

Compravendite:conto corrente “vincolato” dei notai

11 Settembre 2017

La legge sulla concorrenza è intervenuta sulle regole per la tenuta, da parte dei notai, di un conto corrente vincolato per il deposito di alcune determinate somme. Il meccanismo del deposito vincolato era stato introdotto per la prima volta dalla Legge di Stabilità per il 2014 (Legge n. 147/2013) e di fatto mai entrato a regime per la mancata emanazione del regolamento attuativo. A suo tempo peraltro l'Ance aveva manifestato perplessità e preoccupazioni nei confronti della norma che mirava ad imporre, per le compravendite immobiliari, l'obbligo di depositare temporaneamente presso il notaio la somma pattuita.

Tale previsione è stata confermata anche dalla legge di modifica; tuttavia la scelta sul se depositare, fino alla trascrizione dell'atto nei registri immobiliari, la somma pattuita presso il conto vincolato appositamente creato oppure versarla direttamente a favore del venditore è stata rimessa alla volontarietà della parti contraenti (di fatto della sola parte acquirente l'unica che potrebbe vantare un reale interesse a far valere tale facoltà).

La disciplina sul deposito del prezzo è stata pensata con la finalità di tutelare l'acquirente contro l'eventualità che, prima della trascrizione dell'atto di compravendita, sia trascritto un altro atto dispositivo dell'immobile oppure sia trascritta un'altra formalità pregiudizievole (es. ipoteca, pignoramento).

Nel dettaglio ecco cosa prevedono i commi da 63 a 67 dell'art. 1 della L. 147/2013 come modificata e integrata dalla Legge 124/2017:

- **Obbligo**, per il notaio, o altro pubblico ufficiale, di deposito su un **conto corrente dedicato** delle seguenti somme:

- i tributi per i quali il notaio (o pubblico ufficiale) sia sostituto o responsabile d'imposta (es. imposte di registro, ipotecarie e catastali);
- le spese anticipate per atti a repertorio ricevuti o autenticati e soggetti a pubblicità immobiliare (trascrizione, iscrizione, annotazione) commerciale (es. iscrizione nel registro delle imprese);
- ogni altra somma affidatagli e soggetta ad obbligo di annotazione nel registro delle somme e dei valori (di cui alla legge 22 gennaio 1934, n. 64);

Finalità della normativa è di tutelare le parti in relazione ad eventi che possono creare confusione di tali somme con altre di proprietà del notaio. Le somme depositate nel conto corrente costituiscono, infatti, patrimonio separato. La previsione è relativa ad ipotesi di versamento di somme che, comunque, a prescindere dalla novella legislativa, andrebbero depositate presso il notaio. La novità consiste nell'obbligo, gravante sul notaio, di predisporre un apposito conto corrente.

- **Obbligo**, per il notaio o altro pubblico ufficiale di deposito su un conto corrente dedicato, **se richiesto da almeno una delle parti** e conformemente all'incarico conferito:

- dell'intero **prezzo o corrispettivo**, ovvero il **saldo**, se determinato in denaro, oltre alle **somme destinate ad estinzione di gravami o spese non pagate** (es. spese condominiali) o di altri oneri (es. mutuo garantito da ipoteca sull'immobile venduto) dovuti in occasione del ricevimento o dell'autenticazione di **atti di trasferimento della proprietà** o di trasferimento, costituzione o estinzione di altro diritto reale su immobili o aziende.

Si tratta, in sostanza, di somme che, di norma, non sono versate su un conto corrente presso il notaio ma transitano direttamente da parte acquirente a parte venditrice. La novità consiste nell'aver previsto la **facoltà** per le parti di chiedere espressamente che, a scopo cautelativo, tali importi siano provvisoriamente vincolati nell'apposito conto corrente notarile.

Anche se la norma fa riferimento genericamente a somme dovute in occasione di atti di trasferimento della proprietà il caso più frequente deve intendersi riferito sicuramente alle compravendite immobiliari (escluso però il contratto preliminare di compravendita).

Una volta eseguite la registrazione e la pubblicità dell'atto, lo svincolo delle somme accantonate avverrà solo dopo che il notaio abbia verificato l'assenza di gravami e formalità pregiudizievoli ulteriori rispetto a quelle preesistenti. Se la verifica dà positivo il notaio deve provvedere senza indugio a disporre lo svincolo degli importi depositati a favore degli aventi diritto.

La legge non dispone nulla per l'ipotesi in cui la verifica da parte del notaio abbia esito negativo.

[29691-Deposito somme su conto vincolato.pdf](#)[Apri](#)