

COMPRAVENDITE IMMOBILIARI/ Le linee guida del Notariato

# Deposito prezzo tuttofare

## Utilizzabile anche a garanzia dell'agibilità

DI GIOVANNI GALLI

**D**al deposito del prezzo dal notaio un ombrello contro il rischio di trascrizioni o gravami pregiudizievoli nelle more tra la stipula e la trascrizione dell'atto di compravendita. Con la possibilità di utilizzare lo strumento di tutela in una molteplicità di situazioni legate alla compravendita. Ad esempio, quando nell'atto si conviene che il prezzo venga pagato solo ad avvenuta presentazione della segnalazione certificata di agibilità. Il Consiglio nazionale del notariato ha pubblicato le istruzioni all'applicazione della novità introdotta dalla legge sulla concorrenza (legge n. 124/2017, articolo 1, commi 63 e seguenti), in vigore dallo scorso 29 agosto. L'operazione rientra nella campagna informativa #casaconviene del ministero dell'economia. Il documento ricorda che la prassi è già da tempo vigente in Francia, e la nuova legge che ad essa si ispira afferma

che qualora sia «richiesto da almeno una delle parti», il notaio deve tenere in deposito il saldo del prezzo destinato al venditore fino a quando non sia eseguita la formalità pubblicitaria con la quale si acquisisce la certezza che l'acquisto si è perfezionato senza subire gravami. Si tratta di una tutela facoltativa: in sede di rogito l'acquirente, a seconda dei casi, può optare per avvalersene o rinunziarvi. Secondo il documento, sarebbe opportuno che l'opzione venisse manifestata prima del rogito, ma nulla esclude, comunque, che di fronte a motivi gravi sopravvenuti e imprevedibili, si possa manifestare l'opzione anche direttamente alla stipula. Le somme date in deposito al notaio dall'acquirente (intestate non al venditore, bensì al notaio stesso) saranno da lui segregate su di un conto corrente dedicato che ha appositamente acceso in banca con la destinazione di «conto dedicato ai sensi della Legge 147/2013». Queste somme sono separate dal patrimonio

del notaio (non cadono nella sua successione, in caso di premorienza; non vanno nella comunione legale del coniuge; sono impignorabili da parte dei suoi creditori) e sono impignorabili anche dai creditori del venditore. Non solo. Gli interessi attivi che produce il conto dedicato vanno a beneficio delle piccole e medie imprese. Come sottolinea il Notariato, il deposito del prezzo dal notaio si presta a diversi utilizzi ulteriori. Ad esempio, se la casa è gravata da un pignoramento o da un'ipoteca, in atto si conviene che il prezzo venga pagato solo ad avvenuta cancellazione di dette formalità. Quando l'immobile è soggetto a prelazione legale l'accordo può vertere sul fatto che il prezzo venga pagato una volta che sia venuta meno la possibilità di esercitare la prelazione. E ancora, se l'immobile è ancora occupato dal venditore si conviene che il prezzo venga pagato solo ad avvenuta consegna della casa all'acquirente libera da persone e cose. Mentre se il

venditore non ha ancora saldato tutte le spese condominiali a suo carico (ad esempio spese straordinarie deliberate prima dell'atto per opere non ancora eseguite al momento della stipula), al fine di garantire l'acquirente (che potrebbe essere chiamato a rispondere di tali spese ex art. 63 disp. att. c.c.) presso il notaio vengono depositate le somme necessarie a coprire tali spese con l'incarico per il notaio di effettuare i pagamenti richiesti dall'amministratore di condominio. Il deposito del prezzo, sottolinea infine il documento del Notariato, garantisce il corretto e sicuro perfezionamento del trasferimento del denaro dall'acquirente al venditore, il quale incasserà le somme dopo qualche giorno ma non correrà alcun rischio in ordine all'effettivo incasso della somma pattuita.



Il documento sul sito [www.italioggi.it/documenti](http://www.italioggi.it/documenti)

## PRIVACY

## Dati oscuri nel 67% di siti e app

Il 67% dei siti e delle app non rivela agli utenti dove sono conservati i loro dati personali, e il 51% non chiarisce se e con chi vengono condivise le informazioni. Policy generiche, imprecise e prive di dettagli, e nel 44% dei casi agli utenti non sono neanche comunicate le modalità di accesso per l'esercizio dei loro diritti. E il verdetto che il Global privacy enforcement network (Gpen) ha espresso al termine di un'indagine internazionale condotta da 24 autorità per la protezione dei dati personali, tra le quali anche il Garante italiano. La ricerca è stata svolta su 455 siti web ed app di vari settori come viaggi, sanità, banche, social media, giochi d'azzardo, e retail, e ha evidenziato che solo il 35% delle informative sulla privacy menziona l'adozione di misure di sicurezza a protezione delle informazioni personali degli utenti, e il 67% dei siti e delle applicazioni omette di specificare in quale parte del mondo vanno a finire i dati, mentre il 51% non chiarisce se e con chi questi vengono condivisi. Non solo le Autorità hanno rilevato policy spesso generiche e talvolta imprecise con riferimenti normativi obsoleti, ma a quasi metà degli utenti (44%) non vengono neanche comunicate le modalità di accesso per l'esercizio dei loro diritti. Intanto la **Federazione italiana privacy** lancia il marchio di qualità Privacy Ok, uno strumento che aiuterà gli utenti a valutare rapidamente il livello di conformità ad uno specifico codice di condotta e ai principi generali della normativa in materia di privacy di siti e app. Ulteriori elementi di garanzia a tutela degli interessati, sono provveduti dall'operato di un comitato di vigilanza che monitora periodicamente i siti e le app che hanno ottenuto il marchio per verificare che continuino a rispettare il codice di condotta, e in ogni momento gli utenti stessi possono rivolgersi ad uno sportello online per inviare le loro segnalazioni. Tra le aziende che hanno mostrato interesse per il marchio di qualità di **Federprivacy**, Ferrero è stata la prima ad aderire al codice di condotta.

## NOTA DELL'EPO. RITARDI IN ALCUNI DEI PAESI ADERENTI

## Brevetto unico europeo dalla metà del 2018

L'entrata in vigore del brevetto unificato non potrà avvenire, prima della seconda metà del 2018 tenuto conto che la ratifica dell'accordo tribunale unificato brevetti (ed. Tub) sta registrando dei ritardi in alcuni paesi Ue aderenti. Al momento è incerta la situazione in Germania, dove l'iter parlamentare di ratifica si è completato da tempo (manca la firma del Presidente della Repubblica tedesca) ma è stato bloccato dalla Corte Costituzionale federale. Questo è quanto si legge nella nota esplicativa dell'Ufficio Europeo dei brevetti del 13 novembre 2017 sulla prossima entrata in vigore del brevetto unitario europeo.

**Disciplina del brevetto europeo unitario.** Il brevetto europeo con effetto unitario sarà rilasciato dall'ufficio europeo dei brevetti (Epo) e consentirà, attraverso il pagamento di una unica tassa di rinnovo direttamente all'Epo, di ottenere contemporaneamente la protezione brevettuale nei 26 paesi Ue aderenti all'iniziativa. Il brevetto unitario non si sostituisce ma semplicemente si affianca alla tutela brevettuale oggi esistente a livello nazionale (in Italia presso l'Uibm) e a livello europeo (presso l'Epo). L'entrata in vigore del brevetto unificato non potrà avvenire, prima della seconda metà del 2018 tenuto conto che la ratifica dell'accordo tribunale unificato brevetti e del suo protocollo per l'applicazione provvisoria sta registrando dei ritardi in alcuni paesi Ue aderenti (quali ad esempio la Germania). Per quanto riguar-

### Il punto sul brevetto unitario europeo

- Il brevetto unitario europeo diventerà operativo nel corso del 2018. Esso sarà utilizzabile solo dopo l'entrata in vigore dell'accordo internazionale sul tribunale unificato dei brevetti (Tub) e l'inizio della sua applicazione provvisoria

- Il brevetto europeo con effetto unitario sarà rilasciato dall'ufficio europeo dei brevetti (Epo) e consentirà, attraverso il pagamento di una unica tassa di rinnovo direttamente all'Epo, di ottenere contemporaneamente la protezione brevettuale nei 26 paesi Ue aderenti all'iniziativa: Italia, Francia, Germania, Regno Unito, Paesi Bassi, Belgio, Lussemburgo, Polonia, Malta, Cipro, Grecia, Svezia, Danimarca, Finlandia, Estonia, Lettonia, Lituania, Repubblica ceca, Repubblica slovacca, Slovenia, Portogallo, Austria, Romania, Bulgaria, Ungheria, Irlanda

- Al nostro paese manca ancora solo la ratifica del protocollo per i privilegi e le immunità (Ppi), essendo stato depositato lo strumento di ratifica dell'accordo Tub il 10 febbraio 2017 e firmato il protocollo per l'applicazione provvisoria il 20 febbraio 2017. Già approvato dal Senato, l'approvazione del testo di ratifica del Ppi da parte della camera dei deputati potrà avvenire entro la fine della corrente legislatura.

da gli adempimenti dell'Italia, al nostro paese manca ancora solo la ratifica del protocollo per i privilegi e le immunità (Ppi), essendo stato depositato lo strumento di ratifica dell'accordo Tub il 10 febbraio 2017 e firmato il protocollo per l'applicazione provvisoria il 20 febbraio 2017. Già approvato dal Senato, l'approvazione del testo di ratifica del Ppi da parte della Camera dei Deputati potrà avvenire entro la fine della corrente legislatura.

**Percorso normativo per istituzione del Tribunale unificato di brevetti.** Con l'accordo firmato il 19 febbraio 2013, i 26 Stati membri dell'Unione europea, parte di una cooperazione rafforzata formalizzata nel marzo 2011, hanno convenuto di istituire il Tribunale unificato dei

brevetti (Tub), organo giurisdizionale con competenza sulle controversie in materia di brevetto europeo con effetto unitario, la cui creazione completa il quadro normativo formato dai regolamenti (Ue) n. 1257/2012 e 1260/2012. Poiché è previsto che il Tribunale unificato dei brevetti abbia sedi in diversi Stati membri (Francia, Germania, Regno Unito, Lussemburgo) e che possano esserne istituite divisioni locali o regionali in altre località, nel contesto dell'apposito comitato preparatorio intergovernativo è stato siglato un protocollo sui privilegi e le immunità del tribunale e del suo personale, onde fornire alla materia un'impostazione unitaria, utile tanto agli Stati parte quanto al personale, di diverse nazionalità, che sarà impiegato dall'organizzazione.

Cinzia De Stefanis



Le faq sul sito [www.italioggi.it/documenti](http://www.italioggi.it/documenti)