

Rogiti immobiliari, ecco le novità

Maggior tutela
per gli acquirenti
grazie alle Legge
sulla Concorrenza.

Di seguito il quadro
normativo aggiornato.

a cura di **Daniela Pavan**



La Legge sulla concorrenza (la n. 124/2017 in vigore dal 29 agosto scorso) rende operativa, con alcune modifiche, una norma introdotta dalla Legge di Stabilità 2014 con l'obiettivo di fornire maggiori garanzie all'acquirente dell'immobile. In sostanza, il notaio assume il ruolo di garante della transazione "tout court", depositando in un conto corrente dedicato le somme versate dall'acquirente al momento del rogito e custodendole fino a quando quest'ultimo non diventa l'effettivo proprietario.

In questa maniera può sentirsi sicuramente più tutelato quel soggetto che aveva deciso di non trascrivere il preliminare. Si eviterà quindi l'esposizione a rischi diversi: come l'eventualità che tra la data del rogito (o, meglio, la data dell'ultima ispezione dei registri immobiliari eseguita dal notaio rogante) e quella della sua trascrizione nei registri venga pubblicato un gravame inaspettato a carico del venditore (ipoteca, sequestro, pignoramento, domanda giudiziale ecc.); oppure che il venditore venda più volte lo stesso immobile a diversi acquirenti, con la conseguenza che tra essi prevale chi per primo trascrive.

Al momento del rogito, il venditore non incasserà le somme versate dall'acquirente (normalmente il saldo prezzo). Queste somme vengono pagate dall'acquirente e trattenute dal notaio, il quale ha l'obbligo di versarle unitamente alle imposte su un conto corrente dedicato.

Le somme depositate presso i conti correnti dedicati costituiscono un patrimonio separato rispetto al patrimonio personale del notaio e, di conseguenza, sono impignorabili (art.1, comma 65).

Tali somme verranno prelevate:

- per quanto riguarda le somme riferite a tributi e spese anticipate in occasio-

ne dell'utilizzo delle stesse per il loro pagamento;

- per quanto riguarda le somme relative al prezzo, queste verranno consegnate al venditore dopo aver eseguito la registrazione e la pubblicità dell'atto ai sensi della normativa vigente, verificata l'assenza di gravami e di formalità pregiudizievoli ulteriori rispetto a quelle esistenti alla data dell'atto o da questo risultanti.

Gli interessi maturati sulle somme depositate, al netto delle spese di gestione, saranno finalizzati a rifinanziare i fondi di credito agevolato destinati al finanziamento delle piccole e medie imprese.

La disposizione, che ricordiamo essere entrata in vigore per tutti i rogiti posti in essere a partire dal 29 agosto 2017, presenta comunque un carattere opzionale. Essa afferma che è necessaria la richiesta da almeno una delle parti coinvolte nell'atto di compravendita.

E al fine di non determinare contenziosi, sarebbe opportuno fosse oggetto di specifica disciplina fin dal preliminare di compravendita nel senso che le parti dovrebbero, già in quella sede, definire se, in atto, ricorreranno o meno al deposito del saldo prezzo a mani del notaio. Se da una parte ci saranno maggiori garanzie, dall'altra aumenteranno gli adempimenti e il processo diventerà più complicato: basti pensare al caso del venditore che vuole ricomprare un immobile immediatamente dopo la stipula.

In una prima fase sarà inevitabile qualche intoppo. Vero è invece che la nuova norma è stata introdotta per avere un senso: e cioè quello di proteggere l'acquirente dal rischio di vedere la trascrizione del proprio acquisto preceduta da una formalità pregiudizievole.

Complessivamente, quindi, il giudizio non può essere che positivo. Si tratta solo di prendere le misure.