



di Donatella C. Marino

CODICI & MATTONI

Più certezza nelle transazioni e più tutele per l'acquirente

Maggiori tutele per l'acquirente e più certezza nelle transazioni immobiliari. Questo è lo scopo dell'intervento legislativo in sede di legge sulla concorrenza (appena entrata in vigore) volto a modificare la disciplina sul deposito del prezzo al notaio già individuata (ma mai applicata) dalla legge di Stabilità del 2014 (legge 147/13, art. 1, commi 63-67). Grazie al nuovo intervento normativo è il compratore (una qualsiasi delle parti, dice la legge) che ha il diritto di chiedere, in sede di rogito, di non pagare il prezzo (o il saldo) dell'immobile direttamente al venditore ma di versarlo su un apposito conto separato e dedicato del notaio rogante. L'importo sarà svincolato quando il notaio avrà completato le formalità relative alla registrazione e pubblicità della compravendita attraverso la trascrizione nei registri immobiliari.

Gli interessi maturati su questo conto separato del notaio non andranno peraltro al venditore perché finalizzati a rifinanziare i fondi di credito agevolato destinati ai finanziamenti alle piccole e medie imprese. Un duplice fastidio per il venditore, quindi, che perde, per tutto il periodo necessario all'espletamento delle formalità per la trascrizione (spesso affatto breve) sia gli interessi sull'importo versato sia la disponibilità di questo importo, pregiudicandosi per esempio l'acquisto di un eventuale nuovo immobile. Lodevole comunque lo scopo: è infatti indispensabile tutelare il compratore da eventuali irregolarità che affiorassero nell'interregno tra il rogito e la trascrizione e (esistono anche questi casi di truffa) dalla possibilità che in questo interregno un venditore proponga l'immobile anche a un altro acquirente: finché non è stata data pub-

blicità con la trascrizione nei registri immobiliari, infatti, la compravendita non è conosciuta né conoscibile ai terzi e l'immobile potrebbe essere validamente ceduto a un acquirente in buona fede che, qualora trascrivesse il proprio acquisto dell'immobile per primo, ne diventerebbe l'effettivo proprietario. Difficile per il primo acquirente a questo punto recuperare i propri soldi dal venditore truffatore, verosimilmente scomparso. Versando invece l'importo presso il notaio anche il rischio di truffa sarebbe eliminato. Questa nuova disciplina potrebbe costituire una vera rivoluzione se fosse ritenuta inderogabile e conseguentemente da applicare sempre se richiesto dal venditore. Ma potrebbe anche non cambiare niente. Infatti le norme in questione potrebbero essere considerate pattiziamente derogabili. E cioè sufficiente che le parti

sede di contratto preliminare idonee a prevedere che il prezzo venga comunque pagato direttamente al venditore. L'eventuale censura di nullità di una simile disposizione contrattuale per contrasto a norme imperative e all'ordine pubblico potrebbe essere sancita solo in sede giudiziale: in altre parole, una volta stipulato il preliminare, le parti sono obbligate a eseguirlo, a meno che il compratore, tornando sui suoi passi, avvii un procedimento giudiziario per chiedere l'accertamento della nullità della clausola sul pagamento diretto al venditore. Scelta possibile ma poco probabile. E sarà comunque poi il giudice incaricato a chiarire se considera la nuova norma imperativa o derogabile. Ulteriori interventi sono poi previsti per i prossimi mesi. (riproduzione riservata)

ti concordino apposite disposizioni in

