
Nuova legge sulla concorrenza prevede ulteriori garanzie nei pagamenti ai Notai

Mar 17/10/2017 - 10:09

Ai sensi dell'articolo 1, comma 63 e seguenti della legge n. 147 del 27 dicembre 2013, così come modificata dalla c.d. legge sulla concorrenza (legge 124/2017), tutti i Notai sono tenuti (sin dal 29 agosto 2017) a versare su un apposito **conto corrente dedicato**:

- a) tutte le somme dovute a titolo di **tributi** per i quali il medesimo sia sostituto o responsabile d'imposta, e comunque le spese anticipate, in relazione agli atti a repertorio dallo stesso ricevuti o autenticati e soggetti a pubblicità immobiliare (in Alto Adige presso l'ufficio tavolare) o commerciale (presso il Registro delle Imprese);
- b) **ogni altra somma affidatagli** e soggetta ad obbligo di annotazione nel registro delle somme e dei valori (un apposito registro che i Notai devono tenere), come ad esempio un acconto o una caparra relativa ad un preliminare di vendita;
- c) l'intero **prezzo o corrispettivo**, ovvero il saldo degli stessi, se determinato in denaro, oltre alle somme destinate ad estinzione di gravami o spese non pagate o di altri oneri 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, se in tal senso richiesto da almeno una delle parti.

Tutte le somme depositate dal Notaio su tale **conto corrente dedicato** costituiscono un **patrimonio separato**. Ciò significa che dette somme sono escluse dalla successione del Notaio e dal suo regime patrimoniale della famiglia, nonché sono impignorabili da chiunque. In altre parole, dette somme non fanno parte del patrimonio personale del Notaio e non potranno mai confondersi con esso.

Con tale nuova normativa il legislatore vuole, da un lato, dare **maggior tutela ai clienti**, dall'altro lato, tutelare maggiormente **lo Stato** stesso per le somme a lui spettanti a titolo di tributi: infatti, in ogni momento, su tale conto corrente dedicato, devono risultare depositate tutte le somme necessarie alla registrazione, anche contemporanea, di tutti gli atti stipulati dal Notaio.

Per questo motivo d'ora in avanti è **obbligatorio per i clienti versare al Notaio tutti gli importi a lui dovuti** in relazione alla stipula di un atto già prima della stipula del medesimo (ad esempio mediante bonifico bancario), o al più tardi contestualmente alla stipula del medesimo (mediante consegna di uno o più assegni circolari). I Notai, pertanto, faranno pervenire ai clienti i relativi avvisi di pagamento già qualche giorno prima dell'appuntamento prefissato, al fine di permettere ai medesimi di organizzarsi a dovere. Infatti, qualora il giorno di stipula il cliente non abbia messo a disposizione del Notaio le relative somme richieste, **il Notaio deve rifiutarsi per legge a rogare l'atto**, a meno che il medesimo non anticipi esso stesso per il cliente le relative somme, ipotesi tuttavia generalmente vietata dalla legge.

In base alla predetta lettera c) della nuova legge, è ora meglio disciplinata anche la procedura di deposito del prezzo dal Notaio e soprattutto il momento in cui il Notaio è autorizzato a consegnare al venditore il corrispettivo di compravendita, qualora ciò non avvenga, come di consueto, già al momento della stipula del contratto di compravendita definitivo. Su espressa **richiesta di parte**, infatti, è ora previsto che il corrispettivo di compravendita venga depositato dal Notaio e che tale somma possa essere consegnata al venditore solamente dopo l'avvenuta intavolazione (in ambito tavolare) della compravendita, libera da qualsiasi iscrizione pregiudizievole che non sia stata previamente espressamente indicata nell'atto di compravendita e in relazione alla quale le parti non abbiano concordato la permanenza. In altre parole, solamente nel momento in cui il Notaio ha certezza in ordine al passaggio della piena proprietà dell'immobile all'acquirente (ciò avviene solamente una volta emesso dal giudice tavolare il relativo decreto) potrà consegnare il prezzo al venditore. Tale ulteriore servizio, che costituisce per il Notaio anche un onere, non è gratuito; tuttavia, i Notai in genere prevedono per tale servizio solamente una piccola remunerazione, commisurata al valore e dispendio di tempo.

Particolare attenzione deve essere prestata ogni qual volta sia necessaria la stipula di più atti di compravendita cd. "a catena". Cioè quando il venditore di un atto si ritrova subito dopo (in un successivo atto che potrebbe anche stipularsi lo stesso giorno) nella veste di acquirente della sua nuova abitazione e necessita a tal fine della provvista datagli dalla precedente compravendita. In tali casi è utile prevedere già fin dalla stipula dell'atto preliminare di compravendita la concorde rinuncia delle parti al deposito del prezzo per evitare così che, generalmente l'acquirente, al momento del rogito notarile opti per il deposito del prezzo e blocchi di conseguenza l'operazione di vendita a catena.