

Deposito del prezzo dal notaio: dal Notariato le istruzioni per l'uso

16 Novembre 2017

Come previsto dalla **Legge n. 124/2017** (c.d. *Legge sulla concorrenza*), nei trasferimenti immobiliari è facoltà di una delle due parti di richiedere il deposito del prezzo al notaio rogante fino ad avvenuta trascrizione del contratto di compravendita.

L'art. 1, comma 142 della Legge n. 124/2017 sostituisce, infatti, il comma 63, art. 1 della **legge 27 dicembre 2013, n. 147** (c.d. *Legge di Stabilità per il 2014*) con il seguente:

«63. Il notaio o altro 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 d'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 obbligo di annotazione nel registro delle somme e dei valori di cui alla legge 22 gennaio 1934, n. 64;

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».

Il nuovo comma c), importando in Italia una prassi già da tempo vigente in Francia, prevede che se ne 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.

Il Notariato, al fine di chiarire le nuove disposizioni e nell'ambito della campagna informativa **#casaconviene** del Ministero dell'Economia e delle Finanze, ha pubblicato le istruzioni per l'uso del deposito del prezzo dal notaio nella compravendita (in allegato).

EFFETTI DEL DEPOSITO

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 DEL DEPOSITO PREZZO

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.

FACOLTATIVITÀ DEL DEPOSITO PREZZO

A differenza di come avviene in Francia, la tutela del deposito prezzo è facoltativa: in sede di rogito l'acquirente, a seconda dei casi, può optare per avvalersene o rinunziarvi.

Sarebbe conforme a correttezza e buona fede nelle trattative tra le parti (ed anche nei rapporti con il notaio) che tale opzione venga manifestata in tempo utile perché il venditore si possa organizzare. Nulla esclude, comunque, che di fronte a motivi gravi sopravvenuti e imprevedibili, si possa manifestare l'opzione anche direttamente alla stipula.

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.

[legge-04.08.2017-124](#)

[deposito-prezzo-notariato](#)