



CONSIGLIO
NAZIONALE
DEL
NOTARIATO

COMUNICATO STAMPA

***DEPOSITO DEL PREZZO DAL NOTAIO,
LE ISTRUZIONI PER L'USO
DEL CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO***

Roma, martedì 14 novembre 2017- Il Consiglio nazionale del Notariato ha pubblicato sul sito www.notariato.it le istruzioni per l'uso del deposito del prezzo dal notaio nella compravendita. La novità introdotta dalla legge sulla concorrenza (legge n. 124/2017, articolo 1, commi 63 e seguenti) è entrata in vigore lo scorso 29 agosto. L'operazione del Notariato rientra nella campagna informativa #casaconviene del Ministero dell'Economia e delle Finanze. Il materiale è scaricabile al seguente link: http://www.notariato.it/sites/default/files/Deposito_Prezzo.pdf

PREMESSA

Chi compra si vede esposto al rischio che, tra la data del rogito e la data della sua trascrizione nei predetti registri, venga pubblicato un gravame inaspettato a carico del venditore: un'ipoteca, un sequestro, un pignoramento, una domanda giudiziale, eccetera. Scenari di questo tipo si sono verificati assai raramente perché i notai adempiono all'obbligo della trascrizione in tempi molto brevi, quasi azzerando i rischi.

Importando in Italia una prassi già da tempo vigente in Francia, la nuova legge infatti afferma che qualora sia «richiesto da almeno una delle parti», il notaio deve tenere in deposito il saldo del prezzo destinato al venditore fino a quando non sia eseguita la formalità pubblicitaria con la quale si acquisisce la certezza che l'acquisto si è perfezionato senza subire gravami.

FACOLTATIVITA'

Si tratta di una tutela facoltativa: in sede di rogito l'acquirente, a seconda dei casi, può optare per avvalersene o rinunziarvi. Sarebbe opportuno che tale opzione venisse manifestata prima del rogito, ma nulla esclude, comunque, che di fronte a motivi gravi sopravvenuti e imprevedibili, si possa manifestare l'opzione anche direttamente alla stipula.

EFFETTI

Le somme che il notaio si vede versare da parte dell'acquirente (e che dovranno necessariamente essere intestate non al venditore, bensì al notaio stesso) saranno da lui segregate su di un conto corrente dedicato che ha appositamente acceso in banca con la destinazione di "*conto dedicato ai sensi della Legge 147/2013*".

Queste somme sono assolutamente al sicuro: sia perché sono separate dal patrimonio del notaio (non cadono nella sua successione, in caso di premorienza; non vanno nella comunione legale del coniuge; sono impignorabili da parte dei suoi creditori) sia perché sono impignorabili anche dai creditori del venditore. Non solo. Gli interessi attivi che produce il conto dedicato vanno a beneficio delle piccole e medie imprese.

POSSIBILI ULTERIORI UTILIZZI

Il deposito del prezzo protegge dal rischio di trascrizioni o gravami pregiudizievoli nelle more tra la stipula e la trascrizione dell'atto. Ma può tornare utile alle parti nelle seguenti ipotesi:

1) **PRESENZA DI UN PIGNORAMENTO O DI UNA IPOTECA PREGRESSA** – La casa è gravata da un pignoramento o da un'ipoteca. In atto si conviene che il prezzo venga pagato solo ad avvenuta cancellazione di dette formalità

2) **CASA SOGGETTA A PRELAZIONE LEGALE** – L'immobile è soggetto a prelazione legale. In atto si conviene che il prezzo venga pagato una volta che sia venuta meno la possibilità di esercitare la prelazione.

3) **CASA NON AGIBILE** – Nell'atto si conviene che il prezzo venga pagato solo ad avvenuta presentazione della segnalazione certificata di agibilità.

4) **CASA NON LIBERA DA PERSONE O COSE** – L'immobile è ancora occupato dal venditore. Si conviene che il prezzo venga pagato solo ad avvenuta consegna della casa all'acquirente libera da persone e cose.

5) **PRESENZA DI DEBITI DEL VENDITORE** - Il venditore non ha ancora saldato tutte le spese condominiali a suo carico (ad es. spese straordinarie deliberate prima dell'atto per opere non ancora eseguite al momento della stipula). Al fine di garantire l'acquirente (che potrebbe essere chiamato a rispondere di tali spese ex art. 63 disp. att. c.c.) presso il notaio vengono depositate le somme necessarie a coprire tali spese con l'incarico per il notaio di effettuare i pagamenti richiesti dall'amministratore di condominio.

TUTELA ANCHE PER IL VENDITORE

Il deposito del prezzo garantisce il corretto e sicuro perfezionamento del trasferimento del denaro dall'acquirente al venditore, il quale incasserà le somme dopo qualche giorno ma non correrà alcun rischio in ordine all'effettivo incasso della somma pattuita.

PER ULTERIORI INFORMAZIONI:

Ufficio Relazioni con i Media- Consiglio Nazionale del Notariato:

Chiara Cinti 3463808202 - ccinti@notariato.it

Erminia Chiodo 3669110270 – echiodo@notariato.it