

# Compravendita e deposito facoltativo del prezzo dal notaio: chiarimenti dal Notariato

---

17 Maggio 2018

Il Consiglio nazionale del Notariato ha pubblicato uno **Studio (n. 419-2017/C - approvato dalla Commissione Studi Civilistici il 13/3/2018)** che analizza molteplici aspetti della disciplina riguardante la tenuta del conto corrente dedicato da parte dei notai, l'obbligo di versamento in esso di determinate somme, la facoltà per le parti di una compravendita immobiliare di chiedere che il prezzo o il saldo dedotti nel relativo contratto siano versati in tale conto a garanzia dell'assenza di pesi e formalità pregiudizievoli sull'immobile.

La disciplina di cui trattasi è quella **in vigore dal 29 agosto 2017** per effetto delle nuove previsioni della Legge n. 124/2017 (legge per la concorrenza) che ha modificato e innovato alcune norme contenute nella Legge n. 147/2013 che, tuttavia, erano rimaste inapplicate per mancata emanazione del regolamento attuativo. Le modifiche normative apportate dalla legge 124/2017 hanno, invece, determinato anche la messa in operatività fin da subito, quindi senza rinvio a provvedimenti attuativi, delle norme in essa contenute relativamente alla disciplina del conto corrente dedicato e vincolato.

Per quanto riguarda gli aspetti contenutistici che maggiormente interessano il settore delle costruzioni si rinvia alla [news Ance n. 29651 del 6 settembre 2017](#).

Qui, in particolare, si richiama l'attenzione su un aspetto analizzato dallo Studio notarile, e non chiarito dalla disciplina normativa, riguardante la possibilità che una delle parti di una compravendita immobiliare (presumibilmente l'acquirente nel cui precipuo interesse è finalizzata la norma) decida di rinunciare fin da subito ad avvalersi, in sede di rogito, del diritto previsto dall'art. 1 comma 63 lettera c) L. 147/2013.

Si ricorda brevemente che tale norma ha previsto che, se anche una sola delle parti ne faccia richiesta, il notaio deve **depositare nel conto vincolato** (che egli è comunque oggi obbligato a tenere per il versamento di altre somme) **l'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.

Nella sua genericità la norma sembrerebbe dare facoltà agli interessati di poter formalizzare questa scelta in un momento subito antecedente la data dell'atto definitivo. Si è posto, consequenzialmente, anche il dubbio sull'ammissibilità di una rinuncia preventiva, manifestata, ad esempio, dall'acquirente in sede di contratto preliminare di compravendita, ad avvalersi di tale facoltà e ciò nella evidente finalità di rendere edotto il venditore in ordine a scelte che, in qualche modo, potrebbero ritardare il pagamento delle somme a lui dovute.

Afferma il Notariato che la rinuncia al deposito facoltativo contenuta in un contratto preliminare per ritenersi valida dovrebbe rispettare alcuni requisiti: *consenso informato, adeguata conoscenza della facoltà offerta dalla disciplina in commento e possibilità materiale di acquisire informazioni sulla condizione patrimoniale e personale dell'altra parte*. In sostanza, secondo quanto riportato nello

Studio è opportuno che la clausola non sia del tenore di una mera rinuncia bensì che essa sia *tale da disciplinare il momento entro il quale le parti dichiarano di volersi avvalere della facoltà offerta dalla normativa in commento*. Lo Studio afferma, in altresì, che una clausola limitativa di questo tenore non sarebbe però vincolante nei confronti del notaio rogante. Vale a dire che se la parte che vi aveva rinunciato cambiasse idea egli sarebbe tenuto, in ogni caso, a darvi seguito.

Lo Studio tratta anche un altro aspetto, non esplicitamente disciplinato dalla normativa, ossia cosa accade, una volta scelto di depositare le somme nel conto vincolato, qualora il notaio, effettuando le verifiche ordinarie, rilevasse effettivamente una formalità pregiudizievole. Il notaio in tal caso dovrà informarne le parti e dovrà trattenere le somme *non potendole congegnare né al venditore né restituirle all'acquirente*. *Lo svincolo potrà avvenire in esecuzione di accordo tra tutte e parti interessate ovvero di provvedimento esecutivo dell'autorità giudiziaria ancorché ancora non passato in giudicato*.

**Allegato: Studio CNN 419-2017/C**

32668-Studio CNN 419-2017\_C.pdf [Apri](#)