



DISEGNO DI LEGGE

d’iniziativa della senatrice FINOCCHIARO

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 24 OTTOBRE 2013 ^(*)

Obbligo di deposito presso la Cassa depositi e prestiti delle somme detenute da notai e pubblici ufficiali

^(*) Testo non rivisto dal presentatore

ONOREVOLI SENATORI. - La proposta del «deposito prezzo» prevede che, nell'ambito dei contratti di cessione immobiliare a titolo oneroso (compravendita, permuta, cessioni di quote immobiliari, eccetera), vengano depositati presso la Cassa depositi e prestiti gli importi corrispondenti alle seguenti voci economiche, da descrivere analiticamente in atto:

- il prezzo (o corrispettivo) dovuto dall'acquirente al venditore; questa somma di denaro è destinata a rimanere vincolata nel conto della Cassa depositi e prestiti in attesa che nei giorni successivi alla stipula dell'atto vengano completati, da parte del notaio, tutti gli adempimenti successivi alla stipula, con particolare riferimento alla trascrizione e al pagamento delle imposte, o che si verifichino determinate condizioni (ad esempio cancellazioni di ipoteche) o che siano adempiute determinate prestazioni (ad esempio esecuzione delle opere di finitura, collaudo degli impianti, eccetera), il tutto secondo quanto stabilito e convenuto dalle parti nel contratto;

- l'intero ammontare delle imposte indirette dovute in relazione all'atto e già oggi versate tramite il notaio (imposta di registro, imposta ipotecaria, imposta catastale e imposta di bollo assolta telematicamente);

- l'intero ammontare della provvigione dovuta dalle parti al mediatore (compresa l'IVA sulla provvigione);

- l'onorario, i rimborsi spese e i contributi previdenziali dovuti al notaio (compresa l'IVA sugli importi per i quali è dovuta);

- l'importo di eventuali spese condominiali o passività insolite ancora da saldare.

Il deposito presso la Cassa depositi e prestiti avverrebbe per il tramite del notaio incaricato dalle parti di ricevere l'atto. Tutti i notai d'Italia sarebbero, infatti, obbligati ad aprire presso la Cassa depositi e prestiti un conto corrente personale destinato esclusivamente all'esercizio delle proprie funzioni. Il notaio provvederebbe poi a creare dei sotto-conti intestati alla parte nel cui interesse vengono o verranno eseguite le operazioni affidate al suo ministero, ma nell'esclusiva disponibilità del notaio.

La creazione dei conti presso la Cassa depositi e prestiti e la loro gestione avverrebbe esclusivamente attraverso l'utilizzo di procedure telematiche, analogamente a quanto oggi avviene per gli ulteriori adempimenti posti a carico del notaio (registrazione dell'atto presso l'Agenzia delle entrate, trascrizione dell'atto, spedizione di copia autentica dell'atto).

Le somme depositate non possono essere utilizzate dal notaio per scopi diversi da quelli del deposito o del mandato ad esso correlato conferito dalle parti, sono assolutamente impignorabili a richiesta di chiunque ed assolutamente impignorabile ad istanza di chiunque è altresì il credito al pagamento o alla restituzione della somma depositata da parte del notaio.

In occasione di ogni atto, quindi, l'acquirente deve/può fornire al notaio tutti gli importi dovuti in relazione all'atto stesso e, quindi, come sopra visto, non solo il prezzo, ma anche le imposte, le provvigioni, gli onorari notarili. Dette somme sono trasferite direttamente dall'acquirente mediante bonifico bancario alla Cassa depositi e prestiti nel conto generale ivi istituito a nome del notaio, il quale provvede quindi a creare il

sotto-conto per l'operazione e a trasferirvi le somme pervenute; oppure possono essere fatte pervenire mediante consegna di assegno circolare al notaio, assegno che questi provvederà tempestivamente a versare nel conto vincolato appositamente creato presso la Cassa depositi e prestiti. Il notaio deve fare menzione del suddetto deposito nell'atto di cessione o nel contratto preliminare.

Analoga facoltà viene prevista per il contratto preliminare di cessione di immobili, con riferimento alle somme fissate a titolo di caparra e/o di acconto prezzo, e questo non solo ove si tratti di contratto preliminare ricevuto o autenticato nelle sottoscrizioni dal notaio, ma anche ove si tratti di contratto preliminare per scrittura privata non autenticata. Nel preliminare «privato» le parti devono quindi provvedere già ad identificare il notaio il cui intervento sarà richiesto per il definitivo, e tramite di esso, attraverso il sistema istituito presso la Cassa depositi e prestiti, versano gli importi dovuti a titolo di caparra o acconto, mediazione e imposte, importi che il notaio farà pervenire agli aventi diritto secondo le istruzioni ricevute dalla parti e nel rispetto delle norme di legge.

Una volta stipulato l'atto, il notaio provvede nei successivi giorni alla sua trascrizione nei registri immobiliari con modalità telematiche. Eseguita la trascrizione, il notaio verifica che tra il momento della stipula dell'atto e quello della sua trascrizione non siano state trascritte o iscritte formalità pregiudizievoli a carico del venditore (quali sequestri, ipoteche giudiziali, pignoramenti, eccetera) che siano opponibili all'acquirente.

Se, come di regola accade, non vengono riscontrate formalità pregiudizievoli per l'acquirente, il notaio provvede, nei successivi tre giorni, sempre tramite la Cassa depositi e prestiti, a trasferire il prezzo o corrispettivo, in precedenza depositato dall'acquirente, al venditore. Il versamento al venditore viene effettuato al netto di eventuali importi posti a carico del venditore (quali

quelli relativi alla provvigione per il mediatore, alle spese condominiali o altre passività ancora pendenti, eccetera), che vengono tratti dal notaio il quale provvederà, tramite la Cassa depositi e prestiti, a corrisponderli agli aventi diritto.

È opportuno segnalare che l'esecuzione dell'incarico affidato dalla legge al notaio verrà eseguita in tempi brevissimi, se non sussistono formalità pregiudizievoli da cancellare iscritte o trascritte e non sono state previste condizioni o particolari ulteriori prestazioni da adempiere, alla luce della possibilità oggi estesa a tutto il territorio nazionale di provvedere agli adempimenti presso i registri immobiliari con modalità telematiche.

Se, invece, il notaio dovesse riscontrare l'esistenza di formalità pregiudizievoli diverse da quelle esistenti alla data dell'atto e da questo risultanti, egli è tenuto per legge a mantenere il deposito delle somme presso la Cassa depositi e prestiti e a svincolarle solo a seguito del consenso di entrambe le parti ovvero, in assenza di accordo delle parti, a seguito di un provvedimento dell'autorità giudiziaria.

OBIETTIVI DEL DISEGNO DI LEGGE

La proposta del deposito prezzo mira a soddisfare una pluralità di esigenze e a tutelare una molteplicità di interessi di carattere generale.

In primo luogo essa si pone come obiettivo quello di assicurare maggiori garanzie e tutele per le parti del contratto e di aumentare la rapidità e la sicurezza dei traffici giuridici così favorendo l'attrazione di investimenti esteri.

In particolare tramite il deposito prezzo il venditore viene tutelato dal rischio che l'acquirente paghi il prezzo della compravendita mediante l'utilizzo di assegni «scoperti» o falsi, posto che la provvista a ciò necessaria viene depositata, tramite il notaio, presso la Cassa depositi e prestiti prima dell'atto. In

altre parole per questa via si perviene a garantire il venditore in ordine alla «bontà» del pagamento effettuato dall'acquirente.

L'acquirente è, invece, tutelato dal pregiudizio derivante da vicende altrimenti non controllabili, quali le trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli che potrebbero emergere successivamente al momento della stipulazione dell'atto ma anteriormente alla sua trascrizione ed essere quindi a lui opponibili.

Al notaio, infatti, è consentito versare il prezzo al venditore solo una volta accertata l'insussistenza di formalità pregiudizievoli a carico dell'acquirente. In caso contrario, come visto, il prezzo resta depositato presso il conto vincolato all'uopo istituito presso la Cassa depositi e prestiti fino a che non intervenga un accordo tra le parti o un provvedimento dell'autorità giudiziaria.

Non solo, ma le parti possono inoltre convenire che il prezzo venga svincolato al verificarsi di ulteriori condizioni, come la verifica del rispetto della normativa in materia di sicurezza degli impianti, in materia di agibilità, eccetera. Questo consentirebbe di aumentare la tutela per entrambe le parti, che riceverebbero una maggior garanzia in ordine al rispetto di quanto convenuto nel contratto: il prezzo non potrà essere versato dal notaio se non dopo aver accertato il verificarsi di determinate condizioni ed adempimenti eventualmente previsti dalle parti (quali ad esempio l'estinzione di debiti, il rilascio dell'immobile, l'esecuzione di piccole opere di completamento, il rilascio del certificato di agibilità, l'esibizione di documentazione, l'acquisto di altra casa adibita ad abitazione principale per non decadere dalle agevolazioni della prima casa richieste nell'originario atto).

Tutto questo avrebbe anche un effetto deflattivo del contenzioso giudiziario: il fatto che il prezzo rimanga depositato presso il notaio e non sia quindi nella disponibilità né del venditore né dell'acquirente costituisce uno stimolo per le parti ad addivenire

a una soluzione stragiudiziale di eventuali controversie che dovessero insorgere a causa o nell'immediatezza della compravendita.

In secondo luogo la proposta consentirebbe di conseguire obiettivi di finanza pubblica e questo avverrebbe in una duplice direzione: da un lato, infatti, va considerata la rilevante disponibilità quotidiana di liquidi per la Cassa depositi e prestiti e, quindi, per lo Stato, che deriverebbe dall'attuazione della normativa sul deposito del prezzo (la Cassa depositi e prestiti avrebbe quotidianamente a disposizione un importo pari alla media dei corrispettivi, delle imposte e degli altri importi da corrispondere in occasione di atti di cessione immobiliare); dall'altro non va sottovalutata la possibilità di prevedere che gli interessi sulle somme depositate vengano (in tutto o in parte) trattenuti dallo Stato.

Gli importi a disposizione dello Stato sono peraltro destinati ad aumentare in misura considerevole ove si considerino gli effetti derivanti dal deposito delle somme dovute non solo a titolo di prezzo ma anche a titolo di imposte indirette. Nel corso del 2012 lo Stato ha incassato 4.158 milioni di euro per l'imposta di registro, 1.898 milioni di euro per l'imposta ipotecaria, 876 milioni di euro per i diritti catastali e di scritturato (fonte: Bollettino Entrate tributarie gennaio-dicembre 2012, n. 130 del marzo 2013).

In terzo luogo l'attuazione della proposta del deposito prezzo risponderebbe all'esigenza di aumentare il contrasto all'evasione fiscale e di garantire una sempre maggiore tracciabilità dei pagamenti. Attraverso la Cassa depositi e prestiti sono, infatti, destinati a transitare non solo gli importi dovuti a titolo di prezzo o corrispettivo, ma anche le provvigioni dovute ai mediatori e gli importi dovuti al notaio, con la possibilità, quindi, con riferimento a questi ultimi, di verificare la correttezza della fatturazione da parte del notaio anche in relazione alla distinzione tra rimborsi spese e onorari. Non solo, ma degli importi depositati e delle

voci alle quali si riferiscono si darà conto analiticamente in atto.

L'efficacia del sistema al fine della repressione dell'evasione fiscale va anche ricercata nella previsione del meccanismo del deposito prezzo anche con riferimento alla contrattazione preliminare «privata», senza quindi l'intervento del notaio in sede di confezionamento del contratto, ma con l'intervento del notaio nell'ambito del trasferimento delle somme dovute a seguito del perfezionamento del contratto stesso.

Il funzionamento e l'efficienza del sistema sarebbe garantita dal ruolo del notaio, pubblico ufficiale in posizione di terzietà rispetto alle parti e professionista di fiducia.

Il notaio, infatti, che deve avere un rapporto fiduciario con entrambe le parti, è e resta parte neutrale e terza rispetto al deposito, in quanto ha solo il compito di versare il prezzo nei termini e secondo le modalità previste nel contratto ed eventualmente di provvedere ad ulteriori adempimenti, quali la cancellazione di eventuali formalità pregiudizievoli.

Al fine di fornire maggiore tutela alle parti è previsto che i creditori del notaio depositario non possono soddisfarsi sulle somme depositate e che le somme depositate sono escluse dalla successione per causa di morte e dal regime patrimoniale della famiglia del notaio. Il notaio può farsi autorizzare dalle parti a farsi sostituire da altri colleghi del distretto per ipotesi di rinuncia all'incarico. In ogni altra ipotesi di cessazione dall'incarico il notaio sostituto è scelto dal presidente del Consiglio notarile del distretto in cui il notaio ha la sede.

Il notaio appare la figura maggiormente indicata allo svolgimento del ruolo disegnato dalla proposta sul deposito prezzo non solo per il ruolo che riveste nell'ambito della contrattazione immobiliare, ma anche in ragione dei rigidi e frequenti controlli cui è soggetto. Controlli che verrebbero aumentati contestualmente all'introduzione della disciplina del deposito prezzo mediante la previ-

sione di controlli ordinari semestrali sul conto corrente intestato al notaio presso la Cassa depositi e prestiti da parte del Consiglio notarile e dell'Archivio notarile competenti e con la previsione della possibilità di effettuare controlli straordinari ulteriori rispetto a quelli ordinari semestrali in presenza di condotte sospette. In caso di infrazioni verrebbero applicate (da organi quali le Commissioni regionali di disciplina che già oggi prevedono il coinvolgimento di un magistrato) le sanzioni previste a carico del notaio per le infrazioni più gravi, che includono la sospensione dall'esercizio della professione e possono arrivare anche alla destituzione del notaio. In presenza di violazioni, interverrebbe inoltre economicamente il Consiglio nazionale del notariato tramite il proprio fondo di garanzia, già istituito, e alimentato dai notai d'Italia senza oneri a carico dello Stato.

Volendo avere poi riguardo alle esperienze di altri Paesi europei, va sottolineato che in Francia il notaio è depositario di fondi dei propri clienti. Vengono a lui affidati i prezzi delle vendite, le somme pattuite a titolo di acconto e/o di penale nei contratti preliminari, le somme oggetto dei mutui; egli, inoltre, è abilitato ad incassare l'attivo di una successione.

Tutti i fondi incassati dal notaio vengono depositati su un conto generale presso la *Caisse des Dépôts et Consignations*, ente centralizzato controllato dal governo francese presso cui tutte le somme detenute dai notai devono essere versate per conto di terzi.

In considerazione della responsabilità connessa alla detenzione di somme di denaro per conto di terzi, il legislatore francese, con decreto del 19 dicembre 1945, ha regolato l'utilizzo delle somme depositate.

Ai sensi dell'articolo 14 del suddetto decreto è vietato ai notai utilizzare anche temporaneamente le somme di cui sono depositari per uno scopo differente da quello che

ha originato il versamento e di trattenere presso di sé le somme che dovrebbero essere versate alla *Caisse des Dépôts et Consignations*.

Anche in Germania per garantire e permettere l'esecuzione delle obbligazioni contrattuali è possibile fare ricorso al deposito del prezzo su un conto bancario fiduciario di un notaio (*Notarandenkonto*). Se, da un lato, l'acquirente può essere tutelato da formalità pregiudizievoli che possano essere trascritte prima del proprio acquisto con la prenotazione tavolare, dall'altro, è possibile garantire il venditore con il deposito fiduciario del prezzo presso il notaio. Al notaio viene in tale contesto affidato un mandato che può assumere vari contenuti (quali ad esempio pagamento del prezzo al venditore solo una volta avvenute determinate prestazioni, liberazione dell'immobile da persone e/o cose, esecuzione di determinati lavori).

Il notaio non è tuttavia tenuto ad accettare l'incarico; potrà comunque accettare lo stesso solo qualora ricorrano le seguenti condizioni:

- deve sussistere un effettivo interesse di garanzia delle parti;
- deve sussistere un mandato specifico con indicazione - sia per quanto riguarda le somme che i loro frutti - del mandante, dell'avente diritto, dei termini e condizioni della custodia e del pagamento.

L'incarico necessita della forma scritta, ed in particolare, essendo collegato al pagamento del prezzo della vendita, soggiace anch'esso alle medesime prescrizioni formali di quest'ultima, vale a dire alla necessità dell'atto pubblico.

Non sono ammessi conti fiduciari cumulativi: ogni singola massa va gestita mediante un conto distinto.

Nel diritto anglosassone, invece, è disciplinato l'istituto dell'«*escrow*»; con tale locuzione (che letteralmente significa «rotolo

di pergamena») dal punto di vista giuridico si indica un deposito in garanzia.

L'*escrow* è un'operazione secondo la quale un soggetto deposita un atto o un altro documento scritto presso un depositario, che si impegna a consegnarlo ad un altro soggetto dopo l'adempimento di una certa prestazione o al verificarsi di un determinato evento. L'*escrow*, pertanto, è un impegno contrattuale che ha lo scopo di garantire l'adempimento di obbligazioni già contratte. Gli *escrow agreements*, difatti, sono accessori ad altre operazioni negoziali ed il documento nel quale sono formalizzati non sostituisce il contratto originariamente stipulato tra le parti.

Normalmente tale deposito deve risultare da un accordo collegato al contratto fondamentale.

Il depositario è parte neutrale, terza e deve avere un rapporto fiduciario con entrambe le parti, nel senso che l'incarico si perfeziona con l'accordo di entrambe le parti e può esse revocato solo congiuntamente da entrambe.

La struttura dell'*escrow* è pertanto trilaterale e il contratto non si perfeziona senza la materiale consegna.

Il custode è terzo nel senso che ha solo il compito di custodire e consegnare secondo le istruzioni impartitegli.

Il depositario è fiduciario e deve operare con diligenza, perizia e onestà.

Egli ha l'obbligo di fornire alle parti qualsiasi informazione per prevenire una perdita o un danno.

Come fiduciario il depositario ha l'obbligo di consegnare il bene oggetto dell'*escrow* a colui il quale ne ha diritto una volta che si sia verificata la condizione o l'evento specificato nel contratto; viceversa, nel caso in cui la condizione non si verifichi, il depositario deve restituire il bene all'originario depositante.

DISEGNO DI LEGGE

Art. 1.

(Obbligo di deposito presso la Cassa depositi e prestiti delle somme detenute da notai e pubblici ufficiali)

1. Il notaio o altro pubblico ufficiale è tenuto a versare su apposito conto corrente dedicato, aperto presso la Cassa depositi e prestiti Spa:

a) tutte le somme dovute a titolo di onorari, diritti, accessori, rimborsi spese e contributi, nonché a titolo di tributi per i quali il medesimo sia sostituto o responsabile d'imposta, in relazione agli atti dallo stesso ricevuti o autenticati e soggetti a pubblicità immobiliare o commerciale, ovvero in relazione ad attività e prestazioni per le quali lo stesso sia delegato dall'autorità giudiziaria;

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, comprese le somme dovute a titolo di imposta in relazione a dichiarazioni di successione;

c) l'intero prezzo o corrispettivo, ovvero il saldo degli stessi, se determinato in denaro, oltre alle somme destinate ad estinzione delle spese condominiali non pagate o di altri oneri dovuti in occasione del ricevimento o dell'autenticazione di contratti di trasferimento della proprietà o di trasferimento, costituzione od estinzione di altro diritto reale su immobili, aziende o partecipazioni societarie.

2. La disposizione di cui al comma 1 non si applica agli importi inferiori ad euro 1.000 e per la parte di prezzo o corrispettivo oggetto di dilazione; si applica in relazione

agli importi versati contestualmente alla stipula di atto di quietanza.

3. In ogni caso il deposito di cui al comma 1 deve essere eseguito, prima o contestualmente all'atto o all'affidamento della prestazione professionale, a mezzo di assegni non trasferibili all'ordine del notaio o del pubblico ufficiale, ovvero tramite bonifico bancario o postale, o con modalità equipollenti, direttamente sul conto generale del notaio o di altro pubblico ufficiale presso la Cassa depositi e prestiti Spa, di cui al comma 1; il notaio o il pubblico ufficiale, entro tre giorni lavorativi successivi al versamento, dispone l'imputazione delle somme al sottoconto all'uopo creato, con descrizione analitica della pratica cui si riferiscono; qualora le somme siano state consegnate direttamente al notaio o al pubblico ufficiale, egli ne rilascia apposita ricevuta ed effettua il versamento presso la Cassa depositi e prestiti Spa, disponendo in conformità al periodo precedente, entro i successivi tre giorni lavorativi.

4. Il notaio o altro pubblico ufficiale fa menzione, in ogni caso, nell'atto pubblico o nell'autenticazione della scrittura privata, dell'avvenuto deposito degli importi di cui al comma 1 e descrive analiticamente le destinazioni degli stessi, i beneficiari anche se diversi dai soggetti intervenuti in atto, nonché ogni ulteriore prestazione accessoria da eseguire. Per le prestazioni affidate o delegate diverse dagli atti, le menzioni di cui al primo periodo sono riportate in separato documento debitamente sottoscritto dai soggetti interessati. Se l'atto non è concluso nel giorno indicato dal depositante, il notaio o altro pubblico ufficiale svincola le somme in favore dello stesso depositante, salvo che questi comunichi al medesimo la volontà di prorogare la durata del deposito.

5. Nei casi disciplinati dal presente articolo il notaio o altro pubblico ufficiale è tenuto a curare che la registrazione e la pubblicità dell'atto siano eseguite nel più breve tempo possibile, in conformità all'articolo

2671 del codice civile e alle altre disposizioni in materia e nel rispetto dell'incarico conferito.

6. Eseguita la registrazione e la pubblicità nei termini previsti dal comma 5 e verificata l'assenza di formalità pregiudizievoli ulteriori, rispetto a quelle esistenti alla data dell'atto e da questo risultanti, il notaio o altro pubblico ufficiale provvede senza indugio a disporre lo svincolo degli importi depositati a titolo di prezzo o corrispettivo.

7. 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 è 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.

8. In presenza di formalità pregiudizievoli ulteriori rispetto a quelle esistenti alla data dell'atto e da questo risultanti, ovvero non rilevate al momento dell'atto, il notaio o altro pubblico ufficiale ne dà senza indugio notizia alle parti e provvede, su espresso incarico delle stesse che può essere conferito anche preventivamente e sempre che ne sussistano le condizioni, ad estinguere le eventuali passività e ad ottenere la cancellazione delle formalità, prelevando le somme necessarie dal conto vincolato, e successivamente dispone lo svincolo del residuo prezzo o corrispettivo.

9. Ove non sia possibile procedere alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli di cui al comma 8, le somme restano vincolate sul conto dedicato di cui al comma 3 e possono essere svincolate solo su concorde volontà delle parti interessate, ovvero a seguito di provvedimento dell'Autorità giudiziaria.

10. Il conto generale che il notaio o altro pubblico ufficiale deve tenere presso la

Cassa depositi e prestiti Spa ai fini di cui al presente articolo e ogni sottoconto dello stesso costituiscono patrimonio separato. Gli importi depositati possono essere impiegati solo per la realizzazione del fine di destinazione in conformità alle causali come individuate in base al comma 3, ovvero in conformità ad altre disposizioni del presente articolo. Dette somme sono escluse dalla successione del notaio o altro pubblico ufficiale e dal suo regime patrimoniale della famiglia, sono assolutamente impignorabili a richiesta di chiunque e assolutamente impignorabile a istanza di chiunque è altresì il credito al pagamento o alla restituzione della somma depositata.

11. In ogni caso di interruzione, sospensione o cessazione dell'attività, ovvero di trasferimento del notaio o altro pubblico ufficiale, il sostituto è designato dal presidente del Consiglio notarile della sede del notaio o dal presidente del tribunale in cui l'altro pubblico ufficiale ha sede.

12. A tutti gli adempimenti previsti dal presente articolo il notaio o altro pubblico ufficiale può provvedere anche con mezzi telematici.

13. Nel caso di intervento del notaio o di altro pubblico ufficiale per il ricevimento o l'autenticazione di un contratto preliminare da trascrivere ai sensi dell'articolo 2645-*bis* del codice civile, il promissario acquirente deposita le somme pattuite a titolo di caparra o di acconto presso il notaio o altro pubblico ufficiale a mezzo di assegni circolari intestati agli aventi diritto, che sono consegnati dopo l'esecuzione della relativa pubblicità e l'intervenuto accertamento dell'assenza di formalità pregiudizievoli, entro i successivi cinque giorni.

14. In caso di contratto cui si applica il decreto legislativo 20 giugno 2005, n. 122, il deposito, per la sola parte depositata e per tutta la durata del deposito, sostituisce la fideiussione di cui all'articolo 2 del citato decreto legislativo.

15. Il divieto di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 20 giugno 2005, n. 122, non si applica, limitatamente alle ipoteche iscritte e frazionate, allorquando le somme depositate siano sufficienti a ottenere la cancellazione delle iscrizioni pregiudizievoli.

16. Con riferimento agli immobili che si trovano nei territori soggetti al regime del libro fondiario, il notaio o altro pubblico ufficiale provvede allo svincolo delle somme depositate solo dopo aver presentato la domanda di intavolazione o annotazione e aver verificato che essa non sia preceduta da iscrizioni, anche solo domandate, pregiudizievoli, diverse da quelle esistenti alla data dell'atto e da questo risultanti. Si applicano le disposizioni del presente articolo in quanto compatibili.

Art. 2.

(Disposizioni di attuazione)

1. Entro centoventi giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge sono emanate le norme tecniche attuative della medesima legge con decreto non regolamentare del Ministro dell'economia e delle finanze, di concerto con il Ministro della giustizia.

