

SARÀ DEDICATO A TUTTE LE SOMME DOVUTE A TITOLO DI SPESE ANTICIPATE E TRIBUTI

## Notai, arriva il conto per le imposte dei clienti

Per i **notai**, arriva il conto dedicato per il pagamento delle imposte dei clienti. È il conto deposito, dove l'acquirente può depositare il prezzo della compravendita e il **notaio**, dopo le verifiche del caso, inoltra il corrispettivo al compratore. Con la pubblicazione in *G.U.* del ddl Concorrenza troverà applicazione la normativa inserita all'interno delle misure per favorire la concorrenza e la trasparenza nel **notariato**: 1) si prevedono nuove regole per i **notai** per la gestione contabile degli atti immobiliari e societari al fine di garantire la capienza dei propri conti correnti dedicati al pagamento delle imposte; 2) viene concessa alle parti la facoltà di incaricare il **notaio** di provvedere alla securizzazione delle somme oggetto degli atti in attesa delle verifiche **notarili**.

**Conto dedicato.** Il **notaio** deve avere un conto corrente dedicato per tutte le somme dovute a titolo di spese anticipate e tributi (per es, imposta di registro) per gli atti da lui ricevuti soggetti a pubblicità immobiliare o commerciale.

Tali somme depositate costituiscono patrimonio separato: saranno, quindi, escluse dalla successione del **notaio** e dal suo regime patrimoniale della famiglia e saranno impignorabili a richiesta di chiunque. In definitiva, tali somme potranno essere utilizzate esclusivamente per il pagamento delle imposte relative agli atti ricevuti dal **notaio**.

Il **notaio** dovrà aver cura di farsi depositare in anticipo le somme a lui dovute ma, come spiegato anche nelle prime linee guida distribuite ieri dal **Consiglio nazionale del notariato** (Cnn), potrà «anticipare» tali somme versandole sul conto dedicato o creando una sorta di «castelletto»: «In buona sostanza», scrive il Cnn, «sul conto dedicato dovrà essere sempre disponibile la giacenza necessaria per registrare, sia pure in astratto, contemporaneamente tutti gli atti rogati o da rogare».

**Deposito del prezzo.** L'altra novità importante riguarda la facoltà concessa alle parti di un atto **notarile** (o anche ad una sola di esse) di chiedere al **notaio**, in occasione di atti di trasferimento di diritti su immobili o aziende, che venga depositato sul

conto dedicato (soggetto alle medesime regole di cui sopra) l'intero prezzo ovvero il saldo, oltre alle somme destinate all'estinzione di ipoteche o spese non pagate o di altri oneri, in attesa dell'esito positivo dei controlli effettuati.

Il **notaio** potrebbe quindi essere chiamato a svolgere un'attività supplementare che dovrà essere oggetto di uno specifico incarico (in cui saranno regolati anche eventuali compensi) che dovrà regolare in modo chiaro lo svincolo della somme depositate; in mancanza di specifiche disposizioni, il **notaio** (come spiega il Cnn):

- se non rileva formalità pregiudizievoli ulteriori, procede senza indugio allo svincolo del prezzo o corrispettivo;

- se rileva formalità pregiudizievoli ulteriori rispetto a quelle risultanti dall'atto, ne dà avviso alle parti e trattiene in deposito il prezzo o corrispettivo sul conto corrente dedicato; lo svincolo in tal caso può avvenire in esecuzione di accordo tra tutte le parti interessate ovvero di provvedimento esecutivo dell'autorità giudiziaria, ancorché non ancora passato in cosa giudicata.

Ovviamente l'incarico dovrà tener conto delle concrete esigenze delle parti e potrà estendersi anche alla gestione diretta dell'estinzione delle formalità pregiudizievoli, utilizzando le somme depositate sul conto dedicato; in questo caso il **notaio** dovrà darne comunicazione alle parti, addebitando gli onorari e le relative spese alla parte venditrice e svincolando le eventuali somme residue a favore della parte alienante; in caso contrario, non si procederà allo svincolo fino al raggiungimento di un accordo tra tutte le parti o al pronunciamento esecutivo di un giudice.

Si tratta quindi di una forma di tutela che pone al centro dell'operazione economica il **notaio** che dovrà gestire l'intera transazione mettendo al sicuro l'acquirente dai rischi derivanti da situazioni pregiudizievoli imputabili al venditore. È una procedura finalizzata a garantire, attraverso un sistema **notarile** di controlli e securizzazione, i cittadini in momenti fondamentali della propria vita, come l'acquisto della propria casa o di un'attività imprenditoriale.

**Domenico Chiofalo**

© Riproduzione riservata

