

Le novità introdotte dalla legge sulla concorrenza: arriva il conto deposito presso il **notaio**

# Casa e rogito, si cambia Più tutele al compratore

## Il venditore può essere pagato non alla firma ma dopo la trascrizione

■ Una tutela in più per chi acquista casa. La recente legge sulla concorrenza ha infatti previsto l'acensione da parte del **notaio** di un conto dedicato per la gestione dei pagamenti nelle compravendite immobiliari. Non si tratta di un obbligo, ma di una fa-

coltà delle parti. Il denaro, in questo modo, verrebbe svincolato e dunque girato al venditore solo dopo la trascrizione del contratto e non alla firma del rogito. Tutto ciò a vantaggio dell'acquirente che sarebbe messo al riparo da sorprese come

l'iscrizione di una ipoteca nel periodo che va dal rogito alla registrazione. Naturalmente il conto non è nella disponibilità del **notaio**, e neanche di acquirente o venditore, tanto che gli interessi maturati finiscono nel fondo per il credito agevolato alle Pmi.

Angelo Busani > pagina 3

## Il conto del **notaio** blinda l'acquisto della casa

Il venditore può essere pagato non alla firma, ma dopo la trascrizione della compravendita

### Tutelato chi acquista

Eliminate le conseguenze di eventuali ipoteche iscritte all'ultimo momento

### Le compravendite in corso

Probabile applicazione alle transazioni per le quali si è firmato il solo preliminare

#### IL «DEPOSITO»

Nelle compravendite immobiliari, se una delle parti ne fa richiesta, il saldo del prezzo può essere depositato su un conto ad hoc

PAGINA A CURA DI

Angelo Busani

■ Arriva il conto di deposito, altro passo chiave per la tutela di chi intende acquistare casa. Dopo l'introduzione (nel 1996) della trascrivibilità del contratto preliminare e l'obbligatorio rilascio della fideiussione per chi compra in corso di costruzione (nel 2005), ora la legge sulla concorrenza (leggen. 124 in vigore dal 29 agosto scorso) ha introdotto la facoltà di richiedere il deposito del prezzo al **notaio** rogante fino ad avvenuta trascrizione del contratto di compravendita.

Per comprendere la svolta, occorre una premessa. Chi non trascrive il preliminare si vede esposto al rischio che, tra la data del rogito (o, meglio, la data dell'ultima ispezione dei registri immobiliari eseguita dal **notaio** rogante) e la data della trascrizione del rogito nei predetti registri, venga pubblicato un gravame inaspettato a carico del venditore (ipoteca, sequestro, pignoramento, domanda giudiziale ecc.). Immaginando poi un contesto addirittura criminoso, potrebbe anche darsi che il venditore venda più volte lo stesso immobile a diversi acquirenti, con la conseguenza che tra essi prevale chi per primo trascrive. In sostanza, fino a che l'acquisto non sia trascritto, non si ha la certezza che esso sia andato a buon fine; e se, per caso, non va a buon fi-

ne, si tratta spessissimo di situazioni in cui è praticamente impossibile avere la restituzione del denaro consegnato al venditore al momento della firma del rogito.

La scena tradizionale (al rogito il venditore consegna le chiavi e l'acquirente paga il prezzo) è dunque destinata a cambiare nel caso di rogito successivo a un contratto preliminare di cui non sia stata voluta la trascrizione. La nuova legge infatti afferma (impor-

tando in Italia una prassi 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.

Dato che, per i contraenti, si tratta di cambiare un'inveterata abitudine (e, per i **notai**, di gestire questa nuova compli-



Dir. Resp.: Guido Gentili

cazione, con inevitabili aggravii organizzativi dello studio) sicuramente accadrà, in questi primi giorni di applicazione della normativa, non solo che chi deve stipulare un rogito in dipendenza di un preliminare firmato prima del 29 agosto si riterrà svincolato da questa nuova normativa adducendo che essa non può essere applicata a rapporti sorti anteriormente al 29 agosto (ma si tratta di una opinione che pare non plausibile); ma, soprattutto, pure accadrà che, nelle nuove contrattazioni, si tenterà di sostenere la derogabilità pattizia, e cioè che compratore e venditore (in sede di contratto preliminare non stipulato per atto di **notaio**) possano accordarsi sul punto che l'acquirente non eserciterà il suo potere di pretendere il deposito del prezzo nelle mani del **notaio**.

Il tema è delicato non solo per il fatto di comprendere se

una simile pattuizione sia illecita o meno; ma anche per capire cosa succeda se, convenuta una simile clausola, il compratore poi si pente e pretenda il deposito del prezzo in sede di rogito.

Probabilmente non si sbaglia se si ritiene che la tesi della derogabilità pattizia abbia il fiato corto. Non solo perché, altrimenti, non si saprebbe bene quale sia stato lo scopo che il legislatore abbia voluto perseguire, introducendo questa norma: il deposito (facoltativo) del prezzo nelle mani del **notaio** si è sempre potuto fare - ma non si è mai fatto - e, quindi, la nuova norma si rivelerebbe inutile perché non apporterebbe alcuna significativa novità su questo punto. Rispetto alla situazione previgente si avrebbe solo che oggi occorre una pattuizione per escludere il deposito prezzo, mentre prima occorreva una pattuizione

per darvi corso; ma, evidentemente, la situazione è identica, al cospetto della considerazione che il patto per escludere il deposito prezzo, se lecito, è ben presto destinato a diventare una clausola di stile invariabilmente presente nella modulistica delle agenzie. Con ciò riproducendosi la situazione previgente.

Vero è invece che la nuova norma è stata introdotta per avere un senso: e cioè quello di proteggere l'acquirente dal rischio di vedere la trascrizione del proprio acquisto preceduta da una formalità pregiudizievole. Quando la legge vuol proteggere uno dei soggetti di un rapporto, detta norme per loro natura inderogabili (il cosiddetto ordine pubblico «di protezione»), poiché altrimenti destinate appunto ad essere travolte, nella prassi commerciale, da clausole di stile.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

#### DAI CONTI ALL'ERARIO

## E l'interesse va allo Stato

**C**i si poteva aspettare che finissero nelle tasche del venditore, magari del **notaio**. Oppure in parti uguali a venditore, acquirente e **notaio** che, in fin dei conti, sono gli attori in campo. Invece, gli interessi maturati sul conto dedicato - calcolati sulla permanenza del denaro tra il giorno della firma del rogito e la data della definitiva registrazione del passaggio di proprietà dell'immobile - finiscono dritti dritti nelle casse dell'erario. E ti

pareva, si potrebbe obiettare. Ma stavolta, perlomeno, l'intento è più condivisibile che in altre circostanze. Gli interessi, la quantificazione del cui ammontare è tutta da valutare, sono «finalizzati a rifinanziare i fondi di credito agevolato destinati ai finanziamenti alle piccole e medie imprese». Al netto, of course, di spese e imposte legate al conto. E al netto dell'immanicabile Dpcm che, entro la modica attesa di 120 giorni, fisserà le modalità di trasferimento. (A.M.Ca.)

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**I passaggi chiave****1 IL CONTO DEPOSITO**

La nuova legge sulla concorrenza ha introdotto l'obbligo per il **notaio**, se una delle parti nella compravendita immobiliare ne fa richiesta, di depositare in un apposito conto (che viene chiamato conto di deposito) l'intero prezzo o corrispettivo, ovvero il saldo, oltre alle somme destinate a estinzione di gravami o spese non pagate o di altri oneri dovuti

**2 LO SVINCOLO DEL PREZZO**

Eseguita la trascrizione del contratto di compravendita 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** (o altro pubblico ufficiale) provvede senza indugio a disporre lo svincolo degli importi che sono stati depositati a favore del venditore dell'unità immobiliare

**3 LE ALTRE CONDIZIONI**

Se le parti hanno previsto che il prezzo o corrispettivo sia pagato solo dopo un determinato evento o una determinata prestazione, il **notaio** svincola il prezzo depositato quando gli viene fornita la prova, risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, che l'evento si è avverato o che la prestazione è stata adempiuta

**4 INTERESSI AL FONDO PMI**

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 modalità e termini che saranno individuati con Dpcm, su proposta del Mef, da adottare entro 120 giorni



di Donatella C. Marino

CODICI & MATTONI

## Più certezza nelle transazioni e più tutele per l'acquirente

**M**aggiori tutele per l'acquirente e più certezza nelle transazioni immobiliari. Questo è lo scopo dell'intervento legislativo in sede di legge sulla concorrenza (appena entrata in vigore) volto a modificare la disciplina sul deposito del prezzo al **notaio** già individuata (ma mai applicata) dalla legge di Stabilità del 2014 (legge 147/13, art. 1, commi 63-67). Grazie al nuovo intervento normativo è il compratore (una qualsiasi delle parti, dice la legge) che ha il diritto di chiedere, in sede di rogito, di non pagare il prezzo (o il saldo) dell'immobile direttamente al venditore ma di versarlo su un apposito conto separato e dedicato del **notaio** rogante. L'importo sarà svincolato quando il **notaio** avrà completato le formalità relative alla registrazione e pubblicità della compravendita attraverso la trascrizione nei registri immobiliari. Gli interessi maturati su questo conto separato del **notaio** non andranno peraltro al venditore perché finalizzati a rifinanziare i fondi di credito agevolato destinati ai finanziamenti alle piccole e medie imprese. Un duplice fastidio per il venditore, quindi, che perde, per tutto il periodo necessario all'espletamento delle formalità per la trascrizione (spesso affatto breve) sia gli interessi sull'importo versato sia la disponibilità di questo importo, pregiudicandosi per esempio l'acquisto di un eventuale nuovo immobile. Lodevole comunque lo scopo: è infatti indispensabile tutelare il compratore da eventuali irregolarità che affiorassero nell'interregno tra il rogito e la trascrizione e (esistono anche questi casi di truffa) dalla possibilità che in questo interregno un venditore proponga l'immobile anche a un altro acquirente: finché non è stata data pub-

blicità con la trascrizione nei registri immobiliari, infatti, la compravendita non è conosciuta né conoscibile ai terzi e l'immobile potrebbe essere validamente ceduto a un acquirente in buona fede che, qualora trascrivesse il proprio acquisto dell'immobile per primo, ne diventerebbe l'effettivo proprietario. Difficile per il primo acquirente a questo punto recuperare i propri soldi dal venditore truffatore, verosimilmente scomparso. Versando invece l'importo presso il **notaio** anche il rischio di truffa sarebbe eliminato. Questa nuova disciplina potrebbe costituire una vera rivoluzione se fosse ritenuta inderogabile e conseguentemente da applicare sempre se richiesto dal venditore. Ma potrebbe anche non cambiare niente. Infatti le norme in questione potrebbero essere considerate pattiziamente derogabili. È cioè sufficiente che le parti concordino apposite disposizioni in sede di contratto preliminare idonee a prevedere che il prezzo venga comunque pagato direttamente al venditore. L'eventuale censura di nullità di una simile disposizione contrattuale per contrasto a norme imperative e all'ordine pubblico potrebbe essere sancita solo in sede giudiziale: in altre parole, una volta stipulato il preliminare, le parti sono obbligate a eseguirlo, a meno che il compratore, tornando sui suoi passi, avvii un procedimento giudiziario per chiedere l'accertamento della nullità della clausola sul pagamento diretto al venditore. Scelta possibile ma poco probabile. E sarà comunque poi il giudice incaricato a chiarire se considera la nuova norma imperativa o derogabile. Ulteriori interventi sono poi previsti per i prossimi mesi. (riproduzione riservata)

