

IL DEPOSITO PREZZO

Nel caso di atto comportante il trasferimento della proprietà ovvero il trasferimento, la costituzione o l'estinzione di altro diritto reale su immobili o aziende, è in facoltà di una delle parti chiedere al Notaio il deposito, in apposito conto corrente dedicato intestato al Notaio medesimo, dell'intero prezzo, ovvero del saldo, ovvero delle somme destinate ad estinzione di gravami o spese non pagate.

La disciplina del deposito prezzo è dettata dall'art. 1, comma 63, lett. c), della legge 27 dicembre 2013, n. 147, nel testo così come modificato dall'art. 1, c. 142, legge 4 agosto 2017 n. 124 (in vigore dal 29 agosto 2017). Nel suo testo originario dall'art. 1, comma 63, lett. c), della legge 27 dicembre 2013, n. 147 prevedeva l'obbligatorietà del deposito prezzo nel conto dedicato intestato al Notaio. Tuttavia detta norma non è mai divenuta operativa in quanto presupponeva l'emanazione di appositi decreti di attuazione, decreti che, peraltro, non hanno mai visto la luce. Si è dunque arrivati alla legge 4 agosto 2017 n. 124, che ha riscritto la disposizione in commento, sostituendo l'obbligatorietà con la facoltatività del deposito prezzo, il tutto con efficacia a partire dal 29 agosto 2017.

(a) Condizioni per avvalersi del deposito prezzo:

(i) il deposito prezzo è facoltativo. È necessario che almeno una delle parti del contratto ne faccia espressa richiesta al Notaio incaricato di ricevere ovvero di autenticare l'atto.

(ii) il deposito prezzo non è previsto per qualsiasi atto a titolo oneroso, ma solo per gli atti comportanti il trasferimento della proprietà ovvero il trasferimento, la costituzione o l'estinzione di altro diritto reale su immobili o aziende. Non è esclusa, peraltro, la possibilità di avvalersi del deposito del prezzo anche per altri atti (ad es. una compravendita di azioni di s.p.a. o di quote di s.r.l.) avvalendosi non tanto della disciplina della lettera c) bensì di quella di cui alla lettera b) del comma 63, art. 1 legge 147/2013. Sarà sufficiente, nel caso in cui il pagamento del prezzo sia subordinato all'avveramento di un determinato evento, che le parti affidino al Notaio rogante o autenticante le somme dovute a titolo di corrispettivo perché sorga l'obbligo per il Notaio di annotare tali somme nel registro delle somme e valori di cui alla legge 22 gennaio 1934 n. 64 nonché il conseguente obbligo per il Notaio stesso di versare tali somme nel conto dedicato, ai sensi del sopra richiamato art. 1, c. 63, lett b), legge 147/2013.

(iii) le parti debbono depositare presso il Notaio, antecedermene o contestualmente alla sottoscrizione dell'atto, l'importo dei tributi, degli onorari e delle altre spese dell'atto, salvo che si tratti di persone ammesse al beneficio del gratuito patrocinio. Se non provvedono a tale deposito il Notaio deve recusare il proprio ministero (la norma pone un obbligo e non una facoltà per il Notaio, che, pertanto, in mancanza del deposito di tributi, onorari e spese non può ricevere o autenticare l'atto richiesto).

(b) Scopi e funzioni del deposito prezzo

(i) Scopo primario del deposito prezzo è assicurare una tutela all'acquirente nel lasso di tempo che va dalla stipula dell'atto (comportante il trasferimento della proprietà ovvero il trasferimento, la costituzione o l'estinzione di altro diritto reale su immobili) sino alla sua trascrizione presso i RR.II. Solo con la trascrizione l'acquisto è reso immune da possibili trascrizioni (es. nuove vendite, pignoramenti, sequestri) o iscrizioni (es. ipoteche) eseguite contro il venditore. Quando il prezzo viene pagato al momento dell'atto, l'acquirente si trova esposto al rischio di subire possibili formalità pregiudizievoli per fatti o atti del venditore sino al momento in cui viene eseguita la trascrizione dell'atto stesso.

(ii) La medesima tutela prevista per gli immobili è stata estesa anche agli atti aventi per oggetto aziende, a prescindere dalla circostanza che si tratti di aziende tra i cui cespiti siano compresi immobili.

(iii) Il deposito prezzo può essere utilizzato a tutela delle parti anche quando nell'atto sia previsto che il prezzo sia pagato solo dopo l'avveramento di un determinato evento. Si pensi ai seguenti casi:

- il bene è gravato da un pignoramento o da un'ipoteca. In atto si conviene che il prezzo debba essere pagato solo ad avvenuta cancellazione di dette formalità;
- il bene è soggetto a prelazione legale (ad es. la prelazione prevista per il caso di trasferimento di beni soggetti a vincolo culturale). In atto si conviene che il prezzo debba essere pagato solo una volta che sia venuta meno la possibilità di esercitare la prelazione.

Vi è in tutti questi casi l'interesse della parte acquirente a chiedere il deposito del prezzo presso il Notaio rogante o autenticante, con l'incarico per lo stesso di consegnare la somma depositata al venditore solo una volta che si sia verificata la condizione (cancellazione del pignoramento o dell'ipoteca ovvero mancato esercizio della prelazione).

(iv) Il deposito prezzo può essere utilizzato a tutela delle parti anche quando nell'atto sia previsto che il prezzo debba essere pagato solo dopo l'adempimento di una determinata prestazione. Si pensi ai seguenti casi:

- il bene non è ancora agibile. In atto si conviene che il prezzo debba essere pagato solo ad avvenuta presentazione della segnalazione certificata di agibilità
- il bene è ancora occupato dal venditore. In atto si conviene che il prezzo debba essere pagato solo ad avvenuta consegna del bene all'acquirente libero da persone e cose.

Vi è in tutti questi casi l'interesse della parte acquirente a chiedere il deposito del prezzo presso il Notaio rogante o autenticante, con l'incarico per lo stesso di consegnare la somma depositata al venditore solo una volta che sia stato adempiuta la prestazione prevista (presentazione al Comune della segnalazione certificata di agibilità; liberazione e consegna dell'immobile).

(c) Somme oggetto di deposito

(i) Innanzitutto possono costituire oggetto di deposito presso il Notaio l'intero prezzo o corrispettivo ovvero il saldo dello stesso se determinato in denaro e ciò in relazione a quelli che sono gli scopi del deposito stesso e quali sopra illustrati sub (b)

(ii) Possono costituire oggetto di deposito anche le somme destinate ad estinzione di gravami. Si pensi al caso dell'immobile gravato da ipoteca a garanzia di un mutuo bancario non ancora

scaduto. Alla stipula dell'atto (ad esempio un atto permuta senza conguagli, ove non vi è un prezzo o saldo prezzo da poter utilizzare a tali fini), viene depositata, presso il Notaio, la somma necessaria ad estinguere il mutuo con l'incarico per il Notaio medesimo di procedere al pagamento di quanto dovuto alla Banca ed a procedere di conseguenza alla cancellazione dell'ipoteca.

(iii) Possono costituire oggetto di deposito anche le somme per spese non pagate. Si pensi, ad esempio, al caso del venditore che non abbia ancora saldato tutte le spese condominiali a suo carico (ad es. spese straordinarie deliberate prima dell'atto per opere non ancora eseguite al momento della stipula). Al fine di garantire l'acquirente (che potrebbe essere chiamato a rispondere di tali spese ex art. 63, c. 4, disp. att., c.c.) il venditore può depositare presso il Notaio le somme necessarie a coprire tali spese, con l'incarico per il Notaio medesimo di effettuare i pagamenti richiesti dall'Amministratore di Condominio.

(d) Destinazione delle somme

(i) Il Notaio può disporre delle somme oggetto di deposito solo per gli specifici impieghi per i quali gli sono state depositate, mantenendo di ciò idonea documentazione (art. 1, c. 66, legge 27 dicembre 2013 n. 147).

(ii) Nel caso di deposito di somme corrispondenti all'intero prezzo o corrispettivo convenuto in atto ovvero al saldo dello stesso, le stesse potranno essere svincolate e consegnate dal Notaio depositario al venditore, solo una volta eseguite dallo stesso le formalità di legge (registrazione, trascrizione presso i RR.II., deposito presso il Registro Imprese per le aziende) ed a esito positivo della verifica della libertà dei beni da formalità pregiudizievoli, ossia quando sia stata verificata, da parte del Notaio, l'assenza di gravami e formalità pregiudizievoli ulteriori rispetto a quelle esistenti alla data dell'atto o da questo risultanti. Per le aziende la verifica va effettuata con riferimento ai singoli beni: presso i RR.II per gli immobili aziendali, presso il PRA per i veicoli aziendali, ed al Registro delle imprese per gli altri cespiti.

Nulla dice la norma sul destino del deposito prezzo in caso di esito negativo della verifica sulla libertà da formalità pregiudizievoli. Al riguardo appare opportuno per le parti ovviare alla lacuna normativa con apposita disciplina contrattuale, con la quale prevedere i rimedi e le conseguenze per il caso di esito negativo della verifica. Ad esempio si potrà prevedere:

- la risoluzione del contratto con restituzione della somma depositata all'acquirente; in atto dovrà essere inserita apposita condizione risolutiva per la retrocessione della proprietà del bene al venditore a fronte della restituzione della somma depositata all'acquirente (condizione da indicare in nota di trascrizione ai sensi dell'art. 2659, u.c., c.c.). Detta soluzione appare problematica se vi sono stati versamenti di acconti prezzo, in quanto il recupero degli acconti non sarà automatico, ma l'acquirente dovrà agire giudizialmente per il rimborso di detti acconti; dovrà, inoltre, essere previsto l'impegno delle parti alla sottoscrizione dell'atto di avveramento della condizione, necessario per procedere all'espletamento della formalità pubblicitaria di cui all'art.2655 c.c.;

- l'incarico al Notaio depositario di procedere alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli emerse dalla verifica con tutte o parte delle somme oggetto deposito; questa soluzione, peraltro, risulta possibile solo se i costi per le cancellazioni non eccedano il valore delle somme

in deposito; pertanto, dovranno essere anche previste soluzioni alternative per il caso in cui le cancellazioni non siano possibili nei termini convenuti;

- il mantenimento del deposito presso il Notaio; tuttavia in questo caso deve essere previsto un termine, non potendo le somme rimanere presso il Notaio a tempo indeterminato; così ad esempio si potrà prevedere il mantenimento del deposito sino a nuovo accordo delle parti o a provvedimento del Giudice o di un arbitro; si dovrà anche prevedere che in mancanza di un nuovo accordo o di un provvedimento del Giudice entro un preciso termine si avrà la risoluzione del contratto.

Nella sostanza qualsiasi soluzione si adotti, sembra imprescindibile la previsione di una condizione risolutiva per il caso di esito negativo della verifica ed in mancanza di diverso accordo delle parti e salva, in ogni caso, la facoltà, da riconoscere all'acquirente, di rinunciare ad avvalersi della condizione risolutiva (da intendersi posta nel suo interesse), se lo stesso preferisce conservare la proprietà del bene (con la conseguenza che lo stesso dovrà agire giudizialmente nei confronti del venditore per ottenere il rimborso delle somme pagate per l'estinzione delle formalità pregiudizievoli ed eccedenti l'importo del deposito e per il risarcimento dei danni subiti).

(iii) Nel caso di deposito di somme da consegnare dopo l'avveramento di un determinato evento o l'adempimento di una determinata prestazione, lo svincolo è disposto a fronte della prova, risultante da atto pubblico o scrittura autenticata o secondo le diverse modalità probatorie concordate tra le parti, che l'evento dedotto in condizione si è avverato o che la prestazione è stata adempiuta.

(e) Caratteristiche del conto dedicato

(i) Le somme depositate nel conto dedicato costituiscono un patrimonio separato (art. 1, c. 65, legge 147/2013) con la conseguenza che:

- dette somme sono escluse dalla successione del Notaio depositario
- dette somme sono altresì escluse dal regime patrimoniale del Notaio depositario
- dette somme sono impignorabili a richiesta di chiunque così come è impignorabile ad istanza di chiunque il credito al pagamento o alla restituzione delle somme depositate.

In sostanza, per effetto della disposizione in commento, con riguardo alle somme oggetto di deposito si verifica la cd. "segregazione patrimoniale" che sottrae dette somme sia alle vicende personali del notaio depositario (successione, regime patrimoniale) che alle pretese di terzi (creditori del Notaio o creditori delle parti), stante la dichiarata impignorabilità delle somme in oggetto.

(ii) Gli interessi maturati su tutte le somme depositate, al netto delle spese e delle imposte relative al conto corrente, non spettano al Notaio intestatari ma sono finalizzati a rifinanziare i fondi di credito agevolato destinato al finanziamento delle piccole e medie imprese.