

NEWSLETTER

Da: IL PUNTO Real Estate Advisor srl
Data: 10/02/14
Oggetto: Il notaio come escrow agent?

La legge di stabilità 2014 (legge 27.12.2013 n° 147) pubblicata in Gazzetta Ufficiale (G.U. 27.12.2013) agli artt. 64, 65 e 66 ha introdotto importanti novità in tema di compravendita immobiliari ed, in particolare, obbliga il notaio a trattenere su un proprio conto corrente, ex legge separato dal proprio patrimonio, il corrispettivo in denaro corrisposto in occasione del rogito.

Il legislatore ha perso un'occasione per risolvere il sottostante problema aggiungendo una toppa a svantaggio del venditore. Avrebbe potuto introdurre una riforma epocale sulla natura della pubblicità immobiliare: mettere definitivamente in soffitta la pubblicità dichiarativa a vantaggio di una pubblicità costitutiva, similmente a quanto avviene oggi nel sistema tavolare.

Premesso che il contratto di compravendita immobiliare rimane un contratto consensuale ad effetti reali, la riforma ha voluto spostare il baricentro della tutela a favore dell'acquirente a danno del venditore.

Quest'ultimo si alzerà dal tavolo del notaio, in occasione di un rogito, privo della titolarità del bene immobile così come del corrispettivo in denaro. Si aggiunga che il denaro non maturerà interessi a sua favore bensì di un fondo a favore delle PMI. Un vero conflitto d'interesse fra celerità e necessità di fondi per le magre finanze statali.

Mi chiedo, era davvero necessaria questa riforma? Quanti casi di trascrizioni plurime vi sono stati negli ultimi 10 anni? Aiuterà lo Stato italiano a risalire la china dei paesi in cui è facile investire secondo la classifica redatta dalla Banca Mondiale (<http://www.doingbusiness.org>)? Era proprio necessario rendere obbligatoria e non facoltativa la normativa (similmente a quanto già avviene oggi per la trascrizione del preliminare notarile)?

A nostro avviso, lo stesso risultato era già e meglio raggiungibile tramite una semplice assicurazione sul rischio connesso ad una mancata o non corretta trascrizione dell'atto notarile d'acquisto. Almeno il venditore si alzava dal tavolo del rogito sempre non più proprietario, ma almeno con la disponibilità del prezzo e garantendo tramite primarie assicurazioni il rischio connesso alla trascrizione dell'atto ad un costo molto minore rispetto alla novellata disciplina. Infatti una polizza simile costa solo 0.1% contro una media dello 0.35% mese (tanto può durare tale periodo di giacenza sui conti notarili) di una provvista di liquidità ai tassi bancari attuali.

Per ora ci siamo limitati ad osservare l'aspetto monetario, ma ancora meno confortanti sono le previsioni circa il ruolo "escrow agent" svolto dal notaio nel caso in cui il contratto preveda condizioni e/o l'avveramento di un determinato evento e/o l'adempimento di una determinata prestazione. Se fosse facoltativo nulla di questo, ma rendere obbligatorio che sia proprio un notaio a dover verificare se un "covenant" di una complessa cessione sia realizzato, è poco rassicurante. Si duplica il passaggio, prima l'advisor che dovrà verificare, per esempio, che e come la clausola di aggiustamento prezzo sia applicata

e poi il notaio, arbitro non richiesto di una partita che le parti avrebbero eventualmente giocato da sole, dovrà decidere se ciò sia formalmente corretto.

A ciò si aggiunga il rischio mercato. L'acquirente si libera del pagamento del prezzo a mani del notaio a prescindere da eventuali rischi finanziari e monetari che possono intercorrere da lì al momento del trasferimento del denaro al venditore. Se vi è una fluttuazioni del cambio o un cambio della moneta o la banca depositaria diventa insolvente o una delle parti fallisce, siamo sicuri che il venditore, oltre ad essere stato spogliato della proprietà, non abbia un documento anche sul se e sul quanto otterrà come corrispettivo? Forse serve una contro assicurazione?

Molte o parte di queste domande forse otterranno risposta, entro centoventi giorni, nelle norme di attuazioni previste dall'art. 67 della legge di stabilità.

In prima analisi, la norma è pensata da una parte per tutelare il consumatore dalle truffe, ma ha molti limiti fra cui quella di essere obbligatoria e quindi intervenire in quelle situazioni in cui le parti avrebbero potuto tutelarsi anche meglio da sole. Peccato che molti di questi casi devono riferirsi ai grandi investitori internazionali già non numerosi che con tutta probabilità non avrebbero optato per questa soluzione del notaio quale "escrow agent" di diritto. Forse che lo Stato aveva bisogno di una copertura per il fondo a favore delle PMI? Il dubbio resta.

- See more at: <http://www.altalex.com/index.php?idnot=64863#sthash.XIOysRhh.dpuf>

"63. Il Notaio o altro pubblico ufficiale è tenuto a versare su apposito conto corrente dedicato:

a) tutte le somme dovute a titolo di onorari, diritti, accessori, rimborsi spese e contributi, nonché a titolo di tributi per i quali il medesimo sia sostituto o responsabile d'imposta, in relazione agli atti dallo stesso ricevuti o autenticati e soggetti a pubblicità immobiliare, ovvero in relazione ad attività e prestazioni per le quali lo stesso sia delegato dall'autorità giudiziaria;

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, comprese le somme dovute a titolo di imposta in relazione a dichiarazioni di successione;

c) l'intero prezzo o corrispettivo, ovvero il saldo degli stessi, se determinato in denaro, oltre alle somme destinate ad estinzione delle spese condominiali non pagate o di altri oneri dovuti in occasione del ricevimento o dell'autenticazione, di contratti di trasferimento della proprietà o di trasferimento, costituzione od estinzione di altro diritto reale su immobili o aziende.

64. La disposizione di cui al comma 63 non si applica per la parte di prezzo o corrispettivo oggetto di dilazione; si applica in relazione agli importi versati contestualmente alla stipula di atto di quietanza. Sono esclusi i maggiori oneri notarili.

65. Gli importi depositati presso il 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 assolutamente impignorabili a richiesta di chiunque ed assolutamente impignorabile ad istanza di chiunque è altresì il credito al pagamento o alla restituzione della somma depositata.

66. Eseguita la registrazione e la pubblicità dell'atto ai sensi della normativa vigente, e verificata l'assenza di formalità pregiudizievoli ulteriori rispetto a quelle esistenti alla data dell'atto e da questo risultanti, il notaio o altro pubblico ufficiale provvede senza indugio a disporre lo svincolo degli importi depositati a titolo di prezzo o corrispettivo. Se nell'atto le parti hanno previsto che il prezzo o corrispettivo sia pagato solo dopo l'avveramento di un determinato evento o l'adempimento di una determinata prestazione, il notaio o altro pubblico ufficiale svincola il prezzo o corrispettivo depositato quando gli viene fornita la prova, risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, ovvero secondo 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 sulle somme depositate, al netto delle spese di gestione del servizio, sono finalizzati a rifinanziare i fondi di credito agevolato, riducendo i tassi della provvista dedicata, destinati ai finanziamenti alle piccole e medie imprese, individuati dal decreto di cui al comma 67.

67. Entro centoventi giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri, adottato su proposta del Ministro dell'economia e delle finanze, di concerto con il Ministro della giustizia, sentito il parere del Consiglio nazionale del notariato, sono definiti termini, condizioni e modalità di attuazione dei commi da 63 a 66, anche con riferimento all'esigenza di definire condizioni contrattuali omogenee applicate ai conti correnti dedicati”.

* * *

Cogliamo l'occasione per porgerVi i nostri migliori saluti.

Cordialmente

Avv. Antonio Campagnoli

IL PUNTO Rea Srl/Corfac International