



Compravendita

Il deposito Prezzo presso il Notaio

di Pietro Zanelli Avvocato, Professore, Notaio

Dal 29 agosto 2017 è entrata in vigore la Legge 124/2017 avente ad oggetto la nuova normativa del “deposito prezzo”. Tale normativa rientra in quella linea di tutela e garanzia della circolazione degli immobili che è iniziata con la legge di conformità catastale del 30 luglio 2010 n.122, è proseguita con l’obbligo della dotazione della certificazione energetica e dal 1 settembre 2017 con l’ulteriore prassi di produrre alla stipulazione notarile la “relazione tecnica integrata urbanistico edilizia e di conformità catastale.” (Prassi perchè non è per legge ma per disposizioni dei singoli ordini notarili).

La normativa del “deposito prezzo” stabilisce che su richiesta di una delle parti contraenti il prezzo della compravendita possa essere depositato su un conto corrente dedicato e vincolato al pagamento delle tasse, bolli e diritti degli Uffici, a cura del Notaio, finchè lo stesso non abbia provveduto agli adempimenti di legge. All’indomani della trascrizione della compravendita e dopo aver verificato ulteriormente la libertà da ipoteche, il prezzo viene consegnato dal Notaio stesso al venditore.

Tale procedura che è sicuramente una garanzia per un compratore il cui venditore è in crisi economica, con possibilità di iscrizioni di ipoteche da parte di creditori o di Equitalia, ha però qualche controindicazione per le compravendite prive di complicazioni. Il Notaio per poter effettuare gli adempimenti e successivo svincolo dei soldi ha necessità di tempi tecnici che pur non superando due o tre giorni, forse qualche giorno di più in caso di festività possono ostacolare il venditore che vuole contestualmente acquistare a sua volta un nuovo immobile subito dopo la vendita. Lo stesso infatti non è di fatto in possesso del corrispettivo da poter utilizzare per il suo acquisto e deve inoltre corrispondere al Notaio un ulteriore compenso per la procedura del deposito prezzo che va annotato nel registro somme e valori disciplinato dalla normativa sui Notai.

Con tale normativa non vi è alcun rischio di una mancata restituzione del corrispettivo da parte del Notaio in quanto la somma stessa viene versata in un “conto dedicato” apposito, impignorabile ed utilizzato dal professionista esclusivamente per tale fine. La disciplina è per fortuna facoltativa perchè nella prassi commerciale avviene spesso che il venditore intenda immediatamente acquistare un nuovo immobile.