

LE NOVITÀ IN TEMA DI “CONTO DEDICATO” DEL NOTAIO

Che cos'è il c.d. “conto dedicato”

La Legge n. 124/2017 (Legge annuale per il mercato e la concorrenza) ha introdotto l'obbligo per il notaio di adottare una gestione contabile separata tra le somme incassate a titolo di compenso e quelle incassate a titolo di “anticipazioni”.

In buona sostanza il notaio è tenuto a versare su apposito conto corrente c.d. “dedicato” tutte le somme destinate non a essere da lui trattenute, ma ad essere “riversate” ad altri; si tratta, in particolare:

- * di tutte le somme dovute a titolo di tributi per i quali il notaio è sostituto o responsabile d'imposta;
- * delle altre anticipazioni che il notaio ha sostenuto o dovrà sostenere in nome e per conto delle parti (spese per visure ipotecarie, catastali e/o camerali, tassa archivio per la conservazione dell'atto);
- * di ogni altra somma affidata al notaio e soggetta ad annotazione nel registro somme e valori (vale a dire somme a lui consegnate affinché le custodisca, per poi riversarle ad altri soggetti al verificarsi di un determinato presupposto);
- * dell'importo del prezzo – o di parte di esso – affinché lo custodisca nell'attesa che la trascrizione dell'atto vada a buon fine (solo in questo momento, infatti, l'affare concluso tra le parti è opponibile ai terzi, compresi in particolare i creditori delle parti) e/o vengano estinte le formalità pregiudizievoli riguardanti gli immobili in contratto (si precisa, tuttavia, che il deposito del prezzo presso il notaio avviene soltanto quando una delle parti lo richieda espressamente).

Finalità

Premesso che il notaio da sempre, nell'esercizio delle sue funzioni, oltre al proprio compenso riscuote somme destinate ad essere riversate in nome e per conto delle parti a vantaggio di altri soggetti (tra cui l'importo più significativo, nella quasi totalità dei casi, è rappresentato dalle imposte indirette relative all'atto stipulato), la finalità della novità introdotta è quella di una maggior tutela dei clienti circa l'effettiva corretta destinazione delle somme da loro versate al notaio stesso.

In particolare la norma intende scongiurare il rischio che il notaio utilizzi, in tutto o in parte, le somme incassate dal cliente per scopi estranei rispetto a quelli per cui sono state a lui corrisposte.

Imporre al notaio una contabilità separata delle somme destinate a terzi rispetto a quelle che può legittimamente trattenere consente inoltre una maggiore incisività e semplicità nel controllo, da parte degli organi preposti, della correttezza nella gestione dei propri conti correnti professionali.

Il c.d. “conto dedicato” come patrimonio separato

Il c.d. “conto dedicato” è destinato, come detto, a raccogliere somme che il notaio deve semplicemente custodire nell'attesa di essere riversate a favore di terzi soggetti.

Per questo motivo la normativa introdotta ha previsto ulteriori tutele per le parti, rendendo il “conto dedicato” impermeabile rispetto vicissitudini che possano incidere negativamente sul patrimonio personale del notaio.

In particolare, è espressamente previsto che le somme depositate sul conto dedicato costituiscano “patrimonio separato”; sono quindi escluse dalla successione del notaio (vale a dire che in caso di sua morte non vanno a beneficio dei suoi eredi) e dal suo regime patrimoniale della famiglia (cioè a dire che il coniuge del notaio non può vantare diritti sulle stesse) e sono impignorabili a richiesta di chiunque (come impignorabile è anche il credito al pagamento o alla restituzione delle stesse).

Modalità operative

In attesa che vengano emanate le linee guida relative, il notaio è al momento libero di procedere come preferisce a condizione che, in ogni momento, sul "conto dedicato" sia accantonato un importo sufficiente per il pagamento di tutte le somme vincolate a favore degli aventi diritto.

Si segnala, pertanto, che il notaio potrebbe richiedere al cliente di procedere al saldo della sua parcella con modalità di pagamento separate: un assegno potante la somma da versare sul conto dedicato e un altro dell'importo che il notaio può legittimamente trattenere per sé, a titolo di compenso.