

Compravendita e deposito del prezzo: i consigli del Notariato

22 Novembre 2017

Il Notariato ha pubblicato, sul proprio sito, un opuscolo informativo sul deposito del prezzo di cui all'art. 1 della L. 147/2013, commi da 63 a 67, come modificata e integrata dalla Legge 124/2017.

Come evidenziato nell'opuscolo nonché dalla news Ance [ID29651 del 6/09/17](#) (alla quale si rinvia per un maggiore approfondimento) si tratta di **uno strumento facoltativo**, che le parti della compravendita (acquirente e venditore) sono libere di utilizzare. Lo strumento, come sottolineano i notai, si inserisce nel solco delle misure di protezione per l'acquirente immobiliare considerato generalmente "parte debole" contrattuale. L'obiettivo del meccanismo del deposito temporaneo e vincolato della somme dovute al rogito vuole essere quello di evitare che, tra la data di quest'ultimo e la data della trascrizione nei registri immobiliari, venga annotata una ipoteca o un pignoramento ecc. Si tratta, come tuttavia chiariscono gli stessi notai, di un **rischio raro** visto che, per prassi, la trascrizione avviene entro un lasso di tempo brevissimo.

I notai richiamano però l'attenzione su alcune fattispecie particolari di compravendita per le quali lo strumento del deposito del prezzo potrebbe avere una particolare **utilità** ad esempio: casa non agibile: in tal caso nell'atto si può stabilire che il prezzo venga pagato solo ad avvenuta presentazione della segnalazione certificata di agibilità; casa non libera da persone o cose, in tal caso si può convenire che il prezzo sia pagato solo ad avvenuta consegna della casa all'acquirente libera da persone e cose; presenza di debiti condominiali del venditore 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 disp. att. c.c.) presso il notaio vengono depositate le somme necessarie a coprire tali spese con l'incarico per il notaio di effettuare i pagamenti richiesti dall'amministratore di condominio.

Il Notariato richiama poi l'attenzione su un aspetto molto importante: dato che tale strumento ha la finalità di offrire, se utilizzato, alcune garanzie all'acquirente ciò non toglie però che anche il venditore debba essere in qualche modo tutelato. A tal fine sarebbe opportuno che, in un'ottica di buona fede e correttezza nei rapporti contrattuali, l'opzione di avvalersi del deposito del prezzo venga manifestata con un **congruo anticipo** rispetto alla data del rogito affinché il venditore possa organizzarsi.

Allegato: opuscolo Notariato

[30515-Opuscolo Notariato.pdf](#)[Apri](#)