

Immobili. Conto del notaio: nuove regole vigenti dal 29 agosto

Deposito del prezzo anche per le trattative in corso

Angelo Busani

La nuova normativa sul deposito del prezzo nelle mani del notaio incaricato della stipula del contratto di compravendita (articolo 1, comma 63 e seguenti, legge 124/2017) si applica dal 29 agosto scorso e, quindi, senz'altro alle negoziazioni immobiliari che si sono attivate da tale data.

Si pone un tema particolare per le contrattazioni già in corso perché, ad esempio, può benissimo darsi il caso di un contratto preliminare stipulato prima del 29 agosto che obblighi alla stipula di un definitivo dopo l'entrata in vigore della legge; oppure il caso che, prima del 29 agosto, sia stata accettata una proposta d'acquisto o di vendita. In queste ipotesi dunque ci si chiede: può l'acquirente domandare, in vista del rogito, che il notaio trattenga il prezzo fino ad avvenuta trascrizione del contratto definitivo? Può il venditore affermare che, essendosi svolta la contrattazione preliminare anteriormente al 29 agosto, la norma sul deposito prezzo non si rende applicabile a un contratto definitivo che, seppur programmato dopo il 29 agosto, consegua a quella contrattazione preliminare?

È bene, al riguardo, ricordare che, per effettuare il deposito del prezzo nelle mani del notaio, non occorre necessariamente un accordo in tal senso tra i contraenti, ma che al deposito si deve necessariamente ricorrere (essendo il notaio obbligato a riceverlo) quando lo domandi (dice la legge) «almeno una delle parti». Bisogna inoltre considerare, per contestualizzare bene la questione, che se l'acquirente formula una richiesta di «deposito-prezzo» al notaio, il venditore non ne ha poi chissà quale documento: i notai sono infatti ormai organizzati per trascrivere in 2-3 giorni, quindi la fisica disponibilità mo-

netaria nelle mani del venditore tarda solo di pochissime ore rispetto alla ricezione del denaro in occasione del rogito.

Ancora, è opportuno tenere in considerazione che il deposito del prezzo al notaio non determina, per il venditore, alcun rischio di non ricevere i soldi una volta che sia effettuata la trascrizione del rogito: infatti, i soldi sul conto del notaio sono intoccabili da chiunque e destinabili dal notaio solo a pagare il venditore (o a liberare il bene compravenduto dai vincoli di cui esso sia gravato); e quindi, l'eventualità che il venditore possa non ricevere i soldi può dipendere solo da eventi pregiudizievoli di cui sia causa il venditore stesso (è, ad esempio, l'ipotesi che il venditore subisca un'ipoteca, un sequestro, un pignoramento o altri ac-

cadimenti del genere nell'imminenza del rogito). Nessun altro evento può impedire che il notaio non consegni i soldi che il venditore deve legittimamente ricevere; in particolare, non può succedere alcun evento, dipendente dall'acquirente, che impedisca la consegna del prezzo al venditore.

Cercando dunque di rispondere alla domanda se la nuova normativa sul deposito del prezzo si applichi alle contrattazioni già «in corso», la risposta appare inevitabilmente positiva. Infatti, se così si pensa, non si tratta di un'applicazione retroattiva della legge, poiché la non retroattività della legge significa che la legge non si applica ad eventi già accaduti prima che la legge abbia vigore; ma qui, in effetti, si tratta dell'applicazione della legge a un evento che accade quando la legge già vige.

Se poi una nuova legge interagisce con un rapporto giuridico che dura nel tempo (si pensi a un contratto di locazione) e, in tale spazio temporale si verifica un mutamento di legislazione (senza che la nuova legge disponga norme transitorie per i rapporti in corso) è abbastanza ovvio ritenere che la nuova legge impatta non solo sui rapporti instaurati dal momento della sua entrata in vigore in avanti, ma anche sui rapporti in corso, seppur quando questi rapporti ebbero origine vigeva una differente regolamentazione. Un caso (in ambito notarile) abbastanza analogo si ebbe nel 2005 quando entrò in vigore la norma secondo cui la restituzione degli immobili donati non è possibile se, entro 20 anni dalla donazione, non sia proposta opposizione alla donazione stessa da parte dei legittimari del donante; ma anche allora ci si convinse che, per le donazioni anteriori al 2005, i 20 anni non decorressero dal 2005, bensì dalla data in cui la donazione venne stipulata.

L'approfondimento



Più tutela per l'acquirente
 Sul Sole 24 Ore di ieri i primi chiarimenti sulla norma della legge annuale sulla concorrenza, in vigore dallo scorso 29 agosto, che consente il trasferimento sul «conto deposito» aperto dal notaio del prezzo o del saldo della compravendita immobiliare.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

