

DEPOSITO PREZZO DAL NOTAIO

UN'OPPORTUNITÀ PER L'INVESTITORE E PER IL CONSUMATORE.

PR.E.G.I.A. Associazione, novembre 2017

La nuova normativa sulle compravendite immobiliari intende porre termine sia a singoli ma reiterati fenomeni truffaldini, sia alle pesanti conseguenze negative che i fallimenti di imprese immobiliari hanno avuto per gli acquirenti delle singole unità.

La legge 4 agosto 2017, n. 124, pubblicata nella G.U. n. 189 del 14 agosto 2017 (legge annuale per il mercato e la concorrenza), modificando la disciplina di cui ai commi 63 e seguenti della legge 27 dicembre 2013, n. 147, mai entrati in vigore a causa della mancata adozione della normativa regolamentare, ha reso obbligatoria, per gli esercenti la professione notarile, una gestione in grado di assicurare **trasparenza e tracciabilità** di alcune delle somme incassate e anticipate a diverso titolo.

Tra queste anche le somme costituenti il prezzo di una compravendita immobiliare o di una cessione di azienda commerciale affidate al Notaio in occasione della stipula dei relativi atti. Infatti la lettera c) del comma 63 prevede l'obbligo del Notaio di versare su un "conto dedicato" *"l'intero prezzo o corrispettivo, ovvero il saldo degli stessi, se determinato in denaro, oltre alle somme destinate ad estinzione di gravami o spese non pagate o di altri oneri dovuti in occasione del ricevimento o dell'autenticazione di atti di trasferimento della proprietà o di trasferimento, costituzione o estinzione di altro diritto reale su immobili o aziende, se in tal senso richiesto da almeno una delle parti e conformemente all'incarico espressamente conferito"*.

Ancora il comma 66 dello stesso articolo prevede che *"nei casi previsti dalla lettera c) del comma 63, eseguite la registrazione e la pubblicità dell'atto ai sensi della normativa vigente, verificata l'assenza di gravami e formalità pregiudizievoli ulteriori rispetto a quelle esistenti alla data dell'atto o da questo risultanti, il notaio o altro pubblico ufficiale provvede senza indugio a disporre lo svincolo degli importi depositati a favore degli aventi diritto. Se nell'atto le parti hanno previsto che il prezzo o corrispettivo sia pagato solo dopo l'avveramento di un determinato evento o l'adempimento di una determinata prestazione, il notaio o altro pubblico ufficiale svincola il prezzo o corrispettivo depositato quando gli viene fornita la prova, risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, ovvero secondo le diverse*

modalità probatorie concordate tra le parti, che l'evento dedotto in condizione si sia avverato o che la prestazione sia stata adempiuta."

Il deposito prezzo va a completare un'efficace tutela dell'acquirente di un immobile, iniziata nell'anno 1996 quando fu introdotta la possibilità di **trascrivere il contratto preliminare** e proseguita nel 2005 con le norme a **tutela dell'acquirente di un immobile da costruire**.

Preliminarmente vediamo di esaminare le ragioni che stanno alla base dell'istituto del deposito prezzo, che in altri ordinamenti giuridici, pensiamo alla Francia, è da tempo operativo.

La compravendita, contratto consensuale, produce i suoi effetti tra le Parti nel momento in cui viene stipulato l'atto notarile, ma diventa opponibile ai terzi solo quando l'atto viene trascritto nei Registri Immobiliari; gli effetti della trascrizione, disciplinati dall'articolo 2644 c.c., consistono nel fatto che una volta eseguita la trascrizione non producono effetto contro il venditore trascrizioni o iscrizioni pregiudizievoli a suo danno mentre fino al momento dell'esecuzione della formalità eventuali trascrizioni o iscrizioni pregiudizievoli prevalgono sui diritti trasferiti.

Pur essendo di norma molto breve il periodo che intercorre tra stipula dell'atto e la sua trascrizione (infatti norme deontologiche e giurisprudenza rigorosa impongono al Notaio l'esecuzione delle formalità di pubblicità immobiliare nel minor tempo possibile), può accadere che in questo breve lasso di tempo l'immobile oggetto del negozio venga colpito da un **gravame inaspettato** a carico del venditore (un pignoramento, un sequestro, un'ipoteca) con gravissimo pregiudizio delle ragioni dell'Acquirente. Il deposito prezzo a mani del Notaio può impedire che tale pregiudizio si verifichi e quindi può permettere di addivenire egualmente alla conclusione di compravendite immobiliari anche in ipotesi in cui le difficoltà in cui versa Parte Venditrice, scongiurerebbero la chiusura della trattativa.

Il deposito prezzo, oltre alla funzione di garanzia di cui si è già detto, può essere molto utile, in molteplici altre ipotesi, quali ad esempio:

- 1) presenza di un pignoramento o di un'ipoteca pregressa;
- 2) presenza di debiti della Parte Venditrice di cui la Parte Acquirente possa essere chiamata a rispondere in solido (per esempio spese di amministrazione condominiale) o per privilegio fiscale.
- 3) obbligazioni assunte dal Venditore da adempiersi successivamente all'atto (per esempio presentazione della segnalazione certificata di agibilità).

In tali ipotesi le somme depositate potranno essere utilizzate per dismettere le passività gravanti sul bene trasferito o essere trattenute a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi assunti dal Venditore in atto.

Esaminando la norma si rileva che è sufficiente che il deposito prezzo venga richiesto **anche da una sola delle Parti** dell'atto; a fronte di tale richiesta l'altra Parte ed il Notaio non possono che aderire e quindi il pagamento del prezzo (o del saldo, in caso di acconti già versati) dovrà avvenire con mezzi di pagamento (assegno circolare o bonifico) intestati al Notaio; della richiesta si dovrà far menzione in sede di atto. Al Notaio, nelle ipotesi previste dalla norma e sopra esemplificate, dovrà essere conferito un mandato (riterrai preferibile il mandato irrevocabile ex art. 1723 c.c. per modo che la morte o la sopravvenuta incapacità di uno dei mandanti non lo estinguano) in cui venga ben precisata l'attività da compiere ed esattamente definiti gli eventi che consentiranno lo svincolo delle somme depositate. Non si è ritenuto ammissibile (*Busani, Il Sole 24 Ore, 31.08.2017*), e non si può che concordare, che in sede di contrattazione preliminare le Parti possano rinunciare al deposito del prezzo al momento della stipula dell'atto definitivo, ritenendosi la norma in esame inderogabile in quanto appartenente al c.d. "ordine pubblico di protezione".

Infine le caratteristiche del "**conto dedicato**" in cui dovranno essere versate le somme consegnate al Notaio a titolo di deposito prezzo (oltre che le somme dovute dalle parti a titolo di tributi per i quali il notaio sia sostituto o responsabile di imposta).

A maggior tutela delle Parti lo stesso art. 1 della legge 147/2013 al comma 65 prevede che depositate nel "conto dedicato" costituiscono "*patrimonio separato. Dette somme sono escluse dalla successione del notaio e dal suo regime patrimoniale della famiglia, sono impignorabili a richiesta di chiunque ed impignorabile è altresì il credito al pagamento o alla restituzione delle stesse. 66.*" ancora il comma successivo prevede che il notaio "*può disporre delle somme di cui si tratta solo per gli specifici impieghi per i quali gli sono state depositate, mantenendo di ciò idonea documentazione*". Infine il comma 67 prevede la destinazione degli interessi maturati sul "conto dedicato" al rifinanziamento dei "*fondi di credito agevolato destinati ai finanziamenti alle piccole e medie imprese*".

La diffusione dell'istituto del deposito prezzo presuppone che avvenga un deciso cambio di mentalità degli operatori del settore immobiliare i quali dovranno saper cogliere le opportunità che questo strumento di tutela offre agli investitori soprattutto nelle operazioni caratterizzate da un forte rischio per l'investitore per la situazione di difficoltà in cui versa il proprietario del bene.