, pag. 3). Nel frattempo, il 26 febbraio 2021, il notaio stesso ha concluso l'affare, acquistando direttamente l'appartamento in questione (cfr. istanza d'iscrizione del 1° marzo 2021 sub doc. 6.2). 3.2. La Commissione ha ravvisato nell'agire del notaio più

violazioni dei suoi obblighi di imparzialità e diligenza (1). Gli ha in particolare rimproverato di (1.1) non avere reso attente le parti al fatto che il termine di pagamento previsto nell'atto di compravendita sarebbe stato difficile, se non impossibile, da rispettare, considerato che, al momento della firma, risultavano ancora in sospeso questioni (quali la concessione del finanziamento ipotecario e il chiarimento dell'eventuale assoggettamento alla LAFE) la cui soluzione avrebbe richiesto un certo tempo (anche a causa dei rallentamenti nell'espletamento delle pratiche bancarie dovuti alla pandemia). Lo ha inoltre biasimato per (1.2.a) avere atteso oltre due settimane dalla scadenza, infruttuosa, del predetto termine per definire il seguito della pratica e per avere (1.2.b) tardato a trasmettere la copia autentica del rogito alle parti. Ha inoltre ritenuto inammissibile che (1.3) il notaio avesse comunicato direttamente alla segnalante l'annullamento del contratto per conto della venditrice. Infine ha reputato che, acquistando per sé l'immobile oggetto del contratto da lei rogato e poi annullato, la ricorrente avesse assunto un comportamento incompatibile con gli obblighi legati al buon funzionamento del notariato e la reputazione della categoria (2).

3.3. 3.3.1. Ora, con riferimento al rimprovero relativo all'incongruità del termine previsto per il pagamento (1.1), va osservato che nella sola circostanza di avere fissato un termine di dieci giorni dalla firma dell'atto - che apparentemente rifletteva la concorde volontà delle parti (cfr. anche Mooser, op. cit., n. 203 segg.; Brückner, op. cit., n. 499 e 892), in una situazione in cui sulla successione della defunta gravavano diverse fatture scoperte a fronte di modesti averi in conto corrente (cfr. doc. 3-5 allegati alla dichiarazione dell'avv. B_____ sub doc. 3) - non è ancora ravvisabile una violazione del dovere di diligenza del notaio. Tanto più che nulla permette di affermare con sicurezza che un tale termine sarebbe stato effettivamente impossibile da rispettare per la segnalante, ritenuto che al momento della firma del rogito il suo socio unico risultava ormai residente in Ticino (cfr. modifica del 3 dicembre 2020 a registro di commercio) e la sua amministratrice si era apparentemente impegnata a coprire semmai il prezzo con mezzi propri (cfr. doc. 3, pag. 3), per modo che sia la questione LAFE che quella ipotecaria potevano ritenersi già risolte o quasi. A ciò aggiungasi che dagli atti non emergono neppure chiaramente le conseguenze - di natura essenzialmente civile - del mancato rispetto del predetto termine di pagamento, su cui anche le parti divergono (cfr. e-mail del 24 febbraio 2021 delle ore 20.46 sub doc. 1.8). Peraltro, se davvero l'inadempienza della segnalante entro la scadenza avesse comportato ipso facto l'annullamento del contratto, la ricorrente non avrebbe avuto ragione di sollecitare l'invio di documentazione ancora il 22 febbraio 2021 (cfr. e-mail delle ore 15.51 sub doc. 1.7). In queste circostanze, in assenza di elementi diversi, che nemmeno la Commissione ha d'altronde sostanziato, non è dato di vedere come possa essere mosso all'insorgente un rimprovero sanzionabile a livello disciplinare in relazione alla congruità del termine.

3.3.2. Analoga conclusione s'impone per il dovere di diligenza in sede di esecuzione del contratto, nella misura in cui è stato rimproverato all'insorgente di non essersi attivata per definire il seguito della pratica, una volta accertato il mancato tempestivo pagamento del prezzo. È ben vero che di principio un notaio è tenuto a prestare particolare attenzione al rispetto dei termini di pagamento e a non rimanere passivo, tenendo informate le parti, soprattutto laddove viene espressamente incaricato di procedere all'iscrizione di un atto e a tutte le incombenze ad esso relative (cfr. rogito, disposizioni finali, n. 2). Nelle circostanze concrete, non si può tuttavia ignorare che dagli atti emerge che le parti erano perfettamente a conoscenza della situazione: a inizio febbraio, quando era già scaduto il termine, l'acquirente aveva infatti informato dei ritardi (riconducibili alla banca) la venditrice, la quale non aveva sollevato particolari obiezioni (cfr. e-mail dell'avv.

B _____ del 3 febbraio 2021: Ok, no problem). In una simile costellazione, in cui neppure le parti hanno del resto rimproverato una passività alla ricorrente (che afferma peraltro di essersi attivata già prima del 17 febbraio 2021, con varie telefonate , cfr. ricorso, pag. 4; cfr. pure citata dichiarazione dell'avv. B _____, pag. 3), non è in definitiva possibile rimproverare al notaio - che non è comunque garante del pagamento del prezzo, né della solvibilità dell'acquirente (cfr. Mooser , op. cit., n. 258) - un'inerzia tale da configurare una violazione del suo dovere di diligenza. L'opposta deduzione della Commissione (1.2.a) non può pertanto essere confermata. 3.3.3. Configura invece effettivamente una violazione disciplinare l'aver trasmesso la copia autentica dell'atto sottoscritto il 21 gennaio 2021 soltanto il 1° marzo 2021 (1.2.b). Per adempiere al dovere di diligenza che gli incombe e che gli impone di svolgere con sollecitudine tutti i suoi compiti (cfr. art. 12 LN e art. 5 cpv. 1 del codice professionale), il notaio deve infatti rilasciare alle parti una copia autentica dell'atto da lui rogato (art. 55 cpv. 2 LN) in tempi relativamente rapidi, a prescindere da una loro esplicita richiesta in tal senso. Nella misura in cui non risulta dagli atti che la segnalante avesse in concreto rinunciato a ricevere una tale copia dell'atto (cfr. art. 55 cpv. 2 seconda frase LN), la ricorrente non poteva in concreto attendere più di un mese - a contratto già annullato - per trasmettergliela. Un diligente espletamento delle proprie funzioni avrebbe richiesto che avesse agito con maggior prontezza. A maggior ragione visti i ristretti termini contrattuali fissati. Da questo profilo occorre pertanto concludere che l'insorgente è venuta meno al suo dovere di diligenza. 3.3.4. Diversamente, non può nemmeno essere confermato il rimprovero d'imparzialità mosso alla ricorrente (1.3), per il fatto di aver riportato alla segnalante quanto comunicatole dalla venditrice in punto alla rescissione del contratto. Nella mera indicazione che la parte venditrice mi comunica la decisione di annullare la compravendita (cfr. citato e-mail del 24 febbraio 2021 sub doc. 1.8) tutto sommato non è ancora ravvisabile un atto tale da integrare gli estremi di una violazione dell'obbligo d'imparzialità da sanzionare a livello disciplinare. 3.3.5. Infine, a giusta ragione la Commissione ha invece ravvisato una violazione dei doveri generali del notaio nell'acquisto dell'appartamento da parte dell'insorgente, avvenuto poco dopo la comunicazione relativa alla rescissione del contratto rogato (2). Un tale agire risulta effettivamente contrario al distacco di cui deve dar prova un notaio ed è senz'altro atto a compromettere la fiducia che in lui ripone il pubblico. Considerato che la compravendita è stata perfezionata appena due giorni dopo (26 febbraio 2021) e che la segnalante non aveva pacificamente accettato l'annullamento del contratto, ma lo aveva anzi contestato (cfr. citato e-mail del 24 febbraio 2021 sub doc. 1.8), v'è da ritenere che subentrando di fatto nell'affare, la ricorrente abbia disatteso una regola di comportamento generale, connessa al buon funzionamento del notariato e alla dignità della funzione. 4. Ferme queste premesse, resta da statuire in merito alla sanzione da infliggere alla ricorrente. 4.1. In caso di violazione della legge notarile, l'art. 97 cpv. 1 LN prevede le misure disciplinari seguenti: - l'avvertimento; - l'ammonimento; - la multa fino a fr. 20'000.-; - la sospensione dall'esercizio o il divieto definitivo di esercitare, misure da pubblicarsi sul Foglio ufficiale. La multa può essere cumulata con la sospensione dall'esercizio del notariato o con il divieto definitivo di esercitare (art. 97 cpv. 2 LN). L'art. 98 cpv. 1 LN precisa che nella 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. La Commissione gode di un certo margine di apprezzamento nella scelta della misura disciplinare, nella fissazione dell'importo di un'eventuale multa o della durata della sospensione dall'esercizio della

professione. L'autorità deve tuttavia attenersi al rispetto dei principi della proporzionalità e della parità di trattamento e, in generale, la sanzione deve rispondere a un interesse pubblico. Occorre considerare lo scopo che la sanzione disciplinare deve raggiungere - che di principio non è tanto quello di punire il trasgressore, quanto piuttosto quello di garantire che in futuro questi eserciti in maniera ineccepibile la sua funzione - e scegliere il provvedimento adatto, necessario e proporzionato a tale fine. La sanzione deve essere fissata in maniera appropriata in funzione della natura e della gravità della violazione dei doveri legati all'esercizio della pubblica funzione. L'autorità terrà in particolare conto della colpa del trasgressore, degli interessi minacciati o lesi, del modo in cui il notaio ha svolto la sua funzione in precedenza, così come del comportamento da lui tenuto durante la procedura disciplinare (cfr. STA 52.2016.158 del 21 aprile 2017, consid. 5.1 e riferimenti).

4.2. In concreto, diversi rimproveri mossi all'insorgente riferiti agli obblighi d'imparzialità e diligenza sono come visto venuti a cadere, segnatamente quelli relativi all'incongruità del termine di pagamento fissato nel rogito (1.1), alla passività in sede di esecuzione del contratto (a seguito del mancato tempestivo pagamento del prezzo, 1.2.a), come pure alla comunicazione riguardante l'annullamento del contratto da parte della venditrice (1.3). Rimangono la mancata diligente tempestiva trasmissione all'acquirente della copia autentica del rogito (1.2.b) e il biasimevole acquisto a titolo personale dell'oggetto dell'atto da lei rogato e poi rescisso (2), che ha intaccato la fiducia che il pubblico ripone nel notaio e nel notariato; violazioni che restano di una certa rilevanza. A favore della ricorrente depone però l'assenza di precedenti disciplinari. Alla luce di tutto quanto esposto, si giustifica pertanto di ridurre la multa pronunciata dalla Commissione a fr. 500.-. La sanzione così ricommisurata, situata attorno al limite inferiore di quanto prescritto dall'art. 97 cpv. 1 LN, risulta maggiormente ragguagliata alle circostanze del caso concreto e senz'altro rispettosa del principio della proporzionalità. Tiene adeguatamente conto dell'incensuratezza dell'insorgente e appare sufficiente a richiamarla al rispetto dei principi deontologici che sono stati in concreto disattesi.

5. 5.1. Sulla base delle considerazioni che precedono, il ricorso dev'essere parzialmente accolto. La decisione impugnata è annullata e riformata nel senso che nei confronti della ricorrente è pronunciata una multa di fr. 500.-. Le spese di prima istanza sono adeguate in funzione dell'esito. 5.2. La tassa di giustizia di questa sede (art. 47 cpv. 1 LPAm) è posta a carico dell'insorgente, proporzionalmente al suo grado di soccombenza. Lo Stato ne va invece esente (art. 47 cpv. 6 LPAm). Non si assegnano ripetibili alla ricorrente (art. 49 cpv. 1 LPAm), ritenuto che non ne ha per principio diritto l'avvocato che agisce in causa propria (cfr., fra tante: STA 52.2020.567 dell'8 ottobre 2021 consid. 7.2, 52.2019.418 del 10 maggio 2021 consid. 7.2). Per questi motivi, decide:

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.