

Il denaro nel conto vincolato garantisce chi compra la casa

La somma pagata passa al venditore solo dopo aver accertato che tutto è in regola

Angelo Busani

Compravendita più sicura se al pagamento del prezzo viene delegato il notaio: è questo l'impatto delle nuove norme, contenute nei commi 63 e seguenti dell'articolo 1 della legge sulla concorrenza (124/2017), le quali consentono all'acquirente di richiedere al notaio di trattenere il prezzo della compravendita fino a che il contratto non sia trascritto nei Registri immobiliari.

Per capire bene questa novità è necessario fare un passo indietro e riflettere sul punto che il sistema dei Registri immobiliari, nei quali devono essere necessariamente pubblicati i contratti di compravendita, è impostato sul principio della "priorità temporale", vale a dire che, utilizzando come esempio la situazione più estrema che può verificarsi, se il venditore Tizio vende lo stesso immobile prima a Caio e poi a Sempronio, incassando il prezzo da entrambi e poi volatilizzandosi con il denaro così ottenuto, tra l'acquisto di Caio e l'acquisto di Sempronio prevale quello che per primo (tramite il notaio che ha rogato la compravendita) viene

trascritto nei Registri immobiliari.

Un'altra scena, più plausibile, è quella del venditore Tizio che, trovandosi in una situazione debitoria, viene raggiunto da un'ipoteca giudiziale (ad esempio da un sequestro, da un pignoramento, da una domanda giudiziale) nel breve spazio temporale intercorrente tra l'ultima ispezione che il notaio rogante ha compiuto nei Registri immobiliari per verificare la libertà dell'immobile da gravami pregiudizievole (il che avviene, di solito, nell'imminenza della stipula del contratto di compravendita) e il momento in cui il notaio stesso trascrive il contratto nei Registri stessi (il che avviene, di solito, nel giro di qualche giorno dopo la firma del rogito).

ACQUISTO A RISCHIO NULLO

Pur con tutta la diligenza che il notaio può mettere nello svolgimento di queste sue attività (e pur considerando il fatto che ogni notaio è comunque obbligatoriamente assicurato contro queste spiacevoli evenienze, per fortuna non frequentissime, ma comunque sempre possibili), il compratore può trovarsi nella spiacevole situazione di aver pagato il prezzo e di non aver comprato nulla oppure di aver comprato un bene gravato da vincoli a favore di altri soggetti.

Il rimedio più efficace che si può utilizzare per evitare queste situazioni è senz'altro quello di stipulare il contratto preliminare (detto anche "compromesso") in una forma che ne permetta la sua trascrizione nei Registri immobiliari: non solo questa tra-

scrizione, infatti, fa da scudo a qualsiasi formalità pregiudizievole che "piova" sulla testa del venditore nel periodo tra il compromesso e il rogito, ma anche consente al compratore, se per qualsiasi motivo non si proceda alla stipula del rogito, di non perdere il denaro impiegato per pagare acconti o caparre, in quanto, nell'eventuale esecuzione cui l'immobile sia sottoposto, il credito del promissario acquirente ha il rango di credito "privilegiato", con la conseguenza che deve

essere soddisfatto, nella ripartizione del ricavato dall'espropriazione cui l'immobile in questione sia assoggettato, con priorità rispetto a qualsiasi altro debito.

Se tuttavia non si sia avuta l'accortezza di trascrivere il contratto preliminare, si può dunque ricorrere (in forza della legge 124/2017) al deposito del prezzo nelle mani del notaio incaricato della stipula del contratto di compravendita: è questa una facoltà che non deve essere concordata con il vendito-

re, ma che il compratore può esercitare unilateralmente (il venditore non vi si può opporre; il notaio deve soddisfare la richiesta del cliente). Qualora dunque il prezzo sia versato al notaio, questi stipula il contratto di compravendita, lo trascrive nei Registri immobiliari e, solo dopo aver accertato che tutta la procedura è andata a buon fine, versa il denaro al venditore (è un iter che comunque non dura più di 2-5 giorni lavorativi dal quale, quindi, il venditore non ha alcun danno).

I VINCOLI A FAVORE DI TERZI

Inoltre, se sull'immobile gravino vincoli a favore di terzi (si pensi alla compravendita di un appartamento sul quale sia iscritta un'ipoteca a garanzia di un mutuo che il venditore ha in corso di ammortamento), il notaio provvede al saldo delle spettanze dovute a tutti coloro che sono titolari di un gravame sull'immobile e corrisponde al fine al venditore la differenza tra quanto ricevuto in deposito e quanto si è reso occorrente per ripulire l'immobile da queste limitazioni.

Il denaro depositato nelle mani del notaio è sottoposto a una rigida blindatura: il notaio deve avere un conto corrente dedicato sul quale far confluire il denaro ricevuto dai clienti in deposito; il notaio non può lucrare interessi che quel conto corrente produca e non può utilizzare quel denaro per altro fine se non per pagare il venditore, al netto del denaro utilizzato per la liberazione dell'immobile dai gravami che lo vincolino.

LE NUOVE REGOLE BASE

L'applicazione retroattiva

La nuova normativa sul deposito del prezzo nelle mani del notaio incaricato della stipula del contratto di compravendita (articolo 1, comma 63 e seguenti, legge 124/2017) si applica dal 29 agosto scorso e, quindi, senz'altro alle negoziazioni immobiliari che si sono attivate da tale data in avanti.

Si pone un tema particolare per le contrattazioni già in corso perché, ad esempio, può benissimo darsi il caso di un contratto preliminare stipulato prima del 29 agosto oppure il caso che, prima del 29 agosto, sia stata accettata una proposta d'acquisto o di vendita. In queste ipotesi dunque ci si chiede: può l'acquirente domandare, in vista del rogito, che il notaio trattenga il

prezzo fino ad avvenuta trascrizione del contratto definitivo?

La risposta appare inevitabilmente positiva. Infatti, non si tratta di un'applicazione retroattiva della legge, poiché la non retroattività della legge significa che la legge non si applica ad eventi già accaduti prima che la legge abbia vigore; qui, in effetti, si tratta dell'applicazione della legge a un evento che accade quando la legge già vige. Se poi una nuova legge interagisce con un rapporto giuridico che dura nel tempo e, in tale spazio temporale si verifica un mutamento di legislazione è abbastanza ovvio ritenere che la nuova legge impatta non solo sui rapporti instaurati dal momento della sua entrata in vigore in avanti, ma anche sui rapporti in corso