

Compri casa? C'è il conto del notaio

EUGENIO FATIGANTE
ROMA

Chi non ha presente la scena dal notaio, con il venditore che consegna le chiavi e il compratore che salda alla firma del rogito di un immobile? Bene, d'ora in poi potrebbe divenire molto più rara. Nelle pieghe della legge Concorrenza, infatti, dal 29 agosto (ma anche per la stipula di un atto relativo a un preliminare siglato prima di quella data) è scattata una significativa novità per il mondo delle compravendite immobiliari. Si tratta del "deposito prezzo" presso il notaio, una norma voluta per rafforzare le tutele per l'acquirente, sulla scia di una analoga esistente in Francia da più di cent'anni.

Di fatto, se anche una sola delle due parti contraenti lo richiederà, la somma fissata per il passaggio di proprietà (oltre alle somme destinate all'estinzione di spese non pagate o di altri oneri, tipo quelli condominiali) sarà depositata in un apposito conto, che ogni notaio dovrà quindi aprire per la propria attività. Il denaro sarà sbloccato solo dopo che il professionista avrà concluso tutti i controlli del caso, verificando che non vi sono ostacoli pregiudizievoli alla conclusione della trattativa. In Italia, spiega Carlo Carbone, notaio salernitano (e docente alla "Scuola

Napoletana"), «c'è la registrazione telematica, unica al mondo, quindi i rischi erano ridotti già prima. Comunque, è un istituto da salutare con favore, che rafforza le garanzie. Ma ancor più importante sarebbe accompagnarlo con una detassazione che renda più diffusi i preliminari, oggi gravati da costi fiscali notevoli, in modo da assicurarsi appunto già in fase preliminare notarile tutte le garanzie necessarie».

Con la legge Concorrenza più tutele per gli acquirenti: si può pagare il venditore solo dopo la trascrizione. Obbligatorio per il professionista aprire un conto dedicato

L'istituto è stato introdotto per evitare un evento raro, ma che non si può escludere: nel periodo - per quanto breve - che intercorre tra la data del rogito e quella della sua trascrizione, da parte del notaio, nei registri immobiliari può capitare che venga iscritta un'ipoteca o trascritto un pignoramento sul medesimo bene, ignorato (non per sua colpa) dal notaio

all'atto del rogito. Con il rischio, quindi, che l'acquirente perda casa e soldi. Si poteva anche verificare il caso - stavolta fraudolento - di un venditore che, dopo aver venduto a Tizio, cedesse lo stesso giorno (o quello dopo) l'immobile in questione a Caio, incassando quindi due corrispettivi, per poi svanire. Con il "deposito prezzo" si annulla ogni rischio, perché il venditore incasserà l'importo pattuito solo una volta espletate tutte le verifiche del caso.

La novità complica però la vita a quanti puntavano a fare una "triangolazione", per così dire: ovvero vendere la casa di proprietà e, con l'importo incassato al rogito, provvedere subito ad acquistarne un'altra in cui trasferirsi. Questo "giocchino" diverrà più complicato, a meno che le due parti si accordino fra di loro per derogare alla novità. Ovviamente il deposito delle somme, talora ingenti, presso il notaio ha tutte le garanzie: avverrà su conti "dedicati" (quindi non pignorabili e che non rientrano nell'eventuale successione del notaio), oltre allo stesso ruolo di garanzia del notaio. Infine, i tempi di sblocco saranno comunemente celeri, qualche giorno al massimo. Quanto agli interessi maturati, andranno dritti nelle casse dello Stato: ma saranno vincolati a finanziare i fondi di credito agevolato per le piccole e medie imprese.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

