

Deposito prezzo solo a richiesta

PAGINA A CURA DI GIANFRANCO DI RAGO

Operazione rilancio per il c.d. deposito del prezzo nelle compravendite immobiliari. La legge n. 124/2017 sulla Concorrenza, agli artt. 142 ss., ha infatti modificato quanto già previsto in materia dagli artt. 63 ss. della legge di stabilità 2014 (legge n. 147/2013), disponendo che il notaio che riceva una richiesta in tal senso da una delle parti del contratto sia obbligato a custodire su un conto corrente dedicato il prezzo versato dal compratore fino all'espletamento delle verifiche di routine sulla regolarità del trasferimento immobiliare. Più tutele per gli acquirenti, quindi, e un po' di pazienza in più per i venditori, che potranno incassare il corrispettivo soltanto al buon esito dei controlli notarili. Il precedente regime normativo. Come detto, già con la legge di Stabilità per il 2014 il legislatore aveva introdotto l'obbligo per i **notai** di versare su un apposito conto corrente dedicato:



a) tutte le somme dovute a titolo di onorari, diritti, accessori, rimborsi spese e contributi, nonché a titolo di tributi per i quali il medesimo ricopriva il ruolo di sostituto o responsabile d' imposta in relazione agli atti ricevuti o autenticati; b) ogni altra somma affidatagli e soggetta a obbligo di annotazione nel registro delle somme di cui alla legge n. 64/34; c) l' intero prezzo o corrispettivo, ovvero il saldo degli stessi, se determinato in denaro, oltre alle somme destinate all' estinzione delle spese condominiali non pagate o di altri oneri dovuti in occasione del ricevimento o dell' autenticazione di contratti di trasferimento della proprietà o di trasferimento, costituzione o estinzione di altro diritto reale su immobili o aziende. Scopo della specifica disposizione relativa alla custodia del corrispettivo della compravendita (c.d. deposito del prezzo) è quello di tenere indenne il compratore dagli effetti negativi di eventuali gravami (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali ecc.) iscritti nei registri immobiliari nel tempo intercorrente tra la stipula del rogito e l' effettivo espletamento delle necessarie formalità volte alla trascrizione dell' atto. Infatti, in caso di esito negativo dei controlli effettuati dal

notaio, il prezzo versato fiduciarmente nelle sue mani non viene svincolato in favore del venditore, ma torna nella disponibilità dell' acquirente. La norma in questione è stata però scarsamente applicata, probabilmente in ragione delle maggiori complessità che sarebbero in tal modo derivate agli stessi **notai**, chiamati a nuovi adempimenti e responsabilità. Le novità contenute nella legge sulla Concorrenza. Con la recente legge sulla Concorrenza n. 124 del 2017 il legislatore è quindi ritornato alla carica, introducendo una serie di modifiche alla predetta normativa. In primo luogo, mentre permane l' obbligo per il notaio di versare su uno specifico conto corrente dedicato le somme dovute a titolo di tributi (e non più anche per onorari, diritti, accessori, rimborsi spese e contributi) per i quali il medesimo abbia svolto il ruolo di sostituto o responsabile d' imposta in relazione agli atti a repertorio ricevuti o autenticati e soggetti a pubblicità immobiliare o commerciale, nonché ogni altra somma affidatagli e soggetta all' obbligo di annotazione nel predetto registro di cui alla legge n. 64/34, si segnala un' interessante novità per gli atti di trasferimento della proprietà o di trasferimento, costituzione o estinzione di altri diritti reali su immobili o aziende. In questo caso, infatti, il corrispettivo in denaro pattuito per l' operazione negoziale, oltre alle somme destinate all' estinzione di gravami o spese non pagate o di altri oneri dovuti, dovrà essere custodito dal notaio sul predetto conto corrente dedicato soltanto ove sia stato interpellato in tal senso da almeno una delle parti (e conformemente all' incarico in tal modo conferito). In questa ipotesi il notaio sarà anche tenuto a ricusare il proprio ministero ove le parti non provvedano a depositare, antecedentemente o contestualmente alla sottoscrizione dell' atto, l' importo dei tributi, degli onorari e delle altre spese dovute, salvo che si tratti di persone ammesse al beneficio del gratuito patrocinio. Si tratta di una modifica rilevante perché, come è evidente, il notaio non è più obbligato in via generale a incassare in custodia il corrispettivo della compravendita, ma soltanto nel caso in cui ci sia la richiesta di una delle parti (si tratterà, come è evidente, dell' acquirente, che è il soggetto realmente interessato a evitare che il prezzo entri nella disponibilità del venditore prima che siano effettuati tutti i controlli sul buon fine dell' operazione). Il fatto di trasferire sul soggetto realmente interessato l' onere di attivare l' obbligazione del notaio dovrebbe quindi costituire, nelle intenzioni del legislatore, la soluzione per assegnare maggiore efficacia pratica alla disposizione, garantendone una maggiore applicazione (si ritiene, infatti, che l' acquirente il quale vedesse non accolta la propria richiesta dal notaio, trattandosi della violazione di un suo diritto, potrebbe a quel punto rifiutarsi giustificatamente di procedere alla stipula di quel determinato atto con quello specifico ufficiale rogante). © Riproduzione riservata.