



Dott. Gaetano Petrelli
NOTAIO

Corso Cobiauchi, 62 - Verbania (VB)

Tel. 0323/516881 - Fax 0323/581832

E-mail: gpetrelli@notariato.it

Sito internet: <http://www.gaetanopetrelli.it>

C.F.: PTR GTN 62D25 F848T

Deposito del prezzo su conto dedicato del notaio

L'art. 1, comma 142, della [legge 4 agosto 2017, n. 124](#) (in G.U. n. 189 del 14.8.2017), in vigore dal 29 agosto 2017, ha modificato l'art. 1, commi da 63 a 67, della legge 27 dicembre 2013, n. 147, istituendo un "conto dedicato" sul quale il notaio deve versare il prezzo o corrispettivo in denaro per gli atti, relativi ad immobili ed aziende, dallo stesso stipulati, ove gli venga fatta richiesta in tal senso da almeno una delle parti. Sul medesimo conto dedicato il notaio deve versare le imposte e tasse allo stesso corrisposte in relazione agli atti soggetti a pubblicità immobiliare o commerciale, nonché le eventuali altre somme che le parti abbiano depositato in relazione ad atti stipulati dal medesimo notaio.

Per l'approfondimento della nuova disciplina, e l'interpretazione delle numerose questioni dubbie, con particolare riguardo alle problematiche di interesse notarile, cfr. la [Rassegna di novità normative relativa al secondo semestre 2017](#) (disponibile dal 2 gennaio 2018, sulla quale cfr. per informazioni il sito internet www.gaetanopetrelli.it, sezione "Rassegne normative").

Di seguito l'**indice** degli argomenti trattati nella Rassegna, in relazione ai depositi sul suddetto conto dedicato:

Deposito del prezzo su conto dedicato del notaio.

- 1) - La modifica della legge n. 147/2013: diversità della *ratio* del deposito del prezzo rispetto al testo originario, e conseguenze di disciplina.
- 2) - Ambito di applicazione soggettivo: notaio e altri pubblici ufficiali.
- 3) - Ambito di applicazione oggettivo: individuazione degli atti notarili rilevanti e problema della tassatività dell'indicazione normativa.
- 4) - Il diritto ad ottenere il deposito del prezzo di ciascuna parte dell'atto: obbligo del notaio di procedere al deposito.
- 5) - Coordinamento con la disciplina civilistica. Diritto potestativo ad ottenere il deposito del prezzo, ed eventuale rinuncia allo stesso nel contratto preliminare di compravendita.
- 6) - Segue: inadempimento delle pattuizioni contenute nel contratto preliminare relative al deposito del prezzo, e riflessi sulla posizione del notaio.

7) - Segue: mancanza di indicazioni nel contratto preliminare circa il deposito del prezzo. Problema dell'applicabilità della novella in presenza di contratti preliminari anteriori al 29 agosto 2017.

8) - Segue: il deposito su conto dedicato ed i relativi effetti ai fini dell'estinzione dell'obbligazione di pagamento del prezzo.

9) - Modalità operative del deposito del prezzo e del relativo svincolo. Le menzioni prescritte dall'art. 35, comma 22, del D.L. n. 223/2006.

10) - Deposito del prezzo e divieto di ricevere l'atto in mancanza di previo pagamento di spese, compensi e accessori: ratio e limiti della previsione normativa.

11) - L'annotazione del deposito del prezzo nel registro somme e valori.

12) - Menzioni in atto in caso di deposito o di mancato deposito.

13) - Deposito del prezzo, obblighi di verifica del notaio e svincolo delle somme depositate.

14) - Il rapporto di deposito, la relativa disciplina e gli obblighi del notaio depositario.

15) - Compravendite a catena con immediato riacquisto da parte del venditore, e deposito del prezzo.

16) - Cancellazione di ipoteca a garanzia di mutuo da estinguersi con la somma pagata dall'acquirente e depositata sul conto dedicato.

17) - Cancellazione di pignoramento con utilizzo della somma pagata dall'acquirente e depositata sul conto dedicato.

18) - Vendita di immobili da costruire, deposito del prezzo e necessità di cancellazione dell'ipoteca *ex art. 8 del d. lgs. n. 122 del 2005*.

Deposito di altre somme su conto dedicato del notaio.

1) - Identificazione della fattispecie residuale contemplata dal comma 63, lett. b). In particolare, rapporto con l'ipotesi del deposito del prezzo.

2) - Portata della novella in rapporto alla disciplina previgente sul deposito di somme e valori presso il notaio. In particolare, il problema dell'obbligatorietà o meno del deposito su richiesta di una o più parti.

3) - Segue: il vincolo di indisponibilità, e l'attuazione della destinazione delle somme depositate.

4) - Menzione nell'atto notarile del deposito di somme sul conto dedicato.

Deposito di imposte e tasse su conto dedicato del notaio.

1) - Le modifiche apportate dalla legge n. 124/2017 all'originaria previsione della legge n. 147/2013, e la *ratio* della disciplina.

2) - Ambito di applicazione della disciplina: il perimetro oggettivo delle somme da depositare e degli atti notarili rilevanti.

3) - Possibili modalità operative per i depositi sul conto dedicato e per l'effettuazione dei pagamenti di tributi, compensi ed accessori al notaio.

4) - Segue: l'eventualità del deposito di un fondo spese indistinto per compensi, accessori e tributi, e l'interferenza della relativa disciplina tributaria.

5) - Vincolo di indisponibilità. Esonero dall'annotazione nel registro somme e valori.

Disciplina generale del conto dedicato del notaio.

1) - La separazione patrimoniale e la destinazione delle somme depositate sul conto dedicato: delimitazione del relativo ambito oggettivo e soggettivo.

2) - La qualificazione giuridica del vincolo di indisponibilità e di destinazione. La figura del trust.

3) - L'esclusione dal regime patrimoniale della famiglia.

4) - L'esclusione dalla successione del notaio. Obblighi relativi al conto dedicato dopo la morte o altra causa di cessazione dalle funzioni notarili.

5) - La disciplina dell'impignorabilità «relativa» delle somme depositate sul conto dedicato. Il problema della sequestrabilità.

6) - Conto dedicato e liquidazione coatta amministrativa della banca.

7) - Versamenti sul conto dedicato, azione revocatoria e azione surrogatoria.

8) - La violazione del vincolo di indisponibilità ad opera del notaio ed i conflitti tra gli aventi diritto alle somme, l'accipiens in buona o mala fede ed i suoi creditori.

9) - La cessione del credito nei confronti del notaio da parte dell'avente diritto.

10) - Le somme depositate sul conto dedicato, diverse da quelle di cui al comma 63: regime giuridico.

11) - Possibili modalità alternative di tenuta del conto dedicato: conto unico di studio e conti separati.

12) - L'apertura di credito in conto corrente e l'utilizzo del conto dedicato (c.d. conto affidato).

13) - Il problema della tracciabilità dei movimenti sul conto dedicato.

14) - Tenuta di conto dedicato unico, «confusione» delle somme depositate per conto di più aventi diritto, tracciabilità e adempimenti contabili.

15) - Ulteriori adempimenti relativi al conto dedicato (comunicazioni alla banca ed al consiglio notarile).

16) - La disciplina degli interessi maturati sul conto dedicato.

17) - I principi deontologici emanati dal Consiglio nazionale del Notariato. Operatività immediata della disciplina anche sul piano deontologico e disciplinare.

18) - La disciplina dei controlli sui comportamenti del notaio, titolare del conto dedicato.

Gaetano Petrelli