



CONSIGLIO  
NAZIONALE  
DEL  
NOTARIATO

## PRINCIPI DI DEONTOLOGIA PROFESSIONALE DEI NOTAI

+++++

### PRASSI OPERATIVE

**per l'adempimento della disciplina di cui ai commi 63 e  
seguenti dell'art.1 della legge 27 dicembre 2013, n.147  
(come modificato dalla legge 4 agosto 2017, n.124)**

I seguenti Capi esemplificano alcune prassi operative che assicurano l'adempimento delle disposizioni legislative relative, di cui viene data diffusione ai sensi dell'art.49 dei vigenti "Principi di deontologia professionale dei notai".

Sono possibili prassi diverse da quelle in appresso descritte, purché rispettose dei vigenti "Principi di deontologia professionale dei notai".

***Capo I – Delle migliori prassi per la gestione delle somme dovute a titolo di tributi e relative alle spese anticipate di cui all'art. 15, primo comma, numero 3) DPR 633/1972.***

#### 1.

In conformità all'art.46, lettera c), dei vigenti "Principi di deontologia professionale dei notai", in relazione alle somme di cui alla lettera a) del comma 63 dell'art.1 della legge n.147/2013, rimosse prima o contestualmente all'atto, il notaio può, alternativamente:

- a) versare sul conto dedicato le somme rimosse mediante specifico pagamento (assegno, bonifico, denaro contante nei limiti ammessi o versamento mediante POS) relativo esclusivamente a dette somme;
- b) versare sul conto corrente dedicato le somme rimosse con unico mezzo di pagamento, comprensivo di compensi e IVA; successivamente, in tempi ragionevoli, il notaio recupera le somme relative a compensi e IVA, redigendo e conservando l'apposito prospetto contabile (salvo che intenda lasciarle sul conto dedicato in conformità al seguente punto 2.);
- c) versare sul conto corrente ordinario le somme rimosse con unico mezzo di pagamento, comprensivo di compensi e IVA, purché abbia preventivamente o contestualmente accreditato sul conto dedicato l'importo corrispondente a tributi e anticipazioni dell'atto, comunque mantenendo di ciò idonea evidenza contabile.

#### 2.

In conformità all'art.46, lettera d), dei vigenti "Principi di deontologia professionale dei notai", in caso di mancata riscossione, prima o contestualmente all'atto, delle somme di cui alla lettera a) del comma 63 del suddetto art.1 della legge n.147/2013, il notaio ne anticipa il versamento sul conto corrente dedicato in conformità al comma 66-bis del medesimo art.1, 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 gestiti dallo studio e potrà essere nuovamente alimentato in entrata in relazione al suo utilizzo.

In entrambi i casi, il notaio può, successivamente:

- a) recuperare le somme riscosse dal cliente e versate sul conto dedicato, redigendo il prospetto contabile previsto dal comma 66-bis del predetto art.1;
- b) accreditare direttamente sul conto corrente ordinario dello studio le somme riscosse dal cliente, così effettuando il recupero "virtuale" delle somme anticipate, comunque mantenendo di ciò idonea evidenza contabile.

Il notaio non può, comunque, contravvenire al generale divieto di prestare ai clienti finanziamenti, utilizzando sistematicamente il castelletto per anticipare ai clienti tributi ed anticipazioni non riscossi.

### 3.

Al fine della documentazione degli specifici impieghi fatti delle somme depositate sul conto dedicato:

- per i versamenti dei tributi collegati alla registrazione degli atti, la relativa documentazione sarà rappresentata dallo stesso adempimento unico e dalle relative ricevute di pagamento;
- per le spese anticipate in nome e per conto della clientela, la relativa documentazione sarà quella valida ai fini fiscali.

Il prospetto contabile di cui al comma 66-bis del predetto art.1, comunque redatto, dovrà consentire di individuare con chiarezza, anche unitamente alla fattura analitica e ad altra documentazione contabile, l'ammontare delle somme indicate dal citato comma 63, ricevute o da ricevere e versate in relazione a ciascuno degli atti ricevuti o autenticati, la destinazione effettiva data alle somme medesime e la differenza tra gli importi destinati alle finalità di cui al comma 63 e quelli comunque versati per i quali si evidenzia il diritto al recupero.

Tale prospetto contabile può anche consistere in elaborazioni complessive in grado di evidenziare per l'insieme delle somme versate sul conto dedicato le risultanze differenziali, purché si evincano con chiarezza ed immediatezza i predetti elementi.

### ***Capo II – Delle migliori prassi per la gestione dei prezzi, dei corrispettivi e delle somme disciplinate nella lettera c) del comma 63 dell'art.1 della legge n.147/2013 e delle relative menzioni in atto***

### 4.

Qualora le parti, o almeno una di esse, intendano avvalersi della facoltà prevista dalla lettera c) del predetto comma 63, il notaio, dando seguito a tale richiesta, rende edotte le parti della misura del compenso a lui spettante in relazione a tale attività.

Le somme di cui alle lettere b) e c) del citato comma 63 sono versate su conto corrente dedicato preferibilmente distinto da quello relativo alle somme di cui alla lettera a) del medesimo comma 63. Le somme riscosse dal notaio, quale delegato del giudice nelle procedure esecutive, a titolo di corrispettivo dell'aggiudicazione, sono versate sul conto della procedura, tenuto in conformità alle disposizioni del giudice delegante.

### 5.

L'adempimento del dovere di informativa alle parti sui vantaggi e sulle tutele offerti dalla lettera c) del suddetto comma 63 è documentato mediante menzione in atto, comprensiva anche dell'eventuale

scelta negativa delle parti, ovvero con separato documento sottoscritto dalle parti o in altro modo idoneo.

## 6.

In caso di deposito delle somme ai sensi dell'art.1, comma 63, lettera c) della legge 27 dicembre 2013, n.147, il notaio procede allo svincolo delle somme depositate a favore dell'avente diritto in conformità all'incarico ricevuto o, in mancanza di specifica indicazione risultante dall'atto, in conformità a quanto previsto dal comma 66 del suddetto art.1.

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.

Se nell'atto le parti hanno previsto che il prezzo o corrispettivo venga pagato dopo l'avveramento di un determinato evento o l'adempimento di una determinata prestazione, nell'atto ai fini dello svincolo è specificata la prova che deve essere acquisita per far constare che l'evento dedotto in condizione si è avverato o che la prestazione è stata adempiuta.

Il notaio è autorizzato a svincolare il prezzo o corrispettivo depositato sul conto corrente dedicato in favore di soggetto diverso dalla parte alienante solo se ciò è stato espressamente previsto nell'atto da tutte le parti d'accordo tra loro, ovvero in base a provvedimento del giudice.

In relazione agli atti riguardanti immobili siti nei territori soggetti al sistema tavolare di cui al R.D. 28 marzo 1929 n. 499, le disposizioni del presente articolo si applicano con riferimento, in luogo dell'eseguita trascrizione, all'ordine di iscrizione di cui all'art. 94 della legge tavolare, previa verifica dell'assenza di formalità pregiudizievoli ulteriori rispetto a quelle risultanti dall'atto e accettate dalla parte acquirente e di richieste di esecuzione di tali formalità, delle quali deve rispondere la parte alienante.