

Si rafforza il ruolo di escrow agent. I valori affidati da annotare in un registro ad hoc

# Beni e somme in deposito dai notai fuori dal patrimonio, impignorabili

DI DOMENICO CHIOFALO

Si rafforza il ruolo del **notaio** come *escrow agent* (depositario fiduciario di somme o beni, ndr). La normativa che ha introdotto il conto dedicato segregato dei **notai** introduce una nuova opportunità per gli *escrow agreement* a garanzia di importanti operazioni immobiliari e commerciali. L'articolo 1, commi 63 e ss. della legge 2013/147 (come modificata a partire dal 29 agosto 2017 dal ddl Concorrenza) ha introdotto l'obbligo per il **notaio** di tenuta di un conto 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. Tale conto potrà essere utilizzato, qualora una delle parti di un atto lo richieda, anche per depositare il prezzo relativo agli atti da lui ricevuti che verrà svincolato a favore del venditore solo a seguito dell'esito positivo dei controlli effettuati dal **notaio**. La lettera b) dell'art. 1, comma 63, prevede inoltre che il **notaio** è tenuto a versare sul conto dedicato ogni somma affidatagli e soggetta ad obbligo di annotazione nel Registro Somme e Valori di cui all'art. 6 della legge 12 gennaio 1934 n. 64. I **notai** sono infatti obbligati a tenere apposito registro in cui vengono annotati, giorno per giorno, le somme e i valori che gli sono affidati in relazione agli atti da lui stipulati, la tipologia d'incarico e l'adempimento dello stesso. Si tratta di un registro soggetto a controllo trimestrale di Consiglio e Archivio **notarile**. La novità che sta rilanciando il **notaio** quale professionista ideale per fungere da *escrow agent*

è proprio la natura del conto dedicato; infatti le 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. Anche nel caso in cui il **notaio** venga a mancare, le somme a lui depositate, e annotate nel Registro, saranno custodite e gestite in base al mandato conferito dall'Archivio **notarile** sotto la vigilanza del ministero della giustizia. In definitiva, tali somme potranno essere utilizzate esclusivamente per l'adempimento dell'incarico per le quali gli sono state depositate. Gli *escrow agreement* sono accordi di derivazione anglosassone che realizzano una garanzia attraverso lo strumento dei depositi a favore del terzo e che vengono utilizzati nell'ambito di operazioni (per esempio, girate azionarie, cessione di quote o di grosse aziende) nelle quali spesso c'è una scansione temporale delle prestazioni corrispettive che richiede l'intervento di un terzo indipendente a cui affidare fiduciarmente le somme fino alla chiusura dell'operazione (cd *closing*). È importante che sia ben definito il mandato che deve prevedere le modalità, i tempi, e le condizioni che il **notaio-escrow agent** deve rispettare per eseguire correttamente e senza contestazioni l'incarico ricevuto. Le somme depositate non appartengono al **notaio** che però diventa un punto di riferimento e un supporto importante per chi struttura questo tipo di operazioni, grazie al suo ruolo di pubblico ufficiale ed esperto indipendente e *super partes*.

