

# Prezzo della vendita al notaio: vale anche per il passato?

written by Annamaria Zarrelli | 07/09/2017

*Il deposito del prezzo della vendita presso il notaio potrà essere effettuato anche per gli accordi precedenti all'entrata in vigore della legge sulla concorrenza*

Il 29 agosto scorso è entrata in vigore la legge sulla concorrenza e sul mercato [1]. Tra le tante novità introdotte vi è quella concernente la possibilità per il venditore e l'acquirente di consegnare in deposito al notaio il prezzo della compravendita. Tale previsione sicuramente rende più certi gli acquisti e più "al sicuro" le somme (detenute appunto dal notaio). Ma un interrogativo sorge spontaneo: la previsione in commento vale solo per le compravendite future o anche per quelle stipulate in passato? Il prezzo della vendita affidato al notaio vale anche per gli accordi precedenti o solo per quelli futuri? A tanto cercheremo di rispondere con il presente articolo. Prima, però, facciamo il punto della situazione.

Conto corrente dedicato: cos'è?

La recente legge prevede che il notaio - d'ora in poi - avrà l'obbligo di possedere un conto corrente "dedicato" ai propri clienti, sul quale cioè far confluire il denaro ricevuto dagli stessi. Non tutto il denaro che il notaio riceve dai propri clienti dovrà confluire nel conto corrente dedicato. Per intenderci, la parcella del professionista non confluirà nel predetto conto. Vi dovranno essere depositate:

- le somme consegnate al notaio con finalità di pagamento dei tributi;
- le somme che il notaio è incaricato di custodire e di tenere in deposito.

A tale ultimo proposito è bene precisare che, in tema di compravendita, se ne sia richiesto da almeno una delle parti (acquirente o venditore), il notaio dovrà (e non può rifiutarsi di farlo) tenere in deposito il prezzo che l'acquirente dovrà corrispondere al venditore fino a quando la compravendita non si sia perfezionata e il relativo acquisto sia diventato certo e definitivo. Con tale previsione il ruolo di garanzia del notaio negli atti di compravendita viene notevolmente rafforzato. Si tratta di una riforma che garantisce la correttezza delle procedure e aumenta l'attendibilità del processo di compravendita. Un interrogativo, però, sorge

spontaneo: la previsione in commento vale solo per le compravendite future oppure potrà applicarsi anche ai contratti preliminari di vendita stipulati prima del 29 agosto scorso (data in cui, come detto, è entrata in vigore la legge sulla concorrenza)? Il prezzo della vendita affidato al notaio vale anche per gli accordi precedenti?

## **Il prezzo della vendita affidato al notaio vale anche per gli accordi precedenti?**

Tale interrogativo non ha solo rilevanza teorica, ma avrà evidenti ripercussioni nella realtà. Ed infatti, sicuramente sorgeranno dei conflitti tra gli acquirenti che chiederanno il deposito del prezzo al notaio e i venditori che sosterranno l'inapplicabilità retroattiva delle nuove norme alle contrattazioni nate prima della legge. Chi avrà ragione?

Trattandosi di una norma posta a tutela della parte acquirente, sarà questa che avrà interesse a chiedere che il prezzo sia consegnato in deposito al notaio anziché essere versato immediatamente al venditore. Il deposito del prezzo, infatti, è destinato a tutelare l'acquirente contro la possibilità che, prima della trascrizione dell'atto di compravendita, sia trascritto contro il venditore un altro atto dispositivo dell'immobile, oppure sia trascritta o iscritta un'altra formalità pregiudizievole, come per esempio un'ipoteca o un pignoramento. Le norme sul deposito del prezzo, dunque, consentono all'acquirente di tutelarsi contro questa possibilità, ma rimettono a lui la scelta se avvalersene o meno. La decisione se richiedere o meno che il prezzo sia depositato al notaio spetta dunque alla parte acquirente (essendo poco probabile che tale richiesta provenga dal venditore). Ma tale richiesta potrà essere effettuata anche per gli accordi precedenti all'entrata in vigore della legge sulla concorrenza?

Si ritiene che a tale interrogativo possa esser data risposta positiva.

Al riguardo, tutti sanno che la legge non si applica se non per il futuro. Ed infatti le disposizioni sulla legge in generale [2] stabiliscono che la legge non dispone che per l'avvenire: essa non ha effetto retroattivo. Se ciò è vero, però, è anche vero che quando una legge impatta su un rapporto che dura nel tempo, inevitabilmente si applicherà anche a esso (se Tizio e Caia si sposano in assenza di una legge sul divorzio, che poi entra in vigore, potranno certamente poter divorziare anch'essi).

Si ritiene dunque che le norme su deposito del prezzo di vendita ben potrebbero esser fatte valere anche per i contratti preliminari di vendita stipulati prima del 29 agosto scorso.