

Legge concorrenza. Obbligatorio aprire un conto dedicato

Deposito prezzo dal notaio anche per i vecchi accordi

Denaro al sicuro se affidato al notaio: è questo il titolo che potrebbe essere dato alle nuove norme, contenute nei commi 63 e seguenti dell'articolo 1 della legge sulla concorrenza, le quali disciplinano la corresponsione di somme al notaio, vuoi con finalità di pagamento di tributi vuoi con finalità di deposito. La nuova normativa, in sostanza, sancisce diversi fondamentali principi:

il notaio deve avere un conto corrente dedicato sul quale far confluire il denaro ricevuto dai clienti per il pagamento di imposte; il notaio non può lucrare interessi che quel conto corrente produca e non può utilizzare quel denaro per altro fine se non per il pagamento di imposte;

sul predetto conto corrente devono affluire anche tutte le somme che il notaio sia incaricato di custodire;

le giacenze di quel conto corrente sono impignorabili dai creditori personali del notaio, non fanno parte della successione del notaio che muoia, non entrano nel regime di comunione dei beni in cui il notaio si trovi;

se ne sia «richiesto da almeno una delle parti», il notaio deve (e non può rifiutarsi di farlo) tenere in deposito il saldo del prezzo che l'acquirente deve corrispondere 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 (ipoteche giudiziali, sequestri, pignoramenti, domande giudiziali, eccetera);

a maggior ragione, il notaio può essere richiesto di tenere in deposito le somme che occorrono per estinguere eventuali passività gravanti sul venditore (si pensi al classico caso della vendita di una casa che venne acquistata con un mutuo ancora in corso di ammortamento).

Questi ultimi due punti evidentemente costituiscono una specie di rivoluzione copernicana nella contrattazione riguardante immobili e aziende (e introducono un modus operandi che ha già sperimentato chi abbia operato con un notaio francese). Ma è prevedibile che non pochi problemi si origineranno nel primo periodo di applicazione della nuova normativa.

Anzitutto, con riguardo ai contratti preliminari stipulati prima del 29 agosto (data di entrata in vigore della legge 124/2017), sorgeranno inevitabili conflitti tra gli acquirenti che chiederanno il deposito del prezzo al notaio e i venditori che sosterranno l'inapplicabilità retroattiva delle nuove norme alle contrattazioni nate prima della legge. Ma è abbastanza ovvio che quest'ultima tesi ha poco senso, perché tutte le volte che una legge impatta su un rapporto che dura nel tempo, inevitabilmente si applica anche a esso (se Tizio e Caia si sposano in assenza di una legge sul divorzio, che poi entra in vigore, devono evidentemente poter divorziare anch'essi; se il possesso dura da 13 anni e l'usucapione viene ridotta da 20 a 10 anni, essa è evidentemente compiuta).

Ancor più in generale, senz'altro sarà avanzata con forza (da quegli operatori immobiliari, notai compresi, che diano maggior rilievo al fastidio della inevitabile maggior complessità rispetto a un lungimirante favore per la massima trasparenza possibile del mercato) la tesi della derogabilità pattizia di questa normativa in sede di contrattazione preliminare.

Ma, anche in questo caso, è abbastanza prevedibile ritenere che essa sia qualificata come norma inderogabile perché appartenente al cosiddetto "ordine pubblico di protezione" finalizzata a tutelare il contraente reso debole dal sistema della pubblicità immobiliare il quale, per far funzionare la contrattazione nel suo complesso, giustamente sconta il rischio dell'incertezza in cui ci si trova nel periodo compreso dal momento dell'ultima ispezione dei Registri immobiliari fino al momento della trascrizione.

IL REGIME

TRANSITORIO

Una delle due parti può chiedere al professionista di custodire il denaro relativo a un preliminare stipulato prima del 29 agosto

D'altronde, se l'acquirente potesse pattiziamente rinunciare a questa protezione, non solo la rinuncia al deposito del prezzo diventerebbe immediatamente una "clausola di stile" della contrattazione preliminare e, paradossalmente, impatterebbe solo sugli sfortunati che abbiano stipule "a cavallo" dell'entrata in vigore della legge 124/2017; ma anche, e soprattutto, perché la nuova legge non servirebbe a nulla. Pattiziamente, il deposito prezzo si poteva fare anche prima della legge 124, ma non si è mai fatto perché nessun venditore l'avrebbe consentito: ora invece è bene convincersi che il legislatore ha voluto uno scenario più corretto e più civile.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

A.Bu.