

# Come cambia la stipula delle vendite

D' ora in poi gli acquirenti, al momento del rogito, potranno quindi chiedere al notaio di incassare su un conto corrente dedicato il prezzo della compravendita, svincolandolo in favore del venditore soltanto al termine delle formalità necessarie al trasferimento della proprietà immobiliare libera da pesi e gravami (salvo quelli eventualmente già noti alle parti). Dovrebbe quindi aumentare la trasparenza del mercato immobiliare, a tutto vantaggio dei compratori, ma con qualche disappunto per i venditori. Questi ultimi, infatti, dovranno attendere qualche tempo in più per venire in possesso del prezzo della compravendita, ovvero fino all'espletamento delle operazioni di trascrizione dell'atto presso i registri immobiliari (generalmente sono necessari dai 15 ai 30 giorni per tale adempimento). A questo proposito si



registra la reazione negativa sulla novella legislativa da parte della Fiaip (Federazione italiana agenti immobiliari professionisti), secondo la quale si viene in tal modo a spezzare l'equilibrio contrattuale tra le parti, assegnando all'acquirente uno strumento che potrebbe essere utilizzato per mettere in difficoltà in venditore. Occorre in ogni caso evidenziare come, a garanzia delle parti, la legge preveda che le somme depositate nel conto corrente dedicato aperto dal notaio costituiscono patrimonio separato da quello personale del professionista. Dette somme sono inoltre escluse dalla successione del notaio e dal regime patrimoniale della sua famiglia, risultando altresì impignorabili a richiesta di chiunque, così come impignorabile è il credito al pagamento o alla restituzione delle stesse. Il professionista può ovviamente disporre delle somme in tal modo vincolate solo per gli specifici impieghi per i quali le stesse sono state depositate fiduciarmente presso di questi. Quindi, una volta eseguita la registrazione e la pubblicità dell'atto, e dopo aver verificato l'assenza di gravami e formalità pregiudizievoli ulteriori rispetto a quelle esistenti alla data dell'atto o da questo risultanti, il notaio deve provvedere senza indugio a disporre lo svincolo degli importi depositati

a favore dell' avente diritto (ovvero, nel caso della compravendita, del venditore). Inoltre, ove nell' atto le parti abbiano previsto che il corrispettivo sia versato solo dopo l' avveramento di una condizione o l' adempimento di una determinata prestazione, il professionista potrà svincolare la somma soltanto allorché gli venga fornita la relativa prova, risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, ovvero secondo le diverse modalità probatorie in precedenza concordate tra le parti. Da segnalare anche che gli interessi maturati su tutte le somme depositate ai sensi della normativa in questione, al netto delle spese e delle imposte relative al conto corrente, quindi anche il prezzo della compravendita, sono espressamente finalizzati a rifinanziare i fondi di credito agevolato destinati ai finanziamenti alle piccole e medie imprese, secondo le modalità e i termini che saranno individuati in prosieguo con apposito dpcm che dovrà essere adottato, su proposta del ministro dell' economia e delle finanze, entro 120 giorni dalla data di entrata in vigore della legge sulla concorrenza (quindi con decorrenza dallo scorso 29 agosto 2017). © Riproduzione riservata.