

Il presente volume ripercorre la trasformazione che il notaio ha avuto negli ultimi decenni, con occhio critico e proiettato verso il futuro. La figura del notaio ha radici molto risalenti nel nostro ordinamento: negli anni cambiano forme del diritto e formule del linguaggio notarile, ma costante resta il ruolo di guida e supporto ai cittadini che si rivolgono a questa figura.

Alla crisi economica si è aggiunta ora la pandemia. Quest'ultima ha avuto degli effetti impattanti sulla mobilità delle persone e sugli scambi economici: dalle trattative al contratto. Il notaio, di fronte a questi continui cambiamenti, deve restare al passo con i tempi continuando a garantire, al contempo, la sicurezza dei rapporti giuridici e l'affidabilità del proprio operato.

Nel corso di questa trattazione si analizzerà una serie di nuovi strumenti e agevolazioni giuridiche introdotte a supporto dei cittadini e delle piccole e medie imprese, per fronteggiare e superare l'attuale momento storico.

**Pietro Zanelli.** Premio speciale "Saint Vincent" per il miglior studio sui temi dell'informazione. Professore Ordinario di Diritto civile all'Università di Bologna, insegna Diritto delle reti di impresa, Diritto dei Contratti immobiliari e Diritto Notarile (il primo attivato in Italia insieme a quello della Federico II di Napoli). Notaio in Bologna, è stato componente della Commissione studi storici e ricerche sul Notariato del CNN. È fra i direttori di *Contratto e Impresa*, è membro del comitato dei referee di *Osservatorio del diritto civile e commerciale* e di *Giustizia Civile*, del comitato direttivo di *Notariato* e di *Vita Notarile*. È direttore della collana *Leggi Contratti e Istituzioni*. Negli anni si è occupato di temi di grande interesse giuridico, pubblicando oltre 100 contributi fra monografie e saggi.

ISBN 979-12-5965-029-0



9 791259 650290

€ 20,00



P. Zanelli

Il notaio tra forme e formule

1

DN

# Diritto del notariato

Collana diretta da

P. Rescigno – E. Gabrielli – F. Gerbo – M. Forcella – G. Terracciano – G. Trapani – A. Uricchio

Pietro Zanelli

## Il notaio tra forme e formule

CACUCCI  EDITORE  
BARI

*Collana pubblicata con l'auspicio del Consiglio Notarile di Roma e della  
Scuola di notariato Anselmo Anselmi*

## **DIRITTO DEL NOTARIATO**

Collana diretta da

P. Rescigno – E. Gabrielli – F. Gerbo – C. Giuliani

G. Terracciano – G. Trapani – A. Uricchio

DIRITTO DEL NOTARIATO

————— 1 —————

**Pietro Zanelli**

**IL NOTAIO  
TRA FORME E FORMULE**

CACUCCI  EDITORE  
BARI

---

PROPRIETÀ LETTERARIA RISERVATA

---

© 2021 Cacucci Editore - Bari

Via Nicolai, 39 - 70122 Bari – Tel. 080/5214220

<http://www.cacucci.it> e-mail: [info@cacucci.it](mailto:info@cacucci.it)

Ai sensi della legge sui diritti d'Autore e del codice civile è vietata la riproduzione di questo libro o di parte di esso con qualsiasi mezzo, elettronico, meccanico, per mezzo di fotocopie, microfilms, registrazioni o altro, senza il consenso dell'autore e dell'editore.

# INDICE

PREMESSE	11
----------	----

## CAPITOLO PRIMO

### **Il notaio ieri, oggi. E nell'emergenza?**

1. Il notaio fra tradizione, cambiamenti e scenari moderni	15
2. Il notaio nel “nel nuovo diritto”	19
3. Il sistema <i>Blockchain</i> nel settore delle transazioni immobiliari	23
4. Le trattative a distanza nell'era dell'emergenza sanitaria causata dal Covid-19	31
5. Agevolazioni nel <i>post</i> emergenza Covid-19	35

## CAPITOLO SECONDO

### **Il notaio risolutore di conflitti**

1. Un breve <i>excursus</i> sulle nullità inequivoche: il cammino della giurisprudenza	39
2. I requisiti formali a pena di nullità e le menzioni obbligatorie	45
3. Natura delle c.d. “nullità urbanistiche”: la nullità testuale	48
4. Semplificazione e riforma del Catasto	59
4.1. Il quadro generale della riforma 2014/2015	59
4.2. Il rapporto con il Decreto “Sblocca Italia” e le semplificazioni	61
4.3. Il tema del contenzioso e le Commissioni censuarie	67
4.4. L'autotutela e il procedimento contenzioso davanti alla Commissione Tributaria	70
5. La forza esecutiva dell'atto pubblico: l'interpretazione del CNN sulle locazioni notarili	72

## CAPITOLO TERZO

### **Il notaio “omologatore”**

- |      |  |     |
|------|--|-----|
| 1.   | La nuova “omologa” notarile degli atti costitutivi fra controllo e autonomia societaria  | 75  |
| 1.1. | <i>segue</i> : ampiezza e limiti dei poteri di controllo notarile. Le diverse letture prospettate  | 77  |
| 2.   | Le condizioni per il deposito e l’iscrizione dell’atto costitutivo e le “condizioni stabilite della legge” per i verbali d’assemblea. Un nuovo tipo di controllo rispetto al precedente omologatorio del tribunale | 82  |
| 3.   | Le condizioni da verificare e le “massime” notarili: la nullità e le altre invalidità nel percorso interpretativo delle nuove norme  | 86  |
| 3.1. | La recente giurisprudenza della Corte di Cassazione in tema di nullità   | 89  |
| 3.2. | Le condizioni da verificare nei più recenti indirizzi. Una possibile soluzione   | 93  |
| 4.   | Ulteriori controlli sugli atti societari: l’iscrizione del registro delle imprese  | 98  |
| 4.1. | <i>segue</i> : i poteri dell’Ufficio del Registro delle Imprese: controlli sugli atti delle società di persone e sugli atti delle società di capitali  | 101 |
| 5.   | Gli enti del Terzo Settore e il Registro Unico Nazionale del Terzo Settore: il nuovo ruolo “omologatorio” del notaio   | 107 |

## CAPITOLO QUARTO

### **Il notaio nelle successioni nel patrimonio e nell’azienda**

- |    |   |     |
|----|---|-----|
| 1. | La successione testamentaria                                    | 113 |
| 2. | Contratto di mantenimento e donazione con onere di mantenimento | 119 |
| 3. | Donazioni indirette come alternativa per abbassare l’Imu        | 120 |

4.	Prestito ipotecario vitalizio un istituto ancora poco diffuso	122
5.	Il patto di famiglia a seguito della legge sul “Dopo di noi”: è sempre sistemazione patrimoniale	122

## CAPITOLO QUINTO

### **Il notaio creatore di formule**

1.	Dalla detipizzazione alla delegificazione: fra autonomia e controlli	134
1.1.	Il nuovo <i>modus operandi</i> del legislatore: la caduta del “tipo” e l’avvento del “modello”. L’autonomia	134
1.2.	Il ruolo dell’interprete davanti ad una crescente delegificazione	137
1.3.	Un nuovo <i>jus conditum</i> ed un diverso <i>jus condendum</i>	140
1.4.	Il controllo. Il notaio ed il suo disciplinare nel quadro delle nuove fonti	142
1.5.	Il notaio artefice della modularità del diritto attraverso il contratto. Una definizione: il “contratto di sistema”	143
2.	Il contratto di rete e l’avvento del contratto di sistema	145
2.1.	I mutamenti delle strutture associative imprenditoriali per far fronte alla globalizzazione del mercato	147
2.2.	Le reti d’impresa nella nostra realtà giuridico-economica	148
2.3.	Assetto e disciplina del contratto di rete	149
2.4.	Forma e pubblicità del contratto di rete	150
3.	Il <i>rent to buy</i> nelle L. del 2014 n.80 e 164 e il ruolo del notaio	158
3.1.	La genesi e fattispecie al vaglio della dottrina e della giurisprudenza	158
3.2.	L’intervento del legislatore e le diverse tecniche di regolamentazione	161
3.3.	L’art. 23 legge 164/2014, brevi considerazioni	163
3.4.	Il <i>rent to buy</i> nel decreto Lupi come convertito in legge 80/2014 e sue successive modifiche	164

3.5. Confronto Lupi-Sblocca Italia: i diversi campi di applicazione	165
3.6. Il punto sulla normativa coinvolta: lo stato dell'arte	168

## CAPITOLO SESTO

### **Il notaio e la pubblicità degli atti**

1. Alcune premesse in materia di trascrizione: della tassatività e degli effetti	171
2. Il nuovo art. 2645- <i>quater</i> e il ruolo della giurisprudenza in materia	175
3. I confini fra pubblicità dichiarativa e pubblicità notizia	182
4. L'ipoteca e la sua necessaria immobilità	189
BIBLIOGRAFIA	193



## Premesse

Tutto ha un inizio e tutto ha una fine! Così l'epoca d'oro della globalizzazione dell'economia e del diritto che ne è seguito volge, lentamente al termine. Sto parlando di "un'epoca d'oro" non fine definitiva.

La figura del notaio ha radici risalenti nell'antichità, costante nel corso della sua storia, è rimasto il nucleo essenziale: una pubblica funzione esercitata per conto dell'Autorità Pubblica e svolta nell'interesse collettivo. Con gli anni il notaio vive il rapporto con i clienti, adattandosi agli stessi: modifica il linguaggio e le formule dei propri documenti. Le professioni liberali hanno da sempre svolto un ruolo centrale nello sviluppo socioeconomico del nostro paese, il notaio è il primo adattatore del diritto al cambiare dell'economia e della società stessa.

Il 2020/2021 con la pandemia e i suoi effetti sulla mobilità delle persone hanno reso più lento lo sviluppo pervasivo degli scambi economici, fino a renderlo quasi emblematico, almeno nelle sue forme sistemiche.

E così i commerci e le attività connesse, alberghiere, turistiche, di ristorazione, e quelle che richiedono necessariamente la presenza delle persone si sono arretrate per far spazio alle tecnologie dei rapporti a distanza, online, che invece hanno avuto e continueranno ad avere, un picco di sviluppo.

Che dire? Sembra un nuovo e diverso mondo che richiede differenti modi di sviluppo e tecniche di produzione, così come di commercio, di imposizione fiscale, doganale ecc...

E così il riflesso sul diritto è il seguente: i pilastri della globalizzazione, della velocità, della produzione e dell'interscambio di beni o servizi hanno subito e subiranno una profonda modificazione. A cominciare dalle produzioni in paesi a basso costo del lavoro.

Quindi per il diritto ciò significa non più *soft law* e abbandono di modelli esteri finora entrati nell'ordinamento. Un ritorno ai tipi interni e ai confini territoriali dei vari diritti. Senza accanimento nel guardare all'estero per copiare modelli da noi non importabili a costo di sconvolgere l'intero ordinamento, come si è fatto negli ultimi tempi.

Quindi l'era della *Brexit* e la fine dell'era Trump – che Biden non ha ancora scardinato – ha dato inizio a una politica o a delle politiche protezionistiche: ad oggi la priorità è la tutela dello Stato rispetto allo sviluppo dei mercati, tutto questo ha delle ricadute e degli effetti importanti sullo sviluppo del diritto.

L'emergenza epidemiologica di questo anno ha determinato dei fatti stravolgenti in svariati ambiti della nostra realtà quotidiana e nel mondo del diritto. Il notaio si trova così costretto ad affrontare una nuova sfida: offrire le proprie prestazioni e competenze, in totale sicurezza e garanzia, con l'ausilio di nuovi supporti informatici.

Nel corso di questa trattazione analizzeremo anche una serie di nuovi strumenti e agevolazioni giuridiche, offrendo momenti e spunti di riflessioni per fronteggiare questa situazione emergenziale, ripercorrendo insieme il ruolo e i cambiamenti che il Notariato ha avuto in questi anni, sempre con un occhio critico e aperto verso il futuro.

La pandemia ha tendenzialmente provocato cambiamenti significativi nelle condizioni economiche delle transazioni negoziali tra le parti, all'interno dei più variegati settori, riducendo così anche l'utilità di riferimenti ed informazioni di mercato riguardanti periodi antecedenti all'emergenza sanitaria; divenute pressoché inutili o comunque superate dall'attuale profonda crisi, data la natura unica e senza precedenti del Covid-19. Tutto questo sta mettendo a dura prova gli interpreti e gli operatori del diritto.

Come ho già anticipato, stiamo assistendo ad un ritorno ai tipi interni e ai confini territoriali dei vari diritti. Forte è l'esigenza di ricondurre l'emergenza entro il modello dello Stato di diritto, un ritorno alle origini, basato sul principio di legalità, la separazione e l'equilibrio dei poteri per fronteggiare la crisi e la pandemia. Per fare ciò occorre garantire la centralità dei Parlamenti nazionali in modo da non lasciar liberi i Governi di ergersi a "signori delle fonti" derogando ai diritti e principi fondamentali, tra cui il principio di democraticità e di libertà dei cittadini. Tutto questo probabilmente avrà carattere eccezionale e temporaneo, nella speranza di accelerare i tempi verso un ritorno alla normalità.

In questa prospettiva quindi, si impone al notaio di oggi la necessità di un continuo adattamento agli eventi, al contempo continuando a garantire l'affidabilità delle proprie funzioni di fronti alle Istituzione e soprattutto ai cittadini. La prossimità e la presenza delle parti cedono il passo al distanziamento sociale e a nuove prescrizioni.

Le trattative immobiliari a distanza in tempo di Covid-19 potrebbero aprire la strada alle vendite del futuro. Strumenti, quali la sospensione dei mutui e dei termini per le agevolazioni Prima Casa, potrebbero offrire un supporto importante alle famiglie, così da gestire al meglio il proprio patrimonio una volta usciti da questa emergenza.

Ancora, la pandemia sta spingendo le aziende verso una forte sofferenza economica con grave danno per l'intera economia nazionale, strumenti giuridici quali il contratto di rete, possono rappresentare una soluzione importante per il piccolo imprenditore, così da ridurre i costi e rendere più competitiva sul mercato la propria azienda.

Questo ultimo anno ci ha insegnato che nell'epoca della globalizzazione tutto è più veloce, frenetico e in costante cambiamento rispetto a noi, questa "forzata pausa di riflessione" a cui ci ha portato il Covid-19, ci ha insegnato a non dare niente per scontato e a prenderci i nostri spazi oppure riflettere più a fondo su metodi e metodologie del nostro diritto. E cioè una riflessione a tutto tondo sul nostro essere giuristi.

## DIRITTO DEL NOTARIATO

---

Collana diretta da

P. Rescigno – E. Gabrielli – F. Gerbo – C. Giuliani  
G. Terracciano – G. Trapani – A. Uricchio

1. Pietro ZANELLI, *Il notaio fra forme e formule*, 2021.