

**«NOVITA' CHE IMPATTA SUI TERMINI CONTRATTUALI»**

Le trattative di compravendita immobiliare in corso, nelle quali le parti hanno già definito tempistiche certe per il rilascio degli assegni di anticipo e saldo, potrebbero scontrarsi con il deposito del prezzo dal notaio. L'opzione potrebbe mettere in difficoltà soprattutto i venditori, che non possono essere più certi del momento dell'incasso. La sostituzione

Gli agenti immobiliari ancora non segnalano problematiche emergenti, dal momento che la legge concorrenza (la n. 124/2017) è in vigore solo dal 29 agosto, ma si aspettano disagi in caso di applicazione del deposito durante una sostituzione, cioè quando il venditore intende vendere la propria abitazione per comprarne subito un'altra. La

legge, infatti, dice che una delle parti può invocare l'opzione del deposito in qualsiasi momento. Questo vuol dire, ad esempio, che chi si impegna, fissando il rogito per l'acquisto della nuova unità a ridosso della vendita, potrebbe rischiare di trovarsi senza la liquidità necessaria a chiudere l'affare, vincolata all'ultimo momento su richiesta della parte acquirente. «Per questo motivo - afferma Paolo Righi, presidente della **Fiaip** (**Federazione** italiana agenti immobiliari professionali) - abbiamo presentato le nostre osservazioni al ministero delle Finanze, chiedendo che la norma venga modificata nella prossima legge di Bilancio. La richiesta di deposito deve avvenire entro certe tempistiche. Se durante la trattativa le parti si accordano per escluderlo, oggi possono comunque richiederlo fino all'ultimo momento, modificando di fatto i termini contrattuali».

**L'utilizzo coercitivo** Inoltre, tra privati, potrebbe accadere che il deposito venga richiesto dall'acquirente per altre motivazioni, indipendentemente dalla volontà di tutelarsi: «Se chi compra si accorge, ad esempio, che un tramezzo va spostato oppure va ultimata la ristrutturazione del balcone, può vincolare i soldi finché il venditore non adempie alla richiesta, indipendentemente dagli accordi verbali presi in precedenza. Per questo motivo - conclude Righi - d'ora in poi sarà sempre più necessario trascrivere tutto».

**Il rischio di contenzioso** Cosa accade se, tra la data del rogito e il momento della trascrizione che precede lo svincolo del deposito del prezzo, il venditore resta nell'abitazione e procura dei danni? «La legge non definisce su chi ricadono le responsabilità - afferma Vincenzo Albanese, presidente di **Fimea** Milano-Monza e Brianza - e tanto meno quando prevedere la consegna delle chiavi. Anche queste ultime potrebbero essere depositate presso il notaio in attesa della trascrizione, ma va comunque definito tra le parti».

**I tempi della trascrizione** Il saldo del prezzo di compravendita, come ricorda la **Fiaip**, può restare vincolato nel deposito presso il notaio per un massimo di 30 giorni, termine ultimo per la trascrizione dell'atto, e in media la trascrizione avviene in 13 giorni. «Le tempistiche dipendono dal notaio - aggiunge Albanese - che viene scelto dall'acquirente. Poi, bisogna prevedere i tempi di smobilizzo del denaro, di trasformazione degli assegni circolari dal nome del notaio a quello del beneficiario. E in questa partita potrebbero avere un ruolo le banche, che in passato hanno scelto di liberare le somme al momento del rogito, ma forse ora potrebbero essere interessate a sostenere la nuova garanzia per tutelarsi da eventuali rischi». © RIPRODUZIONE RISERVATA