

Deposito tributi, anticipazioni e prezzo nel conto corrente dedicato nella professione notarile

Commento all'art. 1, commi da 63, 65, 66, 66-bis e 67, legge 27 dicembre 2013, n. 147, modificata dalla legge n. 124/2017.

di ALESSANDRO TORRONI

Sommario: 1. Premessa. – 2. La nuova normativa. – 2.1. Le principali modifiche rispetto alla formulazione originale della legge n. 147/2013. – 3. Il deposito nel conto corrente dedicato. – 3.1. I tributi e le anticipazioni. – 3.2. Le somme affidate al notaio su base volontaria. – 3.3. Il prezzo e le somme destinate all'estinzione di gravami o spese non pagate. – 4. Il conto corrente dedicato come patrimonio separato. – 5. Il sistema di controllo. – 6. La gestione del conto corrente dedicato. – 7. Annotazione nel registro somme e valori. – Clausole.

1. Premessa.

La legge annuale per il mercato e la concorrenza 4 agosto 2017, n. 124, pubblicata nella G.U. n. 189 del 14 agosto 2017, entrata in vigore il 29 agosto 2017, ha introdotto nel nostro ordinamento la nuova disciplina del deposito presso il notaio delle imposte e del prezzo (quest'ultimo in via opzionale) delle transazioni immobiliari e commerciali, mediante la modifica dei commi da 63 a 67 dell'art. 1 della legge 27 dicembre 2013, n. 147 che aveva disciplinato *ex novo* la materia ma che, di fatto, non è mai entrata in vigore per la mancata emanazione delle norme di attuazione¹.

La nuova disciplina riprende in larga parte la disciplina di cui alla legge n. 147/2013, con alcune leggere modifiche volte ad eliminare alcune rigidità che potevano creare problemi nella prassi applicativa; inoltre si riscontra una maggiore attenzione su aspetti deontologici e di controllo sul corretto impiego dei fondi da parte dei notai o altri pubblici ufficiali.

2. La nuova normativa.

Il nucleo centrale della nuova disciplina è costituito dal comma 63 che prevede *l'obbligo per il notaio o altro pubblico ufficiale di versare su apposito conto corrente dedicato:*

a) tutte le somme dovute a titolo di *tributi* per i quali il medesimo sia sostituto o responsabile d'imposta, e comunque *le spese anticipate* di cui all'art. 15, n. 3, d.p.r. n.

¹ Norme di attuazione da emanarsi entro centoventi giorni dal 1° gennaio 2014 (!) con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri, adottato su proposta del Ministro delle economia e delle finanze, di concerto con il Ministro della giustizia, sentito il parere del Consiglio nazionale del notariato. Le predette norme di attuazione non sono state emanate e la normativa è stata ripresa e modificata dalla legge annuale per il mercato e la concorrenza n. 124/2017.

633/1972, relative agli atti a repertorio dallo stesso ricevuti o autenticati e *soggetti a pubblicità immobiliare o commerciale*;

b) ogni altra somma affidatagli e soggetta ad obbligo di annotazione nel registro delle somme e dei valori di cui alla legge 22 gennaio 1934, n. 64;

c) *l'intero prezzo o corrispettivo, ovvero il saldo degli stessi*, se determinato in denaro, oltre alle *somme destinate ad estinzione di gravami o spese non pagate o di altri oneri* dovuti in occasione del ricevimento o dell'autenticazione di atti di trasferimento della proprietà o di trasferimento, costituzione od estinzione di altro diritto reale su immobili o aziende, se in tal senso richiesto da almeno una delle parti e conformemente all'incarico espressamente conferito.

Dopo aver previsto l'obbligo di deposito delle descritte somme su apposito conto corrente dedicato, la legge disciplina analiticamente le modalità di utilizzo delle somme.

Per le somme descritte alle lettere a) e b) il notaio o altro pubblico ufficiale può disporre delle somme di cui si tratta solo per gli specifici impieghi per i quali gli sono state depositate, mantenendo di ciò idonea documentazione.

Per le somme descritte alla lettera c), il notaio o altro pubblico ufficiale provvede senza indugio a disporre lo svincolo degli importi depositati a favore degli aventi diritto, dopo avere eseguito la registrazione e la pubblicità degli atti (trascrizione o deposito al registro delle imprese) ed avere accertato l'assenza di gravami e formalità pregiudizievoli ulteriori rispetto a quelli esistenti alla data dell'atto e da esso risultanti.

Se il corrispettivo o il prezzo, secondo quanto stabilito nel contratto, deve essere pagato solo dopo l'avveramento di un determinato evento o l'adempimento di una determinata obbligazione, il notaio svincola il prezzo o corrispettivo depositato quando gli viene fornita la prova, risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata ovvero con 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 interessi maturati su tutte le somme depositate, al netto delle spese e delle imposte relative al conto corrente, sono finalizzati a rifinanziare i fondi di credito agevolato destinati ai finanziamenti alle piccole e medie imprese.

Il Consiglio nazionale del notariato dovrà elaborare principi di deontologia destinati ad individuare le migliori prassi al fine di garantire l'adempimento regolare, tempestivo e trasparente di quanto previsto dalla legge.

2.1. Le principali modifiche rispetto alla formulazione originale della legge n. 147/2013.

Rispetto alla formulazione originale della legge n. 147/2013 la normativa ha subito alcune rilevanti modifiche.

Sono state escluse dall'obbligo di deposito sull'apposito conto corrente dedicato *le somme consegnate al notaio a titolo di onorari, diritti accessori, rimborsi spese e contributi*. La modifica normativa è senz'altro apprezzabile poiché si tratta di somme che spettano in via definitiva al notaio con la funzione di remunerare la sua prestazione professionale e rimborsare spese dallo stesso anticipate, per cui non avrebbe alcuna funzione l'obbligo di far transitare tali somme sul conto corrente dedicato.

Tra gli atti che costituiscono il presupposto dell'obbligo di deposito sull'apposito conto corrente dedicato delle somme affidate al notaio per il pagamento dei tributi sono stati inseriti anche *gli atti soggetti a pubblicità commerciale* mentre sono state escluse le attività e prestazioni per le quali il notaio sia delegato dall'autorità giudiziaria. È stata inserita la precisazione che gli atti presupposto sono gli atti annotati nel repertorio (dal notaio ricevuti o autenticati e soggetti a pubblicità immobiliare o commerciale).

Il deposito presso il notaio del prezzo o corrispettivo in denaro ed il successivo versamento nel conto corrente dedicato è stato reso facoltativo e non automatico, come risulta dall'inciso *“se in tal senso richiesto da almeno una delle parti e conformemente all'incarico espressamente conferito”* (comma 63, lett. c)).

È stata disciplinata in maniera più precisa la destinazione delle somme depositate nel conto corrente dedicato ricomprese nelle lettere a) e b) del comma 63 stabilendo che *“il notaio o altro pubblico ufficiale può disporre delle somme di cui si tratta solo per gli specifici impieghi per i quali gli sono state consegnate, mantenendo di ciò idonea documentazione”* (comma 66, primo periodo).

Solamente per la fattispecie di cui alla lettera c) del comma 63 (deposito prezzo o corrispettivo, ecc.), è stato inserito un espresso obbligo per il notaio di ricusare il suo ministero se le parti non depositano, antecedentemente o contestualmente alla sottoscrizione dell'atto, l'importo dei tributi, degli onorari e delle altre spese dell'atto, salvo che si tratti di persone ammesse al beneficio del gratuito patrocinio (art. 1, comma 63, lett. c), ultimo periodo).

È stato previsto un sistema di controllo annuale da parte dei Consigli notarili distrettuali tramite ispezioni presso i notai dirette al controllo della regolare tenuta e dell'impiego dei fondi e dei valori consegnati ad ogni titolo al notaio in ragione del suo ufficio (art. 93-bis, comma 2-ter, legge notarile).

3. Il deposito nel conto corrente dedicato.

3.1. I tributi e le anticipazioni.

Il notaio (o altro pubblico ufficiale) deve far transitare nel conto corrente dedicato tutte le somme riscosse dal cliente a titolo di tributi (imposte e tasse),

collegate ad “atti a repertorio dallo stesso ricevuti o autenticati e soggetti a pubblicità immobiliare o commerciale” (comma 63, lettera a)).

La *ratio* della norma va individuata nell’esigenza di garantire che le somme affidate dal cliente al notaio per il pagamento dei tributi non vengano distratte, nemmeno temporaneamente, dalla loro destinazione, come si desume chiaramente dal disposto del comma 66, primo periodo “*Nei casi previsti dalle lettere a) e b) del comma 66, il notaio o altro pubblico ufficiale può disporre delle somme di cui si tratta solo per gli specifici impieghi per i quali gli sono state depositate, mantenendo di ciò idonea documentazione*”. La destinazione delle somme agli impieghi per i quali sono state depositate al notaio è ulteriormente garantita dalla separazione patrimoniale disposta dal comma 65 rispetto al restante patrimonio del notaio (esclusione dalla successione del notaio e dal suo regime patrimoniale della famiglia) e dalla loro impignorabilità.

La norma, facendo riferimento ai tributi dovuti per atti soggetti a pubblicità immobiliare o commerciale, si riferisce alle seguenti imposte: *imposta di registro, imposta di donazione, imposta ipotecaria, imposta catastale, tassa ipotecaria, imposta di bollo, imposta sostitutiva sulle plusvalenze immobiliari* dovuta per effetto dell’esercizio dell’opzione di cui all’art. 1, comma 496 della legge finanziaria n. 266/2005.

Risultano esclusi dall’obbligo di deposito nel conto corrente dedicato i contributi da versare mensilmente all’Archivio notarile per il funzionamento della Cassa nazionale del notariato e del Consiglio nazionale del notariato, trattandosi di somme versate nell’interesse del notaio per il funzionamento della Cassa nazionale del notariato e del Consiglio nazionale del notariato, somme che vengono prelevate dall’onorario del notaio di cui costituiscono una componente. La tesi sembra confermata anche dalla formulazione letterale del comma 63, lettera a) che, nella versione originale, prevedeva il deposito anche dei “contributi”, che faceva evidente riferimento ai contributi dovuti all’Archivio notarile, escluso nella nuova versione della norma².

Vanno fatte transitare nel conto corrente anche eventuali integrazioni delle imposte effettuate personalmente dal notaio, ad esempio per correggere errori materiali nel calcolo delle imposte anticipate dal cliente, come risulta dalla previsione della possibilità di recuperare dal conto dedicato, a seguito di apposito prospetto

² In senso conforme, N. Forte, *Legge annuale per il mercato e la concorrenza: la gestione dei conti correnti dello studio notarile e del “conto corrente dedicato”,* par. 12, in *CNN Notizie* del 28 agosto 2017 il quale precisa che “*I contributi dovuti alla Cassa di previdenza rappresentano costi professionali o oneri deducibili ex art. 10 del TUIR (a seconda dell’orientamento del Notaio). Pertanto il pagamento sarà effettuato con il conto corrente “libero”. La medesima conclusione vale per i contributi dovuti al Consiglio. La soluzione sarebbe corretta anche laddove si ritenesse di dover attribuire ai predetti oneri la qualificazione di tributi. Infatti, rispetto ad essi il notaio sarebbe soggetto passivo non già sostituto o responsabile*”.

contabile, le somme che il notaio abbia eventualmente anticipato con fondi propri (comma 66-bis). In altri termini, dal tenore della norma sembra di poter desumere che il notaio, ove scopra che l'anticipazione richiesta al cliente risulti insufficiente per il pagamento delle imposte, debba ricostituire l'intera provvista nel conto corrente dedicato con fondi propri e possa riappropriarsi delle proprie anticipazioni solamente dopo averle sostituite con l'integrazione effettuata dal cliente. Ove il notaio abbia costituito un castelletto, la somma necessaria al pagamento dell'integrazione delle imposte sarà vincolata a quel fine fino all'eventuale sostituzione con l'integrazione rimborsata dal cliente. Per giustificare il prelevamento personale dal conto corrente dedicato il notaio deve predisporre apposito prospetto contabile che dia conto dell'anticipazione con fondi propri e della sostituzione con la somma consegnata dal cliente.

Il notaio deve, inoltre, versare nel conto corrente dedicato *le spese anticipate, esenti da I.V.A.*, di cui all'art. 15, n. 3, d.p.r. n. 633/1972. La previsione vuole essere una sorta di norma di chiusura per significare che il notaio deve far confluire nel conto corrente dedicato tutte le somme, diverse dagli onorari, che a vario titolo gli sono state anticipate dal cliente per la stipula della pratica soggetta a pubblicità immobiliare o commerciale. Rientrano tra le *anticipazioni le spese sostenute dal notaio per le visure ipotecarie* riferite ad una specifica pratica, salvo che vengano trattate dal notaio come "spese generali di studio portate in diminuzione ai fini della determinazione del reddito professionale netto"³; rientrano, inoltre, nelle anticipazioni *la tassa archivio notarile* dovuta all'Archivio notarile per ciascun atto conservato a raccolta dal notaio; *i diritti di segreteria dovuti al registro delle imprese*; *il diritto annuale* dovuto per l'iscrizione delle società neocostituite al registro delle imprese.

3.2. Le somme affidate al notaio su base volontaria.

In base a quanto disposto dalla lettera b) del comma 63 novellato, debbono essere versate sul conto corrente dedicato anche le somme che sono state consegnate al notaio da una parte, in occasione del ricevimento di un atto, con lo specifico incarico di consegnarle all'altra parte al verificarsi di un determinato evento. Il notaio deve annotare l'avvenuto deposito delle somme in un registro, previamente numerato e vidimato, il c.d. registro somme e valori, di cui alla legge n. 64/1934, nel quale va registrata anche la data dell'avvenuta consegna delle somme all'avente diritto.

La *ratio* della norma è la stessa posta alla base dell'obbligo di deposito nel conto corrente dedicato delle somme affidate dal cliente al notaio per il pagamento dei tributi, cioè l'esigenza di garantire che tali somme non vengano distratte, nemmeno temporaneamente, dalla loro destinazione.

³ Cfr. N. Forte, *Legge annuale per il mercato e la concorrenza: la gestione dei conti correnti dello studio notarile e del "conto corrente dedicato"*, cit., par. 6.

3.3. Il prezzo e le somme destinate all'estinzione di gravami o spese non pagate.

La lettera c) del comma 63 novellato prevede il versamento da parte del notaio (o altro pubblico ufficiale) sull'apposito conto corrente dedicato a) dell'intero prezzo o corrispettivo ovvero il saldo degli stessi, se determinato in denaro; b) delle somme destinate ad estinzione di gravami o spese non pagate o di altri oneri.

La *ratio* della norma è diversa rispetto al deposito dei tributi e delle somme affidate al notaio su base volontaria di cui alle lettera a) e b) del comma 63. Nel caso del prezzo e delle somme destinate ad estinzione di gravami o spese non pagate o di altri oneri, la norma vuole tutelare l'acquirente garantendogli che l'alienante consegua il corrispettivo concordato solamente dopo che l'acquisto è divenuto opponibile ai terzi, per effetto dell'avvenuta pubblicità dell'atto, e dopo che il notaio ha verificato l'assenza di gravami o formalità pregiudizievoli ulteriori rispetto a quelli esistenti alla data dell'atto e da questo risultanti. In altri termini, l'alienante ottiene il corrispettivo che gli spetta una volta verificato che si è realizzato correttamente l'effetto traslativo ed è stato adempiuto l'obbligo di far acquistare all'acquirente la cosa libera da pesi e gravami pregiudizievoli. La norma elimina il rischio, insito in qualunque operazione immobiliare, della sopravvenienza di formalità pregiudizievoli tra il momento della stipula dell'atto e quello della sua pubblicità nei registri immobiliari.

Il presupposto dell'obbligo di deposito è triplice:

- i) il ricevimento di un atto pubblico o di una scrittura privata autenticata avente per effetto a) il trasferimento della proprietà; b) la costituzione, il trasferimento o l'estinzione di un diritto reale (usufrutto, abitazione, servitù, superficie), e per oggetto immobili o aziende;
- ii) la previsione di un corrispettivo in denaro;
- iii) la richiesta di deposito di almeno una delle parti.

Le fattispecie che possono dare luogo all'obbligo di deposito possono essere così individuate, in via meramente esemplificativa.

compravendita immobiliare

cessione d'azienda

permuta immobiliare con conguaglio

divisione immobiliare con conguaglio

costituzione, cessione o rinuncia onerosa al diritto di usufrutto;

costituzione o rinuncia onerosa al diritto di abitazione

costituzione, modifica o rinuncia onerosa a servitù

costituzione, cessione o rinuncia onerosa ad un diritto di superficie o ad una proprietà
superficiaria

trasformazione di un diritto di superficie in proprietà

transazione che produca uno degli effetti sopra indicati

Lo svincolo delle somme depositate deve essere effettuato da notaio (o altro pubblico ufficiale) a favore degli aventi diritto dopo la registrazione e l'avvenuta pubblicità dell'atto (trascrizione o deposito presso il Registro delle imprese) e la verifica che non sussistono gravami o formalità pregiudizievoli ulteriori rispetto a quelli già noti al momento dell'atto e da questo risultanti.

È abbastanza frequente che al momento dell'atto vi siano formalità pregiudizievoli riferite a situazioni giuridiche in corso di esaurimento: si pensi ad un'ipoteca relativa ad un mutuo destinato ad essere estinto con parte del prezzo della compravendita oppure ad un pignoramento relativo ad un procedura esecutiva estinta per rinuncia del creditore pignoratizio e degli eventuali creditori intervenuti nell'esecuzione, per la quale è già stata emessa l'ordinanza di cancellazione. Ancora, è possibile che vi sia un'ipoteca a garanzia di un mutuo accollato dalla parte acquirente che non costituisce, quindi, una formalità pregiudizievole per l'acquirente stesso oppure un'ipoteca riferita ad un mutuo che, per accordo delle parti, continuerà ad essere rimborsato dall'alienante, si pensi ad esempio ad una vendita immobiliare, nell'ambito familiare, nella quale l'acquirente accetti la permanenza dell'ipoteca a garanzia di un mutuo che rimarrà in capo al venditore.

Verificata l'assenza di formalità pregiudizievoli ulteriori rispetto a quelle note al momento dell'atto e da questo risultanti, il notaio provvede allo svincolo delle somme a favore degli aventi diritto. Ad esempio, procederà alla consegna del prezzo all'alienante; alla consegna all'istituto mutuante della somma destinata all'estinzione di un mutuo garantito da ipoteca sull'immobile per il quale il notaio abbia ricevuto l'incarico di procedere all'estinzione del debito con parte del prezzo ricevuto in deposito; al

pagamento all'amministratore di condominio di spese condominiali arretrate di cui l'alienante sia debitore e l'acquirente responsabile in solido ex art. 62, disp att., c.c.⁴.

Quid iuris nel caso il notaio accerti, successivamente alla stipula dell'atto, formalità pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri) iscritte o trascritte nel periodo intercorrente tra la data dell'atto e la trascrizione dello stesso. Com'è noto, ai sensi dell'art. 2644 c.c., tra più acquirenti di diritti incompatibili prevale chi trascrive o iscrive per primo nei registri immobiliari con la conseguenza che una trascrizione pregiudizievole trascritta o iscritta prima dell'acquisto è opponibile all'acquirente.

Si tratta di una situazione patologica che concretizza un inadempimento dell'alienante rispetto all'obbligazione di far acquistare la cosa all'acquirente libera da pesi e formalità pregiudizievoli. La disciplina normativa non regola tale situazione per cui il vuoto normativo deve essere colmato da una espressa regolamentazione contenuta nell'atto notarile. La lettera c) del comma 63 novellato fa riferimento "all'incarico espressamente conferito"; il verificarsi di una situazione patologica deve essere espressamente disciplinato dall'autonomia privata. Nell'atto contenente il deposito presso il notaio del prezzo e delle somme necessarie ad estinguere gravami, spese non pagate o altri oneri, le parti debbono prevedere espresse indicazioni sulla destinazione delle somme nel caso si verifichi l'inadempimento dell'alienante rispetto al trasferimento della cosa libera da pesi e formali pregiudizievoli.

Si prospettano due possibili soluzioni che possono essere previste in via alternativa o in via subordinata. Il notaio può essere incaricato dalle parti di estinguere i pesi o gravami mediante utilizzo di parte della somma destinata al saldo del prezzo o corrispettivo dell'operazione. A tal fine provvederà a formare il titolo per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli. Le spese e gli onorari conseguenti sono a carico della parte alienante e sono prelevati dal prezzo della compravendita di sua spettanza. Ove non sia praticabile la prima opzione, ad esempio perché il prezzo non è sufficiente ad estinguere i pesi o gravami oppure in mancanza di autorizzazione in tal senso della parte acquirente, la somma rimane sul conto corrente dedicato finché le parti non sottoscrivano un accordo transattivo, a definizione della controversia, oppure non vi sia un ordine giudiziale di svincolo delle somme. La restituzione delle somme non comporta la corresponsione di interessi, stante la espressa previsione normativa che gli

⁴ Sui possibili conflitti tra venditore ed acquirente in relazione alle spese condominiali deliberate dall'assemblea dei condomini cfr. A. Chizzini, *Le spese di condominio e il subentro nei rapporti condominiali*, in *Il condominio negli edifici tra realtà e personalità*, Giuffrè, 2007, 159 ss.; G. Rota, *Cessione dell'immobile e ripartizione delle spese*, in *Immobili e proprietà*, 2009, 80 ss; A. Torroni, *Vendita dell'appartamento in condominio nelle more dell'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria deliberati prima della vendita. Le incertezze della Cassazione richiedono soluzioni di tecnica contrattuale*, in *Riv. not.*, 2011, 1407 ss.; G. V. Tortorici, *Il soggetto obbligato al pagamento delle spese condominiali nel trasferimento di proprietà*, in *Immobili e proprietà*, 2007, 10, 624 ss.

interessi maturati su tutte le somme depositate, al netto delle spese e delle imposte relative al conto corrente, sono finalizzati a rifinanziare i fondi di credito agevolato destinati ai finanziamenti alle piccole e medie imprese (comma 67).

Rispetto alla norma originaria di cui alla legge n. 147/2013 il deposito presso il notaio ed il successivo versamento sul conto corrente dedicato non è più automatico ma è divenuto opzionale, essendo subordinato alla richiesta espressa di almeno una delle parti. La modifica normativa consente di escludere il deposito in fattispecie nelle quali sarebbe risultato molto difficile concludere l'operazione senza il passaggio, contestualmente alla stipula dell'atto, della somma che costituisce il prezzo o corrispettivo dell'operazione all'alienante. Ad esempio, il deposito prezzo è difficilmente praticabile nelle fattispecie di vendita a catena, nelle quali una parte, dopo avere venduto il suo immobile, riacquista immediatamente un altro immobile utilizzando per l'acquisto parte del prezzo ricavato dalla vendita oppure quando una parte del prezzo deve essere utilizzata per estinguere il mutuo ipotecario gravante l'immobile che viene alienato.

4. Il conto corrente dedicato come patrimonio separato.

Ai sensi del comma 65 "Le somme depositate nel conto corrente di cui al comma 63 costituiscono patrimonio separato. Dette somme sono escluse dalla successione del notaio o altro pubblico ufficiale e dal suo regime patrimoniale della famiglia, sono impignorabili a richiesta di chiunque ed impignorabile è altresì il credito al pagamento o alla restituzione delle stesse".

La norma crea una nuova fattispecie di patrimonio di destinazione, autonomo e separato dal restante patrimonio del soggetto titolare. Si possono ricordare come ipotesi di patrimonio di destinazione l'eredità beneficiata, il fondo patrimoniale, l'atto di destinazione ex art. 2645-ter c.c., i patrimoni destinati ad uno specifico affare (art. 2474-bis e ss. c.c.).

Le somme versate sul conto corrente dedicato hanno la specifica destinazione prevista dalla legge: sono destinate al pagamento delle imposte e tasse dell'atto oppure allo svincolo del prezzo a favore del venditore, all'estinzione del mutuo gravante sull'immobile, al pagamento delle spese condominiali arretrate, una volta verificato che non vi sono altre formalità pregiudizievoli oltre a quelle già risultanti dall'atto.

Le somme versate sul conto corrente dedicato sono escluse dalla successione del notaio e non entrano nel suo regime patrimoniale della famiglia. La norma riprende gli effetti della segregazione del trust espressi nell'art. 11, lettera c) della Convenzione de l'Aja 1° luglio 1985, ratificata dall'Italia con legge 16 ottobre 1989, n. 364.

In caso di decesso del notaio, le somme presenti nel conto corrente dedicato non fanno parte della sua successione ma dovranno essere utilizzate in conformità a quanto

stabilito dalla legge e/o dall'incarico conferito dalle parti. Si pone il problema dell'individuazione di quale soggetto sia competente a completare la prestazione professionale del notaio cessato dalle funzioni.

Sulla problematica dell'individuazione del soggetto sul quale gravi l'obbligo di pagamento dell'imposta di registro nel caso di notaio cessato dalle funzioni, nelle more tra il ricevimento dell'atto e la sua registrazione, l'art. 10 del d.p.r. 26 aprile 1986, n. 131 individua quali soggetti obbligati alla registrazione, relativamente agli atti pubblici ed alle scritture private autenticate, i notai e i pubblici ufficiali che abbiano ricevuto o autenticato l'atto. Nel caso di morte del notaio, il capo dell'Archivio notarile distrettuale deve apporre i sigilli sugli atti, i repertori e le carte del notaio cessato. Nei casi di urgenza, il capo dell'Archivio notarile, con l'intervento del Presidente del Consiglio notarile del distretto o di un membro da lui delegato, previa rimozione dei sigilli, potrà rilasciare copie, estratti o certificati e compiere qualsiasi altra operazione (art. 39, comma 3, l. not.). L'art. 149 r.d. 10 settembre 1914, n. 1326 stabilisce *che il capo dell'Archivio notarile deve completare e regolarizzare, quando sia possibile, gli atti che si trovino incompleti ed irregolari*. Le spese per il completamento e la regolarizzazione degli atti sono a carico del notaio dispensato o rimosso oppure dei suoi eredi in caso di morte (art. 39, comma 4, r.d. n. 1326/1914). Si ritiene *che l'obbligo regolarizzazione previsto, in termini generali, dal citato art. 149 possa ricomprendere anche la regolarizzazione fiscale degli atti del notaio cessato depositati presso l'archivio notarile*⁵.

Le somme versate sul conto corrente dedicato sono impignorabili per cui non possono essere distolte dalla loro destinazione *ex lege* neppure da eventuali creditori del notaio depositario. Sono altresì impignorabili *il diritto di credito al pagamento delle somme depositate di cui è titolare il venditore*, qualora risulti che non vi sono altre formalità pregiudizievoli oltre a quelle risultanti dall'atto e l'operazione si concluda correttamente, e *il diritto di credito alla restituzione delle somme depositate di cui è titolare l'acquirente*, qualora il contratto si risolva per inadempimento del venditore poiché l'alienante è risultato inadempiente all'obbligo di far acquistare la cosa libera da pesi e gravami.

La segregazione patrimoniale creata dal comma 65 è più netta di quella risultante dalle altre norme che disciplinano patrimoni separati poiché *nella fattispecie in esame le somme risultano completamente impignorabili essendo stabilita per legge la destinazione delle somme*: a) pagamento dei tributi e delle anticipazioni, b) consegna al beneficiario in caso di deposito fiduciario, c) svincolo a favore degli aventi diritto del

⁵ P. Boero-M. Ieva (a cura di), *La legge notarile*, Milano 2014, 274; cfr. anche Consiglio nazionale del notariato, *Prime indicazioni per l'applicazione della normativa in materia di deposito del prezzo e delle altre somme* (art. 1 commi 63 e seguenti della legge 27 dicembre 2013, n. 147), in *CNN Notizie* del 2 agosto 2017, §11.

prezzo o corrispettivo della vendita, estinzione di gravami o spese non pagate. Diversamente, nelle fattispecie di segregazione patrimoniale conosciute nel nostro ordinamento, la segregazione patrimoniale ha una funzione di selezione dei creditori, in quanto individua *una categoria di creditori* rispetto ai quali il bene conserva la sua funzione di garanzia patrimoniale i quali possono agire esecutivamente sul patrimonio separato per i debiti contratti in conformità della corrispondente destinazione patrimoniale. Ad esempio, i beni costituiti in fondo patrimoniale ed i loro frutti rispondono dei debiti contratti dai coniugi per i bisogni della famiglia (cfr. artt. 167 e 170 c.c.); i beni oggetto di un atto di destinazione *ex art. 2645-ter c.c.* ed i loro frutti possono costituire oggetto di esecuzione solo per debiti contratti per la realizzazione del fine della destinazione.

La segregazione patrimoniale non opera rispetto a *somme presenti nel conto corrente dedicato diverse da quelle prescritte dal comma 63, lettere a), b) e c)*⁶; l'ipotesi più plausibile è il castelletto costituito dal notaio in maniera da poter registrare gli atti nel più breve tempo possibile rispetto alla stipula, e quindi prima che sia maturata la valuta delle somme messe a disposizione dal cliente. Qualora un creditore del notaio tenti l'espropriazione delle somme presenti nel conto corrente dedicato, spetterà al notaio, mediante opposizione all'esecuzione oppure agli atti esecutivi, l'onere della prova che le somme beneficiano della segregazione patrimoniale di cui al comma 65.

È evidente la necessità che il notaio segnali all'istituto di credito che il conto corrente è stato acceso per le specifiche finalità di cui alla legge n. 147/2013, sia per far valere l'impignorabilità del conto corrente sia per la gestione degli interessi maturati sul conto come prescritto dalla legge.

5. Il sistema di controllo.

Viene introdotto nella legge notarile (legge n. 89/1913) un comma 2-ter all'art. 93-bis che disciplina il controllo da parte dei Consigli notarili distrettuali rispetto all'applicazione di quanto disposto dalla legge n. 147/2013.

Il controllo si svolge tramite ispezioni annuali presso un numero di notai almeno pari ad un ventesimo degli iscritti al ruolo, selezionati mediante sorteggio. Le ispezioni sono dirette al controllo della regolare tenuta e dell'impiego dei fondi e dei valori consegnati ad ogni titolo al notaio in ragione del suo ufficio.

Le ispezioni contabili sono eseguite congiuntamente da tre notai, selezionati da una rosa di notai nominati ogni due anni dai Consigli notarili distrettuali e scelti preferibilmente tra i notai appartenenti ad altri distretti della medesima Corte d'appello.

⁶ In senso conforme, N. Forte, *Legge annuale per il mercato e la concorrenza: la gestione dei conti correnti dello studio notarile e del "conto corrente dedicato"*, cit., par. 3.

Le ispezioni sono svolte secondo le modalità previste per le ispezioni presso gli studi notarili e con l'obbligo di astensione in ogni caso di conflitto di interessi.

Al fine di consentire lo svolgimento dell'ispezione il notaio deve mettere a disposizione del Consiglio notarile distrettuale, anche in via preventiva all'ispezione presso lo studio e nel più breve tempo possibile, tutta la documentazione contabile in suo possesso che gli è richiesta anche al fine di assicurare il rispetto delle disposizioni di cui all'art. 1, commi da 63 a 67, legge 27 dicembre 2013, n. 147 e successive modifiche.

I notai sono tenuti a comunicare, entro 45 giorni dall'entrata in vigore della disciplina o dell'iscrizione a ruolo, al Consiglio notarile del proprio Collegio gli estremi del conto o dei conti correnti dedicati aperti, ai sensi del comma 63, specificando se trattasi di conto o conti correnti dedicati intestati al notaio o all'associazione professionale. Ogni modifica deve essere comunicata al Consiglio notarile entro 45 giorni⁷.

6. La gestione del conto corrente dedicato.

Con la nuova normativa, il deposito delle somme destinate al pagamento dei tributi, dell'eventuale prezzo o corrispettivo, delle somme destinate ad estinzione di gravami o spese non pagate non più ha una valenza esclusivamente privata, limitata al rapporto d'opera professionale cliente-notaio, ma assume un rilievo pubblicistico.

Dispone, infatti, il comma 67 che *“Gli interessi maturati su tutte le somme depositate, al netto delle spese e delle imposte relative al conto corrente, sono finalizzati a rifinanziare i fondi di credito agevolato destinati ai finanziamenti alle piccole e medie imprese, secondo le modalità e i termini individuati con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri, adottato, su proposta del Ministro dell'economia e delle finanze, entro centoventi giorni dall'entrata in vigore della presente disposizione”*.

Inoltre, entro lo stesso termine di centoventi giorni dall'entrata in vigore della legge, il Codice deontologico notarile dovrà essere aggiornato con l'elaborazione di principi di deontologia destinati ad individuare le migliori prassi al fine di garantire l'adempimento regolare, tempestivo e trasparente degli obblighi stabiliti dai commi 63, 65, 66, 66-bis e 67.

Ancora più esplicita, al riguardo, è il comma 63, lettera c), seconda parte [deposito prezzo, somme destinate ad estinzione di gravami o spese non pagate] in base al quale *“nei casi previsti dalla presente lettera, il notaio deve ricusare il suo ministero se le parti non depositano, antecedentemente o contestualmente alla sottoscrizione*

⁷ Consiglio nazionale del notariato, *Prime indicazioni per l'applicazione della normativa in materia di deposito del prezzo e delle altre somme*, cit., §1.

dell'atto, l'importo dei tributi, degli onorari e delle altre spese dell'atto, salvo che si tratti di persone ammesse al beneficio del gratuito patrocinio".

Dal punto di vista operativo, riterrei che le fattispecie di cui alle lettere a) e b) debbano essere tenute nettamente distinte dalla fattispecie di cui alla lettera c).

La fattispecie di cui alla *lettera c)* prevede *un divieto per il notaio di prestare la sua opera professionale* se le parti non depositano, antecedentemente o contestualmente alla sottoscrizione dell'atto, l'importo dei tributi, degli onorari e delle altre spese dell'atto, salvo che si tratti di persone ammesse al beneficio del gratuito patrocinio. Si tratta del caso in cui almeno una delle parti della stipula di un atto di trasferimento immobiliare o di azienda, con corrispettivo in denaro, ha richiesto di depositare presso il notaio il corrispettivo ed eventuali somme destinate ad estinzione di gravami o spese non pagate, con l'incarico di disporre lo svincolo a favore degli aventi diritto, una volta eseguite la registrazione e la pubblicità dell'atto e verificata l'assenza di gravami e formalità pregiudizievoli ulteriori rispetto a quelli esistenti alla data dell'atto o da questo risultanti. Nella fattispecie di cui alla lettera c) riterrei che il deposito delle predette somme debba essere effettuato *con modalità che garantiscano il passaggio immediato delle somme nella disponibilità del notaio* e, quindi, *in contanti*, qualora l'importo sia inferiore alla soglia di 2.999,99 euro, sopra la quale è vietato il pagamento con denaro contante oppure *con assegno circolare non trasferibile* oppure *con versamento diretto nel conto corrente dedicato* con il sistema POS che garantiscono l'esistenza della necessaria provvista da parte del traente. Il pagamento non può avvenire con assegno bancario di conto corrente poiché non tale strumento non garantisce l'esistenza della provvista presso l'istituto trattario e, quindi, il passaggio della somma nella disponibilità del notaio. La *ratio* del divieto può ravvisarsi nella circostanza che l'acquirente ha depositato presso il notaio il prezzo della compravendita del quale è creditore il venditore e che tale somma rilevante verrà consegnata all'avente diritto solamente dopo l'esecuzione degli adempimenti necessari a garantire l'opponibilità dell'acquisto nei confronti dei terzi e la verifica dell'inesistenza di formalità pregiudizievoli. Il divieto serve ad evitare che il notaio possa ritardare l'esecuzione degli adempimenti pubblicitari a causa della mancata consegna da parte dell'acquirente dei tributi, degli onorari e delle altre spese dell'atto.

Nelle fattispecie di cui alle *lettere a) e b)* riterrei che il deposito delle somme a titolo di tributi e anticipazioni possa avvenire *in contanti*, qualora l'importo sia inferiore alla soglia di 2.999,99 euro, *con assegno circolare, con versamento diretto nel conto corrente dedicato* con il sistema POS e anche *con assegno bancario*, non essendo previsto alcun divieto per il notaio di stipulare l'atto in mancanza del preventivo o contestuale deposito dell'importo dei tributi. Inoltre il comma 66-bis contempla espressamente la possibilità che il notaio possa anticipare somme nel conto corrente dedicato che può recuperare successivamente, previa redazione di apposito prospetto

contabile. Si aggiunga che la fattispecie di cui alla lettera b) contempla un deposito fiduciario di somme dai clienti al notaio nell'ambito di un contratto di mandato con cui il notaio viene incaricato di disporre delle somme in conformità alle istruzioni ricevute, al verificarsi di un determinato evento. Il deposito delle somme è annotato nell'apposito registro somme e valori dal quale risulta anche lo svincolo delle somme.

Nel caso la messa a disposizione delle somme dal cliente al notaio avvenga con assegno circolare o con assegno bancario riterrei preferibile che *le somme destinate ad essere depositate nel conto dedicato siano corrisposte con un assegno separato rispetto agli onorari*. In tal caso il notaio girerà per l'incasso nell'apposito conto corrente dedicato l'assegno contenente la provvista per il pagamento dei tributi e delle anticipazioni mentre l'assegno contenente il pagamento degli onorari potrà essere girato per l'incasso del conto corrente privato.

Qualora, invece, il deposito dei tributi, delle anticipazioni, degli onorari e delle altre spese sia cumulativo, cioè effettuato tramite un unico assegno, riterrei che la procedura più conforme alla *ratio* ed anche alla lettera della legge sia il versamento dell'intero importo dell'assegno sul conto corrente dedicato, con la facoltà per il notaio di recuperare le somme diverse da quelle di cui al comma 63, previa redazione di apposito prospetto contabile. L'incasso delle somme sul corrente privato del notaio, con successivo bonifico dell'importo dei tributi sul conto corrente dedicato, non appare pienamente conforme alla lettera della legge che dispone "il notaio o altro pubblico ufficiale è tenuto a versare su apposito conto corrente dedicato: a) tutte le somme dovute a titolo di tributi [...]; b) ogni altra somma affidatagli [...]; c) l'intero prezzo o corrispettivo [...]". Inoltre, almeno in linea teorica, non può escludersi una distrazione delle somme dalle finalità per le quali sono state consegnate al notaio né può escludersi un pignoramento o sequestro delle somme da parte di terzi.

Nella diversa ipotesi in cui *il notaio abbia anticipato l'importo dei tributi con fondi propri nel conto corrente dedicato*, è necessario far transitare nuovamente nello stesso la somma corrispondente che il cliente rimborsa al notaio? La lettera del comma 66-bis – che prevede la possibilità per il notaio di recuperare dal conto corrente dedicato le somme di cui al comma 63 che abbia eventualmente anticipato con fondi propri – potrebbe deporre per la sussistenza dell'obbligo di far transitare le somme rimborsate dal cliente sul conto corrente dedicato. D' altra parte, *se il notaio ha già effettuato gli adempimenti pubblicitari prescritti dalla legge* ed ha quindi corrisposto all'erario tutti i tributi dovuti, non si vede la ragione per la quale lo stesso dovrebbe versare l'importo dei tributi rimborsatigli dal cliente sul conto corrente dedicato per poi bonificarlo sul conto corrente privato. Nella diversa ipotesi in cui la consegna della somma necessaria per il pagamento dei tributi sia successiva alla stipula dell'atto ma *antecedente all'esecuzione degli adempimenti pubblicitari prescritti dalla legge*, il notaio sarà obbligato a far transitare la relativa somma sul conto corrente dedicato.

Soprattutto per le spese anticipate, esenti da I.V.A. (tassa archivio notarile, diritti di segreteria dovuti al registro imprese, visure ipotecarie), si pone il problema delle modalità operative di pagamento attraverso il conto corrente dedicato. La questione è complessa perché si tratta di somme che vengono pagate non in riferimento alla singola pratica, tramite il modello unico informatico come i tributi, ma periodicamente e unitamente ad altre somme di diversa natura. Si ritiene che le anticipazioni debbano essere versate nel conto corrente dedicato e siano vincolate per gli scopi per i quali sono state consegnate; però il notaio può procedere al relativo pagamento, anche in maniera cumulativa, dal proprio conto corrente personale; l'avvenuto pagamento dal conto corrente personale "libera" le somme anticipate dal cliente dal relativo vincolo e il notaio può recuperare le somme dal conto corrente dedicato con la compilazione del prospetto contabile, fermo restando che deve avere l'avvertenza di recuperare solamente le somme già versate come anticipazioni sul conto corrente dedicato e non somme versate per il pagamento di tributi. La "cartina di tornasole" della corretta gestione del conto corrente dedicato risiede nella circostanza che sullo stesso debbono essere costantemente presenti le somme necessarie per il pagamento dei tributi degli atti ancora da registrare⁸. Se invece il notaio ha già pagato le anticipazioni con fondi propri potrà versare le somme rimborsate dal cliente nel conto corrente privato senza la necessità di redigere il prospetto contabile⁹.

*In caso di studio notarile associato composto da due o più notai associati, ai sensi dell'art. 82, legge n. 89/1913, si ritiene che i notai associati possano utilizzare in comune il medesimo o i medesimi conti correnti dedicati*¹⁰. La scelta comporterà inevitabilmente una maggior complessità nelle ispezioni dirette al controllo della regolare tenuta e dell'impiego dei fondi e valori allo stesso consegnati (art. 93-bis, comma 2-ter, l. not.), considerato che una parte dei movimenti contabili del conto corrente dedicato non riguarderà il notaio al quale si rivolge l'ispezione. Il che non esclude l'ammissibilità di un unico conto corrente dedicato intestato allo studio associato.

Sempre dal punto di vista operativo, ci si chiede quanti conti correnti dedicati debba avere il notaio: è sufficiente un solo conto corrente oppure è necessario avere un conto corrente dedicato per ogni tipologia di deposito previsto dalle lettere a), b) e c) del comma 63, cioè un conto per i tributi e le anticipazioni, un conto per le somme

⁸ In senso conforme, Consiglio nazionale del notariato, *Prime indicazioni per l'applicazione della normativa in materia di deposito del prezzo e delle altre somme*, cit., §8; N. Forte, *Legge annuale per il mercato e la concorrenza: la gestione dei conti correnti dello studio notarile e del "conto corrente dedicato"*, cit. par. 13.

⁹ In senso conforme, N. Forte, *Legge annuale per il mercato e la concorrenza: la gestione dei conti correnti dello studio notarile e del "conto corrente dedicato"*, cit., par. 7, 9 e 11.

¹⁰ Cfr. Consiglio nazionale del notariato, *Prime indicazioni per l'applicazione della normativa in materia di deposito del prezzo e delle altre somme*, cit., §1.

affidate su base volontaria ed un conto per il prezzo e le somme destinate ad estinzione di gravami o spese non pagate o altri oneri?

La normativa fa riferimento ad un unico conto corrente dedicato (cfr. commi 63, 65, 66-bis, comma 67) per cui sembra che non vi sia un obbligo di aprire più di un conto corrente dedicato. La normativa, però, guarda con particolare attenzione alla regolare tenuta del conto corrente ed alla trasparenza contabile, come si desume dal comma 67 che contiene la delega al Consiglio nazionale del notariato ad elaborare principi di deontologia destinati ad individuare le migliori prassi al fine di garantire l'adempimento regolare, tempestivo e trasparente di quanto previsto dalle disposizioni di cui all'art. 1, commi da 63 a 67, legge 27 dicembre 2014, n. 147 e successive modifiche e dal nuovo art. 93-bis, comma 2-ter, legge notarile che disciplina i controlli dei Consigli notarili distrettuali tramite ispezioni presso i notai dirette al controllo della regolare tenuta e dell'impiego dei fondi e dei valori consegnati ad ogni titolo al notaio in ragione del suo ufficio. Al fine di consentire lo svolgimento delle ispezioni, il notaio mette a disposizione del Consiglio notarile distrettuale tutta la documentazione contabile in suo possesso (art. 93-bis, comma 2-ter, lettera a)); inoltre le lettere b) e c) del citato art. 93-bis, comma 2-bis fanno chiaro riferimento alle "ispezioni contabili". Non essendovi un obbligo di aprire più conti correnti dedicati, sarà quindi una scelta discrezionale del notaio valutare, nell'ambito dell'autonomia organizzativa del suo studio, se utilizzare uno o più conti correnti dedicati per le diverse tipologie di versamenti previsti dal comma 63, lettere a), b) e c), fermo restando che una gestione separata dei conti correnti dedicati consente una notevole semplificazione dell'aspetto contabile che riveste grande importanza nell'economia della normativa al vaglio.

Non si ritiene possibile utilizzare come conto corrente dedicato, in maniera promiscua, il conto privato dello studio notarile¹¹. In primo luogo, la norma specifica che le somme in questione vanno versate su "apposito conto corrente dedicato"; inoltre, sarebbe impossibile individuare quali somme rientrano nella disciplina del comma 63, lettera a), b), e c) e sono soggette a separazione patrimoniale e impignorabilità; infine, sarebbe impossibile la gestione degli interessi finalizzati a rifinanziare i fondi di credito agevolato destinati ai finanziamenti alle piccole e medie imprese (comma 67).

7. Annotazione nel registro somme e valori.

Il deposito presso il notaio delle somme consegnate per il pagamento dei tributi, del prezzo e delle somme destinate ad estinzione di gravami o spese non pagate o altri oneri è soggetto ad annotazione nel registro somme e valori? Esso costituisce un registro obbligatorio nel quale il notaio deve segnare giorno per giorno le somme e i

¹¹ In senso conforme, N. Forte, *Legge annuale per il mercato e la concorrenza: la gestione dei conti correnti dello studio notarile e del "conto corrente dedicato", cit., par. 4.*

valori che gli siano affidati in relazione agli atti stipulati avanti a lui o per effetto di provvedimenti dell'autorità giudiziaria¹².

Per quanto riguarda *le somme dovute a titolo di tributi*, si tratta di un *deposito obbligatorio, stabilito inderogabilmente dalla legge* (cfr. comma 63, lett. a)), la quale prevede anche un obbligo di destinazione a carico del notaio (cfr. comma 66) ed un dettagliato sistema di controllo dell'adempimento regolare, tempestivo e trasparente di quanto previsto dalla legge (cfr. art. 93-bis, comma 2-ter, legge notarile).

L'esclusione dall'obbligo di annotazione nel registro somme e valori è prevista espressamente dall'art. 6, ultimo comma della legge n. 64/1934 che stabilisce "*Non sono soggette ad annotazione le somme affidate al notaio per il pagamento delle tasse inerenti agli atti*".

Più dubbia è la sussistenza dell'obbligo di annotazione nel registro somme e valori *del prezzo o corrispettivo in denaro e delle somme destinate ad estinzione di gravami o spese non pagate o altri oneri. Si tratta di un deposito previsto dalla legge ma reso facoltativo, in quanto deve essere richiesto da almeno una delle parti* (comma 63, lettera c)).

Per la soluzione del quesito va considerato che il deposito delle somme di cui alla lettera c) del comma 63, pur essendo facoltativo, rientra in un quadro normativo analiticamente disciplinato. In altri termini, l'unica variabile è l'espressa richiesta di deposito, per il resto la fattispecie è completamente tipizzata dal legislatore. Per legge, le somme debbono transitare necessariamente nel conto corrente dedicato, devono essere svincolate senza indugio a favore degli aventi diritto al verificarsi delle condizioni stabilite dalla legge; è previsto un preciso sistema pubblico, tramite i Consigli notarili distrettuali, di controllo sulla regolare tenuta e sull'impiego dei fondi consegnati al notaio, che si basa principalmente sulla documentazione contabile messa a disposizione dal notaio.

La richiesta di deposito del prezzo e delle somme destinate ad estinzione di gravami o spese non pagate o altri oneri risulterà espressamente dall'atto notarile. Si tratta di un aspetto fondamentale per la soluzione del quesito. Infatti, al fine di consentire i controlli sull'impiego dei fondi da parte del notaio, essendo il deposito del prezzo facoltativo e non obbligatorio come accade per le imposte, è necessario che la richiesta di deposito risulti dall'atto notarile. La mancata indicazione della richiesta di deposito del prezzo nell'atto notarile renderebbe ardua l'attività di controllo del Consiglio notarile distrettuale. Questo aspetto sarà certamente regolato dai principi di deontologia destinati ad individuare le migliori prassi al fine di garantire l'adempimento

¹² Consiglio nazionale del notariato, *Dizionario giuridico del notariato*, Milano 2006, voce *Registro somme e valori*, 846.

regolare, tempestivo e trasparente di quanto previsto dalla legge, che saranno elaborati dal Consiglio nazionale del notariato su espressa delega contenuta nel comma 67.

Sarebbe auspicabile la previsione, in via deontologica, dell'obbligo di *menzionare la richiesta di deposito di cui alla lettera c) del comma 63 anche nel repertorio degli atti notarili* al fine di agevolare le operazioni ispettive ed evitare la necessità per l'organo ispezionante di dover esaminare tutti gli originali degli atti soggetti a pubblicità immobiliare o commerciale.

In definitiva, si ritiene che *l'indicazione della richiesta di deposito del prezzo nell'atto notarile sostituisca e renda superflua l'annotazione nel registro somme e valori*, al fine di garantire la possibilità di controllo sul corretto impiego delle somme consegnate al notaio¹³.

La conclusione sembra confermata anche dal dato letterale: la lettera b) del comma 63 fa espresso riferimento ad *"ogni altra somma affidatagli [al notaio] e soggetta ad obbligo di annotazione nel registro delle somme e dei valori di cui alla legge 22 gennaio 1934, n. 64"* mentre la lettera c) non contiene alcun riferimento alla legge n. 64/1934.

Clausole.

Essendo espressamente disciplinato dalla legge il versamento nel conto corrente dedicato della somma consegnata al notaio per il pagamento dei tributi e delle anticipazioni, riterrei non indispensabile far risultare dall'atto notarile l'avvenuta consegna dal cliente al notaio della somma ed il numero del conto corrente dedicato nel quale il notaio verserà la provvista; qualora il notaio ritenga preferibile far emergere la circostanza dall'atto notarile potrebbe utilizzare una formula del seguente tenore.

Deposito tributi – Ai sensi dell'art. 1, comma 63, lettera a) della legge n. 147/2013 e successive modifiche, vengono depositate presso il notaio rogante / autenticante le somme dovute a titolo di tributi ed eventuali anticipazioni ex art. 15, n. 3), D.P.R. n. 633/1972 che saranno versate nell'apposito conto corrente dedicato dello Studio notarile associato Torroni - Deflorian, numero ... presso la banca ..., agenzia di ...

La richiesta di una o di entrambe le parti di avvalersi della facoltà di deposito del prezzo e delle somme destinate ad estinzione di gravami o spese non pagate o altri oneri dovrà risultare espressamente dall'atto notarile insieme con gli estremi del conto corrente dedicato.

¹³ Cfr. Consiglio nazionale del notariato, *Prime indicazioni per l'applicazione della normativa in materia di deposito del prezzo e delle altre somme*, cit., §3.

È opportuno che le parti conferiscano un incarico completo al notaio contenente indicazioni espresse sulla destinazione delle somme nel caso il notaio accerti, successivamente alla trascrizione dell'atto, l'esistenza di formalità pregiudizievoli opponibili alla parte acquirente. Ad esempio, il notaio può essere incaricato dalle parti di estinguere i pesi o gravami mediante utilizzo di parte della somma destinata al saldo del prezzo dell'operazione. Qualora il prezzo non sia sufficiente ad estinguere i pesi o gravami, oppure in mancanza di autorizzazione in tal senso della parte acquirente, il notaio non sarà autorizzato a svincolare le somme senza un preventivo accordo transattivo delle parti oppure un ordine dell'autorità giudiziaria.

Deposito prezzo – Per espressa richiesta della parte acquirente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1, comma 63, lettera c) della legge n. 147/2013, il prezzo che deve essere pagato dalla parte acquirente alla parte venditrice contestualmente alla stipula del presente atto, pari ad euro <>, risultante dagli assegni bancari / circolari sopra descritti, / nonché la somma di euro <> destinata ad estinzione del mutuo ipotecario <>, garantito dall'ipoteca iscritta a <> in data <> all'art. <> / nonché la somma di euro <> destinata al pagamento di spese condominiali arretrate di cui è debitrice la parte venditrice, è consegnato / sono consegnati al notaio rogante / autenticante il quale depositerà tali somme nell'apposito conto corrente dedicato dello Studio notarile associato Torroni - Deflorian, numero ... presso la banca ..., agenzia di e provvederà a disporre lo svincolo, a mezzo assegni circolari emessi o bonifici bancari effettuati a favore della parte venditrice / e dell'istituto mutuante / e dell'amministratore di condominio /, ciascuno per quanto di propria spettanza, dopo avere eseguito la registrazione e la trascrizione del presente atto ed avere verificato l'assenza di formalità pregiudizievoli / ulteriori rispetto all'ipoteca iscritta a <> in data all'art. <> in corso di cancellazione con le modalità semplificate di cui all'art. 40-bis T.U. legge bancaria / che si lascia sussistere come acconsente la parte acquirente.

Qualora, dopo la registrazione e la trascrizione del presente atto, risultassero formalità pregiudizievoli ulteriori gravanti l'immobile oggetto del presente atto ed opponibili alla parte acquirente, il notaio rogante / autenticante è espressamente autorizzato ad estinguere il relativo debito mediante utilizzo di parte del prezzo depositato nel conto corrente dedicato, a condizione che il debito sia di importo inferiore rispetto al prezzo depositato. Il notaio rogante dovrà comunicare alle parti per iscritto o per e-mail, nel più breve tempo possibile, l'accertamento dell'esistenza delle formalità pregiudizievoli prima di procedere all'estinzione del debito. Inoltre, il notaio rogante / autenticante, contestualmente al pagamento del debito, è autorizzato a raccogliere il consenso del creditore alla cancellazione/restrizione della formalità pregiudizievole dai registri immobiliari ed a procedere all'annotazione di cancellazione/restrizione, a spese della parte venditrice, con facoltà di prelevare la spesa per imposte, tasse e competenze dal prezzo depositato.

Qualora il debito garantito dalla formalità pregiudizievole risultasse superiore al prezzo depositato nel conto corrente dedicato, il notaio rogante / autenticante, dopo avere comunicato alle parti per iscritto o per e-mail l'accertamento dell'esistenza delle formalità pregiudizievoli, non potrà disporre lo svincolo delle somme depositate a favore degli aventi diritto senza un preventivo accordo transattivo delle parti oppure un ordine dell'autorità giudiziaria.

È opportuno che dall'atto risulti che le parti sono state previamente informate dal notaio della facoltà di richiedere il deposito nell'apposito conto corrente dedicato del prezzo nonché delle altre somme previste dalla legge, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1, comma 63, lettera c) della legge n. 147/2013, e che per scelta propria hanno rinunciato a tale facoltà.

Esclusione deposito prezzo – Le parti riconoscono di essere state informate dal notaio rogante / autenticante della facoltà di richiedere il deposito a cura del notaio nell'apposito conto corrente dedicato del prezzo da pagarsi contestualmente al presente atto / nonché della somma destinata ad estinzione del mutuo ipotecario <>, garantito dall'ipoteca iscritta a <> in data <> all'art. <> / nonché della somma destinata al pagamento di spese condominiali arretrate di cui è debitrice la parte venditrice, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1, comma 63, lettera c) della legge n. 147/2013, e rinunciano espressamente a richiedere il deposito di tali somme nell'apposito conto corrente dedicato, con esonero per il notaio da qualsiasi responsabilità al riguardo.

Alessandro Torroni