

## L'ANALISI/IL DEPOSITO PREZZO INTRODOTTO DALLA LEGGE 124

**Più tutele per chi compra immobili**

Nuove tutele per chi compra e tempi rapidi per il venditore per riscuotere il prezzo negli acquisti di immobili e aziende con la recente normativa sul deposito prezzo (art. 1, commi 63 e ss., legge 124/2017 sulla Concorrenza).

Alle parti di un atto **notarile** (o anche a una sola di esse) è concessa infatti la facoltà di chiedere al **notaio** (previo incarico espressamente conferito), in occasione di atti di trasferimento della proprietà o di altro diritto reale su immobili o aziende, che venga depositato su apposito conto dedicato (si veda *ItaliaOggi* del 3 agosto) il prezzo, ovvero il saldo, oltre alle somme destinate all'estinzione di gravami o spese non pagate o di altri oneri dovuti (per esempio, spese condominiali o ipoteche a garanzia di mutui da estinguere) e di svincolare (senza indugio) la somma al venditore solo a seguito dell'esito positivo dei controlli successivi alla stipula e degli adempimenti effettuati dal **notaio**.

Cosa cambia rispetto a ieri? Fino al 28 agosto chi vendeva un immobile incassava subito il prezzo, ma l'acquirente rischiava (seppur con percentuali molto basse grazie anche ai tempi celeri di registrazione e trascrizione degli atti) di perdere casa e soldi se tra la firma dell'atto e la trascrizione risultava iscritta un'ipoteca o trascritto un pignoramento sul medesimo bene. Con il deposito prezzo si incrementa la tutela per l'acquirente che ne faccia richiesta e si annulla anche questo rischio residuo, perché il venditore incasserà il corrispettivo (sempre in tempi rapidi) solo se il **notaio** verificherà che non vi sono formalità pregiudizievoli.

Si tratta di un istituto che esiste da più di cent'anni in Francia e, dal 2014, anche in Canton Ticino. Discipline che si fondano su due principi importanti: la separazione dal patrimonio personale del **notaio** dei conti su cui vengono versate le somme (che quindi non sono pignorabili e non rientrano nella successione del **notaio**) e il ruolo di garanzia del **notaio**. Ma, almeno in questo caso, il

sistema italiano può vantare un primato di efficienza: già oggi, i tempi per la registrazione e la trascrizione degli atti sono brevissimi, pochi giorni (in Francia, addirittura si tratta di mesi); questo, ovviamente, diminuisce i rischi di trovare brutte sorprese tra la stipula e la trascrizione dell'atto e accorcia notevolmente i tempi d'attesa del venditore per ricevere il prezzo. Questi tempi potranno ridursi ulteriormente se si diffonderanno delle prassi virtuose, a cominciare dal pagamento anticipato (di un paio di giorni) sul conto dedicato delle imposte da pagare (già la norma prevede l'obbligo di rifiutare di stipulare se non vengono pagate le relative somme, almeno contestualmente all'atto): in questo modo il **notaio** avrà immediatamente la disponibilità della provvista per effettuare i pagamenti e gli adempimenti richiesti dalla legge e potrà svincolare in pochissimi giorni (e, nei casi più urgenti a determinate condizioni, addirittura anche il medesimo giorno) il prezzo all'acquirente; con una collaborazione tra le parti in causa si potrà raggiungere un risultato sicuro ed utile per tutti. Anche le banche dovranno dare il loro contributo nel determinare le caratteristiche dei conti dedicati: è già fissato per oggi un incontro tra i vertici di Abi e del **Notariato** per trovare soluzioni condivise. Ovviamente, lo strumento del deposito prezzo dal **notaio** potrebbe essere già utilizzato in sede di preliminare per gli acconti; in questo caso, l'acquirente avrebbe una duplice tutela: quella della trascrizione del preliminare **notarile** e quella del deposito prezzo; a questo punto l'acquirente sarebbe «blindato» e potrebbe venir meno (nei casi più semplici) l'esigenza di ripetere il deposito prezzo anche alla stipula del contratto definitivo. Si tratta, in definitiva, di un passaggio da una tutela formale a una sostanziale della posizione dell'acquirente che fa incrementare il tasso di sicurezza giuridica e di competitività del nostro sistema.

**Domenico Chiofalo**

