



STUDIO DUÒ

DOTTORI COMMERCIALISTI
REVISORI LEGALI

Informativa per la clientela di studio

del 14.09.2017

Ai gentili Clienti
Loro sedi

OGGETTO: Novità rogiti immobiliari

Gentile Cliente,

con la stesura del presente documento informativo intendiamo metterLa a conoscenza delle novità per i rogiti immobiliari a seguito dell'entrata in vigore della Legge annuale per il mercato e la concorrenza.

Con la Legge annuale per il mercato e la concorrenza (legge 4 agosto 2017, n.124, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 189 del 14 agosto 2017 ed entrata in vigore lo scorso 29 agosto), sono cambiate le regole sui rogiti immobiliari per i notai e gli altri pubblici ufficiali.

Le norme contenute nei commi 63 e seguenti dell'articolo 1 della legge sulla concorrenza, disciplinano la corresponsione di somme al notaio, sia per le somme con finalità di pagamento di tributi sia per le somme con finalità di deposito.

La nuova normativa, in sostanza, sancisce diversi fondamentali principi:

- il notaio deve avere un conto corrente dedicato sul quale far confluire il denaro ricevuto dai clienti per il pagamento di imposte; il notaio non può utilizzare quel denaro per altro fine se non per il pagamento di imposte;
- sul predetto conto corrente devono affluire anche tutte le somme che il notaio sia incaricato di custodire;
- le giacenze di quel conto corrente sono impignorabili dai creditori personali del notaio, non fanno parte della successione del notaio che muoia, non entrano nel regime di comunione dei beni in cui il notaio si trovi;
- se ne sia «richiesto da almeno una delle parti», il notaio deve (e non può rifiutarsi di farlo) tenere in deposito il saldo del prezzo che l'acquirente deve corrispondere al venditore fino a quando non sia eseguita la formalità pubblicitaria con la quale si acquisisce la certezza che l'acquisto si è perfezionato senza subire gravami (ipoteche giudiziali, sequestri, pignoramenti, domande giudiziali, eccetera);
- a maggior ragione, al notaio può essere richiesto di tenere in deposito le somme che occorrono per estinguere eventuali passività gravanti sul venditore (si pensi al classico caso della vendita di una casa che venne acquistata con un mutuo ancora in corso di ammortamento).

Questi ultimi due punti evidentemente costituiscono una specie di rivoluzione nella contrattazione riguardante gli immobili finalizzate a tutelare il contraente reso debole dal sistema della pubblicità immobiliare il quale sconta il rischio dell'incertezza in cui ci si trova nel periodo compreso dal momento dell'ultima ispezione dei Registri immobiliari fino al momento della trascrizione.

L'obbligo di deposito non riguarda le somme ricevute a titolo di onorari, diritti, accessori, rimborsi spese e contributi.

Distinti saluti