

Il conto del notaio blinda l'acquisto della casa

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

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 (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 perfezionato 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 plausibile); ma, soprattutto, pure accadrà che, nelle nuove contrattazioni, si tenderà di sostenerne 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



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

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

Pagina a cura di
Angelo Busani