



LEGGE ANNUALE PER IL MERCATO E LA CONCORRENZA

L. 4.8.2017 n. 124 (in G.U 14.8.2017)

Il deposito del prezzo presso il Notaio

La “**Legge annuale per il mercato e la concorrenza**” n. 124 del 4/8/17, in vigore dallo scorso 29 agosto 2017, ha modificato e integrato l'art. 1 commi 63 e ss. della legge n. 147 del 27/12/13 (in calce alla presente) e le norme precedenti modificate che non avevano avuto concreta attuazione, non essendo mai stato depositato l'allora previsto decreto attuativo.

La legge del 2013, nel suo testo originario, disponeva che il deposito presso il notaio del prezzo dovuto in sede di atto di vendita di immobili o aziende fosse un obbligo per le parti; **tale deposito è invece ora divenuto, anziché un obbligo, una facoltà alla quale il notaio è peraltro tenuto ad ottemperare, a richiesta anche di una sola delle parti contraenti.**

Lo scopo della nuova legge è evidentemente quello di fornire una ulteriore tutela alle parti (ovviamente, in particolare all'acquirente) circa la sicurezza dell'affare.

La procedura del deposito del prezzo, o della parte del prezzo, dovuta all'atto di vendita presso il notaio (su conto vincolato e separato dal suo patrimonio) costituisce una cautela contro la spiacevolissima e pesantissima ipotesi di scoprire, dopo avere interamente versato il saldo del prezzo sulla base di quanto verificabile al momento dell'atto e soprattutto delle visure fino ad allora eseguite, l'eventuale sopravvenienza di trascrizione o iscrizione - sull'immobile compravenduto - di atti o formalità pregiudizievoli intervenute nell'arco di tempo intercorrente tra la stipula dell'atto di compravendita e la sua trascrizione nei pubblici registri immobiliari.

Tale nuovo strumento di tutela va ad aggiungersi agli altri strumenti contrattuali da tempo esistenti quale, in particolare, la trascrizione del preliminare.

L'agente immobiliare dovrà informare, possibilmente per iscritto, la propria clientela circa la nuova normativa a partire dai contratti già conclusi (contratto prelimi-

nare già stipulato), onde evitare che le parti abbiano notizia circa la facoltà di deposito del prezzo solo dal Notaio in sede dell'atto o della sua preparazione (in caso di scelta per il deposito presso il notaio, i mezzi di pagamento andranno a lui intestati). L'informativa potrebbe essere data anche in forma di lettera, eventualmente allegando il testo di legge, in modo che le parti ne abbiano piena contezza.

La norma impone di valutare possibili modifiche e/o integrazioni della modulistica attualmente in vigore.

► **NELL'INCARICO DI VENDITA** il venditore dovrà essere debitamente informato circa la facoltà di legge inerente il deposito; a sua volta il proponente dovrà essere informato in fase di formulazione di **proposta di acquisto**.

In nota o in allegato al modulo (incarico o proposta) potrà essere inserita una dichiarazione tipo:

“Il sottoscritto dichiara di essere stato informato circa la facoltà accordata alle parti di deposito del prezzo presso il notaio rogante ai sensi della legge n. 147 del 27/12/13 come integrata e modificata dalla legge n. 124 del 4/8/17”.

► **NELLA PROPOSTA D'ACQUISTO** l'aspirante acquirente, sempre con nota in calce o eventuale allegato, potrà esprimere preventivamente la sua volontà di richiedere o non richiedere il deposito del prezzo presso il notaio, in modo consapevole, aggiungendo, ad esempio, alla dichiarazione di conferma di avvenuta informativa di cui sopra una manifestazione di volontà quale:

“... ed al riguardo sin d'ora dichiara che intende avvalersi di tale facoltà e quindi depositare il saldo del prezzo presso il notaio su conto corrente al medesimo intestato, nei modi e nei termini di cui alla legge citata”.

oppure, al contrario,

“ ... ed al riguardo sin d'ora dichiara che non intende avvalersi di tale facoltà e quindi corrisponderà il saldo del prezzo direttamente alla parte venditrice”.

È opportuno che l'Agente Immobiliare possa sempre dimostrare di aver fornito alla clientela una corretta informativa, affinché le parti operino ed assumano volta per volta al riguardo eventuali accordi congrui rispetto alle loro esigenze, e questo soprattutto sino a quando, come previsto dalla legge, il Consiglio Nazionale del Notariato non avrà provveduto ad elaborare e ad individuare “... le migliori prassi al fine di garantire l'adempimento regolare, tempestivo e trasparente ...” della nuova normativa.

Casi ed esigenze particolari delle parti (ipotesi di vendite concatenate, disponibilità liquida per la parte venditrice entro una data determinata o con modalità particolari, ecc.) potranno essere oggetto di specifiche pattuizioni e previsioni già in sede di formazione del contratto preliminare.

Le considerazioni di cui sopra sono svolte sul presupposto della parziale derogabilità, o quanto meno libera disponibilità, nell'ambito dell'autonomia contrattuale, delle nuove norme introdotte.

Al momento, come in tutti i casi di introduzione di nuove norme, è non solo opportuna ma anzi necessaria la massima prudenza.

A breve, come già sopra ricordato, il notariato si pronuncerà circa le modalità concrete e attuative, ma sarà poi la giurisprudenza a delineare i limiti dell'autonomia delle parti nello stipulare, in merito alla facoltà di deposito di cui si tratta, valide pattuizioni preventive nella fase di conclusione delle trattative con formulazione della proposta, sua accettazione e stipulazione del contratto preliminare.

Questo anche perché l'eventuale nullità della singola clausola potrebbe comportare la nullità dell'intero contratto, ove si trattasse di clausola decisiva per il raggiungimento dell'accordo delle parti, ai sensi dell'art. 1419 comma 1 del Codice civile (la nullità del contratto comporterebbe la perdita del diritto alle provvigioni).

La decisione preventiva di NON avvalersi della facoltà di deposito deve, in altre parole, essere assunta dalle parti con consapevolezza e solo qualora vi siano fondate e decisive ragioni contrattuali al riguardo. Non deve assolutamente diventare una prassi che tenda a vanificare l'intento della legge di fornire ulteriore maggior tutela circa la sicurezza dell'esecuzione del contratto.

IMPORTANTE – Dopo che il Consiglio Nazionale del Notariato avrà provveduto ad elaborare ed individuare “... le migliori prassi al fine di garantire l'adempimento regolare, tempestivo e trasparente ...” della nuova normativa, FIMAA MiMB procederà all'adeguato aggiornamento della modulistica associativa a tutela degli Associati che la utilizzano. Gli Associati verranno informati tempestivamente delle modifiche apportate e della eventuale necessità di ridepositare presso le rispettive CCIAA la modulistica modificata.

LEGGE N. 147 DEL 27/12/2013 – art. 1 (come modificato dalla LEGGE N. 124 DEL 4/8/2017)

Comma 63

Il notaio o altro pubblico ufficiale è tenuto a versare su **apposito conto corrente dedicato**:

- a) **tutte le somme dovute a titolo di tributi** per i quali il medesimo sia sostituto o responsabile d'imposta, e comunque **le spese anticipate** di cui all'articolo 15, primo comma, numero 3), del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, e successive modificazioni, in relazione agli atti a repertorio dallo stesso ricevuti o autenticati e soggetti a pubblicità immobiliare o commerciale;
- b) ogni altra somma affidatagli e soggetta ad obbligo di annotazione nel registro delle somme e dei valori di cui alla legge 22 gennaio 1934, n. 64;
- c) **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**; nei casi previsti dalla presente lettera, il notaio deve recusare il suo ministero se le parti non depositano, antecedentemente o contestualmente alla sottoscrizione dell'atto, l'importo dei tributi, degli onorari e delle altre spese dell'atto, salvo che si tratti di persone ammesse al beneficio del gratuito patrocinio.

Comma 64 - abrogato

Comma 65

Le somme depositate nel conto corrente di cui al comma 63 costituiscono patrimonio separato. Dette somme sono escluse dalla successione del notaio o altro pubblico ufficiale 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.

Comma 66

Nei casi previsti dalle lettere a) e b) del comma 63, il notaio o altro pubblico ufficiale 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. **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.

Comma 66-bis

Il notaio o altro pubblico ufficiale può recuperare dal conto dedicato, a seguito di redazione di apposito prospetto contabile, le somme di cui al comma 63 che abbia eventualmente anticipato con fondi propri, nonché le somme in esso versate diverse da quelle di cui al medesimo comma 63.

Comma 67

Gli interessi maturati su tutte le somme depositate, al netto delle spese e delle imposte relative al conto corrente, sono finalizzati a rifinanziare i fondi di credito agevolato destinati ai finanziamenti alle piccole e medie imprese, secondo le modalità e i termini individuati con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri, adottato, su proposta del Ministro dell'economia e delle finanze, entro centoventi giorni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione. Entro lo stesso termine il Consiglio nazionale del notariato elabora, ai sensi della lettera f) dell'articolo 2 della legge 3 agosto 1949, n. 577, e successive modificazioni, principi di deontologia destinati a individuare le migliori prassi al fine di garantire l'adempimento regolare, tempestivo e trasparente di quanto previsto dai commi 63, 65, 66 e 66-bis del presente articolo, nonché dal presente comma. Del pari provvedono gli organi preposti, secondo i rispettivi ordinamenti, alla vigilanza degli altri pubblici ufficiali roganti.