Legge concorrenza: le norme per il mercato privato

6 Settembre 2017
E' stata pubblicata sulla GU del 14 agosto 2017, n. 189 la Legge del 4 agosto 2017, n. 124 recante "*Legge annuale per il mercato e la concorrenza*".

Di seguito alcune novità per il settore privato.

Il conto corrente "vincolato" dei notai (articolo 1 commi 142-143)

La legge sulla concorrenza interviene sulle regole per la tenuta, da parte dei notai, di un conto corrente vincolato per il deposito di alcune determinate somme. Il meccanismo del deposito vincolato era stato introdotto per la prima volta dalla Legge di Stabilità per il 2014 (Legge n. 147/2013) e di fatto mai entrato a regime per la mancata emanazione del regolamento attuativo. A suo tempo peraltro l'Ance aveva manifestato perplessità e preoccupazioni nei confronti della norma che mirava ad imporre, per le compravendite immobiliari, l'obbligo di depositare temporaneamente presso il notaio la somma pattuita.

Tale previsione è stata confermata anche dalla legge di modifica; tuttavia la scelta sul se depositare, fino alla trascrizione dell'atto nei registri immobiliari, la somma pattuita presso il conto vincolato appositamente creato oppure versarla direttamente a favore del venditore è stata rimessa alla volontarietà della parti contraenti e questo sembra maggiormente rispondere all'esigenza di introdurre norme a garanzia della trasparenza delle contrattazioni immobiliari preservando al contempo la libera volontà della parti (di fatto della sola parte acquirente l'unica che potrebbe vantare un reale interesse a far valere tale facoltà). Si ricorda che la disciplina sul deposito del prezzo è stata pensata con la finalità evidente di tutelare l'acquirente contro l'eventualità che, prima della trascrizione dell'atto di compravendita, sia trascritto un altro atto dispositivo dell'immobile oppure sia trascritta un'altra formalità pregiudizievole (es. ipoteca, pignoramento).

Nel dettaglio ecco cosa prevedono i commi da 63 a 67 dell'art. 1 della L. 147/2013 come modificata e integrata dalla Legge 124/2017:

- **Obbligo**, per il notaio, o altro pubblico ufficiale, di deposito su un **conto corrente dedicato** delle seguenti somme:

– i tributi per i quali il notaio (o pubblico ufficiale) sia sostituto o responsabile d'imposta (es. imposte di registro, ipotecarie e catastali);
– le spese anticipate per atti a repertorio ricevuti o autenticati e soggetti a pubblicità immobiliare (trascrizione, iscrizione, annotazione) commerciale (es. iscrizione nel registro delle imprese);
– ogni altra somma affidatagli e soggetta ad obbligo di annotazione nel registro delle somme e dei valori (di cui alla legge 22 gennaio 1934, n. 64);

Finalità della normativa è di tutelare le parti in relazione ad eventi che possono creare confusione di tali somme con altre di proprietà del notaio. Le somme depositate nel conto corrente costituiscono, infatti, patrimonio separato. La previsione è relativa ad ipotesi di versamento di somme che, comunque, a prescindere dalla novella legislativa, andrebbero depositate presso il notaio. La novità consiste nell'obbligo, gravante sul notaio, di predisporre un apposito conto corrente.

- **Obbligo**, per il notaio o altro pubblico ufficiale di deposito su un conto corrente dedicato, **se richiesto da almeno una delle parti** e conformemente all'incarico conferito:

– dell'intero **prezzo o corrispettivo**, ovvero il **saldo**, se determinato in denaro, oltre alle **somme destinate ad estinzione di gravami o spese non pagate** (es. spese condominiali) o di altri oneri (es. mutuo garantito da ipoteca sull'immobile venduto) 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.

Si tratta, in sostanza, di somme che, di norma, non sono versate su un conto corrente presso il notaio ma transitano direttamente da parte acquirente a parte venditrice. La novità consiste nell'aver previsto la **facoltà** per le parti di chiedere espressamente che, a scopo cautelativo, tali importi siano provvisoriamente vincolati nell'apposito conto corrente notarile. La previsione della "segregazione" del conto corrente si applica, naturalmente, anche a questa fattispecie pur non rappresentandone la finalità principale ma determinando, in ogni caso, la possibilità di evitare pregiudizi alle parti.

Anche se la norma fa riferimento genericamente a somme dovute in occasione di atti di trasferimento della proprietà il caso più frequente deve intendersi riferito sicuramente alle compravendite immobiliari (escluso però il contratto preliminare di compravendita).
Una volta eseguite la registrazione e la pubblicità dell'atto, lo svincolo delle somme accantonate avverrà solo dopo che il notaio abbia verificato l'assenza di gravami e formalità pregiudizievoli ulteriori rispetto a quelle preesistenti. Se la verifica dà positivo il notaio deve provvedere senza indugio a disporre lo svincolo degli importi depositati a favore degli aventi diritto.

La legge non dispone nulla per l'ipotesi in cui la verifica da parte del notaio abbia esito negativo.

Aggiornamento catastale per gli interventi di attività edilizia libera (articolo 1 commi 172 e 173)

A partire dal **29 agosto 2017** (entrata in vigore della Legge 124/2017) chi esegue interventi di attività di edilizia libera ai sensi dell'articolo 6 del Dpr 380/2001 (ossia senza la presentazione di alcun titolo/comunicazione) è tenuto, nei casi in cui la legge lo preveda, a presentare direttamente, se necessario, i relativi atti di aggiornamento catastale.

L'articolo 1, comma 172, della Legge 124/2017 ha, infatti, sostituito il comma 5 dell'articolo 6 del Dpr 380/2001 prevedendo che spetti direttamente all'interessato presentare nei casi previsti dalle vigenti disposizioni gli eventuali atti di aggiornamento catastale.

Si ricorda che l'articolo 6 del Dpr 380/2001 è stato oggetto di modifica da parte del D.lgs. 25 novembre 2016, n. 222 (cd. Scia 2) che, in particolare, ha abrogato il comma 5 che prevedeva che spettasse all'amministrazione comunale (e non al privato) procedere al "tempestivo" inoltro della Comunicazione di inizio lavori (CIL) o della Comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA), integrata dalla comunicazione di fine lavori, all'Agenzia delle entrate nel caso in cui, a seguito delle opere, vi fosse la necessità di provvedere all'aggiornamento catastale.

Questa norma era stata introdotta dal Dl 133/2014 convertito in Legge 164/2014, ma da subito aveva creato dei problemi applicativi in quanto la documentazione necessaria per l'accatastamento/variazione catastale deve seguire determinati schemi che non corrispondono in genere con quelli utilizzati per i progetti edilizi. La Legge 124/2017 (modificando il comma 5 dell'articolo 6 "una norma abrogata") ha, quindi, reintrodotto l'obbligo a carico dei soggetti interessati di presentare i relativi atti di aggiornamento catastale con riferimento agli interventi di edilizia

completamente libera (come modificati dal D.lgs. 222/2016).

Si ricorda che il D.lgs. 222/2016 ha:
– eliminato la CIL e ricondotto i relativi interventi tra quelli completamente liberi (ora previsti dall'articolo 6 del DPR 380/2001);
– introdotto un nuovo articolo (art. 6bis del Dpr 380/2001) relativo alle opere che sono invece soggette a CILA (comunicazione di inizio lavori asseverata).

In riferimento agli interventi soggetti a CILA rimane fermo quanto già previsto dalle modifiche apportate dal D.lgs. 222/2016 ossia che spetta all'amministrazione comunale di procedere all'inoltro tempestivo all'Agenzia delle entrate solo nel caso in cui la comunicazione di fine lavori sia accompagnata dalla prescritta documentazione per la variazione catastale.

La legge 124/2017 ha, inoltre, previsto una disposizione transitoria (comma 173) finalizzata a disciplinare l'aggiornamento dei dati catastali per gli interventi edilizi "già attivati" alla data di entrata in vigore del presente provvedimento prevedendo che il mancato adempimento entro 6 mesi dalla medesima data comporta l'applicazione delle sanzioni previste per le violazioni in materia di accatastamento.

In particolare, la norma fa riferimento agli interventi edilizi richiamati all'articolo 6, comma 5, del Dpr 380/2001 nel testo vigente prima dell'entrata in vigore del provvedimento in esame e cioè quello che faceva riferimento all'aggiornamento catastale d'ufficio ove necessario.

Sul punto si evidenzia che in considerazione del fatto che la norma richiamata non è più in vigore dall'11 dicembre 2016 (entrata in vigore del D.lgs. 222/2016) bisognerà far riferimento agli interventi richiamati dal comma 5 dell'articolo 6 prima che questo venisse abrogato dal citato decreto.

In breve

Attività completamente libera (Articolo 6 Dpr 380/2001	Se la legge prevede l'aggiornamento catastale spetta all'interessato presentare direttamente entro 30 giorni dal momento in cui le mutazioni nello stato dei beni delle unità immobiliari si sono verificate, ai sensi dell'articolo 34-*quinquies*, comma 2, lettera b), del decreto-legge 10 gennaio 2006, n. 4.
Interventi soggetti a CILA (Articolo 6bis del Dpr 380/2001)	L'aggiornamento catastale può essere eseguito d'ufficio dall'amministrazione comunale solo se la comunicazione di fine lavori sia accompagnata dalla prescritta documentazione per la variazione catastale.

29651-Legge 124-2017 art. 1 commi 172-173.pdfApri

29651-Deposito prezzo notaio_testo a fronte.pdfApri