

LE NOVITÀ IN TEMA DI DEPOSITO DEL PREZZO AL NOTAIO

Che cos'è il deposito del prezzo al notaio

Il deposito del prezzo al notaio è la materiale consegna al notaio dell'intero prezzo della vendita (o del saldo del prezzo, se è già stato pagato un acconto o se sono state pagate delle caparre). La norma è già presente in altre legislazioni europee (ad esempio in Francia).

Il meccanismo previsto dalla legge sulla concorrenza prevede che l'acquirente consegni l'importo del prezzo al notaio (prima dell'atto di vendita) e che sia poi il notaio stesso a consegnare il prezzo alla parte venditrice. La consegna del prezzo non è però contestuale all'atto di vendita, ma avviene qualche giorno dopo.

A che cosa serve

Il deposito del prezzo al notaio serve per dare ulteriori garanzie alle parti in occasione della vendita di un immobile.

In Italia (e in tutti i paesi dove il diritto attuale è l'evoluzione del diritto romano) esistono Registri Pubblici dove sono "trascritti", tra l'altro, tutti gli atti di vendita di immobili. Esaminando i Registri Pubblici si riesce a stabilire chi è il proprietario dell'immobile e se sull'immobile ci sono gravami (ad esempio ipoteche). Il notaio che stipula un atto di vendita, entro pochi giorni dalla stipula, trascrive l'atto nei Registri Pubblici. L'acquirente rischia però che nel tempo intercorrente tra la stipula del suo atto di acquisto e la trascrizione nei Registri Pubblici possano intervenire eventi pregiudizievoli (come ad esempio iscrizioni di ipoteche). Se queste trascrizioni o iscrizioni pregiudizievoli precedono la trascrizione dell'atto di acquisto, sono "opponibili" all'acquirente, nel senso che possono essere fatte valere nei confronti dell'acquirente (sono un problema dell'acquirente: ad esempio la casa viene comprata con l'ipoteca appena iscritta invece che libera da ipoteche). È evidente che, in una situazione del genere, il fatto che il notaio abbia in deposito il prezzo è una garanzia fondamentale per l'acquirente. Il notaio, infatti, a seconda dei casi, potrà estinguere il debito del venditore con parte del prezzo che ha in deposito ed ottenere la cancellazione dell'ipoteca, oppure restituire i soldi all'acquirente, che potrà risolvere il contratto di vendita senza avere perso il prezzo (o senza doverlo recuperare giudizialmente).

Il venditore, da parte sua, non corre il rischio che i mezzi di pagamento che riceve siano contraffatti.

Chi lo può chiedere

Il deposito del prezzo può essere richiesto dalle parti concordemente, ma, in mancanza di accordo, può anche essere richiesto da una sola delle parti (acquirente o venditore).

Attività del notaio

Il notaio deposita il prezzo su un "conto dedicato", e sul medesimo conto dedicato deposita tutte le somme costituenti le imposte sull'atto (imposte che poi versa allo Stato). Il conto dedicato è impignorabile e gli interessi maturati su tale conto spettano allo Stato. (Si possono trovare maggiori approfondimenti sul conto dedicato nella scheda specifica).

Una volta trascritta la vendita nei Registri Pubblici ed accertato che non sono stati trascritte od iscritte formalità pregiudizievoli per l'acquirente, trasmette il prezzo al venditore.

La nuova legge

Il deposito prezzo è previsto dalla legge sulla concorrenza, Legge 4 agosto 2017, n. 124, entrata in vigore il 29 agosto 2017 (legge che ha modificato la Legge 27 dicembre 2013, n. 147).

Trascrizione del preliminare

La “garanzia” del deposito del prezzo al notaio è alternativa (per l’acquirente) alla “garanzia” del contratto preliminare trascritto nei Registri Pubblici (la trascrizione è facoltativa, si fa solo se il preliminare è stipulato con atto notarile) e non solo registrato (la registrazione del contratto preliminare è invece obbligatoria per tutti).

La trascrizione del contratto preliminare nei Registri Pubblici ha infatti un effetto prenotativo, nel senso che eventuali trascrizioni o iscrizioni pregiudizievoli (ipoteche) che dovessero intervenire dopo la trascrizione del preliminare non sarebbero opponibili all’acquirente (non sarebbero un problema dell’acquirente, ma resterebbero un problema del venditore) se l’acquirente entro 3 anni trascrive il contratto definitivo di vendita. Il preliminare viene talvolta chiamato anche “compromesso” (Si possono trovare maggiori approfondimenti sulla trascrizione del contratto preliminare nella scheda specifica).