

TI_GERICHTE 52.2024.258 vom 22. Mai 2024

TI Tribunale d'appello, 2024-05-22, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_52.2024.258

FR: TI_GERICHTE 52.2024.258 du 22 mai 2024

IT: TI_GERICHTE 52.2024.258 del 22 maggio 2024

Regeste

Sanzione disciplinare

Erwägungen

E. 1.1

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 del ricorrente, personalmente e direttamente toccato dalla decisione impugnata, di cui è destinatario (art. 104 LN e 65 cpv. 1 della legge sulla procedura amministrativa del 24 settembre 2013; LPAm; RL 165.100). Il gravame, tempestivo (art. 104 LN e 68 cpv. 1 LPAm), è dunque ricevibile in ordine.

E. 1.2

Il ricorso può essere evaso sulla base degli atti, senza istruttoria (art. 25 cpv. 1 LPAm). Nemmeno le parti sollecitano del resto l'assunzione di particolari mezzi probatori.

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

Giusta l'art. 6 cpv. 1 LN, il notaio informa le parti sulla natura, sul contenuto e sulla portata giuridica dell'atto e fornisce le necessarie spiegazioni. A livello di norme deontologiche,

l'obbligo d'informazione delle parti è ricordato all'art. 12 del codice professionale dell'Ordine dei notai del Cantone Ticino del 18 giugno 2015 (RL 952.205), secondo cui il notaio cura specialmente l'informazione alle parti sulla natura, il contenuto e la portata giuridica dell'atto, fornendo ogni necessaria spiegazione. Il contenuto e il grado di approfondimento dell'informazione - che può essere fornita anche oralmente - dipende dal caso di specie ed è funzione delle esigenze delle parti, cioè delle loro conoscenze e della natura del negozio giuridico (cfr. Michel Mooser , *Le droit notarial en Suisse*, II ed., Berna 2014, n. 211 seg., 215 e 223; cfr. pure Ufficio federale di giustizia, Rap porto esplicativo relativo alla modifica del Codice civile svizzero concernente gli atti pubblici, dicembre 2012, ad art. 55 e , pag. 14).

E. 2.4

L'art. 11 cpv. 1 LN dispone poi che il notaio deve salvaguardare in modo equo ed imparziale gli interessi di tutte le parti (cfr. pure art. 13 del codice professionale, secondo cui il notaio mantiene una perfetta equidistanza tra le parti, indipendentemente da chi lo remuneri o da chi gli abbia conferito l'incarico). Il dovere d'imparzialità implica che il notaio non tenti di difendere maggiormente gli interessi di una delle parti (cfr. STF 2C_26/2009 del 18 giugno 2009 consid. 8.3, in: RNR 92/2011 pag. 127 segg.; Mooser , op. cit., n. 242; UFG, rapporto citato, pag. 16). Egli deve assicurarsi che le parti dispongano delle stesse informazioni: quando le loro conoscenze non sono identiche, deve attirare l'attenzione della parte meno avveza agli affari sulle conseguenze del suo atto (cfr. Mooser , op. cit., n. 223). Il notaio non può consigliare né favorire una delle parti a discapito dell'altra né prima, né durante, né dopo la stesura dell'atto (cfr. RtiD II-2020 n. 18 consid. 2.3 e rif.).

E. 2.5

L'art. 12 LN impone infine 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 52.2022.6 del 23 dicembre 2022 consid. 2.4 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). Il notaio è tenuto al suo obbligo di diligenza anche prima e dopo la firma dell'atto (cfr. STA 52.2024.29 del 23 luglio 2024 consid. 2.3, 52.2022.6 citata consid. 2.4 e rif.; cfr. Christian Brückner , *Schweizerisches Beurkundungsrecht*, Zurigo 1993, n. 495a e 496).

E. 3.1

In concreto, come visto in narrativa, tra il 15 maggio e il 31 luglio 2020 il ricorrente ha redatto su richiesta di F _____ tre contratti di mutuo fruttifero in base ai quali quest'ultimo avrebbe dovuto ricevere ingenti somme di denaro in prestito da A _____ (complessivamente Euro 350'000.-) e O _____ (Euro 200'000.-; brevetti n. 5164, 5165, 5183). Secondo i patti, le mutuanti avrebbero dovuto versare gli importi al più tardi il giorno della sottoscrizione del contratto sul conto clienti del notaio, che avrebbe dovuto girarlo a F _____ al più tardi il giorno seguente la firma dei brevetti. La clausola n. 7 dei rispettivi contratti prevedeva che “A garanzia del mutuo, il mutuatario depositerà a

titolo fiduciario presso il notaio, avvocato RI 1, una cartella ipotecaria” (che sarebbe stata consegnata alle mutuantì solo nel caso in cui il mutuatario non avesse ottemperato al contratto). La predetta clausola, che in un primo tempo prevedeva che la garanzia avrebbe dovuto essere depositata il giorno della stipula del contratto (cfr. doc. 6.1), è successivamente stata modificata, eliminando ogni riferimento temporale (cfr. doc. 6.8 e 1-3). Fatto sta che, malgrado il notaio abbia tempestivamente riversato a F_____ gli importi messi a disposizione dalle mutuantì sul suo conto clienti, quest'ultimo non ha dato seguito ai suoi impegni contrattuali, omettendo di consegnare le citate garanzie (ad eccezione di una cartella ipotecaria di fr. 40'000.- relativa ad un fondo sito a _____).

E. 3.2

La Commissione ha ravvisato nell'agire del notaio una violazione dei suoi doveri di informazione, d'imparzialità e di diligenza. Come visto, ha in particolare ritenuto che agli atti non vi fosse alcuna prova che anche le segnalanti (cioè la parte che andava tutelata dal rischio di mancata restituzione del denaro) avessero acconsentito alla predetta modifica contrattuale o fossero anche solo state messe al corrente di tale importante dettaglio contrattuale (data di deposito fiduciario presso il notaio delle cartelle ipotecarie). Ha inoltre ritenuto che il notaio avesse redatto dei brevetti senza predisporre quanto necessario per garantire l'effettivo adempimento degli impegni presi, in cui egli stesso era coinvolto (essendosi assunto l'obbligo di tenere in deposito i pegni immobiliari e di eventualmente consegnarli alle segnalanti), rispettivamente senza rendere espressamente attente, nel brevetto stesso, le parti sui relativi rischi.

E. 3.3

Ora, è anzitutto pacifico che il ricorrente ha redatto dei contratti di mutuo, per i quali le parti - anche se la legge non prescrive una forma particolare, come indica l'insorgente - hanno espressamente inteso rivolgersi a un pubblico ufficiale (per volontà delle parti, andava sottoscritto innanzi a un notaio ; ricorso, pag. 3). Assodato è pure che, nella fase di preparazione, egli si è confrontato solo con una parte (il mutuatario, direttamente o tramite il suo socio, cfr. plico doc. 6); ciò che, seppur non possa essere motivo di rimprovero (come rilevato dalla Commissione), implica di principio un particolare dovere di informazione nei confronti dell'altra parte, al più tardi al momento della stipula (cfr. anche UFG, rapporto citato, pag. 14; Mooser , op. cit., n. 218). Va poi osservato che i contratti di mutuo confezionati dal ricorrente in forma di brevetto, così come formulati, risultano oggettivamente assai carenti, segnatamente per quanto attiene alla controversa clausola modificata di cui al punto n. 7. Da un lato, perché essa contempla la consegna di una garanzia solo in data imprecisata e che, alla luce delle informazioni fornite dal mutuate a giustificazione del ritardo, appare del tutto aleatoria in quanto dipendente da circostanze vaghe e incerte (cfr. ricorso, pag. 4: l'ing. F_____ riferiva che aveva diversi cantieri in essere e tutti i fondi risultavano ipotecati. Di conseguenza al momento della sottoscrizione non era in grado di consegnare nessuna cartella ipotecaria, non essendo oltretutto gli istituti di credito d'accordo con l'emissione di ulteriori cartelle ipotecarie su questi fondi. Alcuni appartamenti in costruzione erano però quasi terminati e già due prenotazioni erano state sottoscritte. Pertanto di lì a poco sarebbe stato in grado di consegnare le cartelle richieste). Inoltre, l'entità di tale garanzia non è descritta in alcun modo, come anche annotato dalla Commissione (fondo gravato dalla cartella ipotecaria, il relativo valore nominale, grado e tasso d'interesse). Neppure va poi dimenticato che in base al contratto il notaio si è pure assunto determinati obblighi (gestire il pagamento dei mutui, tenere in deposito a titolo

fiduciario i pegni immobiliari e consegnarli alla parte mutuante nel caso in cui il mutuatario non avesse ottemperato ai contratti), che non avrebbe tuttavia potuto adempiere in caso di mancata consegna della garanzia. Il ricorrente afferma di avere verificato con le parti che il contratto, così come formulato, corrispondesse alla loro reale volontà, interpellando il mutuatario, che avrebbe in particolare spiegato verbalmente le ragioni della modifica della clausola n. 7. Le mutuantanti sarebbero segnatamente state informate oralmente delle motivazioni circa la mancata consegna delle cartelle ipotecarie al momento del contratto come pure delle implicazioni giuridiche della loro assenza al momento della stipula. Non afferma però di aver attirato l'attenzione della parte mutuante - con la quale non aveva avuto contatti in precedenza - sul fatto che i contratti, a dispetto di quanto poteva indurre a credere la clausola n. 7, non conferivano in realtà alcuna garanzia, in quanto quella menzionata era del tutto aleatoria e indefinita nei suoi elementi essenziali. In altre parole, non pretende né tanto meno dimostra di avere reso particolarmente attente le mutuantanti che, a causa della formulazione carente dell'atto, esse erano esposte a un importante rischio, poiché la cartella ipotecaria non solo non veniva depositata al momento della sottoscrizione del contratto, ma avrebbe potuto non essere fornita nemmeno in seguito o essere inappropriata in quanto insufficiente a garantire il mutuo concesso, rispettivamente che egli stesso non avrebbe quindi potuto adempiere ai suoi obblighi contrattuali. A questo proposito irrilevante è il fatto che il terzo contratto sia stato sottoscritto dalle parti un paio di mesi dopo, con esattamente le stesse clausole; anzi, proprio in quel contesto, non essendo ancora in possesso dei pegni immobiliari per i primi due contratti, il notaio avrebbe a maggior ragione dovuto attirare l'attenzione della mutuante sull'inefficacia della clausola di garanzia e sull'elevato rischio cui continuava a esporsi. In queste circostanze, forza è constatare che il ricorrente non ha dato prova della massima diligenza nell'espletare le sue mansioni (art. 12 LN), non ha informato tutte le parti (in particolare quella più esposta) sulla portata giuridica dei contratti lacunosi da lui redatti (art. 6 cpv. 1 LN), né ha salvaguardato in modo sufficientemente equo e imparziale i loro interessi (art. 11 cpv. 1 LN). Non giustifica evidentemente il suo agire, come già indicato dalla Commissione, ma avvalora semmai che avesse più a cuore la tutela degli interessi del mutuatario, il fatto che, quando il 17 aprile 2023 le mutuantanti si sono rivolte a lui reclamando la consegna dei pegni immobiliari che avrebbero dovuto essere stati depositati a garanzia dei mutui, l'insorgente si è rifiutato di liberare anche solo una cartella ipotecaria di fr. 40'000.- nel frattempo ricevuta da F_____ con la motivazione che i contratti non erano ancora scaduti (cfr. osservazioni, pag. 6; cfr. pure ricorso, pag. 6). E ciò benché fosse invece scaduto il termine di pagamento di tutti gli interessi pattuiti (cfr. doc. 1-3) e che anche tale inadempienza da parte del mutuatario, in assenza di maggiori precisazioni contrattuali, dovesse di per sé comportare la consegna della cartella (cfr. clausola n. 7). Nulla muta infine alla valutazione del comportamento del ricorrente la circostanza che il mutuatario avrebbe almeno in parte restituito il dovuto alle segnalanti o che il loro avvocato patrocinò il suo socio in sede penale. Alla luce di tutto quanto sopra occorre quindi concludere che l'insorgente è effettivamente incorso nelle violazioni degli obblighi professionali rimproverategli dalla precedente istanza.

E. 4

Ferme queste premesse, resta da statuire in merito alla sanzione da infliggere alla ricorrente.

E. 4.1

In caso di violazione della legge notarile, l'art. 97 cpv. 1 LN prevede le misure disciplinari seguenti: - con l'avvertimento; - 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).

E. 4.2

In concreto, il comportamento del ricorrente ha configurato una violazione tutt'altro che trascurabile di doveri fondamentali che incombono al notaio nell'esercizio della sua professione (informazione, imparzialità e massima diligenza). A favore dell'insorgente depone d'altro canto l'assenza di precedenti disciplinari, ritenuto che la sanzione precedentemente pronunciata nei suoi confronti (oggetto di separata sentenza di data odierna, cfr. inc. 52.2023.297) non è ancora passata in giudicato e nemmeno la Commissione l'ha presa in considerazione quale precedente. Alla luce di tutto quanto esposto, si giustifica pertanto di confermare la multa di fr. 2'500.- inflitta dalla Commissione, per la violazione di cui si è detto. La sanzione così commisurata, situata attorno al limite inferiore di quanto prescritto dalla norma, risulta ancora adeguatamente ragguagliata alle circostanze del caso concreto e rispettosa del principio della proporzionalità. Tiene adeguatamente conto dell'incensuratezza dell'insorgente e appare sufficiente a richiamarlo al rispetto dei principi deontologici che sono stati in concreto disattesi.

5. 5.1. Sulla base delle considerazioni che precedono, il ricorso dev'essere respinto. 5.2. La tassa di giustizia (art. 47 cpv. 1 LPAm) è posta a carico dell'insorgente, secondo soccombenza. Non si assegnano ripetibili (art. 49 cpv. 1 LPAm). Per questi motivi, decide: 1. Il ricorso è respinto. 2. La tassa di giustizia di fr. 1'500.-, già anticipata dal ricorrente, rimane interamente a suo carico. Non si assegnano ripetibili. 3. Contro la presente decisione è dato ricorso in materia di diritto pubblico al Tribunale federale a Losanna entro il termine di 30 giorni dalla sua notificazione (art. 82 segg. della legge sul Tribunale federale del 17 giugno 2005; LTF; RS 173.110). 4. Intimazione a: Per il Tribunale cantonale amministrativo La presidente

La cancelliera

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