

STUDIO DEL CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO

Deposito prezzo a gestione elastica

Ampia autonomia nella regolamentazione del mandato al **notaio** per gestire il deposito del prezzo al fine di soddisfare le esigenze concrete delle parti da valutare caso per caso. Lo studio n. 419-2017/C del **Consiglio Nazionale del Notariato** analizza il sistema di garanzia del deposito del prezzo sul conto dedicato del **notaio**.

Le somme depositate sul conto costituiscono patrimonio separato: saranno, quindi, escluse dalla successione del **notaio** e dal suo regime patrimoniale della famiglia e saranno impignorabili a richiesta di chiunque.

La normativa prevede inoltre che il **notaio** è tenuto a versare sul conto dedicato anche ogni somma affidatagli (come il prezzo della vendita di un quadro oppure la caparra di un contratto preliminare) 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, in definitiva, di un passaggio da una tutela formale ad una tutela sostanziale della posizione dell'acquirente che fa incrementare il tasso di sicurezza giuridica e, quindi, di competitività del nostro sistema. Lo studio qualifica il rapporto che si instaura tra il **notaio** e le parti che depositano le somme come un vero e proprio mandato: l'incarico conferito ha un contenuto parzialmente inderogabile per la parte relativa agli obblighi che già la legge riconosce al **notaio** (registrazione e trascrizione dell'atto, verifica dell'assenza di gravami pregiudizievoli e, in caso di esito positivo, svincolo delle somme); per la restante parte l'incarico è rimesso all'autonomia delle parti. Il momento più importante del meccanismo del deposito del prezzo, ovvero la presenza di un problema nell'acquisto rappresentato da una formalità pregiudizievole non segnalata in precedenza o intervenuta fra l'acquisto e la sua trascrizione, non è dotato di disciplina e le parti potranno regolarlo secondo le effettive esigenze concrete.

Lo studio analizza alcuni casi pratici:

- la rinuncia al deposito prezzo sancita nel preliminare, sulla cui validità ci sono dubbi in dottrina, potrebbe essere non vincolante per l'acquirente (salvi eventuali rimedi per il

venditore) e richiederebbe comunque un'informazione adeguata e un bilanciamento di interessi in concreto che spesso mancano in sede di contrattazione preliminare, considerando anche che le condizioni patrimoniali e personali delle parti possono cambiare prima del contratto definitivo.

- nell'ipotesi di concessione di mutuo ipotecario all'acquirente contestuale alla stipula dell'atto di compravendita, il **notaio** riceverà direttamente dalla banca sul proprio conto corrente dedicato il prezzo della vendita e al buon esito delle verifiche potrà procedere alla consegna delle somme al venditore.

- nel caso in cui il venditore abbia concesso un'ipoteca sull'immobile l'estinzione del mutuo sarà differita al momento in cui avverrà lo svincolo del deposito e il **notaio** sarà incaricato a procedere all'estinzione del mutuo utilizzando una parte della somma depositata, con contestuale atto di consenso a cancellazione dell'ipoteca o presentazione da parte della banca creditrice della quietanza con l'impegno a procedere alla cancellazione dell'ipoteca.

- in caso di vendite a catena il venditore della prima vendita sarà poi l'acquirente della seconda, ottenendo con la prima la provvista necessaria per il secondo acquisto: in questo caso il **notaio** tratterà le somme depositate dal primo acquirente con l'incarico di conservarle sino a che la prima vendita sia trascritta senza formalità e svincolarle a favore del venditore della seconda vendita, dove il primo venditore risulta acquirente.

- il pagamento eseguito dall'acquirente mediante deposito sul conto corrente dedicato del **notaio** è liberatorio in quanto l'art. 1188 c.c. prevede che il pagamento possa essere effettuato alla persona indicata dalla legge, che nel caso specifico è il **notaio**, espressamente individuato come destinatario del pagamento dalla nuova normativa.

Domenico Chiofalo

