

# Immobili

## LA LEGGE SULLA CONCORRENZA

### 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 conto del notaio blindo l'acquisto della casa

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

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 fiducione per chi compra in corso di costruzione (nel 2005), ora la legge sulla concorrenza (legge n. 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 fine, 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 (importando 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 perfez-

nato senza subire gravami. Dato che, per i contraenti, si tratta di cambiare un'inveterata abitudine (e, per i notai, di gestire questa nuova complicazione, 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

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

**DAI CONTI ALL'ERARIO**

### E l'interesse va allo Stato

Ci 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 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'immane Dpcm che, entro la modifica attesa di 120 giorni, fissa le modalità di trasferimento. (A.M.Ca.)

plausibile); ma, soprattutto, pure accadrà che, nelle nuove contrattazioni, si tenderà 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 prenda 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 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 del 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 del 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.



### I passaggi chiave

- |   |  |  |  |
|---|--|--|--|
| <b>1</b><br><b>IL CONTO DEPOSITO</b>  | <b>2</b><br><b>LO SVINCOLO DEL PREZZO</b>  | <b>3</b><br><b>LE ALTRE CONDIZIONI</b>   | <b>4</b><br><b>INTERESSI AL FONDO PMI</b>  |
| 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 | 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 | 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 | 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 |

The World's Premier Auctioneers of Modern and Vintage Timepieces

# Antiquorum

AUCTIONEERS  
SINCE 1974

Antiquorum Auctioneer, leader mondiale nella vendita all'incanto di orologi moderni e vintage, è lieta di invitare le Signorie Vostre per una valutazione gratuita e senza alcun impegno dei vostri preziosi segnatempo da uno dei nostri esperti di fama mondiale.

Vi aspettiamo dalle ore 10 alle ore 18 i giorni 11 e 12 settembre 2017 ed i giorni 25 e 26 settembre 2017 presso i nostri uffici Italiani in Piazza Duomo n.21 a Milano

È gradita la prenotazione  
tel: +39 02 876625  
milan@antiquorum.swiss



ANTIQUORUM GENEVE SA  
Piazza Duomo 21, 20121 Milano  
Tel: +39 02876625 | Fax: +39 02877915

www.antiquorum.swiss



### FOCUS. LO STRUMENTO

## Patrimonio separato dalle sorti dello studio

La legge sulla concorrenza impone che il denaro tenuto in deposito dal notaio in attesa della trascrizione della compravendita nei registri immobiliari sia immesso in un conto corrente dotato di una particolarissima e innovativa disciplina.

Deve anzitutto trattarsi di un conto corrente "dedicato" a ricevere, da un lato, il versamento del denaro che i clienti corrispondono al notaio per il pagamento di imposte (dovute allo Stato dai clienti in relazione ad atti stipulati dal notaio) e, d'altro lato, il versamento di depositi che il notaio riceve a qualsiasi titolo, come quello avente a oggetto il denaro destinato appunto al pagamento del prezzo della compravendita, una volta che il relativo contratto sia stato trascritto e che sia stata accertata l'assenza di formalità pubblicitarie pregiudizievoli rispetto alla "bontà" dell'acquisto.

Gli interessi che il conto corrente produce non possono essere incassati dal notaio, ma devono essere fatti affluire a un apposito fondo istituito dallo Stato a favore della piccola e medie imprese.

Inoltre, il denaro giacente sul conto corrente non può essere utilizzato se non per pagare le imposte dovute dai clienti e per restituire i depositi al soggetto che ne ha diritto (principalmente, al venditore del contratto di compravendita il cui prezzo sia stato depositato al notaio). Il denaro, in sostanza, non può essere usato dal notaio né per finalità personali né per pagare i suoi costi di studio (dipendenti, fornitori ecc.).

Infine, le giacenze del conto sono impignorabili, non fanno parte della successione del notaio che muoia, non entrano nel regime di comunione dei beni in cui il notaio si trovi.

Se tutto quanto sopra elencato ha un carattere indubbiamente innovativo, la caratteristica per ultimo descritta introduce nel nostro ordinamento una ulteriore interessante tipologia di «patrimonio separato», questa volta dedicato, per comando del legislatore, al corretto e onesto svolgimento di una libera professione e di un pubblico ufficio.

Insomma, il deposito di denaro sul conto in questione provoca che quel denaro non entra a far parte del patrimonio personale del notaio; seppur si tratti di denaro "intestato" al notaio, su di esso grava un vincolo di destinazione (e cioè il pagamento delle imposte o il versamento a chi ha diritto allo svincolo del deposito) che permette di tenerlo isolato e, quindi, non solo di condizionarne l'utilizzo, ma anche di non fargli subire le sorti personali del notaio depositario (in altre parole, se questi si trovi in una situazione di indebitamento, i suoi creditori non possono soddisfarsi sulle giacenze del conto "dedicato").

Nel nostro ordinamento esistono già alcuni esempi di patrimoni gravati da un vincolo di destinazione, che ne permette l'isolamento dalle vicende del titolare diverse rispetto all'attuazione del vincolo: si pensi all'eredità accettata con il beneficio di inventario (finalizzata a pagare i creditori del defunto senza che debbarisponderne il patrimonio personale dell'erede), al fondo patrimoniale (che viene istituito per soddisfare i bisogni di una famiglia), al patrimonio oggetto di affidamento fiduciario (finalizzato alla tutela di un disabile). Altri esempi più tecnici sono il trust, il vincolo di destinazione e i patrimoni destinati. Ma è questa la prima volta che viene direttamente coinvolta un'attività professionale, a garanzia degli interessi della clientela.

La parola ai giudici. I paletti della Cassazione sul trasferimento di più immobili

## Solo la vendita cumulativa consente un unico prezzo

La questione dell'indicazione di un unico prezzo complessivo o di tanti prezzi quanto sono gli "oggetti" trattati in un contratto di compravendita nel quale intervengano una pluralità di venditori o una pluralità di acquirenti ricorre periodicamente nelle aule giudiziarie. Essendo per il contratto di compravendita richiesta la forma scritta a pena di nullità, la validità del contratto stesso è compromessa nel caso in cui si configurino una pluralità di contratti con l'esposizione di un unico prezzo.

Ciò in quanto un unico prezzo è plausibile solo se sia configurabile un unico contratto ma, se si sia in presenza di una pluralità di contratti, per ciascuno di essi occorre un'indicazione del relativo prezzo.

**Il caso di più venditori**  
Sul punto è recentemente intervenuta la Corte di cassazione (sentenza n. 15751 del 23 giugno 2017 della seconda sezione civile), per la quale nell'ipotesi in cui più venditori trasferiscono, con il medesimo

atto, una pluralità di immobili, l'indicazione del prezzo di ciascuno di essi è necessaria, a pena di nullità dell'atto, solo ove i contraenti non hanno inteso dare vita a una «vendita cumulativa» con pluralità di oggetti ovve-

ro a una cosiddetta «vendita in blocco», ma a tanti singoli contratti conclusi contestualmente, sebbene strutturalmente distinti in ragione degli oggetti alienati.

**Il caso di più beni**  
Da altro punto visuale, ma sulla stessa falsariga, la sentenza della Corte di cassazione n. 3595 del 27 giugno 1979 aveva sancito che nell'ipotesi di compravendita di immobili, per la cui stipulazione la legge richiede, ai fini della validità del contratto, la forma scritta, il documento deve contenere tutti gli elementi essenziali del negozio medesimo e, quindi, anche l'elemento prezzo, la cui indicazione non può risultare da elementi estrinseci rispetto alla scrittura.

Pertanto, è nullo il contratto nel quale sia indicato un unico prezzo con riguardo a due vendite di distinti beni immobili appartenenti a diversi proprietari, in quanto l'indicazione globale del prezzo esclude la determinazione o la determinabilità del prezzo di ciascuna vendita.

**Il meglio del gruppo 24 Ore per notai, avvocati, giuristi d'impresa e magistrati in un unico abbonamento. Con Business class Diritto il professionista ha a disposizione uno strumento indispensabile.**

quotidianodiritto.ilssole24ore.com



**QUOTIDIANO DEL DIRITTO**  
Tutte le informazioni per il lavoro dei notai

© RIPRODUZIONE RISERVATA

© RIPRODUZIONE RISERVATA