

Studio n. 419-2017/C

Il conto corrente dedicato e i conseguenti obblighi in capo al notaio

Approvato in via definitiva dalla Commissione Studi Civilistici 13/03/2018

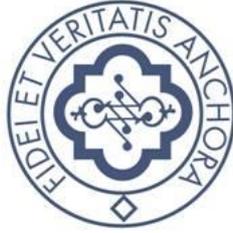
Lo studio in sintesi (Abstract): *Lo studio analizza il conto corrente dedicato e il deposito prezzo presso il notaio, entrambi introdotti con la l. 124/2017 che modifica i commi 63 ss della l. 147/2013; in particolare detto studio si divide in due parti: la prima di commento alla disciplina e inquadramento degli istituti, la seconda pratico operativa per fornire indicazioni sul concreto comportamento da tenere in situazioni che si presentano frequentemente.*

Lo studio tratteggia i caratteri del nuovo contratto facoltativo di deposito con contenuto parzialmente vincolato, evidenziando come esso debba essere ricondotto al tipo negoziale del mandato, pur avendo alcune caratteristiche in comune con il deposito e con il sequestro convenzionale.

In effetti, il deposito prezzo a mani del notaio altro non è che un incarico allo stesso affidato avente ad oggetto una serie di attività: ricevere le somme, versarle sul conto corrente dedicato, registrare e trascrivere l'atto definitivo di vendita, verificare che non siano intervenute fra la data dell'atto e la trascrizione formalità pregiudizievoli e solo in tale ultimo caso procedere allo svincolo delle somme a favore del venditore. Così delineato il contenuto minimo inderogabile dell'incarico al notaio, lo studio evidenzia come il contenuto eventuale sia lasciato disponibile e determinabile in contraddittorio con le parti; infatti, il comma 66 non prevede alcuna disciplina per l'ipotesi patologica, in cui si riscontri effettivamente una formalità pregiudizievole intercorsa, lasciando all'autonomia negoziale delle parti se convenire una clausola risolutiva espressa oppure prevedere un incarico specifico ed ulteriore al notaio per la cancellazione della formalità intervenuta.

Lo studio, infine, affronta il delicato tema della possibilità di rinunciare preventivamente alla facoltà di avvalersi del deposito del prezzo, sottolineando non solo l'inutilità giuridica di una rinuncia anticipata ma anche la non vincolatività della stessa nei confronti del notaio, che, se richiesto, è comunque tenuto ad accettare il prezzo in deposito.

Lo studio inquadra, poi, l'obbligo di versamento sul conto corrente dedicato, individuando finalità e caratteristiche di detto conto, esemplificando quali sino gli obblighi del notaio nell'utilizzo dello stesso, identificando quali somme debbano essere versate su detto conto e quali possano dallo stesso transitare nonché quali siano le migliori modalità gestionali; in effetti, il comma 66 bis introduce la tenuta di un prospetto contabile, senza però definire né forma né contenuti, se non ai soli fini ispettivi.



Lo studio, inoltre, evidenzia l'effetto segregativo in relazione alle somme versate sul conto, efficace anche rispetto al regime patrimoniale del notaio, e la conseguente impignorabilità delle stesse.

Nella seconda parte, invece, lo studio affronta questioni pratiche relative non solo al deposito prezzo ma soprattutto al conto corrente dedicato, dall'intestazione dello stesso alle modalità di gestione di anticipazioni, castelletti e fondo spese.

In particolare, lo studio fornisce alcune utili linee guida per il caso di pagamento delle imposte da parte del cliente non contestuale all'atto, per stabilire come e quando vada effettuato il versamento sul conto corrente dedicato. Inoltre, analizza ipotesi di versamenti discutibili come possono essere le imposte sostitutive della plusvalenza o la tobin tax.

Lo studio tratta anche dell'utilizzo del deposito del prezzo in presenza di pignoramenti come anche in caso di vendite a catena e di vendite con formalità preesistenti, esemplificando brevemente le potenzialità del nuovo istituto.

Lo studio, infine, si occupa di evidenziare le problematiche connesse all'adempimento a mani del notaio, affrontando il delicato aspetto della quietanza e sottolinea come nel nuovo meccanismo predisposto dalla legge il pagamento a mani del notaio non permetta che sorgano i presupposti per la costituzione dell'ipoteca legale.

Sommario:

PARTE I. La normativa: la L. 124/2017 modifica i commi 63 ss della L. 147/2013.

1. La novella legislativa. - **1.1.** Modifiche alle lett. a) b) c) del comma 63. - **1.2.** Modifiche comma 66. - **1.3.** Nuovo comma 65. - **1.4.** Nuovo comma 66 bis. - **1.5.** Nuovo comma 67. - **2.** Prime riflessioni sugli istituti introdotti. - **2.1.** Il conto corrente dedicato. - **2.2.** L'ambito di applicazione della normativa in commento. - **2.3.** Il contratto facoltativo di deposito con contenuto parzialmente vincolato. - **2.4.** Il patrimonio segregato. - **2.5.** Il prospetto contabile. - **2.6.** Gli interessi destinati ai finanziamenti agevolati PMI. - **3.** Finalità della novella legislativa. - **4.** Qualificazione giuridica della normativa in commento e possibilità di rinuncia preventiva ad avvalersi del deposito di cui alla lett. c) comma 63. - **5.** Inadempimenti e modalità di controllo dell'effettiva applicazione della normativa. - **6.** Regime transitorio.

PARTE II: Problemi applicativi.

7. Conto corrente dedicato. **7.1.** Intestazione e associazione fra notai. - **7.2.** Scelta dell'istituto bancario. - **7.3.** Quanti conti correnti. - **7.4.** Quanti conti correnti dedicati. - **7.5.** Come ricevere i pagamenti da parte dei clienti. - **7.6.** Cosa fare con i clienti che pagano in ritardo rispetto alla data dell'atto. - **7.7.** Pagamento della tassa archivio e dei contributi dovuti alla Cassa di previdenza e al Consiglio Nazionale. - **7.8.** Fondo Spese. - **7.9.** Imposta sostitutiva della plusvalenza. - **7.10.** Tobin tax. - **7.11.** Procure institorie ed estratti da libri sociali soggetti a pubblicità commerciale. - **7.12.** Rapporto fra il Registro Somme e Valori e i versamenti di cui alla lett. b) comma 63. - **7.13.** Adempimenti antiriciclaggio e tracciabilità dei mezzi di pagamento. **8.** Situazioni frequenti. **8.1.** Finanziamenti e ipoteche. - **8.2.** Compravendita e mutuo. - **8.3.**



Cancellazioni ipoteche esistenti. – 8.4. Cancellazioni pignoramenti. – 8.5. Vendite a catena. – 8.6. Quietanza del pagamento effettuato presso il notaio ed effetti sull'ipoteca legale - 8.7. Formalità preesistenti e non segnalate.

PARTE I. La normativa: la L. 124/2017 modifica i commi 63 ss della L. 147/2013.

1. La novella legislativa.

L'art. 1, commi da 63 a 67, della legge 27 dicembre 2013 n. 147 aveva introdotto una nuova disciplina sul deposito obbligatorio del prezzo, di imposte e di altre somme inerenti l'atto presso il notaio. Tale normativa prevedeva, per poter entrare in vigore, che venisse emanato un regolamento di attuazione, che mai venne emanato: per questo il dettato normativo restò inapplicato.

La legge 4 agosto 2017 n. 124 (legge annuale per il mercato e la concorrenza) ha modificato i commi da 63 a 67 della l. 147/2013, rendendo la disciplina efficace ed obbligatoria dalla sua entrata in vigore, che decorre dal 29 agosto 2017 (pubblicazione in GU n. 189 del 14 agosto 2017).

La legge annuale per il mercato e la concorrenza è intervenuta sui commi dal 63 al 67 della l. 147/2013 in maniera decisa, aggiungendo anche un nuovo comma 66 bis.

L'intervento, che pare modificativo, è, in realtà, innovativo e sostanziale: introduce, infatti, istituti nuovi solo in parte impostati dalla l. 147/2013. In particolare la l. 124/2017 impone la tenuta di un apposito conto dedicato, separato e segregato, per custodire le somme che il notaio riceve nell'esercizio delle sue funzioni destinate ad altri (agenzia delle entrate o privati) e prevede la facoltà per le parti di un atto soggetto a pubblicità, immobiliare o commerciale, di chiedere che il prezzo venga depositato presso il notaio sino all'esito positivo della pubblicità ⁽¹⁾.

A presidio del rispetto delle nuove norme, il legislatore introduce un articolo che prevede che il conto di trasparenza sia oggetto di una gestione contabile autonoma e comprovata da un prospetto contabile.

Infine, per verificare che i notai ben si adeguino alla nuova normativa, la l. 124/2017 modifica anche la legge notarile, apportando un nuovo comma, il 2 ter all'art. 93 bis, che prevede un meccanismo ispettivo aggiunto a quelli già in essere ed espressamente finalizzato al controllo della regolare tenuta e dell'impiego dei fondi e dei valori consegnati ad ogni titolo al notaio in ragione del suo ufficio.

1.1. Modifiche alle lett. a) b) c) del comma 63.

Il comma 63 dell'art 1 l. 147/2013 contiene l'impostazione della nuova disciplina e introduce i due elementi salienti della stessa, meglio poi definiti nei contorni applicativi nei commi seguenti. In particolare, il comma 63 dispone l'obbligo per il notaio (o altro pubblico ufficiale) di avere un conto corrente dedicato, sul quale deve depositare le somme di cui alle lettere a), b) e c).



In particolare, la lettera c) impone al notaio, qualora richiesto, di ricevere in deposito il prezzo o il corrispettivo degli atti di trasferimento, costituzione ed estinzione di diritti reali su immobili o aziende.

Le modifiche apportate alle lettere a), b) e c) sono quelle che caratterizzano la novella. Infatti, le tre lettere delineano il perimetro di ciò che dovrà essere depositato sul conto corrente e che, perciò, costituisce dovere per il notaio e facoltà per le parti (lett. b) e c)).

La **lettera a) del comma 63** obbliga il notaio a depositare sul conto tutte le somme dovute a titolo di tributi per i quali il medesimo sia sostituto o responsabile di imposta e comunque le anticipazioni non soggette ad iva, in relazione agli atti a repertorio dallo stesso ricevuti o autenticati e soggetti a pubblicità immobiliare o commerciale.

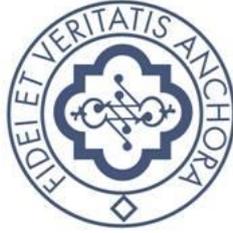
Devono, perciò, essere versati sul conto dedicato tutti i tributi riscossi dal notaio in relazione al c.d. adempimento unico quali, ad esempio, le imposte di registro, l'imposta di bollo, le imposte ipotecarie e catastali. Devono, inoltre, transitare sul predetto conto corrente anche le anticipazioni escluse da Iva ai sensi del citato art. 15, come, ad esempio, l'imposta di bollo, i diritti di segreteria versati alla CCIAA, la tassa archivio e gli oneri sostenuti per le visure, ad eccezione, però, dei compensi spettanti ai visuristi che, ove addebitati al cliente, devono in ogni caso essere assoggettati ad Iva⁽²⁾.

Restano esclusi da questo obbligo onorari, diritti, accessori, rimborsi spese, previsti, invece, nella edizione 2013 della norma. Il dato pare rilevante al solo fine di escludere che il legislatore voglia oggi che tali somme vengano versate sul conto corrente dedicato.

Sono, invece, soggette all'obbligo di versamento le spese anticipate di cui all'art. 15 primo comma numero 3) del DPR 633/72.

In relazione a tali anticipazioni, sono principalmente tre le problematiche che il notaio dovrà affrontare; la prima relativa alle visure: esse, infatti, sono effettuate con modalità che prevedono poi la fattura al notaio, includendo non solo le spese vive ma anche l'Iva⁽³⁾. La seconda questione attiene alla previdenza che il notaio versa a titolo di tassa consigliere (non soggetta all'art. 15 primo comma numero 3) del DPR 633/72): essa, infatti, è versata unitamente alla Tassa archivio (all'art. 15 primo comma numero 3) del DPR 633/72), che correttamente transita sul conto dedicato; la tassa consigliere, invece, è soggetta ad Iva e compone l'onorario, perciò è destinata al conto libero. Infine, il notaio deve prestare attenzione a come effettuare il versamento di quanto ricevuto a titolo di fondo spese, perché certamente una parte della somma ricevuta è a titolo di anticipazione e destinata al conto dedicato, ma un'altra parte, invece, è a titolo di onorario e quindi da versare sul conto libero.

Con riferimento all'obbligo imposto da questa lettera, esistono alcune tipologie di atti, che potranno essere attratte nel campo di applicazione solo in seguito ad una valutazione del loro contenuto. Ad esempio, le convenzioni matrimoniali saranno oggetto dell'obbligo in questione solo qualora siano soggette a pubblicità immobiliare o commerciale, anche se tale pubblicità non



produce opponibilità, che deriva, invece, dall'annotazione a margine dell'atto di matrimonio. Le pubblicazioni di testamento, ugualmente, potranno rientrare nell'ambito di applicazione solo se oggetto di pubblicità immobiliare o commerciale.

La **lettera b) del comma 63** impone al notaio di depositare sul conto ogni somma affidatagli soggetta all'obbligo di annotazione nel Registro Somme e valori.

Tale previsione rappresenta un'apertura importante alla disciplina già esistente. Infatti, tutte le somme che le parti decidessero di affidare al notaio godrebbero della importante tutela data dalla segregazione.

Questo significa che le parti potrebbero decidere di depositare il prezzo di fattispecie non previste dalla normativa in commento, ma potrebbero anche depositare somme estranee addirittura ad un contratto soggetto a pubblicità immobiliare o commerciale ⁽⁴⁾, seppur comunque connesse ad un atto ricevuto o autenticato.

Anche prima della l. 147/2013 era possibile lasciare somme in deposito al notaio, utilizzando tutta la regolamentazione specifica dell'ordinamento del notariato sulle somme e valori e sul registro obbligatorio correlato ⁽⁵⁾. Una importante differenza rispetto alla situazione preesistente consiste nel fatto che, lasciando già altre e ben più importanti somme in deposito al notaio, la parte abbia maggior facilità nell'utilizzare lo strumento del deposito fiduciario, soprattutto per le nuove norme di tutela della trasparenza e di protezione del conto corrente dedicato.

La particolarità del deposito delle somme di cui al comma 63 lett. b) è che la regolamentazione dello svincolo sia completamente rimessa all'autonomia delle parti, proprio in considerazione della natura facoltativa del deposito, a differenza di quanto previsto al comma 66 per le somme ricevute secondo la lett. c), dove lo svincolo è subordinato dal legislatore, seppur in maniera soltanto parziale, alla mancanza di formalità pregiudizievoli insorte fra la data dell'atto e la data della trascrizione dello stesso.

La disciplina di Registro Somme e valori rimane immutata e dettata dalla l. 22 gennaio 1934 n. 64. Il notaio perciò sarà comunque obbligato a tenere il Registro Somme e valori versando le somme ricevute sul conto corrente dedicato. Potrà, però, anche scegliere di tenere un secondo e diverso conto corrente dedicato, la cui movimentazione sarà dedicata alle sole somme ricevute secondo la disciplina disposta dalle lett. a) e c) del comma 63.

La scelta fra le due prospettate ipotesi si risolve semplicemente nella diversa modalità di gestione contabile: nel caso in cui il notaio scelga di tenere un autonomo conto dedicato somme e valori, il prospetto contabile avrà lo stesso contenuto del registro stesso, che contiene le annotazioni relative a tutti i versamenti e i prelievi, con la sola aggiunta del calcolo degli interessi che dovranno essere versati secondo l'emanando decreto. Se, invece, il notaio dovesse scegliere di avere un unico conto dedicato, in cui versa tutte le somme di cui al comma 63 art. 1 in commento, allora il prospetto contabile dovrà contenere anche le medesime annotazioni già contenute nel Registro Somme e valori.



Va segnalato come sia stata espunta, nella novella in commento, la previsione che dovessero essere versate sul conto dedicato anche le somme dovute a titolo di imposta in relazione a dichiarazioni di successione. Questo fa presumere che tali somme, qualora percepite, possano essere versate sul conto libero. In effetti, il notaio, per tali somme, non è sostituto né responsabile di imposta. Prudenzialmente, nel rispetto della *ratio* della novella, il notaio potrà versare tali somme sul conto corrente dedicato.

Infine, va sottolineato come la previsione del deposito prezzo di cui alla lettera c) del comma 63 assorba alcune ipotesi di deposito somme presso il notaio che sino a questa riforma erano registrate nel Registro Somme e valori. Ad esempio, pare il caso di evidenziare come il deposito prezzo effettuato nell'ambito di una vendita di un bene soggetto alla disciplina di cui al Codice del paesaggio e dei beni culturali rientri a pieno titolo nel concetto di deposito prezzo di cui alla lettera c), seppur con un incarico al notaio più ampio della sola verifica dell'intervento di formalità pregiudizievoli.

La **lettera c) del comma 63** introduce, insieme al conto corrente dedicato, il deposito del prezzo facoltativo presso il notaio; tale lettera prevede, infatti, l'obbligo di versare sul conto corrente dedicato l'intero prezzo o corrispettivo, ovvero il saldo degli stessi, se determinato in denaro, oltre alle somme destinate ad estinzione di gravami o spese non pagate o di altri oneri dovuti in occasione del ricevimento o dell'autenticazione di atti di trasferimento della proprietà o di trasferimento, costituzione o estinzione di altro diritto reale su immobili o aziende, se in tal senso richiesto da almeno una delle parti e conformemente all'incarico espressamente conferito.

La lett. c) del comma 63 specifica che il notaio è tenuto a versare sul conto dedicato l'intero prezzo o il saldo; però, è opportuna una lettura aperta della normativa, concedendo al notaio la facoltà di accettare, su mandato delle parti, anche una somma inferiore al corrispettivo o al saldo, ben potendo tale scelta essere comunque effettuata nel rispetto dell'interesse specifico delle parti, che la norma è destinata a tutelare.

Il legislatore con tale lettera disciplina un contratto facoltativo, con facoltà di richiesta a vantaggio anche di una sola delle parti del contratto, con contenuto minimo essenziale obbligatorio e contenuto integrativo lasciato alla scelta delle parti, fra le quali figura anche il notaio.

La disciplina del comma 63 è integrata dal comma 66, che definisce meglio gli obblighi in capo al notaio e identifica il contenuto imposto di detto contratto. Ad una prima lettura, il contratto con contenuto solo parzialmente imposto è connotato dalle caratteristiche di due tipi contrattuali, il deposito, soprattutto per la disciplina imposta, e il mandato per tutte le pattuizioni lasciate all'autonomia delle parti, proprio in considerazione della loro ampiezza, complessità e delicatezza.

1.2. Modifiche comma 66.



Il testo del comma 66 è stato sostituito integralmente, seppur una buona parte della disciplina è stata mantenuta.

Il nuovo testo tratta in maniera separata l'incarico del notaio a seconda che si tratti di somme ricevute ai sensi delle lett. a) e b), ovvero della lett. c).

Nel caso in cui le somme siano state ricevute ai sensi delle lett. a) e b), il notaio può disporre delle somme di cui si tratta solo per gli specifici impieghi per i quali gli sono state depositate, mantenendo di ciò idonea documentazione. L'utilizzo, invece, delle somme in deposito ai sensi della lett. c) è strettamente vincolato all'incarico ricevuto

Le somme ricevute in forza della lett. a) non necessitano di un contratto di mandato e deposito autonomo, essendo strettamente collegate all'incarico conferito al notaio per il ricevimento dell'atto a cui i tributi e le anticipazioni afferiscono. Il notaio potrà solo pagare Agenzia delle Entrate, visure e tassa archivio e fornire idoneo rendiconto.

Invece, le somme di cui alla lett. b) continueranno a richiedere che il notaio e le parti depositanti stipulino un contratto di mandato e deposito, che ben preveda gli obblighi del notaio e soprattutto le situazioni e gli eventi in presenza dei quali dovrà rilasciare la somma ricevuta in deposito e a chi. La particolarità è che per questo contratto il legislatore nulla impone, se non l'esecuzione dell'incarico e perciò l'utilizzo per gli specifici impieghi per i quali le somme gli sono state depositate.

Il comma 66 prevede per le somme depositate secondo la lett. c) del comma 63 un contenuto minimo essenziale del contratto di mandato e deposito. Il notaio, infatti, dovrà eseguire la registrazione e la trascrizione dell'atto, verificare l'assenza di gravami e formalità pregiudizievoli ulteriori rispetto a quelle esistenti alla data dell'atto e solo all'esito positivo di tale verifica provvedere senza indugio a disporre lo svincolo delle somme a favore degli aventi diritto.

Il legislatore, perciò, lascia libere le parti di individuare gli aventi diritto, che possono essere non solo il venditore, nel caso di una vendita di immobile, ma anche il condominio per le spese condominiali, ovvero il certificatore che ha predisposto l'APE, o ancora il geometra che ha allineato le schede catastali.

Il legislatore lascia anche libere le parti di stabilire un termine entro il quale effettuare lo svincolo, seppur stabilisca che esso debba essere effettuato senza indugio.

Il legislatore, inoltre, concede alle parti di prevedere se il deposito sia a titolo oneroso o gratuito, in base alla scelta congiunta e alle difficoltà connesse all'incarico.

Il legislatore, infine, permette alle parti di disciplinare come meglio ritengono la fase patologica del deposito, ovvero cosa deve fare il notaio delle somme ricevute nel caso in cui riscontri una formalità pregiudizievole sopravvenuta.

L'unico contenuto minimo essenziale è l'obbligo del notaio allo svincolo, senza indugio, nel caso in cui registrazione, trascrizione e verifica delle formalità procedano senza alcun problema.



1.3. Nuovo comma 65.

Il comma 65 subisce un'innovazione moderata.

Il legislatore, correttamente, elimina l'aggettivo "assolutamente" posto accanto al termine impignorabili e sostituisce il termine "importi depositati" con "somme depositate".

Il dettato normativo, per il resto, rimane inalterato prevedendo che "Le somme depositate nel conto corrente di cui al comma 63 costituiscono patrimonio separato. Dette somme sono escluse dalla successione del notaio o altro pubblico ufficiale e dal suo regime patrimoniale della famiglia, sono impignorabili a richiesta di chiunque ed impignorabile è altresì il credito al pagamento o alla restituzione delle stesse."

Pare evidente che il primo precetto, perché la segregazione possa essere efficace ed effettiva, è che il conto corrente in questione possa facilmente essere identificato come conto dedicato. A tal fine non sarà perciò sufficiente l'indicazione all'istituto bancario presso il quale è intrattenuto, ma sarà utile e funzionale che la denominazione riporti il richiamo alla l. 147/2013, anche se non indispensabile per farne discendere la impignorabilità delle somme⁽⁶⁾.

Il legislatore, apprezzabilmente, ha confermato la previsione che detto conto sia escluso dalla successione e dal regime patrimoniale della famiglia. Tale previsione è utile non solo per definire la separazione delle somme versate ai sensi del comma 63 rispetto al patrimonio del notaio, ma anche per chiarire che il notaio, qualora abbia in corso una controversia familiare avente ad oggetto la contribuzione verso la famiglia o verso i figli, non sia tenuto a rispondere in ragione delle somme depositate sul conto corrente dedicato, che altrimenti avrebbero ben potuto essere computate nel patrimonio, o nella capacità economica, ponendo il notaio nella spiacevole situazione di dover corrispondere, a titolo di contribuzione, alimenti o mantenimento, una somma maggiore delle sue capacità effettive.

L'esclusione dal regime patrimoniale della famiglia è, perciò, di più e più forte della sola esclusione dalla comunione legale, che comunque rientra nel regime patrimoniale.

L'esclusione dal regime successorio è ugualmente pregevole, affinché le somme sul conto non vengano bloccate dall'apertura della successione e si possa procedere allo svincolo senza indugio, seppur non viene individuato chi potrebbe disporre per effettuare i pagamenti in conformità agli incarichi ricevuti⁽⁷⁾.

1.4. Nuovo comma 66 bis.

Il legislatore, ben conscio delle difficoltà operative di un conto corrente con un simile contenuto, prevede che il notaio possa avere flussi di entrata e di uscita dal conto dedicato ad un proprio conto, subordinando tale attività alla redazione di apposito prospetto contabile.

Due sono le circostanze che emergono chiare: se il notaio non preleva dal conto corrente dedicato, il prospetto contabile non è necessario, perché l'estratto conto mostrerà soltanto uscite



a favore dell'agenzia delle entrate e dell'archivio, senza che sussista rischio di abuso del notaio in relazione al conto corrente dedicato.

Se, invece, il notaio preleva, lo fa perché sul detto conto sono state versate somme superiori a quelle necessarie alla destinazione e il notaio intende recuperarle. Per poter fare ciò, l'apposito prospetto contabile serve a dimostrare che dette somme sono in esubero rispetto alle finalità del conto e la loro provenienza.

In effetti è possibile, se non frequente, che il notaio abbia anticipato con fondi propri le spese e i tributi relativi all'atto stipulato e successivamente il cliente abbia pagato le predette anticipazioni. Dopo la registrazione dell'atto e il pagamento da parte del cliente le somme potranno essere utilizzate liberamente e quindi rimesse nuovamente nella disponibilità del notaio. Si deve, però, verificare la perfetta corrispondenza tra le anticipazioni effettuate e le somme ipoteticamente prelevabili ⁽⁸⁾.

Possono altresì essere prelevate liberamente le somme eventualmente affluite sul conto dedicato diverse da quelle aventi ad oggetto tributi e anticipazioni escluse da Iva ⁽⁹⁾.

1.5. Nuovo comma 67.

Il legislatore sostituendo integralmente il comma 67 rispetto all'edizione 2013 ha ottenuto come primo effetto di rendere immediatamente (quindici giorni dopo la pubblicazione in G.U. avvenuta in data 14 agosto 2017) vigente la nuova disciplina, eliminando la necessità di un decreto attuativo.

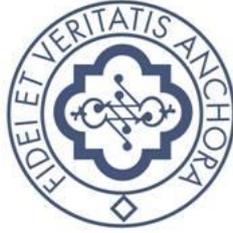
Il nuovo comma 67 lascia a un decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri, adottato su proposta del Mef, il compito di individuare modalità e termini per la raccolta degli interessi maturati su tutte le somme depositate, al netto delle spese delle imposte relative al conto corrente, e per la loro destinazione a rifinanziare i fondi di credito agevolato destinati ai finanziamenti alle piccole e medie imprese. Tale decreto avrebbe dovuto essere emanato entro centoventi giorni dal 29 agosto 2017.

Il Consiglio nazionale del notariato ha provveduto a elaborare, ai sensi della lettera f) dell'articolo 2 della legge 3 agosto 1949 n. 577, e successive modificazioni, i principi di deontologia destinati individuare le migliori prassi al fine di garantire l'adempimento regolare, tempestivo e trasparente di quanto previsto dai commi 63, 65, 66, 66 bis e 67 in commento.

2. Prime riflessioni sugli istituti introdotti.

Il legislatore ha introdotto, con poche norme, novità di rilievo assoluto, volte ad aumentare la sicurezza della circolazione immobiliare e ad eliminare, per quanto possibile, le problematiche connesse al principio consensualistico.

La legge con la quale sono stati introdotti i nuovi istituti, poi, è quella del mercato e della concorrenza; tale aspetto è di assoluto rilievo per inquadrare il contesto e le finalità di riferimento.



In effetti, oltre alla migliore gestione della circolazione degli immobili, la novella porta aumento di trasparenza nell'attività del notaio, maggior tranquillità nell'affidamento delle somme e concorrenza, sana, fra notai per la maggior o minor disponibilità negli incarichi collaterali al deposito prezzo.

2.1. Il conto corrente dedicato.

Ai sensi del comma 63, il notaio è tenuto a versare le somme depositate su apposito conto corrente dedicato. Occorre procedere ad una corretta ricostruzione di tale disposizione, in combinato con il disposto dei commi 65 e 66 bis.

La questione di maggior rilievo è comprendere cosa debba e cosa possa essere depositato sul conto.

Infatti, certamente devono essere depositate le somme di cui alle lett. a), b) e c), meglio sopra descritte.

La lett. c) però disciplina un'ipotesi di applicazione facoltativa: va depositato il corrispettivo dell'atto, corredato da una serie di altri costi ed oneri, solo se almeno una delle parti lo richiede.

La lett. b) ugualmente disciplina un'ipotesi di applicazione facoltativa: qualora le parti vogliano lasciare delle somme in deposito al notaio, egli dovrà attivare la duplice cautela della annotazione nel Registro Somme e valori, secondo la l. 64/1934, e il deposito sul conto corrente dedicato⁽¹⁰⁾.

L'unica lettera di applicazione necessaria è la lett. a): ogni qualvolta il notaio riceva un atto per il quale ricorrano contemporaneamente le due condizioni prescritte dalla normativa, egli dovrà usare il conto corrente dedicato. Le due condizioni sono che l'atto in questione sia ricevuto o autenticato e soggetto a pubblicità immobiliare o commerciale e che in relazione a tale atto il notaio percepisca somme consistenti in tributi per i quali sia sostituto o responsabile di imposta o in spese escluse dalla base imponibile iva.

Posto ciò, il quesito che consegue è se in tale conto debbano essere versate solo le somme di cui alla lett. a) e quindi tributi e anticipazioni non soggette ad iva o possano essere versate altre somme.

Tale quesito non è solo concreto e pratico ma attiene strettamente alle funzioni che il legislatore ha voluto attribuire a questo conto.

Il legislatore ha dedicato il conto ad almeno tre finalità.

La prima, chiara ed evidente, di verifica che il notaio utilizzi le somme che riceve a titolo di tributi e di anticipazioni non soggette ad iva per pagare effettivamente l'Agenzia delle entrate, l'Archivio, le visure e la camera di commercio.

La seconda finalità è quella di evitare che dette somme, destinate al soddisfacimento di un interesse protetto dal legislatore, si confondano con il patrimonio del notaio e garantire che siano da tale patrimonio separate, proprio in considerazione della loro destinazione.



La separazione dal patrimonio personale comporta che le somme non rientrino né nella successione né nel regime patrimoniale del notaio.

La terza finalità è che dette somme non possano essere mai aggredite perché la destinazione prevale sui creditori, anche delle parti mandanti⁽¹¹⁾.

Perciò, non è opportuno che su tale conto giacciono somme non riservate alla destinazione (salvo quanto infra in merito al castelletto), perché altrimenti godrebbero di una protezione che non spetta. In tale modo, il notaio a rischio di pignoramento potrebbe abusare della protezione del conto corrente dedicato lasciando sullo stesso somme che non hanno la destinazione prescritta dal comma 63 lett. a).

Questo non significa che sul conto corrente dedicato non possano essere depositate altre somme per nessun motivo. Infatti, il nuovo comma 66 bis prevede proprio la possibilità che il notaio recuperi da detto conto le somme di cui al comma 63 che abbia eventualmente anticipato con fondi propri, nonché le somme in esso versate diverse da quelle di cui al medesimo comma 63. Ciò rende evidente come il notaio, da un lato, debba anticipare le somme in questione, ogniqualvolta il cliente non lo abbia pagato tempestivamente, ovvero in tempo utile per pagare tributi e imposte, mentre, dall'altro lato, possa versare somme diverse da quelle previste. Tale ultima ipotesi si verifica principalmente in due situazioni: la prima, il notaio riceve dal cliente un unico pagamento, che egli versa sul conto dedicato e poi recupera quanto non soggetto a destinazione; la seconda ipotesi è quella che vede il notaio effettuare dei castelletti per pagare dal conto corrente dedicato posizioni "miste" come Notartel o l'Archivio, ovvero per pagare, anticipandole, le imposte di uno o più atti, al fine di perseguire il miglior funzionamento dello studio.

In ogni caso, pur mancando una prescrizione apposita sulla tempistica del recupero, si deve presumere che esso debba essere effettuato con il minor incomodo per il notaio nel rispetto delle finalità. La destinazione e la separazione impongono un recupero rapido, ma una gestione non onerosa e facilmente verificabile presuppone un recupero quanto meno mensile.

2.2. L'ambito di applicazione della normativa in commento.

Il comma 63, lett. c), non contempla una o più fattispecie negoziali ben determinate, ma si riferisce a "contratti di trasferimento della proprietà o di trasferimento, costituzione od estinzione di altro diritto reale su immobili o aziende" ricevuti o autenticati.

Tale ampia definizione è indice della volontà del legislatore di ricomprendere nella disciplina non solo la compravendita, ma anche altri contratti come, ad esempio, la permuta con conguaglio e la dazione in pagamento che preveda anche il pagamento di una somma di denaro.

Il precetto normativo comprende nel suo campo applicativo il trasferimento, la costituzione e l'estinzione⁽¹²⁾ di diritti reali, e quindi anche di diritti reali di garanzia, come pegno e ipoteca a fronte di una corresponsione di denaro.



Per gli atti che comportano trasferimento della proprietà o trasferimento, costituzione od estinzione di altro diritto reale su aziende, è più delicato individuare la *ratio* di tale previsione, considerato che la pubblicità della cessione di azienda nel registro delle imprese non costituisce, in linea di principio, pubblicità dichiarativa⁽¹³⁾, e che i conflitti circolatori sono risolti con riferimento ai singoli beni aziendali, secondo le regole di circolazione proprie di ciascuno di essi, ovvero, laddove esistano altre forme di pubblicità dichiarativa (registri immobiliari, pubblico registro automobilistico, altri pubblici registri per gli altri beni mobili registrati, ecc.), è a queste ultime che occorre far riferimento⁽¹⁴⁾.

Conseguentemente, il notaio che riceva o autentichi un atto di compravendita di azienda dovrà svincolare il relativo prezzo solo dopo aver verificato le risultanze di tutti i pubblici registri interessati; nel caso in cui l'azienda non comprenda né beni immobili, né beni mobili registrati o beni immateriali (marchi, brevetti, ecc.) risultanti da pubblici registri, dovranno essere verificate – sussistendo un trasferimento di crediti aziendali – unicamente le risultanze del registro delle imprese.

È, invece, esclusa dalla norma in commento la cessione di partecipazioni sociali; la *ratio* di tale esclusione probabilmente risiede nella scelta di politica legislativa già effettuata nel momento in cui il legislatore ha previsto una forma informatica semplificata per tali contratti⁽¹⁵⁾.

È, infine, senz'altro escluso dall'ambito di applicazione della disciplina in oggetto il contratto preliminare di compravendita, sia esso immobiliare o di azienda, poiché non produce il trasferimento della proprietà o di altro diritto reale. Si tratta di un'esclusione che contrasta, in linea di principio, con le esigenze di tutela che stanno alla base della disciplina in commento: il deposito presso il notaio svolgerebbe al meglio la propria funzione se potesse ricomprendere anche le somme corrisposte in anticipo – a titolo di acconto o caparra – a partire dalla conclusione del contratto preliminare, almeno nei casi in cui quest'ultimo sia ricevuto o autenticato da notaio, fino alla trascrizione dello stesso. È ben possibile che sussistano formalità pregiudizievoli sopravvenute prima della relativa trascrizione *ex art. 2645-bis c.c.*, che quindi possano pregiudicare il promissario acquirente allo stesso modo in cui può essere pregiudicato l'acquirente in relazione al saldo del prezzo corrisposto in occasione della vendita definitiva. In tale caso, ovviamente, il notaio potrà ricevere in deposito le somme corrisposte in sede di contratto preliminare a titolo di acconto o di caparra e versarle sul conto corrente dedicato ai sensi della lett. b) del comma 63 in commento. Nel caso in cui il preliminare sia stato trascritto con buon esito della formalità, senza trascrizioni pregiudizievoli opponibili al promissario acquirente, non pare possa più sussistere alcun interesse al deposito di cui alla lett. c) in sede di atto definitivo di trasferimento nei termini, poiché anche eventuali formalità pregiudizievoli intermedie non potranno essere opposte al promissario acquirente proprio in forza della avvenuta trascrizione e del disposto dell'art. 2645 bis c.c. Potrà, tuttavia, sussistere un interesse all'utilizzo del deposito



prezzo presso il notaio per l'ipotesi in cui le parti vogliono utilizzare detto deposito per l'estinzione di gravami o spese non pagate o di altri oneri dovuti dal venditore.

L'individuazione del campo di applicazione è estremamente rilevante; infatti, da esso discende una conseguenza da non sottovalutare: se le parti, in presenza di uno degli atti definiti, richiedono il deposito sono soggetti alla disciplina in commento.

È chiaro ed evidente che, nel caso di atto diverso da quelli previsti, la disciplina non si applica.

Perciò, se le parti vorranno utilizzare il conto corrente dedicato per porre al sicuro sul conto segregato somme, anche consistenti in tributi o prezzo, dovranno fare ricorso alla lett. b) del comma 63, chiedendo al notaio di utilizzare il Registro Somme valori e depositare le somme in forza di tale comma, non operando in automatico la protezione delle lett. a) e lett. c) del comma 63. Ad esempio, nel caso di contratto preliminare, la richiesta di versare le somme sul conto corrente dedicato e svincolarle dopo il buon esito della trascrizione sarà una richiesta da registrare in Somme e valori e attuare ai sensi della lett. b) del comma 63.

2.3. Il contratto facoltativo di deposito con contenuto parzialmente vincolato.

La natura giuridica del tipo negoziale ad una poco attenta lettura si presenta molto semplice. La norma lo chiama deposito delle somme e perciò si deve ritenere applicabile la disciplina del deposito. Tale lettura, però, richiede alcune precisazioni e attente valutazioni soprattutto in caso di situazione patologica del rapporto fra venditore e acquirente, a cui il contratto in commento è strettamente legato.

L'art. 1766 c.c. definisce il deposito come "il contratto con il quale una parte riceve dall'altra una cosa mobile con l'obbligo di custodirla e restituirla in natura" ⁽¹⁶⁾. "La consegna, la custodia, la restituzione di cosa mobile sono dunque, per il vigente codice civile gli elementi qualificanti e costitutivi del contratto di deposito" ⁽¹⁷⁾.

Il primo elemento del contratto di deposito è la consegna, che rappresenta il comportamento cosciente e volontario di un soggetto che affida la cosa ad un altro soggetto. La necessità della consegna conferisce al contratto natura di contratto reale, cioè un contratto la cui identità è contrassegnata dalla consegna della cosa ⁽¹⁸⁾. Nel contratto in questione, invece, è sufficiente la volontà di una delle parti per imporre il contratto. Questo è certamente un punto di rottura con il tipo contrattuale del deposito.

Quanto, invece, all'oggetto della consegna, le somme di cui alle lettere a), b) e c) dell'art. 63 l. 147/2013, sono senza dubbio un oggetto che ben si combina con il tipo contrattuale del deposito.

Nel contratto tipico di deposito, la custodia è qualificata come oggetto del contratto di deposito e il depositante ha dei diritti di controllo in ordine allo svolgimento della stessa, nonché



un'aspettativa da far valere nel caso di inidoneità dei mezzi scelti dal depositario, ovvero nelle ipotesi in cui il depositario non svolga in concreto alcuna attività di custodia ⁽¹⁹⁾.

Infine, nel contratto tipico di deposito, il depositario deve restituire la cosa al depositante.

Nel nuovo contratto introdotto dalla normativa, tre sono le necessarie osservazioni in merito. La prima attiene al fatto che non è possibile contestare l'idoneità dei mezzi scelti dal depositario, perché sono imposti dalla norma, sottraendo così alle parti la scelta di come adempiere e conferendo alla modalità imposta una preventiva approvazione legislativa, che non richiede l'esercizio dei poteri di controllo: è certo sin dalla conclusione del contratto che il mezzo scelto per la conservazione e custodia è individuato e preselezionato dal legislatore ⁽²⁰⁾. La seconda osservazione, invece, attiene alle aspettative di custodia: nello specifico, infatti, non è ipotizzabile una contestazione avente ad oggetto l'inidoneità dei mezzi utilizzati per la conservazione; pertanto, il rischio collegato all'aspettativa è l'ipotesi in cui il notaio non versi il denaro sull'apposito conto dedicato bensì altrove, e ciò determinerebbe la confusione con il suo patrimonio personale e l'eventualità di aggressioni da parte di creditori del depositante nonché del terzo (venditore) nel cui interesse il contratto è concluso.

La terza osservazione attiene al fatto che, in realtà, il deposito sia un contratto che intercorre fra il notaio e l'istituto bancario prescelto, e che il notaio sia tenuto a tale deposito in forza dell'incarico ricevuto, chiamato a sua volta deposito, ma tecnicamente più ampio e giuridicamente assimilabile al mandato.

In effetti, la causa intesa quale funzione economico sociale del contratto di deposito è rappresentata dalla custodia. Infatti, a ben vedere, l'obbligo di custodire la cosa depositata, individuato dall'art. 1766 c.c., "non sta ad indicare soltanto un effetto del contratto né può essere posto sullo stesso piano dell'obbligo di restituire" ⁽²¹⁾.

Nel nuovo contratto introdotto dal legislatore, l'obbligo di custodia è solo una parte della funzione complessa che il legislatore ha in mente di soddisfare. Infatti, l'obbligo di custodia del nuovo contratto si presenta rafforzato dal dispositivo di legge. La custodia, intesa come conservazione integra del patrimonio affidato al notaio, è rinforzata dalla previsione di segregazione del patrimonio ⁽²²⁾.

Nel deposito, l'obbligazione di custodire "ha carattere finale, perché è diretta a soddisfare l'interesse del depositante" ⁽²³⁾; nel nuovo contratto l'interesse è quello superiore e pubblicistico alla sicura circolazione dei beni, e perciò la custodia è uno dei vari interessi da perseguire, perché senza non sarebbe possibile nemmeno raggiungere gli altri fini del contratto, che sono ben più ambiziosi. Infatti, a ben vedere, il nuovo contratto non ha come scopo la custodia fine a se stessa ma il fine di restituire le somme al venditore o all'acquirente a seguito della verifica dell'esistenza di formalità pregiudizievoli intermedie. L'incarico al notaio, perciò, ha connotazioni che rendono il contratto più simile al tipo del mandato piuttosto che a quello del deposito.



Infatti, il depositario del contratto tipico non ha nessun potere di valutazione delle sopravvenienze fra la conclusione del contratto e l'esecuzione dello stesso, potere, invece, che costituisce parte centrale dell'attività affidata al notaio. Inoltre, nel caso di formalità pregiudizievoli sopravvenute, la capacità tecnica del notaio può manifestarsi al meglio, accettando l'incarico di utilizzare le somme depositate per eliminare la sopravvenienza.

La questione delicata si pone proprio in relazione al fatto che di tale aspetto patologico la norma non si occupa, lasciando alla autonomia negoziale una importante regolamentazione integrativa, sulla sorte delle somme in presenza di ulteriori formalità non esistenti al giorno stesso dell'atto e trascritte, ovvero iscritte, nei pochi giorni necessari al notaio per adempiere alle formalità obbligatorie.

Inoltre, a supportare la connotazione del nuovo contratto imposto come mandato si osserva come la situazione tipica sia la consegna delle somme ad un soggetto diverso, mentre la restituzione a chi le ha versate è l'ipotesi residuale e patologica, in presenza di una formalità pregiudizievole e di un accordo in tale senso. Infatti, in assenza di accordo preventivo e in presenza di formalità pregiudizievoli, il notaio non potrà né consegnarle al venditore né restituirle all'acquirente ma attendere una sentenza ovvero un ordine congiunto⁽²⁴⁾.

Nella qualificazione del contratto di cui ai commi 63 ss. art. 1 l. 147/2013 si deve sottolineare che i tratti in comune con il deposito sono indiscutibili, ma non sufficienti a far attrarre detto contratto nella sua natura giuridica. Per affermare ciò, il punto di rilievo, che allo stato si deve evidenziare, è soprattutto la finalità diversa, che non si esaurisce nella custodia ma che si sostanzia nell'incarico assegnato al notaio quale pubblico ufficiale meritevole di affidabilità: l'incarico non è limitato al ricevere e consegnare ma soprattutto al verificare e, in alcuni casi, soprattutto per l'esito sfavorevole per sopravvenuta formalità pregiudizievole, l'incarico deve essere definito e consegnato secondo le concrete esigenze delle parti.

Infatti, il notaio svolge funzioni delicate dirette a stabilire se la somma debba essere versata al venditore ovvero se invece debba subire una diversa sorte in presenza di una formalità pregiudizievole. Perciò, seppur condivide molti aspetti con il contratto di deposito, il nuovo contratto introdotto si evolve su un piano ben più complesso, con lo scopo specifico di evitare una controversia avente ad oggetto l'immobile o la restituzione o ancora la riduzione del prezzo, assumendo connotati che modificano la posizione di depositario in sequestratario.

Ben evidenti, infatti, si presentano nella fase patologica i punti di contatto con il sequestro convenzionale⁽²⁵⁾. In tale ultimo, lo scopo è il sottrarre la cosa al potere materiale delle parti fin quando non sia accertato a chi spetti la cosa.

La situazione che ordinariamente può dar luogo all'utilizzo di questo istituto è che sussista una controversia sulla cosa, ma in realtà non si può dire che la finalità di prevenzione sia esclusa dal sequestro convenzionale⁽²⁶⁾.



In effetti, nel momento in cui sorge la controversia fra venditore ed acquirente derivante dall'esistenza di una formalità pregiudizievole, essa è sterilizzata *ab origine* dal fatto che le somme sono ancora a mani del notaio e la consegna allo stesso delle somme sarà stata accompagnata da un mandato specifico per affrontare l'ipotesi. Il notaio sarà comunque l'unico titolato a disporre lo svincolo, seppur depositario materiale sia l'istituto bancario prescelto, salvo uno specifico ordine dell'autorità giudiziaria.

Merita una importante riflessione il fatto che il notaio sia investito del ruolo di sequestratario ma anche di soggetto dotato di capacità tecniche idonee a dirimere la insorgenza controversia; è, infatti, lo stesso notaio che rileva l'esistenza delle formalità ed è sempre lo stesso che indica quale sia la modalità per estinguerla.

Per effetto degli artt. 1411 – 1413 c.c. il deposito può essere posto a favore del terzo, con la conseguenza che l'adesione del terzo alla contrattazione, comunicata al depositante e al depositario, rende irrevocabile la stipulazione a suo favore: creditore diviene il terzo, cioè il terzo acquista il diritto alla restituzione del denaro, mentre il depositario conserva il diritto di opporre al terzo tutte le eccezioni fondate sul contratto di deposito che avrebbe potuto opporre al depositante⁽²⁷⁾.

Della disciplina del sequestro convenzionale rileva il fatto che esso sia essenzialmente oneroso, a differenza del deposito e che allo stesso, in assenza di pattuizioni dettagliate, si applichino la disciplina del deposito e quella del mandato⁽²⁸⁾.

In conclusione, oltre alle evidenziate interferenze con il deposito e con il sequestro convenzionale, a ben vedere, per il contratto introdotto dai commi 63 ss art. 1 l. 147/2013 la stretta connessione con il tipo negoziale del mandato è evidente, anche se merita qualche riflessione. In primo luogo l'incarico conferito ha un oggetto con contenuto parzialmente inderogabile, tuttavia, per la parte disponibile del contenuto del contratto, le caratteristiche del mandato si presentano evidenti: il mandatario eseguirà le istruzioni ricevute per il rilascio delle somme che non confliggono con la disciplina in commento e che integrano il mandato conferito al notaio.

Scopo della norma, quindi, non è solo migliorare la circolazione dei beni ma anche alleggerire il peso dei tribunali con controversie relative a compravendite, che ben potrebbero essere ovviate da un deposito rafforzato ed imposto.

A tal proposito, nella parte di regolamentazione lasciata all'accordo delle parti, potrebbe essere utile, nell'ottica di ridurre il carico giudiziario, la previsione di un patto che preveda che il deposito, per una somma percentuale da quantificare di volta in volta, sia prolungato per un periodo, da quantificarsi di volta in volta, per tutelare principalmente la parte acquirente dall'insorgenza di vizi, non giuridici ma materiali, sull'immobile stesso. Tale prassi, naturalmente, è già in uso fra le parti ma spesso è disciplinata attraverso pagamenti non tracciati.



Quanto, poi, all'esecuzione del contratto, la disciplina relativa allo svincolo si presenta da un lato articolata e dall'altro incompleta. Infatti, prevede soltanto l'ipotesi ordinaria, della verifica della trascrizione della vendita ricevuta da parte del notaio e in caso di buon esito della stessa lo svincolo delle somme.

Articolata, perciò, nel senso di prevedere un obbligo specifico a carico del notaio, quello di verificare l'assenza di formalità pregiudizievoli ulteriori rispetto a quelle esistenti alla data dell'atto e da questo risultanti ⁽²⁹⁾. Proprio tale contenuto obbligatorio del contratto pone l'accento sulla natura di mandato, connotato dalla fiducia riposta nel mandatario e nelle sue capacità, tecniche e specifiche, per eseguire al meglio l'incarico.

Inoltre, non sono previste tempistiche per lo svincolo, che forse dovrebbero essere differenziate a seconda del destinatario. L'agenzia delle entrate per prima, il venditore, in assenza di formalità, per secondo, e il notaio per ultimo e solo a seguito di fattura ⁽³⁰⁾.

La disciplina non stabilisce alcun termine per l'esecuzione dell'incarico e del conseguente svincolo. Nel mandato che le parti attribuiscono al notaio è opportuno che, per evitare abusi, vengano inseriti termini differenziati a seconda che lo svincolo sia soggetto ad atto/fatto nella materiale o giuridica disponibilità delle parti, o che sia soggetto alla decisione del giudice per il caso in cui esista o sorga una controversia giudiziale, anche dovuta ad una formalità sopravvenuta. In tale ultimo caso il termine per l'esecuzione del mandato dovrà considerarsi prorogato all'esito della sentenza passata in giudicato, che ordini lo svincolo e identifichi il beneficiario.

Il momento tipico di funzionalità del contratto di deposito, 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, che le parti potranno completare secondo le effettive esigenze concrete caso per caso.

Tale libertà è certamente destinata a sviluppare una nuova forma di concorrenza fra notai basata non solo sulle capacità tecniche ma anche sulla disponibilità alla gestione di situazioni complesse.

La differenza, in concreto, consisterà nella capacità di conformare la parte disponibile del contratto di mandato, ampliando il contenuto minimo legale, alle esigenze pratiche delle parti e ai dati concreti che vengono in evidenza. Sarà compito del notaio disciplinare quali saranno le attività da svolgere in presenza di situazioni patologiche non sempre facilmente prevedibili.

2.4. Il patrimonio segregato.

A norma dell'art. 1, comma 65, della legge n. 147/2013, "gli importi depositati presso il conto corrente di cui al comma 63 costituiscono patrimonio separato...".

Il legislatore utilizza l'espressione patrimonio separato, senza che a ciò possa essere ricondotta alcuna definizione normativa, ma solo un inquadramento fornito dagli interpreti ⁽³¹⁾; proprio per tale motivo, onde evitare che gli effetti voluti non potessero essere fraintesi, specifica



con chiarezza che le somme depositate sul conto dedicato, ed i corrispondenti crediti al pagamento ed alla restituzione, sono “impignorabili a richiesta di chiunque”. Né i creditori del notaio, né quelli delle parti, né le parti stesse possono, quindi, procedere ad atti esecutivi, né cautelari, sulle suddette somme.

La nuova forma di separazione patrimoniale costituisce una deroga normativa alla regola generale dell’art. 2740 c.c. che ha insita la unità del patrimonio di ciascuno: la scissione patrimoniale contrasta, infatti, sia con il principio di unità del patrimonio sia con quello di universalità della responsabilità ⁽³²⁾. Inoltre, si pone come una deroga indiretta alla *par condicio creditorum*, perché solo alcuni fra i creditori hanno diritto di rivalsa sul patrimonio separato.

Il sistema della separazione di patrimoni in realtà a ben vedere è noto al legislatore da molti anni e numerose sono le figure di separazione patrimoniale tipiche, soprattutto dettate in materia di successioni e famiglia ⁽³³⁾. Inoltre, il codice civile prevede altre ipotesi di patrimoni autonomi come i fondi speciali per la previdenza e l’assistenza, nonché i patrimoni destinati ad uno specifico affare, introdotti con l’art. 2447 bis c.c., e il vincolo di destinazione *ex art.* 2645 *ter* c.c. ⁽³⁴⁾.

I patrimoni separati sono eccezioni ad una regola, per il fatto che il legislatore, per tali situazioni, ha valutato l’esistenza di un interesse meritevole di tutela al punto da concedere la creazione di un secondo patrimonio privo di titolarità giuridica facente capo ad un unico soggetto ⁽³⁵⁾.

Nel caso specifico, il deposito del prezzo e delle altre somme previste dalle lettere a), b) e c) del comma 63, se effettuato su un conto corrente ordinario intestato al notaio, comporterebbe il rischio di aggressione da parte di creditori dello stesso notaio nonché da parte dei creditori delle parti, che potrebbero eseguire un pignoramento presso terzi, o richiedere il sequestro delle somme depositate.

Il patrimonio separato tutela le parti rispetto ad eventi che possono comportare la confusione di tali somme con altre di proprietà del notaio ed evita che le somme su detto conto convogliate possano in alcun modo rientrare nella successione del notaio né tanto meno nelle pretese che un coniuge separando o divorziando potrebbe vantare; infine, dette somme devono essere escluse dal computo del patrimonio anche nel caso di contribuzione al mantenimento dei figli. La previsione specifica del comma 65 ha la finalità di evitare che tali somme possano finire nelle mani di eredi, coniugi e figli, che certamente non possono offrire le stesse garanzie di terzietà e imparzialità, né essere tenuti al pagamento delle imposte con la medesima solerzia del notaio sostituto o responsabile di imposta.

La segregazione, perciò, non è lo scopo della norma, che rimane la destinazione delle somme libera (lett. b)) o vincolata (lett. a) e lett. c)), ma costituisce lo strumento per realizzarla.

Non dimentichiamo che lo scopo molteplice che il legislatore si è prefissato con questa nuova disciplina è la custodia, la conservazione e lo svincolo a favore di chi spetta in esito alle



risultanze dei registri immobiliari, in esecuzione al mandato di pagamento o al diverso mandato integrativo e suppletivo che le parti avranno voluto affidare al notaio.

Inoltre, la scelta di creare una nuova tipologia di conti correnti dedicati garantisce la conoscibilità di tale destinazione.

La vicenda si complica nella fase patologica del rapporto principale: nel caso in cui il notaio riscontri una formalità pregiudizievole, la posizione gestionale assume una valenza più forte, simile a quella del sequestratario nel sequestro convenzionale⁽³⁶⁾.

La legge ha imposto un contenuto minimo inderogabile del contratto, ogniqualvolta una delle parti abbia richiesto di utilizzare la disciplina in questione, ma ha lasciato spazio all'autonomia negoziale delle parti di individuare il contenuto del mandato in caso di sopravvenienze rispetto alla normale successione degli eventi (deposito presso il notaio, atto, formalità, verifica positiva, svincolo a favore del venditore).

2.5. Il prospetto contabile.

Il comma 66 bis prevede che il notaio possa recuperare alcune somme dal conto corrente dedicato, e precisamente le somme di cui al comma 63 che abbia eventualmente anticipato con fondi propri, nonché le somme in esso versate diverse da quelle di cui al medesimo comma 63, solo a seguito di redazione di apposito prospetto contabile.

Quanto alle modalità di redazione dell'apposito prospetto contabile, il legislatore non ha fornito specifiche indicazioni; per tanto, si può ritenere che il professionista sia libero di adottare qualsiasi forma nella redazione del prospetto a condizione di rendere possibile la ricostruzione delle somme prelevate e delle somme effettivamente prelevabili.

In effetti, la finalità di tale prospetto è la trasparenza della gestione da parte del notaio. È perciò opportuno che gli elementi/movimenti siano indicati analiticamente con riferimento ai singoli atti o in forma aggregata, di modo che, in combinata lettura con l'estratto conto, siano facilmente identificabili il versamento (in relazione a uno o più repertori, soprattutto se anticipati dal notaio), il pagamento (agenzia delle entrate per singolo repertorio, tassa archivio per mensilità) e il prelievo (in relazione al periodo prescelto dal notaio per tenere la contabilità).

Il notaio è obbligato a conservare idonea documentazione degli specifici impieghi delle somme depositate sul conto dedicato e successivamente utilizzate.

Per i versamenti dei tributi collegati alla registrazione degli atti la documentazione sarà rappresentata dallo stesso adempimento unico e dai relativi modelli di pagamento. Invece, con riferimento alle spese anticipate in nome e per conto della clientela il notaio potrà utilizzare la medesima documentazione valida ai fini fiscali⁽³⁷⁾. Ciò significa che la fattura è necessaria per provare il legittimo recupero delle somme; sino al momento della fatturazione, infatti, le somme saranno promiscue, non risultando collegate ad una specifica attività del notaio.



Nel rendiconto è opportuno che vengano indicati, con riferimento agli importi prelevabili e prelevati, gli estremi delle fatture emesse. L'indicazione degli estremi risponde ad esigenze di semplificazione in quanto seguendo le predette modalità sarà possibile anche effettuare un prelievo unico cumulativo⁽³⁸⁾.

2.6. Gli interessi destinati ai finanziamenti agevolati PMI.

Il comma 67 prevede che gli interessi maturati sul conto dedicato non siano liberamente disponibili. Queste somme saranno utilizzate per rifinanziare i fondi di credito agevolato destinati a finanziamenti alle piccole e medie imprese. Le modalità e i termini saranno stabiliti con DPCM adottato su proposta del Ministro dell'economia e delle finanze, entro centoventi giorni dalla data di entrata in vigore della predetta disciplina.

Certamente sarà opportuno che, all'interno del prospetto contabile, venga tenuta traccia degli interessi maturati, affinché al momento dell'emanazione del decreto sia possibile sin da subito adempiere agli obblighi di trasferimento o di trasparenza in esso contenuti.

Gli interessi, sino all'emanazione di detto decreto prima, e all'esecuzione delle regole in esso contenute poi, dovranno restare sul conto corrente dedicato, essendo certamente protetti dalla destinazione impressa dal legislatore.

3. Finalità della novella legislativa.

Il sistema di trasferimento immobiliare previsto dall'ordinamento italiano si basa sul principio consensualistico: la discrasia temporale necessariamente esistente fra il trasferimento del diritto reale, immediato per gli effetti dell'art 1376 c.c., e l'esecuzione della pubblicità nei pubblici registri, non contestuale, permette un abuso da parte del venditore e non garantisce all'acquirente la certezza che vorrebbe⁽³⁹⁾. La disciplina introdotta dalla novella 124/2017, perciò, prevede una tutela aggiuntiva della parte acquirente, a fronte dei rischi di sopravvenienza di formalità pregiudizievoli nell'arco temporale che intercorre tra la stipula dell'atto traslativo e la relativa trascrizione nei registri immobiliari⁽⁴⁰⁾.

La nuova norma, perciò, ad una prima lettura, concede alle parti la possibilità di aumentare la sicurezza della circolazione di alcuni beni, immobili e aziende, con aggravamento di responsabilità e compiti affidati al notaio. L'acquirente consegna, tramite il notaio, il prezzo al venditore solo quando il suo acquisto è trascritto nei registri senza formalità pregiudizievoli precedenti. Il danaro destinato al venditore è custodite dal notaio in un apposito conto che costituisce patrimonio separato, insieme alle imposte e a tutte le somme destinate allo Stato, oltre a tutte le somme destinate a creditori e comunque inerenti la vendita; la segregazione di queste somme ha la finalità precipua di meglio tutelare le parti e lo Stato: le somme, infatti, saranno disponibili solo a vantaggio di chi spettano e indipendentemente dalle vicende personali del



notaio, come anche delle parti, che si tratti di vicende matrimoniali, regimi patrimoniali, successioni o debiti⁽⁴¹⁾.

Inoltre, il legislatore, avendo reso facoltativo il deposito, e non obbligatorio come nella prima versione dei commi da 63 a 67 l. 147/2014, ha ben ottimizzato la allocazione dei costi. Per le vendite con rischio molto basso o pari a zero, il deposito non sarà necessario né richiesto e non esisterà alcun costo.

Invece, per le vendite di importante valore economico o con alto rischio di formalità pregiudizievoli, il legislatore concede alle parti la facoltà non solo di avvalersi della disciplina in oggetto, ma anche di convenire a carico di chi dovranno essere posti i relativi costi.

Nella disciplina del contratto di deposito, infatti, contenuto libero è certamente l'allocazione del costo vivo delle operazioni bancarie, delle anticipazioni e del compenso del notaio, la cui quantificazione è oggetto di preventivo separato rispetto alla vendita.

È opportuno che il notaio richiesto del deposito del prezzo tempestivamente predisponga un preventivo separato ed autonomo, con identificazione non solo dell'onorario e dell'assicurazione (come prescritto sempre dalla medesima l. 124/2017), ma anche della qualificazione dell'incarico affidatogli come di basso, medio o alto livello di complessità (nuovo obbligo di trasparenza introdotto con la l. 124/2017). Tale ultima qualifica dovrà certamente derivare non dal fatto che il notaio riceve il denaro in deposito, che ha un rilievo importante (anche sotto il profilo dell'immagine sociale del notariato) ma che certamente non è attività complessa, quanto dalla valutazione delle disposizioni che dovranno seguire in caso di esito positivo delle verifiche di pubblicità. Sarà anche opportuno prevedere un diverso e maggiore onorario per il caso in cui vi sia una formalità pregiudizievole sopravvenuta. Ciò al fine di evitare spiacevoli discussioni o contenziosi a seguire, che potrebbero ben fondarsi in primo luogo sul preventivo non corretto e in secondo luogo sulla tempistica impiegata dal notaio per l'esecuzione della formalità, che, se dilatata, può essere stata involontaria complice della formalità sopravvenuta. Nulla osta, ovviamente, alla predisposizione di un preventivo unico per l'atto richiesto e per l'attività di deposito prezzo.

Il mandato al notaio, inoltre, può contenere anche a fronte del buon esito della formalità, il compito di provvedere, in nome e per conto del venditore, a trattenersi sul prezzo della vendita, al pagamento di alcuni costi ancora da quantificare, ovvero per i quali il venditore non aveva provvista sufficiente ed attendeva il pagamento in questione, come le spese condominiali, ovvero le provvigioni al mediatore o ancora il compenso al professionista che ha predisposto APE o schede catastali in vista dell'atto.

In tali casi, è ben evidente che il compito del notaio non sarà complesso ma certamente oneroso, perché dovrà farsi carico prima di accertare e poi di scorporare dalla somma spettante al venditore gli altri costi e procedere a una molteplicità di pagamenti.



La finalità sopra evidenziata però non è certamente né l'unica né la meno importante. Infatti, almeno altri due scopi della nuova disciplina sono dichiarati dal legislatore e meritano di essere segnalati.

Il primo e più facile fine è quello di incrementare e rifinanziare i fondi di credito agevolato destinati alle piccole e medie imprese; chiaramente i tempi di maturazione degli interessi non permetteranno un raggiungimento immediato di detto fine, ma di sicuro sono in grado di garantirlo.

La seconda finalità della normativa è quella di aumentare la trasparenza e la concorrenza del mercato notarile. In tale ottica, la categoria ne trarrà di certo beneficio perché l'immagine di affidabilità del notaio aumenterà nuovamente.

Infatti, il legislatore, da un lato, aumenta compiti e responsabilità, dimostrando di credere nel notariato e nella sua utilità e, dall'altro, struttura un sistema di trasparenza, di protezione e di controllo, che impedisce un abuso di posizione.

Tutto ciò viene attuato tramite il conto corrente dedicato, la sua segregazione, la sua rendicontazione e l'individuazione delle somme che sullo stesso devono essere depositate.

In questo modo, il notaio garantisce trasparenza e tracciabilità nella gestione delle somme aventi natura di tributi ed anticipazioni e delle altre somme a lui affidate.

4. Qualificazione giuridica della normativa in commento e possibilità di rinuncia preventiva ad avvalersi del deposito di cui alla lett. c) comma 63.

Il tenore letterale del disposto normativo, non temperato da alcuna previsione di derogabilità, impone di considerare l'obbligo di deposito delle somme su conto corrente dedicato come imperativo. Tale principale obbligo grava sul notaio, seppur le somme provengano dalle parti dell'atto.

In relazione al deposito, invece, la disciplina è facoltativa, ma una volta che almeno una delle parti ne abbia chiesto l'applicazione, il suo contenuto minimo essenziale è obbligatorio ed inderogabile.

Deve essere oggetto di attenta valutazione la disponibilità della scelta se ricorrere o meno al deposito facoltativo; senza dubbio l'autonomia lasciata alle parti permette loro di scegliere liberamente e individualmente, perciò la richiesta di anche solo una parte - e quindi ad esempio anche di uno solo dei venditori, qualora il bene fosse in comproprietà - impone al notaio l'adozione delle cautele prescritte dalla disciplina in commento.

La disciplina introdotta è, dunque, facoltativa per le parti, ma imperativa per il notaio, quando anche solo una di esse ne faccia richiesta.

Inoltre, l'ampia previsione del comma 63 impone di ritenere che ciascuna delle parti possa optare per il deposito sino all'ultimo momento. Anzi è proprio al momento dell'atto definitivo o in sua prossimità che la scelta di avvalersi del deposito esplica maggiormente la sua forza.



In tale ottica assume rilievo stabilire se l'autonomia delle parti possa arrivare ad effettuare validamente rinunce preventive al deposito facoltativo: l'ipotesi più semplice è quella dell'accordo a tale rinuncia in sede di contratto preliminare.

La premessa logica e necessaria è la inutilità di una rinuncia preventiva. Il legislatore, infatti, ha voluto affidare alla parte la possibilità di avvalersene al momento del definitivo. A sostegno di tale affermazione si richiamano due dati, uno letterale ed uno materiale. Il dato letterale è la previsione del pagamento del saldo prezzo, ovvero dell'intero prezzo, che per natura avviene solo al momento del definitivo, senza nessun riferimento ad acconti prezzo. Inoltre, l'ultima parte della lett. c) del comma 63 impone al notaio di ricusare il ministero se le parti non depositano antecedentemente o contestualmente alla sottoscrizione dell'atto, l'importo dei tributi degli onorari e delle altre spese dell'atto, con evidente riferimento all'atto definitivo di vendita. Infatti, nello stesso paragrafo, il campo applicativo della norma è proprio circoscritto al ricevimento o all'autenticazione di atti di trasferimento della proprietà o di trasferimento, costituzione o estinzione di altro diritto reale su immobili o aziende, senza che in alcun modo sia contemplato il preliminare degli stessi.

Il dato materiale, invece, è connesso al fatto che le formalità pregiudizievoli, verificata l'assenza delle quali il notaio svincola la somma ex comma 66, sono formalità posteriori all'atto di vendita e precedenti alla trascrizione dello stesso. Qualora vi fossero formalità precedenti all'atto di vendita, la disciplina potrebbe trovare applicazione solo se dette formalità non risultassero dall'atto in questione.

A tali argomentazioni, si aggiunge una considerazione pratica: poniamo l'ipotesi che le parti in sede di contratto preliminare abbiano previsto un termine per la sottoscrizione del contratto definitivo differito di alcuni mesi e una delle parti o entrambe abbiano rinunciato al deposito prezzo; nel lasso di tempo fra il preliminare e il definitivo la condizione economica, patrimoniale o personale di una delle stesse potrebbe modificarsi significativamente e richiedere la cautela del deposito prezzo, rinunciata con eccesso di leggerezza in sede di preliminare.

Per tale motivo la rinuncia anticipata merita un'analisi tecnica, al fine di vagliarne non solo la convenienza, che si palesa di scarsa rilevanza, ma soprattutto la validità. Tale valutazione deve essere affrontata considerando l'oggetto della rinuncia in questione: il deposito prezzo a mani del notaio è una facoltà da esercitare al momento dell'atto di vendita.

La suddetta facoltà, per una serie di motivazioni meglio infra descritte, ha una finalità di tutela integrativa, non esclusiva, delle parti.

La rinuncia preventiva a tale facoltà è una rinuncia anticipata ad una garanzia.

Due sono le considerazioni in proposito.

La prima considerazione attiene al fatto che le garanzie sono rinunciabili, sempre nel momento in cui si ha diritto ad esercitarle, ma in alcune situazioni anche in anticipo e anche a fronte di corrispettivo⁽⁴²⁾.



La seconda importante considerazione, di senso opposto, è che la rinuncia preventiva normalmente non è ammessa dal nostro ordinamento, secondo il principio che rinunciare oggi ad un bene futuro non permette al rinunciante di agire consapevolmente e coscientemente ⁽⁴³⁾.

A fronte di tali osservazioni la valutazione in merito alla validità della rinuncia anticipata è certamente delicata. In particolare, l'ultimo principio enunciato è normalmente applicato a disposizioni su beni futuri ⁽⁴⁴⁾, piuttosto che a diritti. Quando, infatti, si tratta di rinunce a diritti, il legislatore ne ha espressamente previsto la disciplina, non rinviando ad un principio generale inespreso; inoltre, le rinunce sono sempre tecnicamente qualificate come tali.

Nel caso specifico, la effettiva attività che la parte compie è la disposizione anticipata e contrattuale di una facoltà. Disposizione può significare rinuncia, ma anche semplicemente disciplina specifica e integrativa per il caso concreto.

A tal proposito, nell'eventualità di una previsione contenuta nel contratto preliminare non notarile di larga diffusione, che voglia disciplinare la facoltà di deposito prezzo a mani del notaio, sarà opportuno che essa non sia del tenore della mera rinuncia, che potrebbe essere non solo inutile ma anche dannosa, bensì che tale clausola sia strutturata in maniera tale da disciplinare il momento entro il quale le parti dichiarano di volersi avvalere della facoltà offerta dalla normativa in commento. In tale modo, offrendo comunque un lasso di tempo idoneo, le parti potranno acquisire informazioni sia tecniche che materiali in relazione alla facoltà loro spettante. Quanto alle prime, il notaio sarà il miglior soggetto a cui chiedere, perché è il destinatario degli obblighi di legge; quanto alle informazioni concrete, invece, certamente il notaio potrà dare supporto, con una istruzione della pratica tempestiva, ma la parte sarà libera di avvalersi delle fonti che riterrà più opportune.

In merito, la rinuncia effettuata anticipatamente e sconsideratamente, per assenza di informazioni tecniche o concrete, potrebbe danneggiare la parte che la ha rilasciata; tale parte, in una simile circostanza, potrebbe avere desiderio di ristoro del danno e rivolgersi, perciò, a chi la ha consigliata nella contrattazione preliminare.

Dalla qualifica della rinuncia al deposito prezzo in sede di preliminare come disposizione anticipata e contrattuale discende la possibilità, per la parte che ha dichiarato di non volersi avvalere del deposito prezzo, di richiedere comunque al notaio di avvalersi dello stesso, in considerazione del fatto che il notaio è terzo rispetto al contratto preliminare, ovvero non è parte in senso tecnico.

Il fatto che potenzialmente la parte possa disattendere un patto contrattuale, però, non significa che effettivamente la parte si senta libera di avvalersi del deposito prezzo presso il notaio. Questo perché, in primo luogo, la scelta di avvalersi del deposito richiede comunque un'informativa aggiunta che la parte in questione potrebbe non aver ricevuto, se non dal notaio stesso in un momento ben posteriore al contratto preliminare; in secondo luogo, la detta parte



potrebbe temere richieste di risarcimento danno dalla controparte che si è affidata alla rinuncia contrattuale preventiva.

Al riguardo, tuttavia, due sono le considerazioni: o l'altra parte non ha subito un danno, perché il ritardo nella consegna del denaro di qualche giorno non è automaticamente danno e del danno non può dar prova; oppure la controparte ha effettivamente subito un danno a seguito dell'esercizio della facoltà di deposito prezzo dapprima rinunciata. In tale ultimo caso, però, devono essere effettuate alcune precisazioni. Se il danno è dovuto al corretto funzionamento dell'istituto, perché sono sopravvenute formalità pregiudizievoli, la scelta della parte di disattendere la rinuncia contrattuale è giustificata *in re ipsa*.

Se invece il danno è paventato perché sono previste contrattazioni collegate, il corretto funzionamento del deposito potrebbe essere sufficiente a garantire i futuri aventi causa del denaro con un'integrazione al mandato al notaio depositario che preveda costoro come beneficiari delle somme svincolate.

Se ciò non fosse sufficiente, il vizio sarebbe ravvisabile nelle previsioni del contratto preliminare non notarile ⁽⁴⁵⁾, non sufficientemente dettagliate. Infatti, qualora l'utilizzo del deposito prezzo richiesto dalla controparte sia un effettivo problema, di ciò sarà opportuno dare conto circostanziando i fatti e non ricorrendo ad una generica clausola di stile. In tale modo la scelta di non avvalersi della facoltà sarà giustificata dal bilanciamento degli interessi valutato concretamente in sede di contrattazione preliminare o addirittura nella fase delle trattative.

In tale caso, la mancanza di informativa nella fase preliminare sarà il punto dolente della scelta e il rischio del risarcimento del danno ricadrà non tanto nella sfera della parte che ha esercitato la facoltà del deposito quanto piuttosto su chi ha predisposto il preliminare, non valorizzando le problematiche della singola situazione e comunque non concedendo alle parti un termine per assumere le informazioni necessarie e correttamente valutare la rinuncia anticipata della facoltà concessa dalla legge ⁽⁴⁶⁾.

Qualificare la nuova cautela come una tutela di primo grado, di ordine pubblico di protezione, sconta inoltre una questione sistematica.

Il compratore è la parte maggiormente tutelata dalla norma in commento: qualificare quest'ultima come disciplina inderogabile di protezione significa attribuire una posizione differente alle parti – compratore e venditore - ed una forza contrattuale al venditore che il legislatore non ha mai inteso assegnare.

Il legislatore ha stabilito come prima norma di protezione la priorità delle trascrizioni di cui all'art. 2644 c.c., che dispone una tutela normativa ed automatica, volta a sanare la discrasia dell'ordinamento dovuta all'operatività del consenso traslativo e dell'opponibilità della trascrizione.

La protezione di cui al comma 63 lett. c art. 1 l. 147/2014 è disponibile ed integra la disciplina dell'art. 2644 c.c., facilitando il recupero delle somme al compratore ovvero il reimpiego



delle stesse per cancellare le formalità sopravvenute, secondo le scelte espresse dalle parti nel mandato al notaio. Da questa scelta normativa non è certamente possibile desumere una protezione irrinunciabile, proprio perché è disponibile nella sua stessa formulazione per il caso in cui sopravvengano formalità pregiudizievoli.

A tale proposito, infatti, si segnala come la normativa definisca con certezza l'attività di protezione solo nel caso in cui essa effettivamente non serva e non siano sopravvenute formalità pregiudizievoli, ben lasciando alla autonomia contrattuale la definizione delle tutele nel caso in cui dette formalità sopravvengano.

Perciò, anche se nel contratto preliminare le parti abbiano rinunciato al deposito prezzo, una di esse potrà sempre cambiare idea e far constare tale richiesta all'altra parte e al notaio. In effetti, la rinuncia contenuta in un contratto preliminare altro non è che una pattuizione accessoria allo stesso, che ai sensi del 1372 c.c. produce i suoi effetti fra le parti e non è perciò opponibile ai terzi. Rispetto al contratto preliminare il notaio è terzo e deve necessariamente, se richiesto, accettare il deposito prezzo.

Nel caso in cui, invece, la rinuncia al deposito prezzo presso il notaio sia contenuta in un contratto preliminare notarile, essa sarà indiscutibilmente valida e ben utilizzata: la presenza del notaio non solo è garanzia del fatto che sia stata prestata con conoscenza di causa e che il notaio abbia adeguatamente informato le parti della garanzia a cui rinunciano. Inoltre, è chiaro ed evidente che la detta garanzia perde di utilità a fronte della trascrizione del preliminare, che avrà forza prenotativa idonea e sufficiente a tutelare l'acquirente per le formalità pregiudizievoli eventualmente intervenute e intervenienti prima della trascrizione dell'atto definitivo di vendita, purché siano rispettate le tempistiche di cui all'art. 2645 bis c.c.

Nel caso in cui, la rinuncia al deposito facoltativo sia contenuta in un contratto preliminare, tale pattuizione dovrà ritenersi valida purché rispetti alcuni requisiti ⁽⁴⁷⁾. La rinuncia, infatti, dovrà essere supportata da alcune cautele – consenso informato, adeguata conoscenza della facoltà offerta dalla disciplina in commento e possibilità materiale di acquisire informazioni sulla condizione patrimoniale e personale della altra parte - ed in ogni caso ciascuna delle parti può decidere di chiedere al notaio di procedere al deposito delle somme che costituiscono il saldo del prezzo, pur avendo a tale facoltà rinunciato in via contrattuale.

Disciplina obbligatoria e inderogabile è quella del secondo capoverso della lett. c) del comma 63, in forza della quale il notaio deve recusare il suo ministero se le parti non depositano antecedentemente o contestualmente alla sottoscrizione dell'atto, l'importo dei tributi degli onorari e delle altre spese dell'atto, salvo che si tratti di persone ammesse al beneficio del gratuito patrocinio. Ciò che preme sottolineare è che il notaio non può scegliere se prestare ugualmente il suo ministero, anche senza aver ricevuto tasse e imposte e dichiarandosi disponibile ad anticiparle: egli deve rifiutare di ricevere l'atto.



L'unica spiegazione plausibile è che il legislatore abbia valorizzato talmente l'opera del notaio da non metterlo mai nella condizione di anticipare imposte e tributi ogniqualvolta il suo incarico sia composto non solo dalla vendita ma anche dal deposito.

Tale disciplina, perciò, ruota attorno alla figura del notaio.

In particolare, il notaio ha almeno quattro obbligazioni nuove derivanti da questa normativa: accertare la quantificazione delle somme destinate al conto dedicato, custodirle in detto conto, rilasciarle a favore degli aventi diritto e, infine, trasferire gli interessi come meglio verrà precisato nel decreto attuativo.

Inoltre, esiste una quinta obbligazione, su richiesta delle parti, che consiste nell'accettazione dell'incarico di deposito del prezzo e conseguente conclusione di apposito contratto per disciplinare l'incarico lasciato dal legislatore all'autonomia negoziale delle parti.

5. Inadempimenti e modalità di controllo dell'effettiva applicazione della normativa.

Gli inadempimenti alla disciplina in commento attengono principalmente ad uno scorretto utilizzo del conto corrente dedicato.

La novella, però, lascia ampio margine di operatività al notaio, mancando persino previsioni sulle tempistiche massime che possono intercorrere fra il versamento delle somme e l'utilizzo degli stessi per il pagamento all'Agenzia delle entrate.

Certamente incorrerà in inadempimento degli obblighi il notaio che non abbia un conto corrente dedicato; così come sarà inadempiente il notaio che non tenga il prospetto contabile del conto corrente dedicato e tale comportamento avrà certamente rilevanza sotto il profilo deontologico e disciplinare.

Sarà inadempiente anche il notaio che ometta di informare le parti in relazione alla facoltà di deposito e sarà opportuno che dall'atto ricevuto consti la scelta di non avvalersi della facoltà del deposito.

La responsabilità del notaio potrebbe essere di tipo civilistico, per il caso in cui le parti non si siano potute avvalere della protezione della nuova normativa, nonché di tipo disciplinare ⁽⁴⁸⁾.

Quanto, alle sanzioni disciplinari e alle possibilità di ispezioni da parte dei consigli, la l. 124/2017 ha modificato anche la legge notarile, introducendo il comma 2 ter dell'art. 93 bis, inserendo così una disciplina ispettiva speciale, volta proprio a permettere la regolare tenuta del conto dedicato e l'impiego dei fondi dello stesso, facente capo ai Consigli Notarili.

Le ispezioni neo introdotte sono annuali, da effettuarsi a sorteggio su un numero di notai pari almeno ad un ventesimo degli iscritti a ruolo, e sono effettuate da un collegio composto da tre notai nominati ogni due anni, preferibilmente appartenenti ad altri distretti della medesima corte d'appello del consiglio notarile incaricante.

6. Regime transitorio.



La legge 124/2017 è stata pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 189 del 14 agosto 2017. L'entrata in vigore è avvenuta perciò il giorno 29 agosto 2017, trascorsi i quindici giorni dopo il periodo di *vacatio legis*.

A partire da tale data è indiscutibilmente sorto l'obbligo di istituire ed utilizzare il conto dedicato.

In egual maniera è sorto da tale data il diritto di ciascuna parte di chiedere il deposito del prezzo presso il notaio. Con riguardo ai contratti preliminari stipulati prima del 29 agosto 2017 è possibile che sorgano conflitti tra gli acquirenti che chiederanno il deposito del prezzo al notaio e i venditori che sosterranno l'inapplicabilità retroattiva delle nuove norme alle contrattazioni nate prima della legge.

L'assenza di un qualsiasi regime transitorio, però, rende la norma direttamente applicabile a tutti i rapporti di durata, come il vincolo preliminare, che non abbiano esaurito i loro effetti ⁽⁴⁹⁾.

PARTE II: Problemi applicativi.

7. Conto corrente dedicato

Le questioni relative al conto corrente dedicato non sono soltanto di inquadramento teorico ma soprattutto di gestione pratica.

Infatti, la normativa è molto scarna e l'autonomia del notaio nella gestione del conto corrente è decisamente ampia. Ogni notaio potrà scegliere fra le possibili ipotesi quella più consona alle dimensioni dello studio e ai volumi di lavoro, considerando che è necessario bilanciare i maggiori costi derivanti non solo dalla tenuta di un altro conto, ma anche dalla rendicontazione necessaria e dai costi contabili, da un lato, e la gestione trasparente minima necessaria in conformità alla finalità normativa, dall'altro lato.

- 7.1. Intestazione e associazione fra notai

Il conto corrente deve essere intestato al notaio, possibilmente con specifica dicitura che riconduca alla l. 147/2013, per permettere che operi la segregazione di cui al comma 65.

Detto conto deve essere intestato al solo notaio: una diversa interpretazione del testo contrasterebbe con l'esclusione delle somme depositate dalla successione del notaio, e dal suo regime patrimoniale della famiglia.

La questione si complica nell'ipotesi in cui il notaio sia parte di un'associazione. La norma, infatti, nulla dice in merito.

I principi di deontologia per l'adempimento della disciplina di cui ai commi 63 e seguenti dell'art. 1 delle 27 dicembre 2013, n. 147 affermano che i notai associati possono utilizzare in comune il medesimo conto corrente dedicato; ma siccome la *ratio* è che il notaio sia sostituito di imposta e che la responsabilità del pagamento rimanga una responsabilità personale, è



ugualmente possibile che il conto corrente dedicato sia intestato al singolo notaio; invece, intestato all'associazione rimarrà certamente il conto libero.

In assenza di specifiche disposizioni, ugualmente non emergono impedimenti a che il conto corrente sia intestato personalmente ai due o tre notai in associazione, salva la maggior onerosità nel tenere un attento prospetto contabile ex comma 66 bis, facilmente verificabile dalla commissione ispettiva.

- **7.2. Scelta dell'istituto bancario e affidamenti sul conto corrente dedicato.**

La legge non stabilisce i criteri per la scelta della banca presso cui aprire il conto corrente dedicato. Si deve ritenere che tale scelta spetti al notaio, anche perché non esiste un interesse specifico sul punto, visto che gli interessi al netto delle spese non saranno di competenza né delle parti né del notaio, ma sono destinati, a norma del comma 67 ai fondi per il credito agevolato alle piccole e medie imprese; la segregazione disposta dal comma 65 evita che possa sussistere una valutazione in merito alle modalità di custodia e conservazione scelte dal notaio.

Il conto corrente dedicato non potrà essere oggetto di affidamento (salvo l'affidamento tecnico) e i castelletti, che ciascun notaio riterrà di predisporre, dovranno essere creati effettivamente mediante il versamento, ovvero il giroconto, di denaro⁽⁵⁰⁾.

Tale conclusione deriva da alcune considerazioni di fondo: la prima è che il castelletto è un versamento in denaro effettivamente presente sul conto e questo comporta una garanzia, per lo stato e per la parte che paga il notaio.

L'affidamento, invece, non può costituire la medesima garanzia, in considerazione del fatto che può essere sempre revocato.

Il castelletto, nel caso in cui sia predisposto atto per atto ma in maniera periodica con una somma forfetaria, dovrà essere commisurato all'andamento degli affari e non potrà consentire il versamento di somme esorbitanti e non giustificate né giustificabili rispetto alla finalità.

Infine, ultima considerazione seppur non meno rilevante, una simile prassi porterebbe anche ad erodere gli interessi, che sono protetti dalla norma e destinati ad uno specifico bisogno della collettività.

- **7.3. Quanti conti correnti.**

La disciplina in commento non prevede espressamente l'obbligo, a carico del notaio, di essere titolare, oltre al conto corrente dedicato, di almeno un altro rapporto di conto corrente presso la stessa banca o presso un altro istituto di credito.

Tuttavia, in base ad un'interpretazione di tipo sistematico, non si ritiene corretta la gestione delle movimentazioni finanziarie tramite l'utilizzo di un solo rapporto di conto corrente di studio sul quale far affluire ogni somma⁽⁵¹⁾.



Questo per almeno tre motivazioni. La prima è quella dell'abuso della protezione di cui godono le somme depositate in detto conto corrente, secondo il dettato della normativa in commento. La seconda, invece, è la miglior persecuzione dell'obiettivo trasparenza, che potrebbe facilmente venire frustrato se si utilizzasse un conto unico. Tale prassi, infatti, seppur corredata da un prospetto contabile potrebbe rendere estremamente complesso per i Consigli effettuare i controlli. Infine, sorregge un dato letterale, contenuto nel comma 66 bis che espressamente prevede il recupero delle somme anticipate dal conto dedicato presupponendo l'esistenza di un conto libero in cui trasferirle.

In buona sostanza il notaio deve essere intestatario di almeno due conti correnti:

- il conto corrente dedicato, destinato ad accogliere le movimentazioni delle somme ricevute (o anticipate) "in relazione agli atti a repertorio dallo stesso ricevuti o autenticati e soggetti a pubblicità immobiliare o commerciale";
- il conto corrente "libero" utilizzabile per le altre finalità (accredito dei compensi, dell'Iva, prelevamenti personali, pagamento delle spese dello studio, etc) ⁽⁵²⁾.

- **7.4. Quanti conti correnti dedicati.**

La legge utilizza il termine al singolare, e ciò sembra condurre alla conclusione della sufficienza di un unico conto corrente dedicato da parte del notaio, senza necessità quindi di apertura di un conto corrente dedicato per ciascun deposito effettuato.

A tal proposito merita una riflessione l'utilità di più conti dedicati per il rispetto migliore della separazione patrimoniale, ma ciò non pare necessario se si valorizza l'assunto che le somme ivi depositate siano impignorabili da chiunque e quindi la parziale confusione materiale delle somme depositate non nuoce alla complessiva segregazione dal patrimonio delle parti e del notaio.

L'utilizzo di più conti correnti dedicati può soltanto essere di aiuto al notaio nella miglior gestione della contabilità relativa, ad esempio tenendo separate le somme percepite ai sensi della lett. a) del comma 63 da quelle percepite ai sensi della lett. b) e della lett. c), che a loro volta potranno essere depositate su un unico conto o su due conti diversi. Ciascun notaio sceglierà la soluzione più confacente alla sua organizzazione interna ⁽⁵³⁾.

- **7.5. Come ricevere i pagamenti da parte dei clienti**

Il cliente normalmente sino ad oggi è sempre stato abituato ad effettuare un unico pagamento per tasse imposte onorari anticipazioni ed iva.

L'introduzione di questa disciplina impone di riconsiderare questa prassi a favore di una che maggiormente tuteli la trasparenza. In particolare, sarebbe opportuno che il notaio chiedesse e ricevesse due distinti assegni o bonifici: uno relativo ai compensi e all'Iva (e se del caso al netto della ritenuta subita) e l'altro relativo ai tributi da versare in sede di adempimento unico. In questa



ipotesi il notaio verserà i due titoli o riceverà i due pagamenti su due conti correnti diversi. I compensi affluiranno sul conto corrente utilizzato per la gestione dei compensi e delle spese dello studio. Le somme incassate per effettuare il versamento dei tributi saranno accreditate sul conto corrente dedicato.

In tale modo ne beneficerebbe non soltanto la trasparenza, ma anche la categoria del notariato in generale, perché così facendo sarebbe estremamente chiaro al cliente quale è la somma destinata ai tributi e quale, invece, compete al notaio.

Qualora, invece, il cliente paghi in un'unica soluzione, il pagamento dovrà essere destinato al conto corrente dedicato. Il notaio poi potrà prelevare le somme in applicazione del comma 66 bis, avendo predisposto l'apposito prospetto contabile. Il versamento dell'unico assegno, anche se comprensivo dei compensi, sul conto dedicato è sicuramente possibile e non viola la disposizione in commento. D'altra parte, come già osservato, lo stesso comma 66 bis prevede espressamente che sul predetto conto affluiscano somme non aventi natura né di tributi, né di anticipazioni⁽⁵⁴⁾.

Per il rispetto della destinazione e per evitare di abusare della protezione fornita dalla segregazione, dopo aver effettuato il versamento dell'unico assegno, è opportuno procedere, entro un lasso di tempo ragionevole, al prelievo dei compensi effettuando il trasferimento dei medesimi su un altro conto corrente. In questo modo la giacenza del conto dedicato sarà più o meno corrispondente alle somme il cui utilizzo è vincolato.

Il versamento dell'unico assegno del cliente sul conto corrente libero, invece, non è espressamente ammesso né vietato; nel caso in cui il notaio decida di procedere con un simile versamento, la cautela minima necessaria è quella di costituire contestualmente quanto meno il castelletto per l'atto in relazione al quale il pagamento è ricevuto, salvo l'aver già in precedenza predisposto un castelletto proporzionato e capiente per l'incasso in questione.

Però, per la trasparenza e soprattutto per la lettera del comma 66 bis, il comportamento maggiormente prudentiale vorrebbe che anche le anticipazioni effettuate dal notaio debbano essere prelevate dal conto corrente dedicato. Ciò fa presumere quindi che debbano essere comunque versate sul conto dedicato e poi spostate su quello libero, facendo in modo che il prospetto contabile quadri perfettamente.

In ogni caso, la lettera della legge, come anche i Principi di deontologia per l'adempimento della disciplina di cui ai commi 63 e seguenti dell'art. 1 della legge 27 dicembre 2013 n. 147 consentono al momento entrambe le letture.

- **7.6. Cosa fare con i clienti che pagano in ritardo rispetto alla data dell'atto**

Nel caso in cui il cliente non paghi contestualmente all'atto e prometta un bonifico, il notaio si assume, esattamente come è accaduto fino ad oggi, il rischio di dover anticipare le imposte per le quali è sostituto.



Questo significa che se entro i termini utili per effettuare la registrazione il cliente in questione non ha ancora provveduto al pagamento, il notaio deve anticipare la provvista e poi procedere al recupero.

Con l'introduzione del conto corrente dedicato, ciò significa fundamentalmente che l'anticipazione da parte del notaio delle somme necessarie per pagare imposte tributi e anticipazioni deve essere effettuata in maniera trasparente e attraverso il conto corrente dedicato.

Quando poi riceverà le somme dal cliente, esse transiteranno sul conto corrente dedicato o sul conto corrente libero secondo il comportamento tenuto in fase di anticipazione, secondo le scelte effettuate dal singolo notaio e nel rispetto dei Principi di deontologia per l'adempimento della disciplina di cui ai commi 63 e seguenti dell'art. 1 della legge 27 dicembre 2013 n. 147.

L'anticipazione non deve essere contestuale all'atto, perché la norma non lo richiede espressamente. La norma richiede trasparenza e questa è certamente garantita dalla procedura sopra descritta; la norma, poi, fornisce protezione per le somme del cliente versate sul conto corrente dedicato, ma nel caso in cui il cliente non le abbia versate, la protezione non è necessaria e il notaio è libero di effettuare l'anticipazione nel momento che desidera, purché in tempo utile per la registrazione, considerando anche i tempi bancari e nel rispetto della tempestività degli adempimenti pubblicitari, come indicata dalla giurisprudenza e dai principi deontologici.

- 7.7. Pagamento della tassa archivio e dei contributi dovuti alla Cassa di previdenza e al Consiglio Nazionale

La tassa archivio costituisce un'anticipazione esclusa da Iva ai sensi dell'art. 15 del D.P.R. n. 633/1972. Pertanto la gestione (incassi e versamenti) della stessa dovrà essere effettuata per il tramite del conto dedicato.

I contributi dovuti alla Cassa di previdenza rappresentano costi professionali o oneri deducibili ex art. 10 del TUIR (a seconda dell'orientamento del Notaio). Pertanto il pagamento sarà effettuato con il conto corrente "libero". La medesima conclusione vale per i contributi dovuti al Consiglio. La soluzione sarebbe corretta anche laddove si ritenesse di dover attribuire ai predetti oneri la qualificazione di tributi. Infatti, rispetto ad essi il notaio sarebbe soggetto passivo non già sostituto o responsabile.

In questo caso il notaio ha tre alternative: effettuare un unico versamento della tassa archivio, dei contributi al Consiglio Nazionale e alla Cassa di previdenza addebitando il conto dedicato, avendo preventivamente costituito la provvista, anche tramite castelletto, delle somme relative a previdenza e contributi ⁽⁵⁵⁾; oppure effettuare un unico versamento addebitando il conto libero, a seguito del quale potrà recuperare la somme versate a titolo di tassa archivio sul conto dedicato, salva sempre la redazione dell'apposito rendiconto; o, infine, effettuare due distinti



versamenti all'Archivio, uno per le tasse archivio dal conto dedicato e uno per la previdenza e i contributi dal conto libero.

- **7.8. Fondo Spese.**

La somma erogata dal cliente al professionista a titolo di "fondo spese" o di "deposito" deve essere indistinta, cioè composta indistintamente da somme aventi natura di corrispettivo e da somme percepite a titolo di spese da sostenere in nome e per conto della clientela.

Nel momento in cui il professionista quantifica la somma da richiedere al cliente a titolo di fondo spese è a conoscenza che una parte dell'importo dovrà essere utilizzato per sostenere oneri per conto del cliente esclusi dal computo della base imponibile Iva. Nella maggior parte dei casi non è neppure possibile individuare tale importo, ma in ogni caso non deve essere effettuata una distinzione preventiva e puntuale delle somme aventi natura di compensi o destinate alle "anticipazioni" ⁽⁵⁶⁾.

La costituzione del fondo deve essere indistinta e per tale ragione il notaio riceverà la somma di denaro con un unico mezzo di pagamento su un unico conto corrente.

Il notaio potrà scegliere di versare detta somma interamente sul conto dedicato.

Per poter recuperare dal conto corrente dedicato la parte di fondo spese che rappresenta i compensi, il notaio dovrà adempiere a due obblighi, uno fiscale, la fatturazione al cliente, dalla quale si evincerà anche la parte destinata ad anticipazioni e la parte destinata a compensi e uno contabile, ovvero redigere il prospetto di cui al comma 66 bis.

Nel caso in cui, invece, il notaio versi il fondo spese sul conto libero, dovrà provvedere a trasferire immediatamente una parte delle somme ricevute sul conto dedicato, corrispondente a quelle che saranno presumibilmente le spese che sosterrà in nome e per conto del cliente. Successivamente, dopo aver emesso la fattura, il professionista sarà in grado di verificare se la somma versata sul conto corrente dedicato corrisponde a quanto speso effettivamente ovvero ne è rimasta una parte non utilizzata e da recuperare. Naturalmente per recuperarla, il notaio dovrà aver emesso regolare fattura e provveduto a al rendiconto di cui al comma 66 bis.

- **7.9. Imposta sostitutiva della plusvalenza.**

La legge 23 dicembre 2005, n. 266 (legge finanziaria 2006), con il comma 496 dell'articolo 1, ha introdotto, con riguardo alle plusvalenze immobiliari di cui all'articolo 67, comma 1, lettera b) del testo unico delle imposte sui redditi, la facoltà per il cedente di richiedere al notaio rogante, all'atto della cessione, l'applicazione di un'imposta sostitutiva dell'imposta sul reddito pari al 20 per cento per i contratti stipulati a decorrere dal 3 ottobre 2006.

Il citato comma 496 della legge finanziaria prevede, altresì, che il notaio, ricevuta espressa richiesta da parte del cedente, applichi sulla plusvalenza l'imposta sostitutiva e provveda al versamento della stessa, ricevendo la provvista dal venditore.



Il notaio non è responsabile di imposta di cui al comma 3, dell'art. 64, del d.p.r. 29 settembre 1973, n. 600, né sostituto di imposta di cui al precedente comma 1, ma, nell'ambito di una delegazione di pagamento, mandatario *ex lege* nell'interesse del Fisco.

Ricevuta la richiesta da parte del contribuente per l'applicazione dell'imposta sostitutiva e la relativa provvista, il notaio non può sottrarsi all'obbligo di adempiere alla stessa, sia nei rapporti con il contribuente (delegante), sia nei rapporti con il Fisco (terzo beneficiario).

Conseguentemente, nell'ipotesi di inadempimento, il notaio potrebbe essere responsabile nei riguardi del mandante per inadempimento dell'incarico e per appropriazione indebita e nei riguardi del Fisco per il pagamento delle imposte⁽⁵⁷⁾.

In considerazione delle finalità della l. 124/2017 e della delegazione di pagamento *ex lege* per questi tributi, mi pare che il notaio richiesto del pagamento dell'imposta sostitutiva debba poterla versare sul conto corrente dedicato senza tema di aver male agito.

- **7.10. Tobin Tax.**

La Legge di Stabilità per il 2013 (legge 24.12.2012, n. 228, art. 1, commi 491 ss.; d.m. Economia 21.02.2013) introduce nel nostro ordinamento una «imposta sulle transazioni finanziarie» (cosiddetta Tobin Tax) dovuta per le transazioni concluse dal 1° marzo 2013 in avanti.

L'intervento del notaio, pertanto, rileverà ai fini dell'imposta di cui ai commi 491 ss. unicamente nel caso in cui le operazioni in commento interessino azioni o strumenti non quotati e solo qualora le parti non decidano di avvalersi di un altro intermediario abilitato⁽⁵⁸⁾.

L'imposta è versata dal notaio che interviene quale rogante o autenticante (del contratto o della girata). Il notaio può sospendere l'esecuzione dell'operazione fino a che non ottenga provvista per il versamento dell'imposta. Il versamento dell'imposta deve essere effettuato entro il giorno sedici del mese successivo a quello del trasferimento della proprietà.

Anche in questo caso il notaio non è sostituto di imposta ma è il destinatario di una delegazione di pagamento *ex lege*, potenziata dalla facoltà di sospendere l'operazione nel caso in cui non riceva la provvista.

In considerazione delle finalità della l. 124/2017 e della peculiare struttura di questo tributo, mi pare che il notaio richiesto del pagamento dell'imposta sostitutiva debba poterla versare sul conto corrente dedicato con la certezza di aver ben adempiuto al suo mandato.

- **7.11. Procure institorie e estratti da libri sociali soggetti a pubblicità commerciale.**

Le procure rilasciate da una società nell'ambito dell'attività sociale possono essere iscritte presso il Registro Imprese su richiesta della parte, ma possono anche non essere soggette a detta pubblicità, che perciò è certamente facoltativa.



La scelta della parte di procedere alla pubblicità commerciale attrae l'atto nell'ambito di applicazione della norma in commento, avendo tutte e due le condizioni minime richieste, ovvero che l'atto sia ricevuto o autenticato dal notaio e che sia soggetto a pubblicità commerciale.

Diverso, invece, è l'estratto del libro verbali di un consiglio di amministrazione che viene inviato in camera di commercio affinché ne sia data pubblicità. In effetti, il requisito della pubblicità sussiste indiscutibilmente, ma non altrettanto si può dire del primo. L'estratto, infatti, non è un atto ricevuto né autenticato. Per tale motivo, mi pare che si possa escludere tale attività dal campo di applicazione della norma in commento.

- **7.12. Rapporto fra il Registro Somme e Valori e i versamenti di cui alla lett. b) comma 63.**

Il comma 63 lett. b) crea una chiara ed esplicita connessione fra il conto corrente dedicato e il Registro Somme e valori di cui all'art. 6 L. 64/1934.

Le due discipline, che ad una prima lettura non paiono perfettamente coincidenti, in realtà permettono di chiarire con certezza cosa vada annotato nelle somme e valori e cosa invece possa essere considerato esente da detto obbligo.

La certezza di cosa debba essere incluso nella tenuta del Somme e valori è di chiaro interesse, anche in considerazione del fatto che le Coredi sono state chiamate più volte nel merito.

In particolare, il nuovo dettato del comma 63 aiuta a meglio dirimere la questione attinente all'assegno intestato al venditore e lasciato a mani del notaio sino all'esito della formalità (trascrizione della vendita e iscrizione a garanzia del mutuo da cui la provvista per detto assegno deriva).

Il dubbio era sorto in passato perché alcune Coredi affermavano la sanzionabilità del notaio che non aveva inserito nel Registro Somme e valori il deposito dell'assegno a sue mani.

La Cassazione favorevole alla posizione dell'accettazione dell'assegno senza l'inserimento nel registro prendeva le mosse dall'osservazione che nel caso di assegni circolari intestati al venditore detti assegni non richiedessero alcuna attività di impiego, ma l'attività di sola custodia e consegna⁽⁵⁹⁾. Perciò non tutto ciò che viene affidato al notaio nell'esercizio delle sue funzioni deve essere annotato a somme e valori, ma solo le somme e i valori che egli ha nella sua materiale disponibilità e che debba utilizzare per il compimento di determinate operazioni⁽⁶⁰⁾.

Nella logica del controllo dell'attività del notaio in relazione alle somme e valori che possono allo stesso essere affidati riveste un ruolo, perciò, di notevole importanza il concetto di valori.

Le somme, infatti, indiscutibilmente andranno annotate nel Registro e depositate sul conto corrente dedicato.

Quanto ai valori la dirimente, chiaramente evidenziata dalla nuova normativa, è la possibilità che si crei confusione patrimoniale. Nel caso in cui essa possa avvenire, la manifesta *ratio* del conto corrente dedicato soccorre e sottolinea come il legislatore abbia voluto fortemente la separazione dei denari altrui rispetto a quelli del notaio.



Nel caso di assegni consegnati a mani del notaio è chiaro che se essi sono circolari non trasferibili intestati a terzi, detto rischio di confusione non sussiste. Non sussiste nemmeno la necessità di controllo del notaio sui detti assegni, perché egli non potrà fare altro che consegnarli al venditore all'esito delle formalità, ma non ha capacità materiale di disporne⁽⁶¹⁾.

In tale caso, perciò, vengono meno le ragioni di entrambi gli istituti, conto corrente dedicato somme e Registro Somme e valori, perché manca una qualsiasi attività, ad eccezione della custodia e manca un qualsiasi rischio di confusione patrimoniale.

Detto rischio, invece, sussiste per gli altri valori fungibili che possono essere affidati al notaio nell'esercizio delle sue funzioni, come ad esempio oro o diamanti. In tale caso la fungibilità dei beni impone almeno una cautela e, poiché non sono somme che possono essere versate sul conto corrente dedicato, è necessario che la loro ricezione e il loro impiego sia tracciato e risulti dal Registro Somme e valori.

Perciò, Somme e Valori e conto corrente dedicato coincideranno tutte le volte in cui oggetto del deposito sarà una somma e il notaio dovrà effettuare l'annotazione sul registro e quella sul prospetto contabile ex art 66 bis.

Sarà invece soggetto all'annotazione nel solo Registro Somme e valori il deposito di valori fungibili, che potrebbero essere oggetto di confusione con il patrimonio personale del notaio.

Infine, sarà oggetto di versamento sul conto corrente dedicato e relativa rendicontazione ogni versamento di cui alla lett. c) del comma 63. La questione in discussione è se tale versamento possa o, invece, debba essere annotato anche sul Registro Somme e valori.

A favore della semplificazione delle formalità e quindi per il versamento unicamente sul conto corrente dedicato e l'iscrizione nel prospetto contabile di cui al comma 66 bis concorrono almeno tre dati letterali: il primo, che vede trattate distintamente le due ipotesi della lett b) e della lett. c); il secondo, che vede la lett. c) già regolata nel prospetto contabile, che deve essere predisposto con certezza poiché il versamento è misto e contiene sia tasse e imposte sia onorario; il terzo è dato letterale della l. 64/1934 che chiarisce che non devono essere inserite nel registro in questione le somme affidate al notaio per il pagamento delle tasse e di tale deposito una parte certamente è destinata anche alle tasse.

Inoltre, l'attività che il notaio effettua con le somme affidate ex lett. c) comma 63 è evidente e risulta dall'atto stesso di vendita. Il controllo, perciò, sarà effettuato sulla base della dichiarazione in atto delle parti di essersi avvalse del deposito delle somme e delle risultanze degli estratti conto e del prospetto contabile del conto corrente dedicato. A rafforzare tale lettura, non va nemmeno trascurata l'introduzione delle ispezioni aggiuntive, che aumentano le verifiche connesse alle somme depositate.

A favore, invece, dell'inserimento nel Registro Somme e valori concorrono due argomentazioni importanti: la prima è proprio la stessa utilizzata per valorizzare il controllo già in essere in relazione al conto corrente dedicato: la menzione del deposito in atto.



Tale menzione, infatti, fa scattare l'obbligatorietà dell'annotamento a Somme e valori, la cui normativa di riferimento è chiara e non abrogata in alcun modo, né direttamente né implicitamente.

La seconda argomentazione a favore dell'annotamento nel Registro Somme e valori è prettamente concreta: tale formalità può rivelarsi utile nel caso in cui il notaio sia cessato, sospeso, destituito e sia necessario avere un pronto e tempestivo riscontro su di un registro delle operazioni in essere, senza dover incrociare le risultanze del prospetto contabile, del conto corrente dedicato e di quanto indicato nel testo degli atti ⁽⁶²⁾.

È, perciò, importante attendere le istruzioni degli Archivi Notarili in materia, avendo ben presente sia il vantaggio della semplificazione, auspicata dalla normativa, sia l'utilità della doppia registrazione, nel rispetto della normativa in essere.

- **7.13. Adempimenti antiriciclaggio e tracciabilità dei mezzi di pagamento.**

Anche nel caso in cui il pagamento avvenga mediante deposito somme sul conto corrente dedicato il notaio dovrà applicare la normativa antiriciclaggio e segnalare secondo gli obblighi di legge in relazione le modalità di consegna delle somme. Infatti, la consegna delle somme sarà soggetta alle normative in materia di antiriciclaggio, esattamente come se venissero consegnate direttamente al destinatario finale. Perciò sarà obbligatorio un mezzo che permetta la tracciabilità dei flussi finanziari ⁽⁶³⁾.

Inoltre, come ulteriore cautela, pare opportuno che il notaio, nell'atto a suo ministero, dichiari che le somme sono state depositate sul conto corrente dedicato ex comma 63 e indichi come il versamento è stato effettuato.

8. Situazioni frequenti.

Esistono situazioni ricorrenti nella prassi notarile che meritano di essere brevemente analizzate, per vedere se e come dovranno subire modifiche in forza dell'entrata in vigore della l. 124/2017. In particolare, è opportuno verificare come il notaio possa e debba comportarsi in presenza di richiesta di deposito fiduciario tutte le volte in cui vi siano contratti o adempimenti collegati. In particolare, numerose sono le problematiche che coinvolgono le banche.

8.1 Finanziamenti e ipoteche.

La prima osservazione è che anche la costituzione di ipoteca è soggetta all'applicazione dell'art. 1, commi 63 ss. l. 147/2013, tutte le volte che sia effettuata in presenza di un corrispettivo ⁽⁶⁴⁾. La *ratio* è che chiunque presti denaro e voglia avere una garanzia reale, deve averla validamente costituita prima dello svincolo delle somme. Questo, peraltro, richiama una prassi non insolita del sistema bancario che tiene depositate, con il consenso espresso del mutuatario, le somme sino al consolidamento dell'ipoteca. Nel caso di utilizzo del deposito prezzo, pertanto, la



consegna della somma al venditore non potrà essere contestuale al mutuo, nemmeno in caso di espressa volontà di banca e debitore, ma dovrà sempre essere effettuato un versamento interinale sul conto corrente dedicato intestato al notaio. Naturalmente, la Banca potrà scegliere di qualificare il deposito presso il notaio come avvenuta erogazione, anche in considerazione della garanzia offerta dall'istituto in commento.

8.2. Compravendita e mutuo.

Nell'ipotesi assai frequente nella prassi, di concessione di mutuo ipotecario all'acquirente, contestuale alla stipula dell'atto di compravendita, il notaio assumerà la funzione di depositario/sequestratario per conto delle parti di entrambi i contratti (contratto di mutuo e contratto di compravendita), con riferimento alla medesima somma di denaro (erogata dalla banca mutuante e destinata al venditore)" ⁽⁶⁵⁾. In tali circostanze, il mandato al notaio potrà essere unico, disciplinando entrambi gli atti e le parti del deposito diventano tre, venditore, acquirente e banca; oppure i mandati potranno essere due, destinati ciascuno a disciplinare il contratto a cui sono annessi, con parti differenti: venditore e acquirente per la vendita, acquirente mutuatario e banca per il mutuo

Il notaio perciò riceverà sul conto corrente dedicato il prezzo della vendita, le imposte e i tributi necessari all'adempimento unico, le anticipazioni e l'onorario. Solo dopo aver ricevuto le somme presterà il suo ministero e procederà con l'adempimento unico e la trascrizione.

Al buon esito della verifica che la trascrizione e l'iscrizione non siano state precedute da formalità pregiudizievoli sopravvenute, il notaio potrà procedere alla consegna delle somme al venditore.

Va segnalato che nella prassi si assisteva a qualcosa di simile nei mutui erogati dall'Inps, nei quali era contenuto un mandato al notaio con il compito di trattenere l'assegno circolare intestato al venditore sino al buon esito della iscrizione a garanzia del mutuo e consegnarlo al venditore solo dopo la verifica che non fossero sorte formalità pregiudizievoli nel periodo intercorrente tra la ricezione dell'atto e la trascrizione/iscrizione.

Tale prassi è perfettamente in linea con la finalità promossa dalla normativa, con la differenza che quanto affidato al notaio non è una somma in deposito, quindi da versare ai sensi del comma 63 lett. c) ma è un assegno circolare che il notaio può accettare in deposito fiduciario. La normativa in commento, infatti, non ha soppresso il deposito fiduciario presso il notaio, ma ha semplicemente regolamentato una cautela integrativa a supporto di acquirente e venditore. È chiaro ed evidente che utilizzando il mandato fiduciario di cui alla clausola Inps, il notaio non potrà fare altro che consegnare l'assegno al venditore al buon esito delle formalità, ovvero non consegnarlo. Certamente il notaio non potrà essere incaricato di procedere all'estinzione delle formalità sopravvenute, né tanto meno di effettuare pagamenti differenziati, non avendo egli ricevuto alcuna provvista, oltre che alcun incarico in tal senso.



Pare, perciò, plausibile ritenere che gli istituti bancari che prima richiedevano il deposito fiduciario, vorranno avvalersi della nuova normativa, di maggior tutela anche per loro, ma nulla vieta che proseguano con la prassi già esistente.

8.3. Cancellazioni ipoteche esistenti.

Nel caso in cui il venditore abbia concesso un'ipoteca sull'immobile, la relativa formalità sarà già nota a tutte le parti prima della vendita.

Sino ad oggi, ciò che avveniva era la contestuale estinzione del mutuo, con cancellazione notarile ovvero con lettera di assenso alla cancellazione semplificata *ex art. 40-bis del d. lgs. n. 385/1993*.

Con la nuova normativa, tale *modus operandi* subisce una leggera modificazione, perché l'estinzione del mutuo potrà solo essere differita al momento in cui avverrà lo svincolo del deposito con contestuale consenso a cancellazione dell'ipoteca: il notaio rogante dovrà perciò essere incaricato da entrambe le parti a procedere all'estinzione del mutuo utilizzando una parte della somma depositata, con la precisazione che potrà effettuare il relativo pagamento solo al momento della sottoscrizione da parte di un rappresentante della banca mutuante dell'atto di consenso a cancellazione dell'ipoteca; il mandato al notaio, naturalmente, dovrà essere comprensivo di tutti gli atti propedeutici per poter meglio agire, incluso il richiedere ed ottenere i conteggi dettagliati da parte della banca, comprensivi anche degli interessi che matureranno fino alla data dello svincolo.

Qualora le parti decidano di procedere alla cancellazione semplificata dell'ipoteca, *ex art. 40-bis del d. lgs. n. 385/1993*, il notaio potrà effettuare il pagamento quanto meno a fronte della presentazione da parte dell'istituto bancario creditore di una lettera contenente la quietanza e la rinuncia preventiva alla dichiarazione di permanenza dell'ipoteca ovvero l'impegno a procedere alla cancellazione dell'ipoteca secondo la normativa richiamata ⁽⁶⁶⁾, salvo che non si intenda procedere con la cancellazione mediante atto notarile, contestualmente alla quale il notaio certamente consegnerà la somma in oggetto.

8.4. Cancellazioni pignoramenti.

La formalità pregiudizievole costituita dal pignoramento può essere cancellata solo decorso il termine di venti giorni dall'ordinanza che dichiara estinta la procedura, senza che siano intervenute opposizioni agli atti esecutivi, *ex artt. 632 e 617, comma 2, c.p.c.*

Perciò, gli atti trascritti successivamente al pignoramento sono inopponibili non solo al creditore pignorante, ma anche ai creditori intervenuti nell'esecuzione: non è quindi sufficiente, al fine di arrestare la procedura esecutiva in corso, effettuare il pagamento dovuto al creditore pignorante, ma occorre altresì accertarsi che non vi siano interventi di altri creditori che



potrebbero però aver luogo anche successivamente alla stipula della compravendita o alla relativa trascrizione.

Il punto centrale del dilemma è che, senza lo svincolo, i creditori non possono essere pagati e non rinunciano alla procedura.

Ad oggi, i creditori della procedura unitamente al debitore lasciano le somme in deposito al notaio sino all'estinzione della procedura e alla effettiva cancellazione della formalità.

Questo comporta che le somme restino ancora una volta nelle mani del notaio sequestratario, perché la controversia è già in essere, con un diverso ed ulteriore mandato rispetto a quello del venditore e acquirente della vendita, seppur con una finalità comune, ovvero il possibile trasferimento del bene libero all'acquirente ⁽⁶⁷⁾.

8.5. Vendite a catena.

Un caso che si presenta con moderata frequenza è quello che vede una vendita concatenata ad un'altra. Il venditore della prima vendita sarà poi l'acquirente della seconda, ottenendo con la prima la provvista necessaria per il secondo acquisto.

Anche in questo caso, la soluzione del problema passa attraverso il notaio. Egli, infatti, tratterà le somme depositate dal primo acquirente con un incarico duplice: il primo, conservarle sino a che la prima vendita sia trascritta senza formalità e svincolarle a favore del venditore, ma con il secondo incarico lo svincolo conterà nel trattenerle, sempre sul medesimo conto segregato, a favore del venditore della seconda vendita, dove il primo venditore risulta acquirente.

La tecnica redazionale della seconda vendita prevederà due eventi propedeutici allo svincolo, il primo relativo al buon fine della trascrizione della prima vendita, senza il quale l'acquirente non ha la provvista, e il secondo relativo al buon fine della trascrizione della seconda.

8.6. Quietanza del pagamento effettuato presso il notaio ed effetti sull'ipoteca legale.

Tutte le volte in cui una delle parti chiedi il deposito del prezzo presso il notaio, il pagamento ha una sorte particolare: esso, infatti, sarà eseguito dall'acquirente ma non a mani del venditore bensì mediante deposito sul conto corrente dedicato del notaio.

La questione della qualifica del pagamento a mani del notaio è delicata e va risolta in base ad alcune osservazioni.

La prima è che l'acquirente ha effettuato la sua prestazione nel modo consentito dalla novella, senza più doversi attivare, anche se in effetti il venditore non riceve le somme in quel momento. La conseguenza giuridica di tale osservazione consiste nel ritenerlo liberato dalla obbligazione del pagamento del prezzo.

In effetti, 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 ai sensi dell'art. 1 comma 63 lett. c) l. 124/2013 ⁽⁶⁸⁾.



Tale modalità di pagamento, perciò, seppur non soddisfattiva, libera il debitore, che nulla dovrà più eseguire a vantaggio del venditore, avendo eseguito la prestazione dovuta nei termini di legge.

Tale dato indiscutibile determina una conseguenza estremamente rilevante: l'avvenuto pagamento conformemente all'art. 2834 c.c. comporta che non vi è titolo perché possa sorgere il diritto all'ipoteca legale a vantaggio del venditore. Sarà, perciò, necessario far constare ciò dall'atto. Mancano in sostanza i presupposti per l'iscrizione dell'ipoteca legale.

Sulla base delle osservazioni esposte, si suggerisce una clausola di tal fatta: "Le parti, sulla base del disposto dell'art. 2834 c.c., tenuto conto del pagamento del debitore attuato a mani del notaio di cui all'art. (x) del presente atto, sulla base del disposto del comma 63 art. 1 lett c) della l. 124/2014, riconoscono non esservi titolo per l'iscrizione dell'ipoteca legale" ⁽⁶⁹⁾.

Un altro aspetto da sottolineare è che pare poco corrispondente ad esigenze di economicità, celerità e trasparenza pensare che il pagamento effettuato dal notaio debba constare da una quietanza susseguente ⁽⁷⁰⁾, poiché il pagamento a mani del notaio è già sufficiente a costituire la liberazione del debitore acquirente.

La qualificazione, poi, di tale pagamento è nella disponibilità dell'autonomia negoziale.

Assegnare al pagamento a mani del notaio la forza di pagamento soddisfattivo sarà una scelta delle parti e del notaio, anche a fronte della valutazione del rischio di insorgenza di formalità pregiudizievoli intermedie. In tale caso, la pattuizione dovrà risultare chiaramente dal contratto.

In tale ultima ipotesi, il venditore rilascerà ampia e finale quietanza di saldo.

In assenza di espressa pattuizione in tal senso, il versamento sul conto corrente dedicato sarà da intendersi come adempimento non soddisfattivo.

In tale caso, sarà ben possibile richiamare quanto già la prassi oggi effettua per i bonifici bancari le cui ricevute bancarie sono prova del pagamento, senza compromettere in alcun modo la circolazione del bene e senza aumentare i costi dell'atto ⁽⁷¹⁾. Nel caso specifico, due saranno le ricevute bancarie idonee a provare la soddisfazione del venditore: quella del versamento dall'acquirente al notaio e quella dal notaio al venditore, che avrà la duplice funzione di mostrare anche l'adempimento dell'incarico da parte del notaio oltre che la prova del pagamento.

In presenza di deposito fiduciario e di formalità preesistenti segnalate che il notaio dovrà provvedere a cancellare utilizzando come provvista le somme depositate ai sensi della lett. c) del comma 63, sarà estremamente utile aggiungere la previsione che anche le ricevute bancarie dei pagamenti effettuati con la finalità di estinguere il debito del venditore ed ottenere la cancellazione della formalità devono valere come prova di adempimento dell'incarico da parte del notaio. Le ricevute di tutti detti pagamenti effettuati a fronte del mandato di cui al comma 63 lett. c) saranno oggetto di trasmissione non solo al venditore come prova dell'esecuzione corretta del mandato a pagare ma anche all'acquirente, e ne rimarrà traccia anche nel prospetto contabile che il notaio redigerà ai sensi del comma 66 bis.



La sorte del contratto, nel caso in cui si verificano patologie specifiche, dovrà, poi, essere meglio disciplinata nel contratto stesso, affinché non possano sorgere dubbi in merito alla sorte dello stesso e ai rimedi spettanti alla parte eventualmente danneggiata.

8.7. Formalità preesistenti e non segnalate

La normativa in oggetto concede una seconda possibilità al notaio che ha effettuato le ispezioni con anticipo senza aggiornarle, che non le ha effettuate o, infine, che le ha effettuate ma non le ha ben verificate.

Infatti, la lettera del testo del comma 66 bis impone di trattare le formalità preesistenti e non segnalate nello stesso modo in cui devono essere trattate le formalità sopravvenute.

In tale modo, l'acquirente viene ugualmente tutelato, mentre il venditore non può addurre un danno salvo le ipotesi, che sono residuali, di trascrizioni o iscrizioni pregiudizievoli effettuate a sua insaputa.

Il notaio, nel caso di formalità preesistenti non segnalate, avrà ugualmente delle responsabilità professionali, ma in ogni caso esse saranno mitigate anche dalla maggior facilità che avrà l'acquirente al recupero della somma versata, non essendo detta somma finita nelle mani del venditore e confusa con il suo patrimonio.

Vera Tagliaferri

Tabella modifiche normative

L. 27 dicembre 2013, n. 147, art. 1	L. 27 dicembre 2013, n. 147, art. 1
Testo originario	Testo modificato dalla Legge n. 124/2017
63. Il notaio o altro pubblico ufficiale è tenuto a versare su apposito conto corrente dedicato: a) tutte le somme dovute a titolo di onorari, diritti, accessori, rimborsi spese e contributi, nonché a titolo di tributi per i quali il medesimo sia sostituto o responsabile d'imposta, in relazione agli atti dallo stesso ricevuti o autenticati e soggetti a pubblicità immobiliare, ovvero in relazione ad attività e prestazioni per le quali lo stesso sia delegato dall'autorità giudiziaria; b) ogni altra somma affidatagli e soggetta ad	63. Il notaio altro o pubblico ufficiale è tenuto a versare su apposito conto corrente dedicato: a) tutte le somme dovute a titolo di tributi per i quali il medesimo sia sostituto o responsabile di imposta, e comunque le spese anticipate di cui all'articolo 15 primo comma numero 3), del decreto del presidente della Repubblica 26 ottobre 1972 n. 633, e successive modificazioni, in relazione agli atti a repertorio dallo stesso ricevuti o autenticati e soggetti a pubblicità immobiliare o commerciale. b) ogni altra somma affidatagli e soggetta ad



<p>obbligo di annotazione nel registro delle somme e dei valori di cui alla <i>legge 22 gennaio 1934, n. 64</i>, comprese le somme dovute a titolo di imposta in relazione a dichiarazioni di successione;</p> <p>c) l'intero prezzo o corrispettivo, ovvero il saldo degli stessi, se determinato in denaro, oltre alle somme destinate ad estinzione delle spese condominiali non pagate o di altri oneri dovuti in occasione del ricevimento o dell'autenticazione, di contratti di trasferimento della proprietà o di trasferimento, costituzione od estinzione di altro diritto reale su immobili o aziende.</p>	<p>obbligo di annotazione nel registro delle somme e dei valori di cui alla legge 22 gennaio 1934 n. 64;</p> <p>c) l'intero prezzo o corrispettivo, ovvero il saldo degli stessi, se determinato in denaro, oltre alle somme destinate ad estinzione di gravami o spese non pagate o di altri oneri dovuti in occasione del ricevimento o dell'autenticazione di atti di trasferimento della proprietà o di trasferimento, costituzione o estinzione di altro diritto reale su immobili o aziende, se in tal senso richiesto da almeno una delle parti e conformemente all'incarico espressamente conferito; nei casi previsti dalla presente lettera il notaio deve ricusare il suo ministero se le parti non depositano antecedentemente o contestualmente alla sottoscrizione dell'atto, l'importo dei tributi degli onorari e delle altre spese dell'atto, salvo che si tratti di persone ammesse al beneficio del gratuito patrocinio.</p>
<p>64. La disposizione di cui al <i>comma 63</i> non si applica per la parte di prezzo o corrispettivo oggetto di dilazione; si applica in relazione agli importi versati contestualmente alla stipula di atto di quietanza. Sono esclusi i maggiori oneri notarili.</p>	<p>64 ABROGATO</p>
<p>65. Gli importi depositati presso il conto corrente di cui al <i>comma 63</i> costituiscono patrimonio separato. Dette somme sono escluse dalla successione del notaio o altro pubblico ufficiale e dal suo regime patrimoniale della famiglia, sono assolutamente impignorabili a richiesta di chiunque ed assolutamente impignorabile ad istanza di chiunque è altresì il credito al pagamento o alla restituzione della somma depositata.</p>	<p>65. Le somme depositate nel conto corrente di cui al comma 63 costituiscono patrimonio separato. Dette somme sono escluse dalla successione del notaio o altro pubblico ufficiale e dal suo regime patrimoniale della famiglia, sono impignorabili a richiesta di chiunque ed impignorabile è altresì il credito al pagamento o alla restituzione delle stesse.</p>
<p>66. Eseguita la registrazione e la pubblicità dell'atto ai sensi della normativa vigente, e verificata l'assenza di formalità pregiudizievoli</p>	<p>66 nei casi previsti dalle lettere a) e b) del comma 63, il notaio altro pubblico ufficiale può disporre delle somme di cui si tratta solo per gli</p>



<p>ulteriori rispetto a quelle esistenti alla data dell'atto e da questo risultanti, il notaio o altro pubblico ufficiale provvede senza indugio a disporre lo svincolo degli importi depositati a titolo di prezzo o corrispettivo. Se nell'atto le parti hanno previsto che il prezzo o corrispettivo sia pagato solo dopo l'avveramento di un determinato evento o l'adempimento di una determinata prestazione, il notaio o altro pubblico ufficiale svincola il prezzo o corrispettivo depositato quando gli viene fornita la prova, risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, ovvero secondo le diverse modalità probatorie concordate tra le parti, che l'evento dedotto in condizione si sia avverato o che la prestazione sia stata adempiuta. Gli interessi sulle somme depositate, al netto delle spese di gestione del servizio, sono finalizzati a rifinanziare i fondi di credito agevolato, riducendo i tassi della provvista dedicata, destinati ai finanziamenti alle piccole e medie imprese, individuati dal decreto di cui al comma 67.</p>	<p>specifici impieghi per i quali gli sono state depositate, mantenendo di ciò idonea documentazione. Nei casi previsti dalla lettera c) del comma 63, eseguite la registrazione e la pubblicità dell'atto ai sensi della normativa vigente, verificata l'assenza di gravami e formalità pregiudizievoli ulteriori rispetto a quelle esistenti alla data dell'atto o da questo risultanti, il notaio o altro pubblico ufficiale provvede senza indugio a disporre lo svincolo degli importi depositati a favore degli aventi diritto. Se nell'atto le parti hanno previsto che il prezzo o corrispettivo sia pagato solo dopo l'avveramento di un determinato evento o l'adempimento di una determinata prestazione, il notaio o altro pubblico ufficiale svincola il prezzo o corrispettivo depositato quando gli viene fornita la prova, risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, ovvero secondo le diverse modalità probatorie concordate tra le parti, che l'evento dedotto in condizione si sia avverato o che la prestazione sia stata adempiuta.</p>
	<p>66 bis il notaio o altro pubblico ufficiale può recuperare dal conto dedicato, a seguito di redazione di apposito prospetto contabile, le somme di cui al comma 63 che abbia eventualmente anticipato con fondi propri, nonché le somme in esso versate diverse da quelle di cui al medesimo comma 63.</p>
<p>67. Entro centoventi giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri, adottato su proposta del Ministro dell'economia e delle finanze, di concerto con il Ministro della giustizia, sentito il parere del Consiglio nazionale del notariato, sono definiti termini, condizioni e modalità di attuazione dei <i>commi da 63 a 66</i>, anche con riferimento all'esigenza di definire condizioni contrattuali omogenee applicate ai conti correnti dedicati.</p>	<p>67. Gli interessi maturati su tutte le somme depositate, al netto delle spese delle imposte relative al conto corrente, sono finalizzati a rifinanziare i fondi di credito agevolato destinati ai finanziamenti alle piccole e medie imprese, secondo le modalità e i termini individuati con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri, adottato, su proposta del Ministro dell'economia delle finanze, entro centoventi giorni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione. Entro lo stesso termine il Consiglio nazionale del notariato elabora, ai</p>



	<p>sensi della lettera f) dell'articolo 2 della legge 3 agosto 1949 n. 577, e successive modificazioni, principi di deontologia destinati individuare le migliori prassi al fine di garantire l'adempimento regolare, tempestivo e trasparente di quanto previsto dai commi 63, 65, 66 e 66 bis del presente articolo, nonché dal presente comma. Del pari provvedono gli organi preposti, secondo i rispettivi ordinamenti alla vigilanza degli altri pubblici ufficiali roganti.</p>
	<p>In base all'art. 1. Comma 143 della Legge sulla concorrenza, "Entro tre anni dalla data di entrata in vigore della presente legge, e in seguito ogni triennio, il Consiglio nazionale del notariato, sentiti gli organi preposti alla vigilanza degli altri pubblici ufficiali roganti, presenta al Ministro della giustizia una relazione sullo stato di applicazione delle norme di cui ai commi da 63 a 67 dell'articolo 1 della legge 27 dicembre 2013, n. 147, come modificati dal comma 142 del presente articolo, segnalando le eventuali criticità e proponendo le modifiche ritenute opportune."</p>
L. 16 febbraio 1913 n. 89	L. 16 febbraio 1913 n. 89
Testo originario	Testo modificato dalla Legge n. 124/2017
Art. 93 bis	Art. 93 bis
<p>1. Il Consiglio notarile distrettuale vigila sull'osservanza, da parte dei notai iscritti al collegio, dei principi e delle norme di deontologia professionale elaborati dal Consiglio nazionale del notariato secondo quanto previsto dall'<i>articolo 2, comma primo, lettera f), della legge 3 agosto 1949, n. 577, e successive modificazioni.</i></p> <p>2. Al fine di controllare il regolare esercizio dell'attività notarile, i consigli notarili</p>	<p>1. Il Consiglio notarile distrettuale vigila sull'osservanza, da parte dei notai iscritti al collegio, dei principi e delle norme di deontologia professionale elaborati dal Consiglio nazionale del notariato secondo quanto previsto dall'articolo 2, comma primo, lettera f), della legge 3 agosto 1949, n. 577, e successive modificazioni.</p> <p>2. Al fine di controllare il regolare esercizio dell'attività notarile, i consigli notarili</p>



distrettuali, tramite il presidente o un loro componente, delegato dal consiglio, possono:

- a) effettuare accessi agli studi ed esaminare atti, repertori, indici, registri, libri e documenti contabili del notaio nonché richiedere, anche periodicamente, informazioni e l'esibizione di documenti, estratti repertoriali, atti, registri e libri anche di natura fiscale;
- b) esaminare gli estratti repertoriali conservati presso gli archivi notarili distrettuali con facoltà di ottenerne copia, dandone preventivo avviso ai notai interessati;
- c) assumere informazioni presso le amministrazioni e gli uffici pubblici.

2-bis. L'Agenzia delle entrate trasmette al Consiglio nazionale del notariato, esclusivamente con modalità telematiche entro il secondo mese successivo a quello di scadenza, le informazioni sugli omessi e ritardati versamenti richiesti ai notai con avviso di liquidazione.

distrettuali, tramite il presidente o un loro componente, delegato dal consiglio, possono:

- a) effettuare accessi agli studi ed esaminare atti, repertori, indici, registri, libri e documenti contabili del notaio nonché richiedere, anche periodicamente, informazioni e l'esibizione di documenti, estratti repertoriali, atti, registri e libri anche di natura fiscale;
- b) esaminare gli estratti repertoriali conservati presso gli archivi notarili distrettuali con facoltà di ottenerne copia, dandone preventivo avviso ai notai interessati;
- c) assumere informazioni presso le amministrazioni e gli uffici pubblici.

2-bis. L'Agenzia delle entrate trasmette al Consiglio nazionale del notariato, esclusivamente con modalità telematiche entro il secondo mese successivo a quello di scadenza, le informazioni sugli omessi e ritardati versamenti richiesti ai notai con avviso di liquidazione.

2-ter. Il Consiglio notarile distrettuale procede annualmente al sorteggio di un numero di notai pari almeno a un ventesimo degli iscritti al ruolo, presso i quali sono eseguite ispezioni dirette al controllo della regolare tenuta e dell'impiego dei fondi e dei valori consegnati a ogni titolo al notaio in ragione del suo ufficio, e a tal fine:

- a) il notaio mette a disposizione del Consiglio notarile distrettuale, anche in via preventiva all'ispezione presso lo studio e nel più breve tempo possibile, tutta la documentazione contabile in suo possesso che gli è richiesta anche al fine di assicurare il rispetto delle disposizioni di cui all'articolo 1, commi da 63 a 67, della legge 27 dicembre 2013, n. 147, e successive modificazioni;**



<p>3. Il Consiglio nazionale del notariato vigila sull'applicazione dei suddetti principi e norme da parte dei consigli notarili distrettuali e adotta tutte le iniziative opportune per la loro applicazione.</p>	<p>b) il Consiglio notarile distrettuale nomina ogni due anni in numero congruo i notai incaricati di procedere alle ispezioni contabili, scegliendoli preferibilmente tra i notai appartenenti ad altri distretti della medesima Corte d'appello;</p> <p>c) le ispezioni contabili sono eseguite congiuntamente da tre notai nominati ai sensi della lettera b), secondo le modalità previste per le ispezioni presso gli studi notarili e con l'obbligo di astensione in ogni caso di conflitto di interessi»;</p> <p>3. Il Consiglio nazionale del notariato vigila sull'applicazione dei suddetti principi e norme da parte dei consigli notarili distrettuali e adotta tutte le iniziative opportune per la loro applicazione.</p>
--	---

-
- 1)** La scelta del legislatore attuale, rispetto a quella effettuata nel 2013, appare maggiormente efficace sotto il profilo dell'analisi economica del diritto, perché, pur rimanendo ispirata alla disciplina francese, permette che vi sia il correttivo della scelta delle parti per il ricorso al deposito. Si eviterà il costo del deposito del prezzo (non solo costo del notaio, ma anche costo in termini di anticipazione del denaro e provvista, nonché di più trasferimenti bancari) tutte le volte in cui i rapporti fra le parti o l'esiguità del bene o del prezzo rendano la cautela eccessiva rispetto all'atto.
 - 2)** Studio Nicola Forte CNN 29 agosto 2017.
 - 3)** Peraltro si segnala che la fattura Notartel è stata di recente modificata proprio al fine di tenere conto della novella in commento.



- 4)** “Le somme a cui fa riferimento la lettera *b*) in esame possono essere le più varie: quella in esame è, in effetti, *fattispecie residuale* rispetto a quelle indicate nelle lettere *a*) e *c*) del comma 63, e ricomprende quindi qualsiasi somma affidatagli”. Cfr. PETRELLI, *Il deposito del prezzo e di altre somme presso il notaio nella legge 27 dicembre 2013 n. 147*, in *Rivista Notarile*, 2014, p. 83.
Per ciò, ad esempio, sarà ben possibile ricevere somme rappresentanti il deposito del prezzo di una vendita di un quadro, oppure la caparra di un contratto preliminare.
- 5)** Art. 6 l. 64/1934.
- 6)** Per un approfondimento sull’impignorabilità delle somme, si rinvia a FABIANI, *Impignorabilità e conto corrente dedicato*, Studio CNN n. 515/2017/C.
- 7)** I Principi di deontologia per l’adempimento della disciplina di cui ai commi 63 e seguenti dell’art. 1 della legge 27 dicembre 2013 n. 147, all’art. 13 prevedono che le somme detenute dal notaio su conto corrente dedicato in conformità al comma 63 devono essere messe a disposizione del soggetto deputato all’esecuzione degli adempimenti conseguenti agli atti ed alla conservazione e gestione delle somme affidate. Il tutto nel rispetto del diritto di informazione degli eredi del notaio, aventi diritto alla retrocessione delle somme spettanti allo stesso ai sensi del comma 66 bis.
- 8)** Studio Nicola Forte CNN 29 agosto 2017.
- 9)** I Principi di deontologia per l’adempimento della disciplina di cui ai commi 63 e seguenti dell’art. 1 della legge 27 dicembre 2013 n. 147, fra le norme dedicate alle migliori prassi per la gestione delle somme dovute a titolo di tributi relative alle spese anticipate di cui all’art. 15, primo comma, numero 3) DPR 633/1972, dispongono all’art. 7, primo comma: “In conformità all’art.2, lettera d), in caso di mancata riscossione, prima o contestualmente all’atto, delle somme di cui alla lettera a) del comma 63, il notaio ne anticipa il versamento sul conto corrente dedicato in conformità al comma 66-bis, alternativamente: a) mediante singoli versamenti per ogni operazione o per più operazioni compiute nella giornata, accreditando di volta in volta dal conto corrente ordinario al conto corrente dedicato le somme necessarie per fare fronte alle anticipazioni del singolo atto o dell’intera giornata, costituendo sul conto dedicato la provvista necessaria; b) mediante la costituzione di un “castelletto”, appostando sul conto corrente dedicato una somma di denaro forfettariamente determinata. Detto “castelletto”, funzionale alla tempestiva esecuzione degli adempimenti, non deve eccedere la misura ragionevole in relazione al normale volume mensile dei tributi e delle anticipazioni gestite dallo studio e potrà essere nuovamente alimentato in entrata in relazione al suo utilizzo”.
- 10)** Vedi meglio infra par. 7.12.
- 11)** Vedi FABIANI, *Impignorabilità e conto corrente dedicato*, Studio CNN n. 515/2017/C.
- 12)** Il comma 63 prevede l’ipotesi della estinzione di diritti reali. Tra le fattispecie estintive di diritti reali con pagamento di un prezzo o corrispettivo rientrano la rinuncia abdicativa agli stessi e la cancellazione dell’ipoteca con contestuale pagamento del debito, di cui meglio infra al par. 8.3.
- 13)** L’iscrizione nel registro delle imprese funge da pubblicità dichiarativa con riferimento ai crediti aziendali (art. 2559 c.c.).
- 14)** L’art. 2556 c.c. fa “salva l’osservanza delle forme stabilite dalla legge per il trasferimento dei singoli beni che compongono l’azienda”.
- 15)** Il legislatore, con il D.L. n. 112 del 2008 convertito con L. n. 133 del 2008, all’art. 36 comma 1-bis, ha previsto che l’atto di trasferimento di cui al secondo comma dell’art. 2470 c.c. potesse essere sottoscritto con firma digitale, senza ulteriori specificazioni, attribuendo ad un intermediario abilitato l’onere del deposito entro trenta giorni, presso l’ufficio del Registro Imprese. Tale norma, per la sua ambiguità testuale, ha concesso spazio per un’interpretazione estensiva, in senso di permettere di ritenere possibile che la cessione di quote societarie possa essere conclusa senza il necessario intervento di un notaio, ma soltanto con l’ausilio di un intermediario qualificato. Posizioni caute affermano che permanga la necessità dell’autentica notarile per una serie di controlli di legalità quali l’accertamento dell’identità personale delle parti, l’indagine della volontà e della capacità di agire delle stesse, la verifica della legittimazione e dei poteri di rappresentanza, il controllo di legalità dell’atto soggetto ad iscrizione. Vedi SPADA, *Una postilla in tema di cessione di quote con firma digitale*, in *Notariato*, 2008, p. 538 ss.; MONGELLI e CAVALLO, *La necessità dell’autentica notarile nella cessione di quote della srl: ricostruzione interpretativa*, in *Riv. Not.*, 2010, p. 209. Per una prima giurisprudenza vedi Trib. Vicenza, ord. 23 novembre 2009, afferma che “tale articolo introduce semplicemente la possibilità che l’atto di trasferimento sia sottoscritto con firma digitale e depositato a cura di intermediario abilitato; tale norma nulla dice sulla necessità dell’autentica della sottoscrizione da parte del notaio, stabilita dalla norma di riferimento, per cui nulla fa ritenere che tale necessità di autenticazione da parte del notaio sia venuta meno.”, in *Riv. not.* 2010, p. 208.
- 16)** Per un approfondimento sul contratto di deposito vedi: SCALISI, *Il contratto di deposito*, in *Il Codice Civile, Commentario*, fondato da Schlesinger, Milano, 2011; MASTROPAOLO, *I contratti reali*, in *Trattato di diritto civile*, diretto da Sacco, Torino 1999, p. 63 ss.; MASTROPAOLO, *Deposito in generale*, in *Enc. Giuridica*, X, Roma, 1988; MASTROPAOLO, *Il deposito*, in *Trattato di*



dir. privato, diretto da Rescigno, tomo IV, Torino 1985; DE MARTINI, *Deposito* (diritto civile) in *Nuov. Dig. It.*, V, Torino, 1960, p. 498; GALASSO A. e GALASSO G., *Deposito*, in *Dig. Disc. Priv.*, sez. civ., Torino, 1989, p. 255.

- 17) SCALISI, *op. cit.*, p. 11.
- 18) FORCHIELLI, *I contratti reali*, Milano, 1952, p. 97 ss.
- 19) SCALISI, *op. cit.*, p.34.
- 20) TAGLIAFERRI, *Il deposito del prezzo e il nuovo patrimonio segregato presso il notaio*, in *Le nuove leggi civili e commentate*, 2014, 507 ss.
- 21) SCALISI, *op. cit.*, p. 36.
- 22) FABIANI, *Impignorabilità e conto corrente dedicato*, Studio CNN n. 515/2017/C.
- 23) SCALISI, *op. cit.*, p. 40.
- 24) Le prime indicazioni approvate dal Consiglio Nazionale del Notariato in data 28 luglio 2017 affermano che se il notaio rileva formalità pregiudizievoli 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.
- 25) Per un approfondimento sul sequestro convenzionale vedi DE CRISTOFARO, *Sequestro convenzionale*, in *Digesto discipline privatistiche*, sez. civ., XVIII, Torino, 1998, p. 485 ss.; FORTINO, *Sequestro conservativo e convenzionale*, in *Enc. Dir.*, XLIII, Milano, 1990, p. 100 ss.; PERCHIUNNO, *Sequestro convenzionale*, in *Trattato di diritto privato*, diretto da Rescigno, Torino, 1985, p. 586 ss.; D'ONOFRIO, *Del sequestro convenzionale*, in *Comm. Scialoja Branca*, Bologna – Roma, 1966, p. 157.
- 26) Non è necessaria la presenza di una lite giudiziaria, ma è sufficiente una controversia; cfr. MASTROPALOLO, *I contratti reali cit.*, 628. Segnala come non esista un obbligo di instaurare un procedimento giudiziale a seguito del sequestro convenzionale DE CRISTOFARO, *Sequestro cit.*, p. 488.
- 27) TAGLIAFERRI, *Il deposito del prezzo cit.*, 2014, 507 ss.
- 28) Per un approfondimento sul contratto di mandato vedi GRAZIADEI, *Mandato*, in *Dig. disc. priv.*, sez. civ., XI, 1994; LUMINOSO, *Mandato, commissione e spedizione*, in *Trattato di diritto civile e commerciale*, diretto da Cicu Messineo, Milano, 1984; *Il mandato e la commissione*, in *Tratt. dir. priv.* diretto da Pietro RESCIGNO, 12, *Obbligazioni e contratti*, IV, Torino, 1985, rist. 1986; ALCARO, *Mandato e attività professionale*, Milano, 1988; BAVETTA, *Mandato* (dir. priv.), in *Enc. dir.*, XXV, 1975; CARNEVALI, *Mandato*, in *Enc. giur. Treccani*, XIX, 1990; MINERVINI, *Il mandato, la commissione, la spedizione*, in *Trattato di diritto civile* diretto da Filippo Vassalli, vol. VIII, t. 1, Torino, 1952, (II ed. 1954); SACCO, *Principio consensualistico ed effetti del mandato*, in *Foro it.*, 1966 I, p. 1384-1397; MAFFEIS, *Le obbligazioni del mandatario e del mandante*, in *I contratti di collaborazione*, in *Trattato dei contratti* diretto da Rescigno Gabrielli, Torino, 2011, p. 175 ss.
- 29) L'inquadramento tecnico del concetto di formalità pregiudizievoli risultanti a seguito del controllo effettuato dal notaio certamente include le formalità rinvenute nei registri immobiliari. Non deve però essere trascurata la possibilità per le parti di incaricare il notaio di effettuare ulteriori verifiche, come ad esempio quelle aventi ad oggetto l'eventuale iscrizione a registro imprese del fallimento del venditore.
- 30) La fattura rappresenta il documento fiscale utile anche ai fini contabili per redigere il prospetto di cui al comma 66 bis ed effettuare il prelievo correlato.
- 31) Per un approfondimento sui patrimoni separati vedi PINO, *Il patrimonio separato*, Padova, 1950; GAMBARO, *Segregazione e unità del patrimonio*, in *Trusts e attività fiduciarie*, 2000, p. 156 ss.; QUADRI, *La destinazione patrimoniale. Profili normativi e autonomia privata*, Napoli 2004; TONDO, *I patrimoni separati dalla tradizione all'innovazione*, in *Vita notarile*, 2005, p. 1360; DORIA, *Vincoli di destinazione e patrimonio del soggetto*, in *Le nuove forme di organizzazione del patrimonio*, Torino, 2010, p. 1 ss.; BARBIERA, *Responsabilità patrimoniale (artt. 2740-2744)*, in *Il Codice Civile – Commentario*, diretto da Pietro SCHLESINGER, Milano, 1991, p. 20 ss.; BIGLIAZZI GERI, *Patrimonio autonomo e separato*, in *Enc. dir.*, XXXII, 1982.
- 32) “La moltiplicazione delle ipotesi (tipiche) di separazione del patrimonio sembra, da un lato, rinsaldare la chiusura del sistema a forme atipiche di “patrimoni di destinazione” costituenti patrimonio separato del soggetto; corrispondentemente, però, la legge riconosce al soggetto di selezionare autonomamente un determinato assetto di “interessi meritevoli di tutela”, aggregando, con portata segregante, una parte del proprio patrimonio per l'attuazione di quegli interessi” DORIA, *op. cit.*, p. 5.
La limitazione della responsabilità patrimoniale, infatti, rappresenta l'elemento maggiormente caratterizzante la figura: la specializzazione della responsabilità inverte la regola generale che chiama il debitore a rispondere con tutti i suoi beni presenti e futuri e assicura a tutti i creditori l'eguale diritto di essere soddisfatti sui beni del debitore. BARBIERA, *Responsabilità patrimoniale, op. cit.*, p. 20.
- 33) Ad esempio, i creditori del defunto, quando temono che l'eredità venga aggredita dai creditori dell'erede, possono esercitare il diritto di richiedere la separazione dei beni del defunto da quelle dell'erede in modo da assicurarsi con i beni



del defunto il soddisfacimento dei loro crediti a preferenza dei creditori dell'erede; Vedi GIAMPETRAGLIA, *Della separazione dei beni del defunto da quelli dell'erede*, in *Commentario del Codice civile*, diretto da E Gabrielli, a cura di Cuffaro e Delfini, vol 1, p. 349 ss..

L'eredità giacente costituisce patrimonio separato; Vedi CECERE, *Dell'eredità giacente*, in *Commentario del Codice civile*, diretto da E Gabrielli, a cura di Cuffaro e Delfini, vol 1, p. 397 ss.

Il patrimonio devoluto al concepito o al nascituro non concepito di persona vivente costituisce anch'esso un patrimonio separato, come quello donato agli stessi soggetti; Vedi CALVO, *Amministrazione in caso di eredi nascituri*, in *Commentario del Codice civile*, diretto da E Gabrielli, a cura di Cuffaro e Delfini, vol 2, p. 596 ss.

- 34)** LENZI, *Le destinazioni atipiche e l'art. 2645 ter c.c.*, in *Contratto e impr.*, 2007, p. 232 ss.; GAZZONI, *Osservazioni sull'art. 2645 ter c.c.*, in *Giust. civ.*, 2006, II, p. 167; NUZZO, *Atto di destinazione e interessi meritevoli di tutela*, in *La trascrizione dell'atto negoziale di destinazione. L'art. 2645 ter del codice civile*, a cura di M. Bianca, Milano 2007, pp. 65-66;
- 35)** GENTILI, *Deposito del prezzo e separazione patrimoniale*, in *Riv. Not.*, 2014, 669 ss; l'A. evidenzia come in questo caso il patrimonio separato non abbia uno scopo in senso forte perché le somme non trovano nel patrimonio separato la loro destinazione finale "essendo in esso (per così dire) solo in transito, ed essendo necessario che tale transito non le svii però dalla destinazione finale cui ciascuna è intesa".
- 36)** TAGLIAFERRI, *Il deposito del prezzo cit.*, 2014, 507 ss.
- 37)** Studio Nicola Forte CNN 29 agosto 2017.
- 38)** Studio Nicola Forte CNN 29 agosto 2017.
- 39)** GABRIELLI G., *La pubblicità immobiliare*, Milano, 2012, p. 69-70; TAGLIAFERRI, *Circolazione dei beni immobili e trascrizione*, in *Trattato dei diritti reali*, a cura di Gambaro Morello, 2009, 827 ss; TAGLIAFERRI, *Doppie alienazioni e tutele*, in *Trattato dei diritti reali*, a cura di Gambaro Morello, 2009, p. 655 ss. e in particolare 656 e 657.
- 40)** BEVILACQUA, *Il deposito delle somme presso il notaio: in attesa dei decreti attuativi*, in *Diritto e società*, 2014, p. 14-15.
- 41)** TAGLIAFERRI, *Il deposito del prezzo cit.*, 2014, 507 ss.
- 42)** IACCARINO, *La rinuncia anticipata alla azione di restituzione*, in *Successioni e Donazioni*, Milano, 2017, 2128.
- 43)** Afferma BUSANI, *Deposito prezzo dal notaio anche per i vecchi accordi*, in *IlSole24ore*, 30 agosto 2017: "sarà senz'altro avanzata con forza (da quegli operatori immobiliari, notai compresi, che diano maggior rilievo al fastidio della inevitabile maggior complessità rispetto a un lungimirante favore per la massima trasparenza del mercato) la tesi della derogabilità pattizia di questa normativa in sede di contrattazione preliminare. È abbastanza prevedibile ritenere che essa sia qualificata come norma inderogabile perché appartenente al cosiddetto ordine pubblico di protezione finalizzata a tutelare il contraente reso debole dal sistema della pubblicità immobiliare il quale, per far funzionare la contrattazione nel suo complesso, giustamente sconta il rischio dell'incertezza in cui ci si trova nel periodo compreso dal momento dell'ultima ispezione dei Registri immobiliari fino al momento della trascrizione. D'altronde, se l'acquirente potesse pattiziamente rinunciare a questa protezione, non solo la rinuncia al deposito del prezzo diventerebbe immediatamente una "clausola di stile" della contrattazione preliminare e, paradossalmente, impatterebbe solo sugli sfortunati che abbiano stipule a cavallo dell'entrata in vigore della legge 124/2017; ma anche, e soprattutto, perché la nuova legge non servirebbe a nulla. Pattiziamente, il deposito prezzo si poteva fare anche prima della legge 124, ma non si è mai fatto perché nessun venditore l'avrebbe consentito: ora invece è bene convincersi che il legislatore ha voluto uno scenario più corretto e più civile".
- 44)** Il divieto di donazioni di beni futuri è un divieto espresso nel nostro ordinamento, manifestazione della politica legislativa di generale disfavore del nostro ordinamento per tutte quelle disposizioni senza corrispettivo che hanno per oggetto beni non presenti nel patrimonio del disponente al momento della manifestazione dell'intento dispositivo. BONILINI, *L'oggetto della donazione*, in *Trattato di Diritto delle Successioni e Donazioni*, VI, Milano, 2009, 437-440.
- 45)** Nel concetto di preliminare non notarile devono intendersi ricompresi tutti i formulari normalmente utilizzati dalle agenzie, ma anche i formulari che le parti possono trovare in internet ovvero che possano aver scritto personalmente, siano essi sotto forma di contratto vero e proprio ovvero sotto forma di proposta, che poi richiede una accettazione conforme.
- 46)** Nel caso in cui la rinuncia preventiva fosse oggetto di predisposizione unilaterale, come per il caso di preliminare predisposto dal costruttore ovvero dall'agenzia immobiliare, la rinuncia al deposito del prezzo dovrebbe, poi, essere trattata alla stregua di una clausola vessatoria ed essere oggetto di trattativa e di approvazione specifica comprovata da doppia sottoscrizione ai sensi dell'art. 1341,2 c.c. Ciò comunque non escluderebbe il rischio di richiesta di danno contro chi ha predisposto il contratto per il caso in cui la rinuncia si riveli dannosa se ottenuta senza aver fornito le informazioni necessarie sul funzionamento dell'istituto e sulle condizioni patrimoniali del venditore, oltre che sul rischio di una rinuncia eccessivamente anticipata rispetto alla conclusione del definitivo.



- 47) A favore della validità della rinuncia contenuta nel preliminare non notarile, vedi Caccavale, La clausola di “rinuncia” al “deposito del prezzo” nel contratto preliminare, in *Notariato*, 2017, 5, 1..
- 48) Artt. 136 e 147, lett. a) e b), l. not.).
- 49) BUSANI, *Deposito prezzo dal notaio anche per i vecchi accordi*, in *IlSole24ore*, 30 agosto 2017.
- 50) I Principi di deontologia per l’adempimento della disciplina di cui ai commi 63 e seguenti dell’art. 1 della legge 27 dicembre 2013 n. 147, all’art. 2, lett aa) espressamente stabiliscono che non è consentito al notaio utilizzare affidamenti bancari sul conto corrente dedicato, salvo eventuali affidamenti richiesti esclusivamente per coprire tempi i valuta e di disponibilità della somme versate, nonché gli eventuali assegni insoluti, purché i costi dell’affidamento siano addebitati al notaio.
- 51) Studio Nicola Forte CNN 29 agosto 2017.
- 52) Studio Nicola Forte CNN 29 agosto 2017.
- 53) I Principi di deontologia per l’adempimento della disciplina di cui ai commi 63 e seguenti dell’art. 1 della legge 27 dicembre 2013 n. 147, all’art. 9, secondo comma, affermano come sia preferibile che le somme di cui alle lettere b) e c) siano versate su un conto corrente dedicato distinto da quello su cui vengono versate le somme ex lett a).
- 54) Studio Nicola Forte CNN 29 agosto 2017.
- 55) I Principi di deontologia per l’adempimento della disciplina di cui ai commi 63 e seguenti dell’art. 1 della legge 27 dicembre 2013 n. 147, all’art. 2 lett bb) concedono espressamente al notaio di effettuare dal conto corrente dedicato, preconstituendo la relativa provvista, il pagamento delle somme dovute mensilmente all’Archivio notarile unitamente alla tassa archivio.
- 56) Studio Nicola Forte CNN 29 agosto 2017.
- 57) Studio n. 60-2006/T.
- 58) Studio n.218-2013/T.
- 59) Cass., sez. III, 14 ottobre 1967 n. 2468.
- 60) Coredi Trentino-Alto Adige, Friuli-Venezia Giulia e Veneto, n. reg. gen. 03/2011 e n.reg. coll. 01/2011.
- 61) Sul significato di somme e valori, vedi CASU, *Repertorio notarile*, in *Codice della legge notarile*, a cura di Mariconda-Casu-Tagliaferri, Assago, 2013, 332 (par. 14).
- 62) TRIMARCHI G., *La disciplina del Conto corrente “dedicato”, anzi. Dei conti correnti dedicati (ad alcuni atti notarili): meglio tardi che mai*, in *Immobili e Proprietà*, 2/2018, 69 ss.
- 63) La tracciabilità dei flussi finanziari è disciplinata dall’art. 3 e dall’art. 6 della Legge 13 agosto 2010, n. 136 e dall’art 6 della Legge 17 dicembre 2010, n. 217 di conversione, con modificazioni, del decreto-legge 12 novembre 2010, n. 187. La trasparenza e la tracciabilità delle modalità di pagamento nelle compravendite immobiliari è stata introdotta nel 2006 con la legge Bersani, in particolare comma 22 dell’articolo 35 del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248.
- 64) Sull’onerosità della costituzione di ipoteca, vedi CHIANALE, *L’ipoteca*, Torino 2010, p. 249 ss.
- 65) PETRELLI, *Il deposito cit.*, p. 93.
- 66) I Principi di deontologia per l’adempimento della disciplina di cui ai commi 63 e seguenti dell’art. 1 della legge 27 dicembre 2013 n. 147, all’art. 11 prevedono: “Quando abbia ricevuto incarico di estinguere debiti garantiti ipotecariamente utilizzando le somme depositate in conto prezzo o corrispettivo e sia applicabile la disciplina prevista dall’ articolo 40-bis del decreto legislativo 1 settembre 1993, n. 385, se le parti non hanno ritenuto di ricorrere alla cancellazione con atto notarile, il notaio procede allo svincolo delle altre somme depositate a titolo di prezzo o corrispettivo dopo aver acquisito idonea documentazione dell’estinzione del debito, salvo che la parte acquirente abbia espressamente richiesto nell’atto che il notaio non proceda allo svincolo del prezzo o corrispettivo prima del decorso del termine di cui al comma 3 dello stesso articolo 40-bis, senza che sia intervenuta l’annotazione di permanenza dell’ipoteca o che l’istituto bancario abbia espressamente rinunciato alla facoltà di revoca”.
- 67) TAGLIAFERRI, *Il deposito del prezzo e il nuovo patrimonio segregato presso il notaio*, in *Le nuove leggi civili e commentate*, 2014, 507 ss.
- 68) La situazione del debitore che paga a mani del notaio può essere valutata alla stregua del debitore che paga a mani dell’ufficiale giudiziario a norma dell’art. 494 c.p.c. al fine di evitare il pignoramento. In effetti, anche l’ufficiale giudiziario va qualificato come *adiectus solutionis causa* e un risalente tribunale ha qualificato proprio il versamento allo stesso in conformità all’art. 1188 c.c. come produttivo dell’estinzione del rapporto obbligatorio. Tale versamento, però, seppur estintivo dell’obbligazione, non è soddisfacente per il creditore. Per un attento commento al Tribunale Napoli 20 maggio 1961 n. 2608 si rinvia al commento di P. PERLINGIERI, *Sulla natura liberatoria del versamento della somma dovuta nelle mani dell’ufficiale giudiziario all’atto del pignoramento*, in *Dir. Giur.*, 1961, 383—389; l’Autore evidenzia come la liberatorietà dei



pagamenti fatti al rappresentante, a persona indicata dal creditore o autorizzata dalla legge siano una eccezione espressamente prevista e nello specifico caso commentato la legittimazione dell'ufficiale giudiziario a ricevere il pagamento è certa ma non è certo se al solo fine di evitare il pignoramento o anche quale adempimento.

In merito alla possibilità di qualificare il pagamento a mani del notaio come adempimento *ex art. 1188 c.c.*, si segnala AMADIO, *Prime osservazioni sul "deposito prezzo" (Legge 27 dicembre 2013 n. 147)*, in *Riv. Not.*, 2014, 679 ss;

- 69)** Per modalità redazionali, vedi anche TRIMARCHI, IACCARINO, *Clausole generali sul deposito prezzo a mani di notaio*, in *Notariato*, 5, 2017, 599.
- 70)** Le parti possono scegliere di attribuire al pagamento effettuato a mani del notaio valenza di pagamento soddisfattivo e perciò in atto, dopo aver esplicitato la scelta effettuata dalle parti in ordine alla qualificazione del deposito a mani del notaio, ben potrà essere rilasciata quietanza.
- 71)** LABRIOLA, *Compravendita e mutuo: modalità di quietanza del prezzo*, in *Notariato*, 2000, 2, 172, dove l'Autore sottolinea come la quietanza sia un atto non negoziale con finalità probatoria ma a cui non è attribuita valenza liberatoria, che deve essere riconosciuta al pagamento. Perciò il pagamento è il fatto estintivo e la dichiarazione di quietanza certifica tale fatto, ma, se il pagamento è effettivamente avvenuto, di esso il debitore potrà dare prova in ogni modo e le scritture contabili del bonifico sono certamente idonee ad assolvere alla funzione richiesta.

(Riproduzione riservata)