



# Tutele di chi acquista nelle compravendite

Oggi cerchiamo di analizzare, con alcune note a margine, la Legge 124/2017 per il mercato e la concorrenza.

La legge 124/2017, che è entrata in vigore il 29 agosto scorso, ha introdotto la possibilità, su richiesta di una delle parti, di depositare presso il notaio le somme costituenti l'intero prezzo o corrispettivo ovvero il saldo degli atti di trasferimento di proprietà di cui il notaio medesimo sia stato incaricato. La norma è dettata per tutelare la parte acquirente nella fase finale della compravendita. Prevedendo infatti che il prezzo venga versato dal notaio depositario al venditore solo dopo aver eseguito la trascrizione e registrazione ed aver verificato che nessun creditore del venditore ha aggredito l'immobile mediante l'esecuzione di formalità pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti e simili) nel breve lasso di tempo tra la sottoscrizione del contratto e l'esecuzione delle formalità.

Questa modalità operativa non risolve tuttavia eventuali problematiche a decorrere dal momento genetico dell'accordo contrattuale di vendita, vale a dire dal contratto preliminare di compravendita e consegna delle somme a titolo di caparra confirmatoria o di acconti. Nel lasso temporale, talora lungo, prima della stipula della vendita, le somme anticipate dall'acquirente sono infatti esposte al rischio che eventuali creditori del venditore aggrediscano l'im-

mobile già promesso in vendita.

Lo strumento giuridico per la completa tutela della parte acquirente, sin dalla prima fase del percorso di vendita, resta il contratto preliminare trascritto e quindi ricevuto o autenticato dal notaio.

Nella prassi corrente il contratto preliminare è solo registrato presso l'Agenzia delle Entrate. Ciò consente di avere la data certa del contratto e di assolvere gli obblighi fiscali previsti dal TUR (Testo Unico Imposta Registro) ma non tutela l'acquirente dai rischi che, ad esempio per intervenute problematiche economiche della parte venditrice, dovessero essere trascritte ipoteche o pignoramenti o altre formalità pregiudizievoli a carico dell'immobile oggetto di vendita o qualora il venditore dovesse vendere lo stesso immobile a terzi.

La trascrizione nei registri immobiliari del contratto preliminare consente che eventuali formalità pregiudizievoli successive non siano opponibili al promissario acquirente, che quindi può concludere la compravendita in tranquillità e senza sorprese giuridiche. È come blindare "in cassaforte" le somme anticipate. Una sorta di "copertura assicurativa" sul buon esito dell'acquisto.

*Tutti i lettori interessati a inviare quesiti al Consiglio Notarile di Modena possono scrivere al seguente indirizzo: [consigliomodena@notariato.it](mailto:consigliomodena@notariato.it)*