

PROFESSIONISTI

I Notai: una cassaforte nelle compravendite immobiliari

di **Leonardo Pietrobon**

In un'ottica di **piena tutela dell'acquirente** in una compravendita immobiliare, la Legge di stabilità 2014 prevede che il notaio rogante assuma il **ruolo di garante** nella transazione stessa, in quanto è previsto che il **prezzo della compravendita** immobiliare debba essere **versato in un c/c indicato dal notaio**, il quale provvederà a consegnarlo al cedente nel momento in cui avviene la trascrizione della compravendita nei pubblici registri immobiliari.

La **trascrizione nei pubblici registri**, quindi, assume uno dei momenti fondamentali dell'intero atto di compravendita, in quanto, ferma restando che la stessa continua, come per il passato, a rappresentare il **momento di efficacia nei confronti dei terzi** della compravendita, per effetto delle novità normative introdotte dal Legislatore, la stessa rappresenta ora anche **momento in cui il cedente può "ottenere" il corrispettivo** pattuito.

Sul punto appare doveroso ricordare preliminarmente che il **passaggio di proprietà** dell'immobile dal venditore all'acquirente, si realizza **nel momento in cui il contratto di compravendita viene firmato**. È necessario ricordare che, se quel contratto viene trascritto nei pubblici registri dopo che sia trascritto un atto o un contratto contrastante con l'acquisto del compratore, assume validità **ciò che è stato pubblicato in precedenza**.

La norma, strutturata in tal modo, mira ad evitare quelle "furberie" consistenti nella **vendita dello stesso immobile a più soggetti diversi**, in cui il più veloce o fortunato nell'effettuare la trascrizione diviene proprietario anche "formale" dell'immobile a scapito e danno degli acquirenti più "lenti".

Un ulteriore risvolto della norma, sempre a favore del soggetto acquirente, è rappresentato dalla possibilità, da parte di terzi, di **iscrivere garanzie reali** dopo la firma del contratto ma prima della trascrizione dello stesso: in tal caso, qualora dovesse emergere, ad esempio, un'iscrizione ipotecaria, dopo la sottoscrizione del contratto, **il prezzo della vendita potrebbe essere destinato alla liberazione** dell'immobile dei gravami.

A mero titolo esemplificativo, quindi, si potrebbe pensare al seguente esempio: Mario ha un debito nei confronti di Bruno, il quale ottiene un decreto ingiuntivo nei confronti di Mario, ottenendo un'iscrizione ipotecaria nell'abitazione di proprietà di Mario in data 27.1.2014, il quale in data 24.2.2014 procede alla vendita dello stesso immobile a Angelo, con relativa trascrizione della compravendita nei pubblici registri in data 28.1.2014. Angelo è sicuramente

divenuto proprietario del bene immobile, ma lo stesso si trova gravato da ipoteca a favore di Bruno, in quanto iscritta in data antecedente rispetto alla trascrizione della compravendita immobiliare conclusa tra Mario ed Angelo.

Sul punto, tuttavia, si potrebbe evidenziare come per raggiungere tale obiettivo esista già il **contratto preliminare di compravendita**, ma tutti sappiamo quanto, anche in questo caso, il superamento di un simile "ostacolo" sia facilmente aggirabile.

Oltre alle somme costituenti il corrispettivo di vendita, nel conto corrente dedicato indicato dal notaio rogante devono essere versati **le somme dovute a titolo di onorari, diritti, accessori, rimborsi spese e contributi**, nonché a titolo di tributi per i quali il notaio sia designato quale sostituto o responsabile d'imposta.

Da un punto di vista operativo, quindi, gli importi versati al notaio **transiteranno su un apposito conto corrente**, che, si badi bene, costituirà **patrimonio separato** rispetto a quello del notaio stesso.

Pertanto:

- le somme **non potranno essere oggetto di successione ereditaria** in caso di decesso del professionista;
- se il notaio è in regime di comunione dei beni con il coniuge, **le somme non entrano a far parte della comunione**;
- le somme sono assolutamente **impignorabili**. Sono altresì assolutamente impignorabili il credito al pagamento in capo al venditore così come l'eventuale credito per la restituzione della somma depositata che potrebbe eventualmente sorgere in capo al compratore.

Inoltre, come sembra leggere nei commi da 63 a 67 della Legge di stabilità, il notaio che riceve il corrispettivo di compravendita **non può utilizzare un conto corrente bancario ordinario**, ma deve utilizzare un conto corrente dedicato ad accogliere solo ed esclusivamente tali somme di denaro, infruttifero di interessi a favore del notaio. Di conseguenza tale conto corrente **non può accogliere somme diverse** da quelle per le quali questo conto corrente viene acceso;

In conclusione, quindi, la figura del notaio nelle transazioni immobiliari assume ancora di più un ruolo centrale e di garanzia a favore dei soggetti acquirenti.