



CAMMINO DIRITTO

Rivista di informazione giuridica
<https://rivista.camminodiritto.it>



IL DEPOSITO DEL PREZZO SUL CONTO DEL NOTAIO

Con la Legge 4 agosto 2017, n. 124 è stato “creato” l’istituto del cosiddetto “deposito prezzo”: in estrema sintesi, ma scenderemo maggiormente nei dettagli più avanti, la facoltà per le parti contrattuali di richiedere al notaio rogante il versamento del prezzo contrattuale su di un conto corrente a lui intestato.

di **Massimo Pipino**

IUS/15 - DIRITTO PROCESSUALE CIVILE

Articolo divulgativo - ISSN 2421-7123

Direttore responsabile

Raffaele Giaquinto

Pubblicato, Giovedì 28 Dicembre 2017

Con la Legge 4 agosto 2017, n. 124 è stato “creato” l’istituto del cosiddetto “deposito prezzo”: in estrema sintesi, la facoltà per le parti contrattuali di richiedere al notaio rogante il versamento del prezzo contrattuale su di un conto corrente a lui intestato. Prezzo contrattuale che verrà poi versato dal notaio alla parte venditrice una volta effettuate le verifiche propedeutiche alla registrazione ed alla pubblicazione del contratto (tipicamente si tratterà di un contratto di compravendita di un immobile).

In materia di deposito obbligatorio il legislatore italiano aveva ritenuto, ma con non troppa convinzione bisogna dire, di intervenire già con la Legge 27 dicembre 2013 n. 147, legge in cui era stata inserita una norma sul “deposito prezzo”, secondo cui tutte le somme che qualsiasi acquirente avesse dovuto corrispondere al venditore per l’acquisto di un immobile non avrebbero potuto essere consegnate direttamente al venditore, ma avrebbero dovuto obbligatoriamente essere versate in un conto speciale (secondo alcuni, che evidentemente non si erano premurati di fare quattro semplici conti, per permettere allo Stato di lucrarne gli interessi). Ovviamente, all’indomani della pubblicazione in Gazzetta Ufficiale di quella che, a chi scrive, appare una regola di civiltà difficilmente contestabile, sono da più e più parti (guarda caso alquanto interessate) state avanzate critiche feroci che millantavano i problemi gravissimi che si sarebbero verificati nella pratica quotidiana della compravendita immobiliare. Le obiezioni a quanto definito dal legislatore si concentravano sul fatto che il deposito prezzo non sarebbe stato solamente un esproprio per il venditore, che perdeva la proprietà dell’immobile ma non incassava il prezzo (obiezione pretestuosa in quanto il deposito su conto vincolato del prezzo sarebbe stato del tutto temporaneo, garantito ed escutibile in ogni momento una volta che fossero state espletate le formalità previste dalla legge), ma sarebbe stato anche un ostacolo gravissimo in numerose circostanze degli affari quotidiani. Sarebbe interessante sapere quali sarebbero stati questi ostacoli che avrebbero fatto soffrire il venditore e quali sarebbero state le operazioni che avrebbero necessariamente richiesto la disponibilità del danaro al momento della vendita (denaro che comunque sarebbe stato in ogni caso smobilizzato nel momento in cui le formalità connesse alla compravendita fossero state effettivamente e concretamente portate a termine dal professionista incaricato).

La materiale operatività delle norma in parola, evidentemente scomoda, venne però rinviata all’elaborazione di un regolamento di attuazione che la competente Commissione Ministeriale, in completo spregio del dettato normativo, non ha mai provveduto ad emanare: con la conseguenza che la legge è rimasta di fatto lettera morta. Con il comma 142 del “DDL concorrenza” convertito in Legge 4 agosto 2017, n. 124, entra effettivamente in vigore il “deposito prezzo”, tuttavia il legislatore ha fatto un deciso passo indietro rispetto a quanto aveva stabilito con i commi 63 e seguenti dell’articolo 1, della Legge 27 dicembre 2013 n. 147, poiché il dispositivo non è più obbligatorio ma solo facoltativo il che fa chiaramente intuire che con ogni probabilità esiste la concreta

possibilità che la norma resterà del tutto inattuata.

Quali sono le modalità di funzionamento del nuovo “deposito prezzo”

In estrema sintesi quando una delle parti coinvolte nell’operazione di compravendita, una qualsiasi delle parti, ritenga di richiedere il deposito prezzo, il notaio è tenuto a prelevare l’intero prezzo (ovviamente il prezzo residuo che al momento dell’atto non è ancora stato pagato) ed a versarlo su un conto dedicato speciale a disposizione dello Stato, in modo che lo Stato possa lucrarne gli interessi, e svincolandolo successivamente secondo le istruzioni dategli dalla parte.

Quali sono le finalità del deposito prezzo

“Gli interessi maturati su tutte le somme depositate, al netto delle spese e delle imposte relative al conto corrente, sono finalizzate a rifinanziare i fondi di credito agevolato destinati ai finanziamenti alle piccole e medie imprese”. Così dice la legge e qui non si può che concordare (ahimé) con i critici interessati del provvedimento: le somme relative agli interessi non potranno che essere irrisorie sia a causa dell’attuale stagione di interessi storicamente bassi sui c/c/c sia per motivazioni assolutamente pratiche. I tempi di giacenza di queste somme non potranno che essere estremamente brevi e quindi fruttiferi di pochi spiccioli. Il Legislatore avrebbe molto facilmente potuto essere più accorto (o lo è stato anche troppo disponendo una finalizzazione degli ipotetici frutti dei conti dedicati per scopi magari anche lodevoli ma che si sapeva in partenza essere irraggiungibili..... a pensar male si fa peccato, diceva qualcuno di lunga esperienza, ma spesso ci si azzecca).

Quali sono i costi del deposito prezzo

I costi del deposito prezzo connessi all’esecuzione del compito è discutibile debbano essere sostenuti dal contribuente in quanto l’opzione è chiaramente prevista per legge e le modalità di spostamento del danaro, la redazione di prospetti, note contabili, incarichi scritti, ricevute, passaggi di danaro da un conto all’altro, trasformazione di assegni circolari dal nome del notaio a quello del beneficiario, e così via, non si vede per quale ragione debbano generare costi ulteriori a carico del contribuente. Sta di fatto che la richiesta di deposito prezzo non è obbligatoria, ma è solo una facoltà riconosciuta ad una delle parti di avvalersi di uno strumento che lo tutelerebbe da alcune possibili circostanze negative. Il pensiero di chi scrive è, purtroppo, che lo strumento di tutela in parola sia destinato, a fronte dell’atteggiamento ostile, sia della categoria professionale coinvolta (che tuttavia sarebbe obbligata ex lege ad adempiere), che delle parti venditrici (che in merito non hanno alcun interesse per le ragioni più sopra esposte), a fare la stessa fine delle norme in materia di tutela degli acquirenti di immobili in costruzione (Decreto

Legislativo {https/URL}).

L'avente diritto al deposito prezzo

Quali sono i soggetti titolati a richiedere l'utilizzo del deposito prezzo? La legge dice "almeno una delle parti e conformemente all'incarico espressamente conferito". Da ciò si può evincere che ogni qualvolta qualcuno voglia utilizzare il deposito prezzo deve dare un incarico scritto al notaio (indispensabile affinché sia tutelato nei suoi diritti), col quale dare precise disposizioni, specialmente su quando svincolare la somma (a rogito effettuato ad esempio), con quali modalità, e cosa debba fare il notaio per lo svincolo. Con questo incarico si pattuiranno espressamente le spese e gli onorari a seconda, appunto, di ciò che la parte chiede al notaio (ammesso e non concesso che quanto richiesto non sia già stabilito ex lege come preciso dovere del notaio stesso). A titolo esemplificativo, se nell'incarico c'è scritto che il notaio può svincolare la somma solo dopo aver compiuto una serie di verifiche edilizio-urbanistiche (cosa cui è comunque obbligato per legge), è ovvio che la parte deve pagare anche gli onorari e i costi degli ingegneri e dei periti che il notaio incaricherà (ammesso e non concesso che i compiti pattuiti siano tali da esuberare quanto il notaio è comunque tenuto ad esperire).

Il diritto a richiedere l'applicazione delle norme in materia di "deposito-prezzo" rappresenta un diritto potestativo?

Un aspetto rilevante è che sembra, al momento, che le altre parti non possano opporsi alla scelta di una sola di esse. Devono soggiacere, e accettare, perché l'opzione di avvalersi del deposito prezzo è un'opzione potestativa, d'ordine pubblico, inderogabile e quindi irrinunciabile. Non sono ammesse neppure pattuizioni anticipate contrarie. Non si potrà, ovviamente a mio avviso, ad esempio, prevedere nel preliminare di vendita che le parti non si avvarranno del deposito prezzo. Ciò perché la parte deve essere libera fino all'ultimo momento di valutare le circostanze (magari sopraggiunte) che possano determinarlo in ordine alla decisione da assumere. E ci mancherebbe altro: si ipotizzi il caso, frequentissimo, di inadempimenti relativi alla realizzazione di particolari lavorazioni e/o finizioni. Come potrebbe l'acquirente cautelarsi se non attraverso il divieto di sblocco delle somme depositate presso il notaio sino all'adempimento completo di quanto richiesto?

Il potere della parte e la modalità di esecuzione

L'esperienza successiva ci dirà se verrà confermata la natura di diritto potestativo della scelta, e come influirà sulle compravendite questo nuovo potere di una delle parti di "bloccare" il pagamento, magari con decisione presa all'ultimo minuto a fronte di eventi

appena emersi. Una cosa però è già certa, che per quanto riguarda il notaio se la decisione non gli può essere comunicata all'ultimo momento (ma se ne può discutere), comunque, qualora una delle parti decida di avvalersi del deposito prezzo all'ultimo minuto, a parte la necessità di formulare l'incarico per iscritto come si è già detto, il rogito dovrà essere sospeso per gli adempimenti preliminari: e, ci si conceda di sottolinearlo...ci mancherebbe visto che il rogito è atto pubblico.

Quali sono gli adempimenti propedeutici al deposito prezzo

La scelta del deposito prezzo comporta alcune conseguenze, e cioè:

gli assegni per il pagamento del residuo prezzo non possono essere bancari, né si può procedere con bonifici successivi, il residuo prezzo deve essere versato esclusivamente con assegni circolari intestati nominativamente al notaio. Sono solo questi gli assegni che il notaio può incassare e inserire nel conto dedicato. Quindi le parti devono mettersi d'accordo sulla consistenza precisa di quanto deve essere pagato e preparare anzitempo l'assegno circolare a nome del notaio;

l'opzione del deposito prezzo è, in un modo o nell'altro, collegata a un fattore di sicurezza che deve essere riconosciuta nei confronti della parte più debole nell'ambito della transazione, ovvero l'acquirente. Ciò comporta implicitamente una richiesta al notaio di registrazione e trascrizione immediata dell'atto che è stato rogato.
