

IPSOA

# Immobili & proprietà

Mensile sull'amministrazione  
e la gestione degli immobili

ANNO XXVI - Direzione e redazione - Via dei Missaglia, n. 97 - 20142 Milano (MI)

2/2018



[edicolaprofessionale.com/immo](http://edicolaprofessionale.com/immo)

**Notai: conto deposito  
segregato**

**La personalità giuridica  
del condominio alle Sezioni Unite**

**Nullità del contratto di locazione  
non registrato**



**DIREZIONE SCIENTIFICA**  
Mariagrazia Monegat  
Federico Magliulo



Wolters Kluwer

# CODICE DEI CONTRATTI PUBBLICI COMMENTATO

*a cura di Luca R. PERFETTI*

€ 150

Cod. 00229757

Il volume fornisce un **commento sintetico e approfondito** del Codice dei contratti pubblici.

Ha come tratto specifico quello di unire i contenuti del repertorio, che riepiloga e ordina articolo per articolo dottrina e giurisprudenza, con quello dell'inquadramento teorico solido e sicuro dei problemi e degli istituti.

È **aggiornato con il Decreto correttivo**, D.Lgs. 19 aprile 2017, n. 56 che, a un anno dall'entrata in vigore del Codice, ne ha profondamente modificato l'impostazione, con conseguenti incertezze applicative.

In questo scenario il Commentario si propone come un **punto di riferimento** sicuro, grazie a un'**impostazione sistematica affidabile e ragionata**, ma limitata all'essenziale e pensata per fornire un supporto affidabile al professionista, chiamato ad affrontare e risolvere problemi complessi in poco tempo.

Per essere più utile al lettore, il Commentario è accompagnato da ampi indici sistematici e delle fonti.





## SCADENZARIO

### MEMORANDUM

a cura di *Paola Aglietta*

**73**

## OPINIONI

<b>Notai</b>	LA DISCIPLINA DEL CONTO CORRENTE "DEDICATO": MEGLIO TARDI CHE MAI di <i>Giuseppe am Trimarchi</i>	<b>76</b>
<b>Natura giuridica</b>	LA PERSONALITÀ GIURIDICA DEL CONDOMINIO CACCIATA DALLA PORTA RIENTRA DALLA FINESTRA?: ALLE SEZIONI UNITE (SI SPERA) L'ARDUA SENTENZA di <i>Alberto Celeste</i>	<b>92</b>
<b>Riscaldamento</b>	CONTABILIZZAZIONE E TERMOREGOLAZIONE IN CONDOMINIO E NUOVO CRITERIO DI RIPARTIZIONE DELLE SPESE DI RISCALDAMENTO di <i>Giuseppe Bordolli</i>	<b>99</b>
<b>Spese</b>	AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO, FONDI CONDOMINIALI E POTERI DI CONTROLLO di <i>Alessandro Gallucci</i>	<b>103</b>
<b>Regolamento edilizio</b>	L'OBBLIGO DI VERIFICA DI IDONEITÀ STATICHE PER GLI EDIFICI MILANESE di <i>Marco Ribaldone e Roberto Uslenghi</i>	<b>107</b>
<b>Tassa rifiuti</b>	LA TASSA RIFIUTI SUI PARCHEGGI PERTINENZIALI di <i>Massimo Bellin</i>	<b>113</b>
<b>Nullità</b>	NUOVI PROFILI DI NULLITÀ DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE NON REGISTRATO di <i>Francesca Salviato</i>	<b>117</b>

## GIURISPRUDENZA

LA SENTENZA DEL MESE - La vendita di un immobile da parte di un coerede  
ha effetti obbligatori

*Cassazione civile, Sez. II, 4 gennaio 2018, n. 76*

a cura di *Mariagrazia Monegat*

**122**

IN PRIMO PIANO

a cura di *Roberto Triola*

**124**

RASSEGNA DI MERITO

a cura di *Luana Tagliolini*

**127**

## PRATICA

PROBLEMI PRATICI - Pavimentazioni radianti a basso spessore

a cura di *Vincenza Albertini*

**129**

QUESITI CASA & QUESTIONI

a cura di *Augusto Cirla*

**131**

## INDICE

INDICE AUTORI, INDICE CRONOLOGICO, INDICE ANALITICO

**133**

## GLI SPECIALI *digitali*

Segnaliamo che lo Speciale digitale di *Immobili & proprietà* "Guida all'affitto breve. Dall'uso transitario al B&B, dall'affittacamere ad Airbnb®" è disponibile gratuitamente per gli abbonati nella sezione "Speciali Riviste" del servizio on line **il Quotidiano Giuridico**.

Per consultare e scaricare il fascicolo pdf vai su [www.quotidianogiuridico.it/specialriviste](http://www.quotidianogiuridico.it/specialriviste)

# Immobili & proprietà

Mensile sull'amministrazione  
e la gestione degli immobili

## EDITRICE

Wolters Kluwer Italia S.r.l.  
Via dei Missaglia n. 97 - Edificio B3  
20142 Milano

## INDIRIZZO INTERNET

[www.edicolaprofessionale.com/immo](http://www.edicolaprofessionale.com/immo)

## DIRETTORE RESPONSABILE

Giulietta Lemmi

## REDAZIONE

Ines Attorresi, Arianna Barsacchi, Francesco Cantisani

## REALIZZAZIONE GRAFICA

Wolters Kluwer Italia S.r.l.

## FOTOCOMPOSIZIONE

Integra Software Services Pvt. Ltd.

L'elaborazione dei testi, anche se curata con scrupolosa attenzione, non può comportare specifiche responsabilità per eventuali errori o inesattezze

## PUBBLICITÀ:



E-mail: [advertising-it@wolterskluwer.com](mailto:advertising-it@wolterskluwer.com)  
[www.wolterskluwer.it](http://www.wolterskluwer.it)

Via dei Missaglia n. 97 - Edificio B3  
20142 Milano, Italia

Autorizzazione del Tribunale di Milano n. 474  
del 23 ottobre 1993

Per informazioni in merito  
a contributi, articoli ed argomenti trattati, telefonare a:

telefono 02-82476.411

Per informazioni su gestione abbonamenti, numeri  
arretrati, cambi d'indirizzo, ecc., scrivere o  
telefonare a:

**WOLTERS KLUWER ITALIA** Servizio Clienti  
telefono 02-824761 – telefax 02-82476.799  
e-mail: [servizio.clienti@wolterskluwer.com](mailto:servizio.clienti@wolterskluwer.com)

- Conto Corrente Bancario IBAN  
IT61M0306933684100000002208

**MAGISTRATI e AUDITORI GIUDIZIARI** - sconto del 20% sull'acquisto dell'abbonamento annuale  
alla rivista, applicabile rivolgendosi alle Agenzie  
Wolters Kluwer (<http://shop.wki.it/agenzie>) o inviando  
l'ordine via posta a Wolters Kluwer Italia S.r.l.,  
Via dei Missaglia n. 97 - Edificio B3  
20142 Milano, Italia o via fax al n. 02-82476799  
o rivolgendosi al Servizio Clienti al n. 02-824761.  
Nell'ordine di acquisto i magistrati dovranno allegare  
fotocopia del proprio tessero identificativo attestante  
l'appartenenza alla magistratura.

## ABBONAMENTI

Gli abbonamenti, in modalità digitale, hanno durata 12 mesi con formula rolling dalla data di sottoscrizione e si intendono rinnovati, in assenza di disdetta da comunicarsi entro 90 gg. prima della data di scadenza a mezzo raccomandata A.R. da inviare a

Wolters Kluwer Italia S.r.l.  
Via dei Missaglia n. 97 - Edificio B3 - 20142 Milano.  
Servizio Clienti: tel. 02-824761

Indirizzo internet: [www.servizioclienti.wki.it](http://www.servizioclienti.wki.it)

e-mail: [servizio.clienti@wolterskluwer.com](mailto:servizio.clienti@wolterskluwer.com)

## ITALIA/ESTERO

Abbonamento alla rivista digitale 12 mesi € 180 + iva.

Arretrati: consultabili online a partire dal 2005, con abbonamento alla raccolta delle annate.

Abbonamento 12 mesi alla raccolta delle annate: € 401 + iva oppure € 201 + iva per gli abbonati alla rivista.

## MODALITÀ DI CONSULTAZIONE

La rivista è consultabile in formato digitale su pc, tablet e smartphone.

I fascicoli possono essere scaricati da

- [edicolaprofessionale.com/immo](http://www.edicolaprofessionale.com/immo)
- da App Edicola Professionale, disponibile
- gratuitamente su AppStore, Google Play, Samsung Apps o Amazon AppStore for Android.

## MODALITÀ DI PAGAMENTO

Il pagamento potrà essere effettuato con un Versamento intestato a Wolters Kluwer Italia s.r.l.  
Via dei Missaglia n. 97 - Edificio B3 - 20142 Milano,

utilizzando le seguenti modalità:

- Conto Corrente Postale 583203

Egregio abbonato,  
**ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. 30 giugno 2003 n. 196.** La  
informiamo che i Suoi dati personali sono registrati su database  
elettronici di proprietà di Wolters Kluwer Italia S.r.l., con sede  
legale in Via dei Missaglia n. 97 - Edificio B3 - 20142 Milano (MI),  
titolare del trattamento e sono trattati da quest'ultima tramite  
propri incaricati. Wolters Kluwer Italia S.r.l. utilizzerà i dati che La  
riguardano per finalità amministrative e contabili. I Suoi recapiti  
postali e il Suo indirizzo di posta elettronica saranno utilizzabili, ai  
sensi dell'art. 130, comma 4, del D.Lgs. n. 196/2003, anche a  
fini di vendita diretta di prodotti o servizi analoghi a quelli  
oggetto della presente vendita. Lei potrà in ogni momento  
esercitare i diritti di cui all'art. 7 del D.Lgs. n. 196/2003, fra  
cui il diritto di accedere ai Suoi dati e ottenerne l'aggiornamento  
o la cancellazione per violazione di legge, di opporsi al trattamento  
dei Suoi dati ai fini di invio di materiale pubblicitario,  
vendita diretta e comunicazioni commerciali e di richiedere  
l'elenco aggiornato dei responsabili del trattamento, mediante  
comunicazione scritta da inviarsi a: Wolters Kluwer Italia S.r.l. -  
PRIVACY - Via dei Missaglia n. 97 - Edificio B3 - 20142 Milano  
(MI), o inviando un Fax al numero: 02.82476.799.

# Memorandum

a cura di Paola Aglietta - Dottore Commercialista e Revisore Legale in Torino

**DA GIOVEDÌ 1° FEBBRAIO 2018**

## Dichiarazione IVA 2018

La **dichiarazione IVA** 2018 relativa all'anno 2017 può essere presentata a partire dal 1° febbraio 2018 ed entro il termine del 30 aprile 2018.

L'obbligo riguarda tutti i contribuenti.

Si ricorda che la **compensazione di crediti IVA di importo superiore a euro 5.000** è ammessa a partire **dal decimo giorno successivo** alla data di presentazione della dichiarazione IVA annuale (quindi, ad esempio, dal 10 febbraio 2018, in caso di presentazione in data 1° febbraio 2018). La dichiarazione IVA deve contenere il **visto di conformità** da parte di professionista abilitato in caso di:

- **credito IVA** da utilizzare in **compensazione** superiore a euro **5.000**;
- **credito IVA** da chiedere a **rimborso** superiore a euro **30.000**.

**VENERDÌ 16 FEBBRAIO 2018**

## Ritenute sulle locazioni brevi

Scadenza per il versamento della ritenuta d'acconto sulle locazioni brevi, operata nel mese precedente.

Gli intermediari che incassano per conto del proprietario i canoni o i corrispettivi relativi ai contratti di locazione breve (art. 4, D.L. n. 50/2017), devono operare e versare la **ritenuta del 21%** sull'ammontare dei proventi della locazione, all'atto dell'accredito a favore del proprietario stesso.

La ritenuta è a titolo di imposta, in presenza di opzione per la cedolare secca, mentre è a titolo di acconto negli altri casi. Si versa con F24, codice tributo 1919.

## Versamenti IVA

Termine per il versamento dell'IVA risultante:

- dalla liquidazione del mese di **gennaio** per i contribuenti con periodicità IVA mensile.
- dalla liquidazione del mese di gennaio, effettuata sulla base delle operazioni registrate e dell'imposta divenuta esigibile in **dicembre**, per i contribuenti con periodicità mensile che hanno affidato a terzi la tenuta della contabilità optando per il regime previsto dall'art. 1, comma 3, d.P.R. n. 100/1998.

## Sostituti d'imposta

Termine per il versamento delle ritenute alla fonte su redditi di lavoro dipendente ed assimilati e su redditi di lavoro autonomo, corrisposti nel mese precedente.

## Presentazione del modello di adesione e variazione IVA di gruppo per l'anno di imposta 2018 (Modello IVA 26)

La procedura della **liquidazione IVA di gruppo** può essere utilizzata, previa **opzione**, dagli enti o società controllanti unitamente ad una o più società considerate "controllate".

Per tali si intendono le società le cui azioni o quote sono possedute, direttamente, o indirettamente attraverso altre società controllate, per una percentuale superiore al 50% del loro capitale fin dall'inizio dell'anno solare precedente (D.M. 13 dicembre 1979).

Nell'ambito della liquidazione IVA di gruppo, gli obblighi di versamento dell'imposta sono in capo alla società controllante, sulla base di una liquidazione periodica derivante dalla somma algebrica delle singole liquidazioni IVA delle società partecipanti. Tale procedura permette di compensare eventuali posizioni creditorie di alcune società del gruppo con quelle debitorie di altre società.

La **dichiarazione di adesione al regime dell'IVA di gruppo** deve essere presentata **entro il termine di liquidazione e versamento dell'imposta relativa al mese di gennaio e ha effetto per l'anno stesso in cui è presentata**.

La dichiarazione ha la duplice finalità di manifestare la volontà di aderire alla procedura di liquidazione dell'IVA di gruppo, nonché di attestare la sussistenza dei requisiti previsti per tutte le società partecipanti alla compensazione dell'imposta.

Eventuali **variazioni** dei dati indicati nella dichiarazione di adesione devono essere comunicate entro il termine di 30 giorni dalla data in cui si è verificata la variazione.

**LUNEDÌ 26 FEBBRAIO 2018**

**(IN QUANTO IL 25 È DOMENICA)**

## Elenchi riepilogativi INTRASTAT 2018

Il 27 febbraio scade il termine per la presentazione degli elenchi riepilogativi INTRASTAT relativi alle operazioni intra-comunitarie effettuate nel mese di **gennaio** per i soggetti con periodicità **mensile**.

**Dal 2018** gli INTRASTAT mensili relativi agli **acquisti** devono essere trasmessi, ai soli fini statistici, dai contribuenti per i quali l'ammontare totale trimestrale di detti acquisti sia, per almeno uno dei quattro trimestri precedenti, uguale o superiore a **200.000 euro** (limite innalzato rispetto alla precedente soglia di euro 100.000).

Sono invece aboliti i **modelli Intra trimestrali** relativi agli acquisti (sia di beni che di servizi). Tali dati sono già oggetto di comunicazione attraverso la Comunicazione Dati Fatture ("Spesometro").

Quanto al Mod.Intra 1 Cessioni, rimane inalterato l'obbligo di presentazione dei modelli Intra relativi alle cessioni (sia di beni che di servizi), con l'individuazione della periodicità mensile / trimestrale in base al superamento o meno della soglia di euro 50.000; è innalzata ad euro 100.000 la soglia "trimestrale" di cessioni di beni oltre la quale è necessario compilare anche i dati statistici dei modelli Intra mensili relativi alle cessioni di beni.

# Scadenze

## Memorandum

**MERCOLEDÌ 28 FEBBRAIO 2018**

### Comunicazione dei dati relativi alle spese di ristrutturazione edilizia e risparmio energetico effettuati sulle parti comuni

Entro il 28 febbraio gli **amministratori di condominio** comunicano all'Anagrafe tributaria i dati relativi alle spese sostenute nell'anno precedente dal condominio con riferimento agli interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica effettuati sulle parti comuni di edifici residenziali, nonché con riferimento all'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici finalizzati all'arredo delle parti comuni dell'immobile oggetto di ristrutturazione.

### Comunicazione dati liquidazioni periodiche IVA

Entro il 28 febbraio devono essere trasmessi i dati delle liquidazioni periodiche IVA, relative:

- al quarto trimestre 2017, per i soggetti IVA con periodicità trimestrale;
- ai mesi di ottobre, novembre e dicembre 2017, per i soggetti IVA con periodicità mensile.

L'adempimento è stato introdotto con l'art. 4, comma 2, D.L. n. 193/2016 e trova applicazione a decorrere dal 1° gennaio 2017.

Sono esonerati dalla presentazione della comunicazione i soggetti passivi non obbligati alla presentazione della dichiarazione annuale IVA o all'effettuazione delle liquidazioni periodiche, sempre che, nel corso dell'anno, non vengano meno le condizioni di esonero.

### Comunicazioni dei dati delle fatture emesse e ricevute

Entro il 28 febbraio devono essere trasmessi i dati delle fatture emesse e ricevute (D.L. n. 78/2010 modificato dal D.L. n. 193/2016) relative al secondo semestre 2017.

### Consegna delle Certificazioni Uniche

Entro il 28 febbraio devono essere consegnate le Certificazioni Uniche ai percipienti. La trasmissione telematica deve poi avvenire entro il 7 marzo.

### Operatori finanziari

Invio della Comunicazione dei dati all'Anagrafe Tributaria da parte degli **operatori finanziari**, contenente i dati relativi ai rapporti intrattenuti con i clienti nel mese di **gennaio**.

### Registrazione contratti di locazione di fondi rustici

Termine per la registrazione della **denuncia annuale cumulativa** dei contratti di locazione relativi a fondi rustici, **non formati per atto pubblico o scrittura privata autenticata**, posti in essere **nell'anno precedente**. **Contestualmente** alla denuncia deve essere presentata l'attestazione di **pagamento dell'imposta di registro**.

La denuncia deve essere sottoscritta e presentata, in doppio originale, da una delle parti contraenti, ad un qualsiasi Ufficio Territoriale dell'Agenzia delle Entrate. La registrazione della denuncia può essere fatta anche in via telematica mediante apposito prodotto

informatico reso disponibile sul sito dell'Agenzia delle Entrate.

**VENERDÌ 2 MARZO 2018**

### Titolari di contratti di locazione

Termine per la registrazione, con versamento dell'imposta di registro (per i contribuenti che non optano per il regime della cedolare secca), dei contratti di locazione stipulati o rinnovati tacitamente con decorrenza 1° febbraio 2018.

**MERCOLEDÌ 7 MARZO 2018**

### Trasmissione telematica Certificazioni Uniche 2018

Entro il 7 marzo devono essere trasmesse in via telematica le Certificazioni Uniche 2018 relative all'anno di imposta 2017.

Mese	Variazione annuale 100%	Variazione annuale 75%
Novembre 2017	+0,8%	+0,60%

### Variazione ISTAT

La variazione percentuale relativa al mese di novembre 2017 (indice pubblicato il 14 dicembre 2017) rispetto allo stesso mese dell'anno precedente è la seguente:

### IN EVIDENZA

#### Legge di stabilità 2018: proroga detrazioni IRPEF 50% e 65% e bonus mobili

È stata prorogata a tutto l'anno 2018 la misura del 50% (su un importo massimo di Euro 96.000) per le detrazioni IRPEF per lavori di recupero del patrimonio edilizio.

La proroga riguarda anche la detrazione del 50% sull'acquisto di beni mobili e grandi elettrodomestici destinati all'immobile oggetto di ristrutturazione (ristrutturazioni iniziate dal 1° gennaio 2017 in avanti). **In relazioni a tali spese, i dati dovranno essere emessi all'Enea.**

Prorogate a tutto il 2018, con alcune modifiche, anche la detrazione per gli interventi antisismici (con potenziamento in alcuni casi) e la detrazione 65% per gli interventi finalizzati al risparmio energetico.

Viene inoltre disposta la possibilità della cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante sia per i "soggetti capienti" sia per i "soggetti incapienti" per tutte le tipologie di intervento di riqualificazione energetica previste dall'art. 14, D. L. n. 63/2013.

#### Legge di stabilità 2018: il nuovo "bonus verde"

Dal 1° gennaio 2018 è introdotta la nuova detrazione IRPEF del 36% su una spesa massima di euro 5.000 per unità immobiliari ad uso abitativo per i seguenti interventi:

- sistemazione a verde di aree scoperte private di edifici esistenti, unità immobiliari, pertinenze o recinzioni, impianti di irrigazione e realizzazione pozzi;

- realizzazione di coperture a verde e di giardini pensili;
- spese di progettazione e manutenzione connesse all'esecuzione degli interventi agevolati.

La detrazione va ripartita in 10 quote annuali a decorrere dall'anno di sostentamento. I pagamenti dovranno essere effettuati tramite strumenti idonei a garantirne la tracciabilità.

La detrazione spetta anche per gli interventi effettuati su parti comuni esterne di edifici condominiali fino ad un importo massimo di euro 5.000 per unità abitativa.

### **Legge di stabilità 2018: cedolare secca 10% sui canoni di locazione concordati fino al 2019**

È stata prorogata fino al 2019 l'applicazione della cedolare secca con aliquota ridotta al 10% per i contratti di locazione a canone concordato relativi ad abitazioni ubicate nei Comuni di cui all'art. 1, comma 1, lett. a) e b), D.L. n. 551/1988 e negli altri Comuni ad alta tensione abitativa individuati dal CIPE. Senza la proroga, il regime di favore sarebbe terminato nel 2017.

### **Legge di stabilità 2018: rivalutazione di terreni e partecipazioni non quotate**

È stata nuovamente riproposta la rivalutazione di quote di partecipazione in società non quotate e di terreni posseduti da privati.

Il termine per aderire è fissato al 30 giugno 2018, data entro la quale occorre:

- la redazione e asseverazione di perizia di stima da parte di un professionista abilitato;
- il versamento dell'imposta sostitutiva.

L'imposta sostitutiva è pari all'8%.

Con riferimento ai terreni, sono rivalutabili sia quelli agricoli sia quelli edificabili.

I soggetti che hanno già effettuato una precedente rideterminazione del valore delle partecipazioni e dei terreni possono detrarre dall'imposta sostitutiva dovuta per la nuova rivalutazione l'importo relativo all'imposta sostitutiva già versata o, in alternativa, chiedere il rimborso dell'imposta sostitutiva già pagata.

Notai

# La disciplina del conto corrente “dedicato”: meglio tardi che mai

di Giuseppe am Trimarchi - Notaio in Milano e Professore Associato di Diritto Fallimentare presso la Facoltà di Giurisprudenza Università Telematica Pegaso

La disciplina recentemente entrata in vigore ha sollevato molte perplessità e ricevuto numerose critiche. Al contrario essa merita di essere considerata in un quadro di sicurezza, garanzia e trasparenza delle transazioni immobiliari, nel perimetro delle quali il notaio è chiamato a giocare, sempre più, un ruolo chiave in un complesso temperamento di facoltà, doveri e responsabilità. Certo, l'introduzione di norme destinate ad avere poliformi manifestazioni d'influenza tanto nel campo civilistico quanto in quello deontologico esige prudenza esegetica e chiarezza sistematica, cui questi ragionamenti si propongono di dare sommesso contributo.

## **La disciplina normativa “civilistica”. Introduzione ed individuazione della sua ratio**

La L. n. 124 del 2017 (c.d. “annuale per il mercato e la concorrenza”) interviene (finalmente) sulla L. n. 147 del 2013 la quale com’è noto aveva introdotto in Italia l’obbligo del deposito del prezzo presso i Notai in occasione di talune fattispecie traslative (sinteticamente ma non esaustivamente nel caso di trasferimenti immobiliari) modificandone i commi 63-67 (dell’art. 1) che tuttavia non erano potuti entrare in vigore in conseguenza della mancata adozione dei decreti che avrebbero dovuto attuarne le pur importanti previsioni.

L’intervento del 2017 è singolare non tanto, come si vedrà, in punto di contenuti, ma decisamente innanzitutto dalla prospettiva della tecnica adottata: il legislatore non soltanto, infatti, era in ritardo di circa quattro anni nell’attuazione di una legge che egli stesso aveva previsto in una “finanziaria” - e dunque in un contesto, si supporrebbe, particolarmente qualificato sul piano delle implicazioni di politica economica delle disposizioni adottate - ma agisce modificando quanto quattro anni prima aveva approvato, con la rilevante conseguenza che la L. n. 143 per alcuni aspetti è uno dei rari casi, forse al mondo, di norma giuridica modificata senza mai essere andata in vigore.

Ma tant’è ... che si intende immediatamente porre un freno alle censure estensibili alla tecnica di un legislatore eufemisticamente ignorante - a tacer d’altro - delle più elementari regole dell’efficienza della produzione normativa, diversamente assumendo il ruolo di critico piuttosto che la parte di chi ambisca sparare su di un uomo (o donna) disarmato(i). Non è il caso di chi scrive.

È evidente che il legislatore, come aveva tentato di fare quattro anni prima quello del 2013, adotta una speciale disciplina di taluni “aspetti economici” di alcune fattispecie negoziali che richiedono il ministero notarile e segnatamente degli atti di trasferimento della proprietà o di trasferimento, costituzione o estinzione di altro diritto reale su immobili o aziende, restando estranee pertanto alle “nuove” disposizioni altre e non meno importanti fattispecie. Gli aspetti economici (e giuridici) di cui la legge ha inteso (ri)occuparsi operano sul duplice piano del rapporto cliente-notaio da un lato, e di quello tra i contraenti dall’altro: infatti la normativa disciplina l’allocazione tanto di somme che il cliente deve al notaio per effetto dell’incarico connesso all’atto stipulato, come i “tributi” e le imposte di cui il notaio sia sostituto, ovvero le “anticipazioni” (1) (lett. a) del novellato comma 63), quanto delle (eventuali) altre somme che si vogliono affidare al Notaio stesso in ragione di atti “da lui ricevuti” conformemente alle

(1) Che siano tali ex art. 15, comma 1, n. 3, d.P.R. n. 633/1972.

già sussistenti disposizioni degli artt. 6 ss. della L. 64 del 1934 (2) (così la lett. b, comma 63). Parimenti, rientra nella disciplina al vaglio, il deposito nelle mani del notaio del prezzo, del corrispettivo (o di loro parti ai sensi della lett. c) del più volte citato comma 63).

Nelle due ultime ipotesi peraltro la legge considera specificatamente le somme che il Notaio riceve in deposito in attesa di ottemperare all'obbligo di *restituere* a favore di una delle parti (di norma il dante causa dell'atto traslativo di cui *supra*).

La ricezione delle somme qui appena sinteticamente indicate obbliga il Notaio a versare su apposito conto corrente, il conto "dedicato" *ex lege* a tali somme, ma con una distinzione che è dato cogliere immediatamente sul piano letterale: per le somme consegnate al notaio quali tributi e simili (lett. a) del novellato comma 63, nonché per quelle che sono al medesimo affidate *ex lett. b*) della medesima norma (ossia quelle da annotare nel Registro Somme e Valori) l'obbligo a carico del notaio scatta indipendentemente da qualsiasi richiesta. In altri termini l'obbligo di versare nel conto dedicato deriva direttamente dalla legge. Invece, nel caso della lett. c) cioè per il prezzo o corrispettivo (o loro parti) l'obbligazione di depositare, custodire e restituire nasce solo se "almeno una delle parti" ne faccia richiesta, ed in ciò v'è una delle rilevanti novità della nuova disciplina rispetto a quella pre-vigente "abortita" che invece declinava per obbligatorio l'obbligo del deposito del prezzo degli atti traslativi lì considerati.

Ancora, sul piano della fattispecie meriterebbe di essere immediatamente considerata un'altra, si suppone diversa, ipotesi prevista dall'involuto linguaggio legislativo, in un altro dei commi rivisitati dalla L. n. 124: il 66. In esso testualmente si legge: "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...". Dunque, dovendo supporre che il legislatore non parli a vanvera, le ipotesi di obbligo di deposito sul conto dedicato appaiono in realtà quattro, di cui due contemplate nelle lett. a) e b), comma 63, e due rivolte, invece, al prezzo (o al corrispettivo, o loro parti). Queste ultime si differenziano tra loro per le modalità

di articolazione della fattispecie. Infatti l'obbligo al deposito (del prezzo o sua parte) scatta innanzitutto a semplice richiesta di una delle parti (di solito viene da pensare all'acquirente) ed è evidentemente destinato a tutelare questa parte contrattuale dalle "sorprese" che possono verificarsi tra la sottoscrizione degli atti e l'esecuzione delle pubblicità (3), ma sembra che tale obbligo rilevi anche quando entrambe le parti ne facciano richiesta nelle ipotesi in cui esse concordemente decidano di prevedere nell'atto negoziale che il pagamento avvenga solo dopo l'avveramento di un determinato evento o l'adempimento di una determinata prestazione.

Rinviamo al prosieguo di questo ragionare una più precisa definizione dei contorni applicativi delle previsioni in oggetto, si vuole al momento restare nell'ambito della disciplina normativa allo scopo di individuarne gli aspetti salienti ed utili alla soluzione degli inevitabili *impasse* che la prassi offrirà all'approfondimento degli studiosi e - si prevede - dei Giudici.

Il legislatore enuclea dall'obbligo di deposito una conseguenza essenziale in difetto della quale, ad avviso di chi scrive, lo sforzo compiuto non avrebbe avuto alcun senso: si stabilisce infatti che le somme depositate nel conto dedicato costituiscono un patrimonio separato.

Si tratta di un'autentica ipotesi di separazione patrimoniale di cui il legislatore chiarisce le conseguenze applicative: esse dette somme restano escluse dalla successione del notaio, dal suo regime patrimoniale di famiglia e sono impignorabili, come impignorabile è il relativo credito.

Su questo aspetto occorrerà tornare più avanti. La legge, inoltre, stabilisce che una volta eseguito il deposito delle somme, il notaio ne ha una "limitata" capacità di disporre, infatti nel caso delle somme di cui alle lettere a) e b) del citato comma 63 rinnovellato, egli è autorizzato al solo impiego conforme agli scopi per cui le somme gli sono state consegnate. Nel caso invece dell'ipotesi della lett. c) il Notaio dovrà disporre lo svincolo degli importi depositati a favore degli aventi diritto una volta che avrà verificata l'assenza di gravami e formalità pregiudizievoli ulteriori rispetto a quelle esistenti alla data dell'atto o da questo risultanti. Parimenti si deve concludere per la "sub-ipotesi" del comma 66 per la quale l'obbligo di

(2) Che disciplina il c.d. "Registro delle Somme e dei Valori" che il Notaio è obbligato a tenere.

(3) Assunto che si rivela esatto per i soli trasferimenti immobiliari stante la generale regola per cui la trascrizione dirime conflitti tra più aventi causa dallo stesso dante e le regole specifiche dei rapporti tra iscrizione (ipotecaria) e trascrizione dell'atto di

acquisto, già è meno "performante" quanto alle cessioni di azienda il cui regime pubblicitario specifico (iscrizione nel registro delle imprese) ha valore esclusivamente dichiarativo e non risulta soggetto alla regola *prior in tempore potior in jure* propria degli artt. 2643 ss. c.c.

# Opinioni

## Compravendita

svincolo a favore degli aventi diritto deve scattare una volta che il Notaio avrà verificato l'adempimento dell'evento o l'adempimento della prestazione cui lo svincolo appunto venne subordinato per espressa disposizione in tal senso delle parti.

Singolare è la previsione della facoltà di ricusare il ministero nel caso del deposito del prezzo (o corrispettivo) o di loro parti “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”, disposizione che più che escludere la facoltà di ricusare il ministero in altre ipotesi merita coordinamento con il vigente disposto dell’ultimo comma dell’art. 28 della legge notarile a mente del quale: “il notaio può ricusare il suo ministero se le parti non depositano presso di lui l’importo delle tasse, degli onorari e delle spese dell’atto, salvo che si tratti di persone ammesse al beneficio del gratuito patrocinio, oppure di testamenti”. Norma questa che appare di carattere generale, e della cui interpretazione (sovente) restrittiva è legittimo discutere anche per il caso che il notaio abbia accettato un incarico senza avere (ancora) ricevuto le anticipazioni dovute per imposte, spese ed onorari (4).

Pure merita attenta considerazione il neo-introdotto comma 66-bis che legittima il notaio al recupero -dal conto dedicato - e solo “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”.

Singolare previsione, poi, è quella che disciplina gli “interessi maturati su tutte le somme depositate” sebbene “al netto delle spese e delle imposte relative al conto corrente”, che vengono - da un legislatore in questo caso “ingenuo” - destinati a rifinanziare i fondi di credito agevolato per le piccole e medie imprese. È infatti di comune esperienza - sebbene non sia un dato derivante in via necessaria da disposizioni di legge - che i conti correnti non producano alcun interesse sulle somme maturate pur in presenza di consistenti giacenze “medie”, ma questo dato ci si augura verrà smentito dalle future statistiche che sul punto sarà necessario monitorare.

Ancora, va segnalata la previsione a mente della quale si prevede un apposito sistema di ispezioni aventi lo scopo di controllare “... la regolare tenuta

e dell’impiego dei fondi e dei valori consegnati ad ogni titolo al notaio in ragione del suo ufficio”.

Il Consiglio Nazionale del Notariato, di seguito a un’espressa “delega” contenuta dalla legge ha adottato tempestivamente i criteri di deontologia per la corretta applicazione delle norme contenute nel complesso normativo appena esaminato approvando una disciplina in tre “Capi” per i punti che verranno qui di seguito brevemente sintetizzati nel quadro della legge entrata in vigore non senza doversi *in limine* precisare che la delega in parola ha un senso in quanto il legislatore ha avuto anche cura di precisare che le disposizioni sono state adottate quali misure “per favorire la concorrenza e la trasparenza nel notariato”.

Dunque lo scopo della normativa è ispirata a criteri che assumono deciso carattere interpretativo nello stesso linguaggio legislativo: un chiaro *favor* alla concorrenza tra notai e la necessità di comportamenti trasparenti nel notariato.

Sarebbe stato opportuno quindi, prima ancora di salutare l’ingresso normativo con critiche legittime ma talora eccessivamente aspre, prima ancora che supporre fantasiose lesioni costituzionali, e prima di invocare insostenibili violazioni di lesa maestà, ed anche - si ritiene - prima ancora che produrre considerazioni “giornalistiche” acute ma discutibili in un quadro normativo per sua natura complesso, indagare più a fondo sugli scopi di questa normativa: migliore concorrenza e maggiore trasparenza.

Giacché *in claris non fit interpretatio* - discutibile o meno che sia - il tema “messo su” dal legislatore con l’impianto normativo in oggetto ruota intorno all’idea che su talune somme messe a disposizione del notaio debba esserci maggiore trasparenza, e che il loro utilizzo secondo i criteri dettati dal legislatore sia idoneo a favorire la concorrenza tra i notai. Il primo aspetto ragionevolmente mira ad evitare gli “usì impropri” delle somme affidate dai clienti ai notai nelle quattro ipotesi selezionate dal legislatore, dovendosi intendere che improprio sia un qualsiasi utilizzo per finalità diverse da quelle per le quali le somme stesse siano affidate ai notai secondo la declinazione delle lett. a)-c) del comma 63, e quindi pagamento di tributi, tasse, anticipazioni, affidamento in deposito Somme e Valori finalizzato a scopi prestabiliti, attribuzione di prezzo o corrispettivo (o loro parti) ai danti causa di atti traslativi al verificarsi di alcune (già sommariamente esaminate) circostanze.

(4) G. Musolino, *Contratto d’opera professionale*, Milano, 2009, 339 ss.