

## Il deposito del prezzo presso il notaio tutela gli acquirenti

Deposito del prezzo a tutela degli acquirenti di immobili da costruire. È quanto prevede lo studio n. 418/2018, approvato dalla Commissione civilistica del Consiglio nazionale del notariato, secondo il quale il nuovo strumento consente il rispetto del dlgs 122/2005 (art.8) in quanto evita che il venditore riceva la somma prima che sia formato il titolo per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

Il deposito del prezzo presso il notaio, con obbligo di versamento della somma in un conto corrente dedicato, separato dal patrimonio personale del notaio e impignorabile a richiesta di chiunque, è operativo dal 29 agosto 2017, data di entrata in vigore delle modifiche apportate dalla legge annuale sulla concorrenza (n. 124/17) alla legge 147/2013, che lo aveva per prima disciplinato. In una compravendita immobiliare le parti possono pertanto pattuire che il prezzo dovrà essere versato al venditore solo se questi avrà trasferito il bene all'acquirente libero da trascrizioni e/o iscrizioni pregiudizievoli. L'acquirente verserà la somma nelle mani del notaio, il quale, accertata la libertà del bene, dovrà consegnarla al venditore.

Il risparmio privato, spesso investito nell'acquisto immobiliare, esige un approdo sicuro. Il deposito del prezzo è quindi senza dubbio un ulteriore tassello nel quadro degli

strumenti di garanzia degli acquirenti di beni immobili. Il deposito del prezzo, conosciuto a livello globale nella pratica degli affari è uno strumento agile, flessibile, dal costo limitato e la sua utilità è legata alle caratteristiche di affidabilità tipiche del notaio, soggetto terzo e imparziale. E non è certo casuale che la legge parli di «somma affidatagli».

La realtà delle contrattazioni può però essere la più varia. Gli interessi dei soggetti coinvolti nella contrattazione sono multiformi e ben possono trovare realizzazione attraverso l'uso virtuoso di tale strumento negoziale. Il notaio diventa supervisore e garante a tutto

tondo dell'operazione negoziale.

Quando si tratta di «immobili da costruire», però, la legge (art. 8 dlgs122/05) prevede che il notaio non può procedere alla stipula dell'atto di compravendita se, anteriormente o contestualmente

alla stipula, non si sia proceduto alla suddivisione del finanziamento in quote o al perfezionamento di un titolo per la cancellazione o frazionamento dell'ipoteca a garanzia o del pignoramento gravante sull'immobile.

Lo studio in questione valorizza l'uso del deposito del prezzo anche nel settore degli immobili da costruire, poiché il deposito evita che il venditore/costruttore riceva la somma prima che sia formato

il titolo per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile (che è l'obiettivo perseguito dalla norma a tutela degli acquirenti dal costruttore).

Il deposito del prezzo, è questa la proposta interpretativa contenuta nello studio, impedendo al costruttore di ricevere subito la somma, consente la stipula della vendita anche in assenza del titolo per la cancellazione dell'ipoteca. Il notaio, verificata l'assenza di ulteriori gravami pregiudizievoli oltre quello (o quelli) da cancellare, verserà alla banca creditrice le somme occorrenti e otterrà il consenso (notarile) alla liberazione dell'immobile ipotecato o la quietanza attestante l'avvenuta estinzione dell'obbligazione garantita e l'impegno della banca a comunicare la richiesta di cancellazione dell'ipoteca all'ufficio dei registri immobiliari.

L'interpretazione proposta offre maggiori garanzie rispetto al consueto modo di procedere. Attualmente, fatti i pagamenti nelle mani del costruttore medesimo e utilizzata la somma, in tutto o in parte, per la contestuale cancellazione dell'ipoteca (operazione pienamente rispettosa della norma), è ben possibile che prima della trascrizione della vendita sia iscritta o trascritta un'ulteriore formalità pregiudizievole, così compromettendo l'interesse dell'acquirente alla sicurezza giuridica dell'acquisto.

**Francesca Filauri**  
componente della Commissione  
civilistica del Cnn

**Il risparmio privato, spesso investito nell'acquisto immobiliare, esige un approdo sicuro. Il deposito del prezzo è quindi senza dubbio un ulteriore tassello nel quadro degli strumenti di garanzia per gli acquirenti di immobili**

