# PRESENTAZIONE ALLA SECONDA EDIZIONE

Il formulario commentato nasce dall'esigenza di procurare, all'aspirante Notaio e al Notaio, uno strumento di ausilio nella predisposizione dell'atto notarile, che fornisca, nel contempo, un modello redazionale, e un promemoria delle principali questioni giuridiche legate al tipo negoziale.

Spesso, nell'attività professionale notarile, di fronte al caso pratico, pur a seguito dell'intuizione, manca un riferimento preciso per l'elaborazione delle formule; nella preparazione per il concorso, capita spesso di chiedersi il motivo delle scelte redazionali compiute dai Notai, e, non comprendendosi pienamente, non si riesce a ricordare.

L'opera mira a risolvere le difficoltà che il Notaio vive nella pratica quotidiana, alla ricerca di strumenti per assolvere al delicatissimo ministero affidatogli e per rendere al meglio, in iscritto, l'esito dell'indagine di volontà; mira, altresì, ad alleviare le difficoltà del praticante, nella ricerca affannosa delle clausole adatte per la prova concorsuale.

Partendo da queste esigenze, è il tentativo di creare formule precise e mirate, imperniate sugli aspetti fondamentali, senza eccessi che potessero renderle lunghe o ripetitive, disorientando il lettore.

Le premesse introduttive alle formule sono strumento utile, per fare "il punto" sull'istituto da esemplificare e consentire al lettore di orientarsi nelle formule e memorizzarle più facilmente.

Le note a piè pagina espongono, nella maggior parte dei casi, la motivazione della scelta redazionale: il richiamo a una norma, a una sentenza, a una tesi dottrinaria, forniscono il perché della soluzione adottata dal Notaio.

La necessità di una seconda edizione nasce dagli esiti, sull'attività notarile, dell'**imponente produzione normativa e giurisprudenziale dell'ultimo triennio.**

© Wolters Kluwer Italia

Nel periodo, si sono succedute novità di grande impatto, che hanno segnato, in alcuni casi, momenti di svolta su temi patrimoniali ed etici, ed hanno fortemente inciso sul ruolo del Notaio, modificandone o ampliandone i casi di intervento: la regolamentazione della unioni civili e delle convivenze di fatto (c.d. Legge Cirinnà, L. 20 maggio 2016 n. 76); la disciplina Europea in materia di convenzioni matrimoniali internazionali (Regolamenti 2016/1103 e 2016/1104, in vigore dal 29 gennaio 2019; l'imponente riforma del c.d. Terzo Settore (d.lgs. 3 luglio 2017 n. 117).

Nello specifico della contrattazione immobiliare: è stata profondamente riformata, valorizzando fortemente l'intervento del Notaio a tutela del contraente debole, la disciplina a tutela degli acquirenti di immobili in corso di costruzione (d.lgs. 12 gennaio 2019 n. 14); la c.d. riforma Madia e i decreti attuativi della (d.lgs. 30 giugno 2016 n. 126 e d.lgs. 25 novembre 2016 n. 222) hanno inciso sull'attività urbanistica e, conseguentemente, sull'attività documentale negli atti di trasferimento; ancora, è stato introdotta la possibilità di sanare vizi di nullità per omissione delle dichiarazioni in tema di regolarità catastale (c.d. negozio di conferma catastale), con il nuovo primo comma *ter* dell'art. 29 della L. 27 febbraio 1985, n. 52; le Sezioni Unite, infine, si sono pronunciate sulla natura della nullità urbanistica, risolvendo un pluridecennale contrasto di giudicati (Cass. civ., S.U., 22 marzo 2019, n. 8230), con importanti conseguenze sul ruolo e la responsabilità notarile; la nuova edizione, infine, tiene conto della recente normativa riguardante l'APE "ad energia quasi zero" (nearly Zero Energy Building - nZEB), introdotta in conformità alla Direttiva Europea 31/2010/CE.

Di grande rilievo, in materia successoria, la sentenza delle Sezioni Unite (Cass. civ., S.U., 15 marzo 2016, n. 5068) relativa alla validità della disposizione di beni o diritti facenti parte di più ampia massa ereditaria, e, in materia successoria, la sentenza della Corte di Cassazione del 29 gennaio 2016 n. 1720, in materia di legato di azienda.

In materia di impresa, si sono avuti ulteriori interventi dedicati alle piccole e medie imprese e alle *start up* innovative (L. 11 febbraio 2019 n. 12), misure semplificative per lo scioglimento delle società a responsabilità limitata semplificate (art. 3-*quater*, terzo comma, d.l. 4 dicembre 2018 n. 135 convertito con L. 11 febbraio 2019 n. 12), ed ancora l'importante riforma della c.d. crisi d'impresa (d.lgs. 12 gennaio 2019 n. 14, in attuazione della L. 19 ottobre 2017 n. 155), con forti incidenze sul ruolo

© Wolters Kluwer Italia

e la legittimazione degli amministratori di società; la disciplina in materia di marchi d'impresa è stata innovata (d.lgs. 20 febbraio 2019, n. 15) in adeguamento alle discipline europee; la riforma del Terzo Settore ha coinvolto, inevitabilmente, le Cooperative sociali; la L. 124/2017 ha definitivamente disciplinato le società tra avvocati.

Anche in materia commerciale, sono state rese molte pronunce giurisprudenziali di grande impatto: Cass. civ., 19 giugno 2019, n. 16511 e Cass. civ., 13 luglio 2017, n. 17343 in tema di fallimento; Cass. civ., 19 giugno 2019, n. 16511 in materia di trasformazione; App. Brescia, 24 ottobre 2018, n. 207, in tema di *bitcoin* e conferimento in società; Cass. civ., S.U., 19 luglio 2018, n. 19282, ha chiarito le modalità di applicazione delle diverse normative in materia di società professionali.

In materia fiscale, importanti agevolazioni, sia per gli atti degli enti (costituzioni e modifiche), sia per i trasferimenti immobiliari, onerosi e gratuiti, sono state introdotte dal Codice del Terzo Settore, ed è stata estesa la disciplina dei coltivatori diretti ai coadiuvanti agricoli (L. 30 dicembre 2018 n. 145). Copiosa, inoltre, è stata la produzione dell'Agenzia delle Entrate in risoluzioni e pareri per l'applicazione di norme e agevolazioni, utilizzata per l'elaborazione delle clausole e i relativi commenti esplicativi.

Il primo volume del Formulario è diviso in tre "PARTI", a loro volta divise in CAPITOLI.

La PARTE GENERALE, *Notariato e atti notarili*, è dedicata alla forma degli atti notarili, ed alle competenze, anche extranegoziali, del Notaio italiano. In tale parte, un primo ampio capitolo contiene formule e soluzioni per i casi in cui intervengano, in atto pubblico, soggetti in condizioni di minorazione (sordi, muti, sordomuti, non vedenti), o comunque con difficoltà comunicative oggettive (soggetti non in grado di comprendere la lingua italiana). Indi, si esemplificano, con le loro particolarità, le competenze notarili diverse dalla rogazione dell'atto pubblico: dall'autentica vera e propria, a quella c.d. amministrativa, alle altre competenze in materia di volontaria giurisdizione, di verbalizzazione, di constatazione in genere, all'atto di protesto. Infine, si dedica spazio a una serie di importanti adempimenti a carico del Notaio, dalle modalità e i termini della **repertoriazione degli atti ricevuti o autenticati**, adempimento essenziale dell'attività notarile, agli **obblighi relativi al trattamento dei dati personali** e alla **disciplina c.d. antiriciclaggio**, agli

© Wolters Kluwer Italia

obblighi, deontologici e fiscali, di nuova introduzione (**conto dedicato, fatturazione elettronica**).

La PARTE PRIMA, *Atti mortis causa*, è dedicata alla materia in cui il Notaio è da sempre indiscusso protagonista, e banco di prova spesso principale per gli aspiranti in sede di concorso per la nomina a Notaio. I capitoli seguono l'ordine di normale svolgimento della vicenda *mortis causa*: dapprima le forme testamentarie, con tutti i possibili interventi del Notaio, indi le clausole testamentarie, accompagnate dagli accorgimenti utili a prevenirne la contestazione, infine i negozi successivi all'apertura della successione di competenza notarile.

La PARTE SECONDA, *Atti tra vivi*, seguendo la sistematica del codice civile, dagli enti del Libro I, alle obbligazioni, ai contratti speciali, ai negozi di destinazione, dà esempio delle molteplici fattispecie negoziali che il Notaio è chiamato a regolamentare. Si apre con "Clausole generali per atti dispositivi immobiliari", spazio espositivo tra i più importanti dell'intera opera, in cui sono analizzate ed esposte le clausole usualmente inserite negli atti immobiliari, altro terreno d'elezione per il Notaio, sia civilistiche (possesso, garanzie di legge, modalità di pagamento, regime patrimoniale) che tecniche (conformità degli impianti alla normativa di sicurezza, regolarità urbanistica, regolarità catastale, prestazione energetica). Capitoli autonomi sono dedicati ad alcune discipline speciali, in particolare al **d.lgs. 20 giugno 2005, n. 122, c.d. Testo Unico a tutela degli acquirenti di immobili in corso di costruzione, con le recenti modifiche introdotte dal d.lgs. 12 gennaio 2019 n. 14**, all'**edilizia residenziale pubblica, con le importantissime novità recate dal d.l. 23 ottobre 2018 n. 119, convertito in L. 17 dicembre 2018, n. 136**, ai **negozi di destinazione (*trust* e negozio di destinazione), inclusa la particolare ipotesi dell'affidamento fiduciario, prevista dalla L. 22 giugno 2016, n. 122 (c.d. "Dopo di noi").**

Obiettivo principale dell'opera è fornire formule **chiare e complete**, ma **compatibili con le esigenze di speditezza della professione, e con i tempi della prova concorsuale**.

Tutte le formule sono precedute da una **premessa illustrativa** dell'istituto, con cenni dottrinari e giurisprudenziali, con riferimento particolare ad aspetti incidenti sulla tecnica redazionale ed alle valutazioni che il Notaio compie per la migliore realizzazione dell'indagine di volontà. Inoltre, note a piè pagina danno indicazioni pratiche, in vari punti delle formule, sulle motivazioni di alcune scelte redazionali.

© Wolters Kluwer Italia

Amplissima, nelle premesse e nelle note, è la citazione di **Studi e Risposte a Quesito del Consiglio Nazionale del Notariato**, strumenti fondamentali di orientamento per il Notaio e per il praticante Notaio nella risoluzione dei casi. Molti sono i richiami a testi dedicati agli studi per il Notariato, in particolare ai volumi della collana "Manuali Notarili", del medesimo Editore.

Alla fine di ogni formula, è indicato, in sintesi, il **regime tributario** dell'atto, in alcuni casi con rinvii alla parte speciale per la più ampia esposizione. In casi specifici, si individuano **ulteriori adempimenti a carico del Notaio** legati a particolari operazioni.

Le formule sono, prevalentemente, svolte per intero, dall'apertura alla chiusa: nei casi in cui lo stesso istituto sia esposto in varianti, non sono ripetute le parti identiche, ma è inserito un chiaro rinvio alle formule precedenti.

L'opera è aggiornata alle principali novità normative e giurisprudenziali, onde assicurare, al lettore, la certezza dell'attualità delle formule a tutto l'anno 2019.

***

In questo secondo volume si esamina la PARTE TERZA, *Atti tra vivi di diritto commerciale*. Sempre seguendo la sistematica codicistica, vengono esemplificate le vicende dell'impresa in cui è coinvolto il Notaio, sia con riferimento all'impresa individuale (rappresentanza commerciale, segni distintivi e invenzioni industriali, **con le modifiche introdotte dal d.lgs. n. 15 del 20 febbraio 2019**, circolazione dell'azienda), sia con riferimento all'impresa collettiva (società di persone, società di capitali e società cooperative) e alle altre possibili forme di collaborazione tra imprese (contratti di rete, consorzi, associazioni in partecipazione), considerando le implicazioni derivanti dal **d.lgs. 12 gennaio 2019, n. 14 (c.d. Codice della Crisi d'Impresa)**. Spazio particolare è riservato ad alcune tipologie societarie di recente introduzione (società a responsabilità limitata semplificata, *start up* innovativa, società tra professionisti), e, in generale, alle vicende delle società di capitali, ambito in cui il Notaio, pur non avendo in tutte le fasi competenza esclusiva, mantiene un ruolo centrale nella sistemazione degli interessi patrimoniali e nella predisposizione di regolamenti atti a prevenire contestazioni.

© Wolters Kluwer Italia

Il formulario si chiude con la PARTE SPECIALE, *Il regime tributario degli atti notarili*. In quest'ultima si tenta di fornire un quadro di sintesi sulla tassazione indiretta delle principali operazioni a ministero notarile, in approfondimento rispetto ai cenni sul regime tributario che ogni formula reca in calce. Dopo aver esposto il regime tributario degli atti traslativi a titolo oneroso e a titolo gratuito, si esemplificano formule adattabili a tutti i negozi, e si espongono le principali agevolazioni fiscali invocabili in sede di stipula. Si fornisce, infine, per l'agevole consultazione, un quadro sinottico del regime tributario.

© Wolters Kluwer Italia