



# DDL CONCORRENZA 2017

Avv. **Ciro Fiore**

[www.studiolegalefiore.com](http://www.studiolegalefiore.com)

[avvocatofiore@studiolegalefiore.com](mailto:avvocatofiore@studiolegalefiore.com)

Piazza Orazio Marucchi n.5 – 00162 ROMA

Tel.06/86206396 – 86214856 fax.06/45674887

**STUDIO LEGALE FIORE**

## INDICE ARGOMENTI

### **A. Deposito di somme dal notaio**

- |   |       |
|---|-------|
| 1. Norma  | pag.3 |
| 2. Commento                                     | pag.5 |
| 3. Disciplina transitoria                       | pag.6 |
| 4. Esclusione pattizia dell'obbligo di deposito | pag.6 |
| 5. Aspetti contabili                            | pag.7 |

### **B. ulteriori novità introdotte dalle legge** pag.8

Il 29 agosto 2017 è entrata in vigore la Legge n. 124/2017, legge sulla concorrenza e il mercato, che con il comma 142 dell'articolo 1 novella i commi 63 e seguenti dell'articolo 1, legge 27 dicembre 2013 n. 147, introducendo e disciplinando la necessità di un **“apposito conto corrente dedicato”** per i notai. In esso dovranno confluire tutte le somme dovute a titolo di tributi per i quali il notaio sia sostituto o responsabile d'imposta e le spese anticipate per atti a repertorio soggetti a pubblicità immobiliare o commerciale.

#### La norma

142. All'articolo 1 della legge 27 dicembre 2013, n. 147, e successive modificazioni, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) il comma 63 è sostituito dal seguente:

*«63. Il notaio o altro pubblico ufficiale è tenuto a 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'articolo 15, primo comma, numero 3), del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, e successive modificazioni, in relazione 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 o 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; nei casi previsti dalla presente lettera, il notaio deve 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»;*

b) il comma 64 è abrogato;

c) il comma 65 è sostituito dal seguente:

*«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»;*

d) il comma 66 è sostituito dal seguente:

*«66. Nei casi previsti dalle lettere a) e b) del comma 63, 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. Nei casi previsti dalla lettera c) del comma 63, eseguite la registrazione e la pubblicità dell'atto ai sensi della normativa vigente, verificata l'assenza di gravami e formalità pregiudizievoli ulteriori rispetto a quelle esistenti alla data dell'atto o da questo risultanti, il notaio o altro pubblico ufficiale provvede senza indugio a disporre lo svincolo degli importi depositati a favore degli aventi diritto. 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»;*

e) dopo il comma 66 è inserito il seguente:

*«66-bis. Il notaio o altro pubblico ufficiale può recuperare dal conto dedicato, a seguito di redazione di apposito prospetto contabile, le somme di cui al comma 63 che abbia eventualmente anticipato con fondi propri, nonché le somme in esso versate diverse da quelle di cui al medesimo comma 63»;*

f) il comma 67 è sostituito dal seguente:

*«67. 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 dalla data di entrata in vigore della presente disposizione. Entro lo stesso termine il Consiglio nazionale del notariato elabora, ai sensi della lettera f) dell'articolo 2 della legge 3 agosto 1949, n. 577, e successive modificazioni, principi di deontologia destinati a individuare le migliori prassi al fine di garantire l'adempimento regolare, tempestivo e trasparente di quanto previsto dai commi 63, 65, 66 e 66-bis del presente articolo, nonché dal presente comma. Del pari provvedono gli organi preposti, secondo i rispettivi ordinamenti, alla vigilanza degli altri pubblici ufficiali roganti».*

#### Commento

La nuova normativa introduce importanti novità che di seguito riassumiamo:

- ✚ il notaio deve avere un conto corrente dedicato sul quale far confluire il denaro ricevuto dai clienti per il pagamento di imposte; il notaio non può lucrare interessi che quel conto corrente produca e non può utilizzare quel denaro per altro fine se non per il pagamento di imposte;
- ✚ sul predetto conto corrente devono affluire anche tutte le somme che il notaio sia incaricato di custodire;
- ✚ le giacenze di quel conto corrente sono impignorabili dai creditori personali del notaio, non fanno parte della successione del notaio che muoia, non entrano nel regime di comunione dei beni in cui il notaio si trovi;
- ✚ se ne sia **«richiesto da almeno una delle parti»**, il notaio deve (e non può rifiutarsi di farlo) tenere in deposito il saldo del prezzo che l'acquirente deve corrispondere al venditore fino a quando non sia eseguita la formalità pubblicitaria con la quale si acquisisce la certezza che l'acquisto si è perfezionato senza subire gravami (ipoteche giudiziali, sequestri, pignoramenti, domande giudiziali, eccetera);

pag. 5

✚ a maggior ragione, il notaio può essere richiesto di tenere in deposito le somme che occorrono per estinguere eventuali passività gravanti sul venditore (si pensi al classico caso della vendita di una casa che venne acquistata con un mutuo ancora in corso di ammortamento).

Questi ultimi due punti evidentemente introducono un nuovo *modus operandi* nella contrattazione riguardante immobili e aziende, che cagioneranno non pochi problemi nella prima fase attuativa della norma in commento.

#### Disciplina transitoria

In primo luogo ci si chiede cosa accadrà per i contratti preliminari stipulati prima del 29 agosto (data di entrata in vigore della legge 124/2017), sorgeranno inevitabili conflitti tra gli acquirenti che chiederanno il deposito del prezzo al notaio e i venditori che sosterranno l'inapplicabilità retroattiva delle nuove norme alle contrattazioni nate prima della legge. La tesi da ultimo avanzata si palesa all'evidenza priva di senso, ed infatti tutte le volte che una legge è stata chiamata a disciplinare rapporti già in essere e di lunga durata ha trovato immediata applicazione (si pensi alla riforma in tema di donazioni del 2005, ovvero alla disciplina in tema di divorzio del 1975, etc..).

#### Esclusione pattizia dell'obbligo di deposito

Sotto altro profilo poi ancora più discutibile sarà la tesi della derogabilità pattizia di questa normativa in sede di contrattazione preliminare. In altri termini può ritenersi legittima la clausola contenuta nel preliminare con la quale le parti assumono l'impegno di NON chiedere al notaio di trattenere in deposito il prezzo di acquisto ?

Secondo le prime interpretazioni è possibile ritenere che quella in questione possa qualificarsi come norma inderogabile perché appartenente al cosiddetto "ordine pubblico di protezione" e quindi finalizzata a tutelare il contraente reso debole dal sistema della pubblicità immobiliare il quale, per far funzionare la contrattazione nel suo complesso, giustamente sconta il rischio dell'incertezza in cui ci si trova nel periodo compreso dal momento dell'ultima ispezione dei registri immobiliari fino al momento della trascrizione.

Diversamente ragionando la clausola in commento -di rinuncia al deposito del prezzo- diventerebbe immediatamente una “clausola di stile” della contrattazione preliminare vanificando lo spirito e le finalità introdotte dalla norma.

#### Aspetti contabili

Il comma 66-bis introdotto dalla legge concorrenza e mercato prevede che il notaio può, redigendo un prospetto contabile, recuperare dal conto dedicato le somme di cui al comma 63 che abbia eventualmente anticipato con fondi propri, oltre alle somme in esso versate diverse da quelle indicate dallo stesso comma 63.

Per riscuotere le somme di cui è previsto il versamento sul conto corrente dedicato il notaio ha due strade:

a) accettare pagamenti differenziati della parcella: le spese anticipate, le imposte e i tributi relativi all’atto notarile possono essere riscossi dal notaio e versati direttamente sul conto corrente dedicato; le competenze del notaio e l’Iva sono incassabili separatamente, anche in tempi diversi, sul conto disponibile dello studio;

b) accettare un pagamento unico della parcella (metodo abituale negli studi notarili): i compensi, l’Iva, le spese anticipate, le imposte e i tributi dell’atto notarile vengono riscossi con un unico mezzo di pagamento. In questo caso la gestione contabile può proseguire con diverse modalità; qui si riporta la più semplificata. Il notaio versa gli incassi delle parcelle – compensi, Iva, spese anticipate e tributi relativi agli atti – e del fondo spese (decreto ministeriale 31 ottobre 1974) sul conto dedicato, dal quale potrà in seguito recuperare le competenze e l’Iva (al netto delle ritenute d’acconto eventualmente subite) redigendo il prospetto contabile previsto dal comma 66-bis. Ad esempio, ad ogni fine mese il notaio potrà recuperare dal conto dedicato le somme relative alle sue competenze del mese, effettuando un trasferimento di fondi al conto corrente disponibile dello studio. Poiché il prelievo è cumulativo, ai fini del controllo è utile riportare nel prospetto contabile gli estremi delle parcelle: ad esempio, in data 30 settembre recupero di tot euro dal conto dedicato, relativi alle parcelle dal numero 50 al 100 del mese di settembre.

#### Ulteriori novità introdotte dalla legge.

pag. 7

---

#### **STUDIO LEGALE FIORE**

P.za Orazio Marucchi n.5 – 00162 ROMA  
tel. 06/86206396 – 06/86214856 § fax 06/45674887  
avvocatofiore@studiolegalefiore.com

[www.studiolegalefiore.com](http://www.studiolegalefiore.com)

Notai.

Il numero dei notai salirà da 1 ogni 7 mila abitanti a 1 ogni 5 mila. Il registro delle successioni, fino ad oggi tenuto dalle cancellerie dei tribunali, ora sarà curato dal Consiglio nazionale del notariato. Continuerà ad essere richiesto l'intervento del notaio per la costituzione di srl semplificate. Viene esteso l'ambito territoriale nel quale il notaio può esercitare le proprie funzioni: le funzioni, fino ad oggi limitate al solo distretto di corte d'appello in cui si trova la sede assegnata, potranno essere svolte in tutto il territorio della regione in cui si trova la sede notarile nonché nel territorio del distretto di corte d'appello se questo comprende più regioni. La legge interviene anche sul tema della pubblicità professionale dei notai, allineandone la disciplina a quella prevista per tutte le professioni dal regolamento di riforma degli ordinamenti professionali (D.P.R. 137 del 2012). Altre novità infine riguardano le disposizioni sugli obblighi per notai e pubblici ufficiali di depositare alcune somme su conti correnti dedicati.

**Avv. Ciro Fiore**

pag. 8

---

**STUDIO LEGALE FIORE**

P.za Orazio Marucchi n.5 – 00162 ROMA  
tel. 06/86206396 – 06/86214856 § fax 06/45674887  
avvocatofiore@studiolegalefiore.com

[www.studiolegalefiore.com](http://www.studiolegalefiore.com)