



# REPUBBLICA DI SAN MARINO

**DECRETO DELEGATO 16 dicembre 2015 n.184**

**Noi Capitani Reggenti  
la Serenissima Repubblica di San Marino**

*Visto l'articolo 75 della Legge 30 aprile 2014 n.73;*

*Vista la deliberazione del Congresso di Stato n.19 adottata nella seduta del 10 dicembre 2015;*

*Visti l'articolo 5, comma 3, della Legge Costituzionale n.185/2005 e gli articoli 8 e 10, comma 2, della Legge Qualificata n.186/2005;*

*Promulghiamo e mandiamo a pubblicare il seguente decreto delegato:*

**NORME DI ATTUAZIONE E COORDINAMENTO DELLA LEGGE 30 APRILE  
2014 N.73 - ORDINAMENTO DEL NOTARIATO**

**Art. 1**  
*(Repertori)*

1. L'articolo 50, comma 1, della Legge 30 aprile 2014 n. 73, è così modificato:

“1. Gli atti sono annotati, sull'apposito repertorio in ordine cronologico, immediatamente dopo la loro stipulazione o al massimo entro le ore 24:00 del giorno successivo a quello della stipula o dell'autentica attribuendo a ciascun atto un numero di repertorio crescente; se tale termine scade in un sabato o in un giorno festivo l'annotamento può eseguirsi entro le ore 24:00 del primo giorno non festivo.”.

2. L'articolo 55 della Legge n.73/2014, è così modificato:

“Art.55  
*(Vidimazione dei repertori)*

1. Il notaio deve inviare all'Ufficio del Registro e Conservatoria annualmente, secondo un calendario di scadenze formato dall'Ufficio stesso, i propri repertori per la vidimazione.

2. L'Ufficio del Registro e Conservatoria svolge le più opportune attività di verifica e di ispezione di cui al successivo articolo 56.

3. I repertori debbono essere restituiti al notaio non appena terminate le attività di verifica e di ispezione, dando al notaio la possibilità di eseguirvi al più presto le annotazioni degli atti nel frattempo ricevuti o autenticati.

4. Il Repertorio dei Protesti è tenuto in formato cartaceo con le modalità di cui all'articolo 49, comma 2, della presente legge.

5. Il Regolamento di cui all'articolo 49, comma 5, della Legge n. 73/2014 è adottato successivamente all'avvenuta verifica della procedura informatica in corso di sperimentazione ed è modificabile anche in relazione allo sviluppo della procedura medesima.”.

## **Art. 2**

*(Norme per l'autenticazione delle sottoscrizioni)*

1. All'articolo 30 della Legge n.73/2014, dopo il comma 2, sono aggiunti i seguenti commi:
- “3. L'autenticazione delle sottoscrizioni è emessa in unico originale.
4. L'autenticazione delle sottoscrizioni è redatta nelle forme di cui al presente articolo per ogni fine di legge e quindi anche ai fini delle formalità ipotecarie.
5. Le sottoscrizioni, apposte contestualmente ad una scrittura privata, possono essere autenticate in un unico verbale.
6. Le autenticazioni, apposte di seguito sulla medesima scrittura, hanno ciascuna il proprio numero di repertorio; se tale scrittura privata autenticata, è anche conservata dal Notaio, ha il numero di custodia e conservazione per l'ultima autentica apposta.”.

## **Art. 3**

*(Norme sulla rettifica di errori materiali)*

1. All'articolo 20 della Legge n.73/2014, dopo il comma 2, è aggiunto il seguente comma:
- “3. Le attestazioni notarili di cui ai superiori commi 1 e 2, sono eseguite con atto separato all'atto da rettificare qualora questo sia già stato registrato. Le attestazioni eseguite con atto separato sono annotate in ordine cronologico nel Repertorio degli atti in cui è inserito l'atto a cui si riferiscono, ciò anche a integrazione dell'articolo 49 della presente legge, e sono sottoposte a registrazione. Esse vanno custodite e conservate insieme all'atto a cui si riferiscono e pertanto hanno il numero di custodia dell'atto rettificato. Le rettifiche, ai sensi del presente articolo, di atti aventi data anteriore all'1 gennaio 2015 hanno il proprio numero di custodia.”.

## **Art. 4**

*(Norme di coordinamento: obblighi relativi a registrazione e pagamento delle imposte)*

1. L'obbligo della presentazione alla registrazione per tutti gli atti e le scritture autenticate incombe sul notaio, ciò anche a modifica dell'articolo 54 della Legge 29 ottobre 1981 n.85. Il pagamento delle relative imposte permane sul notaio per gli atti da lui redatti e sulle parti contraenti per le scritture private con o senza autenticazione.
2. Le dichiarazioni di vendita dei beni mobili registrati, ancorché autenticate da Notaio, sono assoggettate alle sole formalità ed imposte per essi previste presso l'Ufficio Registro Automezzi e Trasporti e presso l'Ente Autorità per l'Aviazione Civile e la Navigazione Marittima. Lo stesso regime si applica alle procure speciali allegare alle dichiarazioni di vendita dei medesimi beni mobili registrati. Nell'eseguire le formalità su tali atti gli uffici inseriscono nella banca dati in gestione i dati identificativi delle autentiche.
3. Sono esenti dall'obbligo della registrazione, ancorché autenticate da Notaio, le dichiarazioni sostitutive di atto di notorietà e di certificazioni, le girate sui titoli azionari, nonché gli attestati, i certificati e le dichiarazioni da depositare agli atti del Registro delle Società previste dalla Legge 23 febbraio 2006 n.47 e successive modifiche e quelli da depositare agli atti del Registro dei trust previsti dalla Legge 1 marzo 2010 n.42.
4. Gli atti con numerazione di custodia e di conservazione, ancorché allegati ad altri atti, sono sottoposti a specifica separata registrazione.
5. Ai sensi dell'articolo 60, comma 1, della Legge 29 ottobre 1981 n. 85, il notaio non può rilasciare copia conforme di scrittura privata diversa da quelle di cui al comma 3, senza indicare gli

estremi di registrazione. Il divieto sussiste pure nel caso in cui anche altro Notaio abbia apposto autentica di firma sulla stessa scrittura.

#### **Art. 5**

*(Norme di coordinamento con la legge sulle trascrizioni e sulla voltura e per le cessioni di attività e passività tra soggetti bancari e finanziaria)*

1. L'articolo 15, comma 1, della Legge 29 ottobre 1981 n. 87, è così modificato:

“1. La richiesta della formalità della trascrizione degli atti di cui all'articolo 3, lettere a), b), c), e), f), h), m) e p) degli atti conseguenti ai provvedimenti di cui alla lettera d) e degli altri atti o delle scritture private autenticate soggette all'obbligo della custodia e conservazione incombe sul notaio rogante o autenticante. Il pagamento delle relative imposte incombe sul notaio per gli atti da lui redatti e sulle parti contraenti per le scritture private autenticate.”.

2. Le disposizioni di cui all'articolo 15, comma 1, così come modificato dal presente articolo sono applicate anche agli atti e alle scritture private autenticate portanti le cessioni di attività e passività di cui all'articolo 52 della Legge 17 novembre 2005 n. 165 e successive modifiche, nel rispetto degli obblighi previsti dall'articolo 3 della Legge 29 ottobre 1981 n. 87 e delle regole sulla pubblicità nei registri catastali, e pertanto sono obbligatoriamente da trascrivere quando comportano la cessione di contratti di leasing fra conduttori, e sono da trascrivere e volturare quando comportano il trasferimento di diritti reali immobiliari, senza necessità degli adempimenti relativi alla certificazione energetica di cui alla Legge 3 aprile 2014 n. 48 e di quelli previsti dall'articolo 177 della Legge 19 luglio 1995 n. 87 e successive modifiche e ferme restando le garanzie ed i gradi delle formalità a favore del cessionario, così come previsto dall'articolo 52, comma 4, lettera a) della Legge 17 novembre 2005 n. 165 e successive modifiche.

3. L'obbligo di trascrizione e voltura si applica anche agli atti stipulati in data anteriore al presente decreto delegato e già registrati. Se la cessione è contenuta in atto pubblico, alla regolarizzazione è tenuto il Notaio rogante; negli altri casi, gli istituti bancari e finanziari acquirenti. Le formalità devono essere eseguite entro il termine perentorio del 30 aprile 2017 con applicazione, sul valore dei cespiti trasferiti, delle imposte previste alla data delle formalità sottraendo l'imposta di registro assolta. Sono fatti salvi i benefici fiscali applicabili. In mancanza, le formalità sono eseguite d'ufficio, ponendo a carico degli acquirenti il pagamento della penale pari 50% delle imposte dovute. Il pagamento delle relative imposte e delle eventuali penali incombe sulla parte acquirente.

#### **Art. 6**

*(Modifica dell'articolo 58 della Legge n. 73/2014)*

1. L'articolo 58 della Legge n.73/2014 è così modificato:

#### **“Art.58**

*(Comunicazione delle irregolarità all'Ordine degli Avvocati e Notai)*

1. L'Ufficio del Registro e Conservatoria, nel caso che, in occasione dei controlli, della vidimazione dei repertori o nelle ispezioni, riscontri irregolarità nella tenuta dei repertori e degli atti ricevuti o autenticati o comunque redatti dal notaio, ne dà comunicazione scritta al Consiglio dell'Ordine degli Avvocati e Notai (di seguito anche OAN) per gli eventuali provvedimenti di sua competenza.

2. L'Ufficio del Registro e Conservatoria collabora con l'OAN per prevenire e contrastare violazioni alle norme ed ai principi sull'attività notarile e a tale scopo segnala eventuali irregolarità riscontrate negli atti ricevuti o autenticati o comunque redatti dal notaio e nell'espletamento dei conseguenti adempimenti.”.

## **Art. 7**

*(Modifica di alcune disposizioni dell'articolo 5 della Legge n. 73/2014)*

1. I commi 1, 2 e 3 dell'articolo 5 della Legge n. 73/2014 sono modificati così come indicato nel presente articolo.
2. Al comma 1, lettere i) e l), dopo le parole: "a condizione che i coniugi non abbiano figli in comune" sono aggiunte le parole: ", minori di età o incapaci,".
3. Al comma 2, dopo le parole: " Nei casi previsti al comma 1", le parole: "lettere i), l) e m)" sono sostituite con le parole : "lettere i) e l)".
4. Al comma 3, dopo le parole: "Nei casi previsti al comma 1" le parole: "lettere i), l) e m)" sono sostituite con le parole : "lettere i) e l)" e dopo le parole: "dagli avvocati delle parti" sono eliminate le parole :", se nominati".

## **Art. 8**

*(Penali e sanzioni)*

1. L'articolo 57 della Legge n.73/2014 è così modificato:

### **"Art. 57**

*(Irregolarità nella tenuta dei repertori)*

1. A scopo di graduazione e certezza delle sanzioni applicabili nei casi di riscontrate irregolarità nella tenuta degli atti e dei Repertori o del venir meno ai doveri prescritti a salvaguardia della funzione notarile è previsto quanto segue.
2. Il Notaio è tenuto a corrispondere all'Ufficio del Registro e Conservatoria le seguenti penali di registro, per intero, per violazioni riscontrate in occasione della vidimazione dei repertori o dei controlli eseguiti sulla tenuta degli atti e dei repertori:
  - a) omessa o tardiva presentazione dei Repertori ai fini dei controlli e delle vidimazioni, omessa o tardiva dichiarazione di cui all'ultimo comma dell'articolo 5, comma 3: euro 50,00 per ciascun Repertorio/dichiarazione qualora il ritardo sia entro novanta giorni dalla scadenza; euro 140,00 per ciascun Repertorio/dichiarazione in caso di omissione o di ritardo oltre i novanta giorni dalla scadenza;
  - b) omessa o tardiva annotazione a Repertorio, irregolarità nella numerazione e datazione o altre gravi irregolarità, irregolarità nella materiale tenuta degli atti e dei repertori riscontrabili anche nelle ispezioni eseguite negli studi notarili: euro 50,00 per ciascuna omissione/irregolarità;
  - c) omissione di taluna fra le indicazioni da annotare, o lievi irregolarità: euro 20,00 per ciascuna omissione/irregolarità.
3. Il Notaio che ritarda oltre i novanta giorni la presentazione alla registrazione degli atti a Custodia e Conservazione, è tenuto al pagamento in proprio della penale di euro 1.000,00 per ciascun atto; la penale è dimezzata qualora l'atto sia registrato entro il termine perentorio di centoventi giorni dalla data dell'atto. Tale penale non esclude l'applicazione delle penali sull'atto e di cui all'articolo 58 della Legge n.85/1981.
4. Le penali di cui ai commi 2 e 3 sono liquidate e riscosse dall'Ufficio del Registro e Conservatoria per intero in occasione della vidimazione dei Repertori o dei controlli su atti e repertori eseguiti anche *on line* o in occasione della registrazione dell'atto. Le penali sono imputate sul Capitolo delle Imposte di registro o su apposito capitolo di bilancio.
5. Al Notaio che impedisca le ispezioni o comunque le renda particolarmente difficoltose senza prestare la dovuta collaborazione all'Ufficio del Registro e Conservatoria in occasione dell'accesso presso gli studi notarili è applicata la sanzione pecuniaria amministrativa di euro 1.000,00, sulla base di verbale appositamente redatto dal dirigente o dal funzionario che effettua l'ispezione.

6. Le penali di cui ai commi 2 e 3 e la sanzione di cui al comma 5, se derivanti da violazione della medesima fattispecie, sono raddoppiate nel caso in cui il Notaio sia già stato sanzionato nel corso del medesimo anno o di quello precedente ed è triplicata se il Notaio sia stato sanzionato per almeno due anni consecutivi. Sono considerate della stessa fattispecie le infrazioni ricomprese nel medesimo comma del presente articolo o ricomprese nella medesima lettera del comma 2.
7. Fermo restando il requisito della violazione della medesima fattispecie nei casi in cui la recidiva sia più grave l'importo è quintuplicato.
8. In via transitoria, le penali di cui al comma 2, sono dimezzate con riferimento all'anno 2015.
9. Fatta salva l'applicazione delle norme sulle sanzioni pecuniarie amministrative per quanto previsto al comma 5, avverso l'applicazione delle penali previste dal presente articolo è dato ricorso ai sensi dell'articolo 72 della Legge n.85/1981.
10. Il mancato pagamento delle penali nei termini indicati dal presente articolo o a seguito di avviso notificato dall'Ufficio a mezzo Raccomandata con Avviso di Ricevimento comporta una sovrattassa pari al 50% dell'importo e l'iscrizione a ruolo ai sensi e per gli effetti di legge.”.

### **Art. 9**

#### *(Modifiche dei requisiti e della validità dell'atto)*

1. L'articolo 16, comma 1, lettera g), della Legge n.73/2014 è così modificato:  
“g) l'indicazione del documento da cui deriva il potere di rappresentanza o di assistenza o l'autorizzazione; tale documento, se non contenuto in pubblici registri, deve rimanere allegato all'atto in originale o in copia conforme, o, in caso contrario, devono essere di tale documento riportati i dati di registrazione, qualora l'atto sia sottoposto alla sola formalità della registrazione, ed anche i dati della formalità ipotecaria qualora l'atto sia da sottoporre a trascrizione, iscrizione o annotamento;”.
2. L'articolo 16, comma 1, lettera r), della Legge n.73/2014 è così modificato:  
“r) la sottoscrizione delle parti o dei loro rappresentanti, dei fidefacienti, degli interpreti e dei testimoni; se alcuna delle parti o dei fidefacienti non sa o non può sottoscrivere, il notaio dichiara la causa dell'impedimento o fa menzione della dichiarazione fattagliene;”.
3. L'articolo 28 della Legge n.73/2014 è così sostituito:

### **“Art. 28**

#### *(Invalidità dell'atto notarile)*

1. L'atto pubblico notarile è nullo:
  - a) se è stato ricevuto prima che il notaio abbia prestato il prescritto giuramento o dopo che la sua cessazione definitiva o temporanea dell'esercizio della professione sia stata deliberata dai competenti organismi dell'Ordine degli Avvocati e Notai;
  - b) se è stato ricevuto fuori dal territorio della Repubblica di San Marino;
  - c) se non vi sono intervenuti testimoni idonei, quando sono richiesti;
  - d) se non è stata data lettura dell'atto alla simultanea presenza delle parti e, ove siano intervenuti, dei testimoni, a meno che gli intervenuti, tutti in grado di leggere e scrivere, abbiano esonerato il notaio dalla lettura dell'atto, dichiarando di averlo letto attentamente;
  - e) se mancano le sottoscrizioni finali o la menzione dell'impedimento a sottoscrivere, nonché la sottoscrizione del notaio accompagnata dall'impronta del sigillo di cui all'articolo 17;
  - f) se non sono state osservate le norme stabilite per le persone che non conoscono la lingua italiana e per coloro che sono privi o affetti da una grave menomazione della vista, dell'udito o della parola;
  - g) in ogni altro caso in cui non siano state rispettate le formalità prescritte a pena di nullità dal diritto vigente.

2. L'atto è parimenti nullo in caso di omissione o di inesatta indicazione degli elementi richiesti dall'articolo 16, comma 1, lettere a), e), f), h) e l) quando da ciò si determini assoluta incertezza sulla data di stipula, sull'identità delle parti, dei testimoni e dei fidejacenti o sull'identificazione dell'oggetto.

3. Non consegue comunque nullità dell'atto per carenze meramente formali che possono essere colmate con assoluta certezza.

4. Nelle ipotesi di cui al comma 1, lettere c), d) ed f) e di cui al comma 2, la nullità può essere limitata dal giudice alle disposizioni e dichiarazioni rispetto alle quali l'infrazione è avvenuta senza che ciò comporti la nullità dell'intero atto.

5. E' comunque nullo l'atto qualora ricorrano le condizioni di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a), c) e d). Nel caso di cui alla lettera a) non si applicano le disposizioni di cui al successivo comma 6.

6. L'atto notarile, nullo per i motivi indicati ai commi 1, 2 e 5, se è stato sottoscritto dalle parti, può comunque avere l'efficacia di una scrittura privata o, se ne possiede i requisiti, di una scrittura privata con sottoscrizioni autenticate.”.

### **Art. 10**

*(Norma transitoria)*

1. Tenuto conto della necessità di introdurre le norme di cui al presente decreto delegato al fine di chiarire elementi indispensabili alla corretta osservanza ed applicazione di una riforma che ha profondamente modificato alcuni punti di riferimento dell'attività notarile anche in relazione alle leggi sulle formalità di registrazione ed ipotecarie, ferma restando la norma transitoria di cui all'articolo 8, comma 8, le disposizioni contenute negli articoli 2, 4 e 7 del presente decreto delegato sono applicate anche con riferimento agli atti iscritti nei Repertori nel corso dell'anno 2015.

*Dato dalla Nostra Residenza, addì 16 dicembre 2015/1715 d.F.R.*

I CAPITANI REGGENTI  
*Lorella Stefanelli – Nicola Renzi*

IL SEGRETARIO DI STATO  
PER GLI AFFARI INTERNI  
*Gian Carlo Venturini*