



CONSIGLIO
NAZIONALE
DEL
NOTARIATO

DEPOSITO DEL PREZZO DAL NOTAIO

ISTRUZIONI PER L'USO



LO SPIRITO DELLA NORMA

Il legislatore si è da sempre preoccupato di predisporre una efficace tutela di chi compra la casa: così nel 1996 ha previsto la possibilità di trascrivere il preliminare; nel 2005 l'obbligo del costruttore di case "nuove o ristrutturate" di consegnare al promissario acquirente una fideiussione a garanzia del rischio del suo fallimento nelle more tra il preliminare e il definitivo.

Con la legge sulla concorrenza (legge n. 124/2017, articolo 1, commi 63 e seguenti, entrata in vigore il 29 agosto) ha chiuso il cerchio prevedendo la facoltà dell'acquirente di richiedere il deposito del prezzo al notaio rogante fino ad avvenuta trascrizione del contratto di compravendita.

Chi compra si vede esposto al rischio che, tra la data del rogito e la data della

sua trascrizione nei predetti registri, venga pubblicato un gravame inaspettato a carico del venditore: un'ipoteca, un sequestro, un pignoramento, una domanda giudiziale, eccetera. Scenari del tipo appena descritti si sono verificati assai raramente. I notai adempiono infatti all'obbligo della trascrizione in tempi molto brevi quasi azzerando i rischi.

La "scena" tradizionale (al rogito il venditore consegna le chiavi e l'acquirente paga il prezzo) è dunque destinata a cambiare. La nuova legge infatti afferma (importando in Italia una prassi già da tempo vigente in Francia) che se ne sia «richiesto da almeno una delle parti», il notaio deve tenere in deposito il saldo del prezzo destinato al venditore fino a quando non sia eseguita la formalità pubblicitaria con la quale si acquisisce la certezza che l'acquisto si è perfezionato senza subire gravami.



EFFETTI DEL DEPOSITO

Le somme che il notaio si vede versare da parte dell'acquirente (e che dovranno necessariamente essere intestate non al venditore, bensì al notaio stesso) saranno da lui segregate su di un conto corrente dedicato che ha appositamente acceso in banca con la destinazione di "conto dedicato ai sensi della Legge 147/2013".

Queste somme sono assolutamente al sicuro: sia perché sono separate dal patrimonio del notaio (non cadono nella sua successione, in caso di premorienza; non vanno nella comunione legale del coniuge; sono impignorabili da parte dei suoi creditori) sia perché sono impignorabili anche dai creditori del venditore.

Non solo. Gli interessi attivi che produce il conto dedicato vanno a beneficio delle piccole e medie imprese.

POSSIBILI ULTERIORI UTILIZZI DEL DEPOSITO PREZZO

Il deposito del prezzo protegge dal rischio di trascrizioni o gravami pregiudizievoli nelle more tra la stipula e la trascrizione dell'atto.

Ma può tornare utile alle parti nelle seguenti ipotesi:

1) PRESENZA DI UN PIGNORAMENTO O DI UNA IPOTECA PREGRESSA - La casa è gravata da un pignoramento o da un'ipoteca. In atto si conviene che il prezzo venga pagato solo ad avvenuta cancellazione di dette formalità.

2) CASA SOGGETTA A PRELAZIONE LEGALE - L'immobile è soggetto a prelazione legale. In atto si conviene che il prezzo venga pagato una volta che sia venuta meno la possibilità di esercitare la prelazione.



3) CASA NON AGIBILE - Nell'atto si conviene che il prezzo venga pagato solo ad avvenuta presentazione della segnalazione certificata di agibilità.

4) CASA NON LIBERA DA PERSONE O COSE - L'immobile è ancora occupato dal venditore. Si conviene che il prezzo venga pagato solo ad avvenuta consegna della casa all'acquirente libera da persone e cose.

5) PRESENZA DI DEBITI DEL VENDITORE - Il venditore non ha ancora saldato tutte le spese condominiali a suo carico (ad es. spese straordinarie deliberate prima dell'atto per opere non ancora eseguite al momento della stipula). Al fine di garantire l'acquirente (che potrebbe essere chiamato a rispondere di tali spese ex art. 63 disp. att. c.c.) presso il notaio vengono depositate le somme necessarie a coprire tali spese con l'incarico per il notaio di effettuare i pagamenti richiesti dall'amministratore di condominio.

FACOLTATIVITA' DEL DEPOSITO PREZZO

A differenza di come avviene in Francia, la tutela del deposito prezzo è facoltativa: in sede di rogito l'acquirente, a seconda dei casi, può optare per avvalersene o rinunziarvi. Sarebbe conforme a correttezza e buona fede nelle trattative tra le parti (ed anche nei rapporti con il notaio) che tale opzione venga manifestata in tempo utile perché il venditore si possa organizzare. Nulla esclude, comunque, che di fronte a motivi gravi sopravvenuti e imprevedibili, si possa manifestare l'opzione anche direttamente alla stipula.

TUTELA ANCHE PER IL VENDITORE

Il deposito del prezzo garantisce il corretto e sicuro perfezionamento del trasferimento del denaro dall'acquirente al venditore, il quale incasserà le somme dopo qualche giorno ma non correrà alcun rischio in ordine all'effettivo incasso della somma pattuita.

