

Circolare n°: 24/2017

Oggetto: Rogiti più sicuri: le novità dopo la Legge sulla concorrenza

Sommario: La legge sulla concorrenza n. 124/2017, in vigore dallo scorso agosto, ha introdotto rilevanti novità in materia di compravendite immobiliari.

Diamo di seguito un dettaglio del mutato quadro normativo.

Contenuto: _____

Con l'obiettivo di rendere più sicure, nonché più tutelanti per l'acquirente, le trascrizioni nei pubblici registri¹, la legge sulla concorrenza introduce una particolare disciplina del "deposito-prezzo" presso il Notaio rogante.

In tal senso chi non opta per la trascrizione del preliminare può avvalersi di un ulteriore strumento per evitare che tra la data del rogito e quella della sua trascrizione nei registri venga pubblicato un gravame sul medesimo bene oggetto di compravendita.

Si riassumono in breve i principi delineati dalla normativa:

- il notaio deve disporre di un conto corrente "ad hoc" sul quale far confluire le somme ricevute dai clienti per il pagamento delle imposte dovute per l'acquisto della casa o altri immobili;
- le somme affluite sul conto corrente costituiscono patrimonio separato, sono escluse dalla successione e dal regime matrimoniale in cui il notaio si trovi, e sono altresì impignorabili dai creditori personali del notaio;
- gli interessi maturati su tutte le somme depositate, al netto delle spese e delle imposte relative al conto corrente, sono finalizzati a rifinanziare i fondi di credito agevolato destinati ai finanziamenti alle piccole e medie imprese;
- il notaio non può utilizzare le somme per finalità diverse se non per il pagamento delle imposte;
- **qualora sia richiesto da almeno una delle parti², il notaio deve tenere in deposito il saldo del prezzo che l'acquirente deve corrispondere al venditore**

¹ Il registro immobiliare è improntato sul principio della priorità temporale della trascrizione.

² Si tratta di una facoltà che il compratore può esercitare unilateralmente.



fino a quando non sia eseguita la formalità pubblicitaria con la quale si acquisisce la certezza che l'acquisto si è perfezionato senza subire gravami (ipoteche giudiziali, sequestri, pignoramenti, domande giudiziali, eccetera);

- le parti possono affidare al notaio il deposito delle somme necessarie a estinguere eventuali passività gravanti sul venditore (vendita di una casa acquistata con un mutuo ancora in corso di ammortamento); l'acquirente versa l'intero corrispettivo in modo che venga estinto il debito e cancellata l'ipoteca.

Pertanto, con la modifica introdotta, si ha un ulteriore controllo, in questo caso "ex post", tra la stipula del contratto di compravendita e la trascrizione dell'atto nei registri immobiliari, finalizzata ad accertare l'assenza di gravami successivi (ipoteche, sequestri, pignoramenti, domande giudiziali).

Solo a controllo ultimato il notaio procederà al versamento al venditore delle somme precedentemente depositate sul conto corrente.

La normativa ha efficacia retroattiva e si applica a partire dal 29 agosto 2017, data di entrata in vigore della legge sulla concorrenza.

Restiamo a disposizione per informazioni, chiarimenti e assistenza.

Cordiali saluti

Studio Brunello e Partner
Dr. Fabio Pavan