

Case e aziende: più sicurezza per chi compra

Data Articolo: 08 Gennaio 2014

Autore Articolo: Nicolò Cipriani

A seguito della Legge di Stabilità 2014, vendere due volte lo stesso immobile o azienda sarà più difficile per il venditore senza scrupoli. Vediamo perché.

Il meccanismo della truffa era noto agli addetti ai lavori: Tizio vendeva lo stesso immobile prima a Caio, poi a Sempronio, intascando il prezzo da entrambi. Secondo le norme del codice civile (cfr artt. 2643 e seguenti) il bene si trasferiva non a chi aveva stipulato l'**atto di trasferimento** per primo, bensì a chi per primo eseguiva la **pubblicità nei Registri immobiliari**. All'altro acquirente restava il diritto alla restituzione del prezzo pagato, ma spesso accadeva che il venditore si rendeva indisponibile alla restituzione del corrispettivo. Così lo sfortunato compratore restava senza soldi e senza immobile o azienda.

Altra possibile fonte di incertezza nei **trasferimenti immobiliari** era dovuta al fatto che, nell'ipotesi in cui il trasferimento immobiliare avveniva ad una certa data e l'adempimento pubblicitario veniva eseguito dopo alcuni giorni, non era possibile scongiurare la possibilità che, nell'intervallo di tempo tra la data del rogito e l'adempimento pubblicitario, un creditore del venditore (per esempio una banca) potesse iscrivere un'ipoteca, a cautela del proprio credito, proprio su quell'immobile. Ne derivava che il compratore si trovava ad aver acquistato un **bene ipotecato** con tutte le conseguenze del caso.

L'insicurezza della norma aveva indotto i notai ad adottare particolari accorgimenti per proteggere gli atti, stipulando i rogiti in prossimità dell'ultima ispezione presso la Conservatoria in combinazione con l'adempimento della trascrizione pubblicitaria il più rapidamente possibile dalla stipula dell'atto.

La Legge di Stabilità per il 2014 (L. n. 147 del 27 dicembre 2013, pubblicata in G.U. n. 302 del 27/12/2013, S.O. n. 87), modifica la normativa esistente nel senso di una maggiore sicurezza nelle contrattazioni, adottando di fatto proprio la prassi che si era andata consolidando presso gli studi notarili.

All'art. 1, commi 63 e seguenti della **Legge di Stabilità** viene introdotto un **meccanismo per il quale il venditore di un immobile, o di un'azienda, non riceverà più il prezzo direttamente dall'acquirente al momento della firma del contratto di compravendita. A versargli l'importo sarà il notaio che avrà ricevuto il relativo importo dall'acquirente e lo terrà depositato fino a quando il contratto sarà trascritto presso i Registri immobiliari, oppure nel registro delle imprese in caso di cessione di aziende.**

Le novità della **Legge di Stabilità** sono così sintetizzabili:

- Il notaio dovrà aprire un apposito "**conto corrente dedicato**" a tali operazioni;

-
- Tra le somme che dovranno confluire nell'apposito conto corrente si riporta quanto indicato alla lett. c) dell'art. 63, della Legge di Stabilità: *c) l'intero prezzo o corrispettivo, ovvero il saldo degli stessi, se determinato in denaro, oltre alle somme destinate ad estinzione delle spese condominiali non pagate o di altri oneri dovuti in occasione del ricevimento o dell'autenticazione, di contratti di trasferimento della proprietà o di trasferimento, costituzione od estinzione di altro diritto reale su immobili o aziende.*
 - La norma si applica solo agli **importi versati contestualmente al momento dell'atto di compravendita**, comprese le somme che l'acquirente ottiene dalla banca in caso di mutuo.
 - Restano **escluse le somme oggetto di dilazione** che le parti hanno concordato di regolare posteriormente alla stipula dell'atto definitivo.
 - Se nell'atto le parti hanno previsto che il prezzo o corrispettivo sarà pagato solo dopo l'avveramento di un determinato evento o l'adempimento di una determinata prestazione, il notaio o altro pubblico ufficiale svincolerà il prezzo o corrispettivo depositato solo quando gli verrà fornita la **prova**, risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, ovvero secondo le diverse modalità probatorie concordate tra le parti, che l'evento dedotto in condizione si sia avverato o che la prestazione sia stata adempiuta.
 - Gli **importi depositati** presso il conto corrente dedicato "**costituiscono patrimonio separato**" e sono quindi indipendenti dalle vicende personali del notaio. Pertanto in caso di morte del notaio, o in caso di separazione legale, o nei riguardi dei creditori personali, gli importi confluiti nel conto corrente dedicato non potranno far parte della massa ereditaria, restano estranei al regime patrimoniale del matrimonio del notaio e i creditori non potranno in alcun modo rivalersi per il soddisfacimento dei propri crediti.
 - Per il Notaio, da un punto di vista strettamente economico, sarà un'**operazione neutrale o in perdita** per i costi di gestione, in quanto l'eventuale margine positivo rappresentato dagli interessi sulle somme depositate, al netto delle spese di gestione del servizio, sarà finalizzato a rifinanziare i fondi di credito agevolato, riducendo i tassi della provvista dedicata, destinati ai finanziamenti alle piccole e medie imprese.
 - La **somma depositata** a titolo di prezzo corrispettivo verrà **svincolata** una volta eseguita la registrazione e la pubblicità dell'atto ai sensi della normativa vigente, e verificata l'assenza di formalità pregiudizievoli ulteriori rispetto a quelle esistenti alla data dell'atto e da questo risultanti.
 - Un apposito decreto ministeriale da adottare entro centoventi giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, definirà **termini, condizioni e modalità di attuazione delle norme** in commento.

Va sottolineato che la disciplina riguarda **solo gli importi da versare in sede di contratto definitivo**. Restano esclusi gli importi versati fuori da quel contratto, in particolare gli importi versati anteriormente al

contratto definitivo come quelli corrisposti in sede di contratto preliminare o compromesso. L'unico **mezzo di tutela** in quel caso resta la facoltà delle parti di chiedere al Notaio di far confluire anche le somme versate in sede di compromesso presso il conto corrente dedicato, considerando che al riguardo occorrerà il consenso di tutti (venditore, acquirente e notaio).

Nicolò Cipriani – Centro Studi CGN