

Clausola deposito prezzo

La clausola di “rinuncia” al “deposito del prezzo” nel contratto preliminare

a cura di **Ciro Caccavale**

È legittimo che già nel preliminare la parte promissaria acquirente rinunci, ovvero entrambe le parti rinuncino, a depositare il saldo del prezzo della compravendita presso il notaio.

La nuova disciplina (art. 1, commi 63 ss., L. 27 dicembre 2013, n. 147, come sostituiti dall'art. 1, comma 142, L. 4 agosto 2017, n. 124), come è stato ampiamente evidenziato, è volta a rendere ancora più sicura la contrattazione che si svolge con l'intervento del notaio. Si tratta in definitiva di una disciplina diretta a rafforzare il potere di autonomia dei privati, in quanto mira a salvaguardare il buon esito delle operazioni economiche che ne costituiscono espressione, e così il senso stesso degli affari di volta in volta conclusi.

La rispondenza del deposito del prezzo e/o di altre somme presso il notaio alle istanze proprie dell'autonomia privata, dà contezza, invero, del carattere facoltativo di esso deposito, che è strumento appunto, non già imposto ai contraenti, ma rimesso alla loro libera decisione (sebbene la sua implementazione possa essere richiesta anche da una soltanto delle parti).

Del resto, la scelta del legislatore, di lasciare all'apprezzamento dei contraenti l'operatività del congegno, appare coerente con la più moderna concezione delle fonti, improntata al noto principio, di rilevanza costituzionale, della sussidiarietà, per il quale la disciplina di ogni singola vicenda deve essere lasciata alla regolamentazione della fonte più vicina agli interessi da realizzare, salva la comprovata incapacità di questa di farvi fronte ovvero di preservare interessi terzi, pure concorrenti.

Una volta che il deposito al vaglio sia stato collocato nella logica dell'autonomia privata, non v'è ragione di limitare il potere di autodeterminazione dei contraenti quando l'operazione negoziale si articola nella doppia fase di preliminare e definitivo (come invece è

stato prospettato in qualche intervento giornalistico di prima lettura). In altri termini, deve ritenersi sicuramente consentito ai contraenti di accordarsi, nel contratto preliminare, nel senso che essi rinuncino, da subito, e in modo vincolante, ad avvalersi della facoltà, loro concessa, di ricorrere al deposito predetto.

È appena il caso di precisare, a tale riguardo, che promittente venditore/cedente e promissario acquirente/cessionario non possono collocarsi, di per sé, entro categorie tra le quali sia ravvisabile, *a priori*, uno squilibrio di forze: tale che l'uno meriterebbe una tutela aggiuntiva rispetto a quella di cui possa avvalersi per una sua libera scelta.

Assunto, dunque, che alla facoltà di depositare prezzo o somme le parti possono rinunciare, impegnativamente, già al momento del preliminare, in modo simile a come il venditore può, già in quella sede, rinunciare all'ipoteca legale - tralasciandosi ora ogni altra puntualizzazione (che non rientra nell'economia delle presenti note) sui profili tecnico-giuridici di tale anticipata rinuncia - resta da soffermare l'attenzione sulle modalità con le quali essa rinuncia possa essere compiuta.

È bene concentrare l'attenzione sulle somme dovute a titolo di prezzo in un'atipica operazione di vendita preceduta da preliminare. In proposito, la prima domanda a porsi è se sia sufficiente, ad integrare la predetta rinuncia il fatto che, nel preliminare, semplicemente si preveda che il pagamento debba avvenire in sede di perfezionamento del contratto definitivo (la rinuncia potrebbe, in tal caso, ritenersi come manifestata per implicito, in quanto, se il pagamento deve essere contestuale alla stipulazione,

esso per necessità logica non può essere effettuato in un momento successivo, ovvero ad opera del notaio, dopo che siano state eseguite “con successo” le formalità dell’atto).

Poiché, allo stato dell’arte, sussistono ancora dubbi in ordine alla possibilità di considerare il versamento nelle mani del notaio equivalente all’esecuzione del pagamento del prezzo (e dubbi sussistono se tale versamento abbia o no natura liberatoria per l’acquirente), si suggerisce di rafforzare la predetta pattuizione, relativa alla contestualità del pagamento, con una espressa rinuncia ad esercitare la facoltà contemplata dalla nuova disciplina.

Altra domanda a porsi è se la rinuncia in questione necessiti di essere circostanziata, onde evidenziarsi la sussistenza di un apprezzabile interesse del venditore a ricevere immediatamente la disponibilità delle somme costituenti il prezzo della vendita.

In via di principio non pare che una motivazione effettivamente occorra; tuttavia, essa potrebbe rivelarsi di ausilio al venditore stesso, qualora al momento della stipulazione del contratto definitivo, l’acquirente voglia disattendere la sua precedente rinuncia e intenda addurre che il rifiuto, che esso venditore eventualmente opponga di adempiere il preliminare, per il solo fatto che il pagamento del prezzo (in difformità da quanto previsto nel preliminare medesimo) resti posticipato di qualche giorno, e venga effettuato per il tramite del notaio, sia contrario a buona fede (cfr. art. 1460, comma 2, c.c.).

È chiaro che la valutazione della vicenda, che eventualmente dovesse tradursi in lite ed essere rimessa all’apprezzamento del giudice, dipenderà dalla effettività del caso concreto, e non semplicemente dalla enunciazione, nel contratto preliminare, della divisa motivazione. Nondimeno una tale motivazione potrà rivelarsi utile a far emergere con immediatezza gli interessi in gioco e a facilitarne la futura individuazione e considerazione.

La clausola che si propone, che potrebbe essere inserita a chiusura dell’articolo del contratto preliminare che disciplini il pagamento del prezzo (focalizzandosi ancora una volta l’attenzione sulle somme dovute a tale titolo), potrebbe essere del seguente tenore:

“La parte promittente venditrice dà atto (oppure: le parti convengono) che il pagamento del (saldo del) prezzo dovrà essere eseguito inderogabilmente, con le modalità sopra indicate, al momento della stipulazione del contratto definitivo, in quanto dichiara di avere esigenza (oppure: in quanto la parte promittente venditrice, come la stessa dichiara) ha esigenza di disporre della relativa somma in quella stessa data,

al fine di ..., cosicché non sarà consentito alla parte promissaria acquirente (o alle parti) di avvalersi della facoltà di depositare le relative somme presso il notaio ai sensi dell’art. 1, comma 63, lett. c) e ss. della l. 27 dicembre 2013, n. 147, come sostituito dall’art. 1, comma 142, della l. 4 agosto 2017, n. 124; la parte promissaria acquirente prende atto di quanto precede e vi acconsente (qualora la presente clausola sia formulata fin da principio come pattuizione, tale ultimo periodo va eliminato). Essa stessa parte promissaria acquirente (o esse stesse parti) dichiara (o dichiarano) di rinunciare fin d’ora ad avvalersi della facoltà di depositare presso il notaio il prezzo della compravendita ai sensi della surrichiamata normativa, restando impegnata (o impegnate) a ripetere tale rinuncia nel contratto definitivo (ovvero: a non avvalersi della suindicata facoltà nel contratto definitivo)”; in alternativa, qualora si preferisca tacere i motivi per i quali non si faccia ricorso al deposito:

“Le parti convengono che il pagamento del (saldo del) prezzo dovrà essere eseguito inderogabilmente, con le modalità sopra indicate, al momento della stipulazione del contratto definitivo, cosicché non sarà consentito alla parte promissaria acquirente (o alle parti) di avvalersi della facoltà di depositare le relative somme presso il notaio ai sensi dell’art. 1, comma 63, lett. c) e ss. della l. 27 dicembre 2013, n. 147, come sostituito dall’art. 1, comma 142 della l. 4 agosto 2017, n. 124. La parte promissaria acquirente (o le parti) dichiara (o dichiarano) di rinunciare fin d’ora ad avvalersi della facoltà di depositare presso il notaio il prezzo della compravendita ai sensi della surrichiamata normativa, restando impegnata (o impegnate) a ripetere tale rinuncia nel contratto definitivo (ovvero: a non avvalersi della suindicata facoltà nel contratto definitivo)”.

Vale precisare che, quando il preliminare sia stipulato per atto notarile, possono essere depositate, ai sensi della predetta disciplina, presso il notaio, anche somme dovute a titolo di caparra o acconto prezzo. Evidentemente, la rinuncia alla facoltà di avvalersi di tale garanzia, relativamente alle somme di cui da ultimo, non costituisce rinuncia, anticipata, ad una facoltà che spetterà in futuro, ma, tempestiva, rinuncia ad una facoltà (ovvero semplice non esercizio di una facoltà) già attuale.

Merita inoltre di essere sottolineato che laddove la compravendita sia stata preceduta da preliminare notarile, l’effetto prenotativo della trascrizione di quest’ultimo stempererà notevolmente l’utilità della procedimentalizzazione del pagamento del prezzo per il tramite del notaio (sebbene non valga

a renderlo del tutto inutile: si pensi, ad esempio, al caso in cui il prezzo venga regolato, in parte, mediante delegazione di pagamento di oneri condominiali gravanti a carico del venditore, laddove è ipotizzabile che la corrispondente somma venga depositata, appunto, nelle mani del notaio affinché provveda lui stesso ad estinguere gli oneri suddetti).

Resta infine da verificare se la rinuncia al deposito del prezzo sia qualificabile come clausola vessatoria ai sensi del Codice del Consumo (artt. 33 ss., D.Lgs. 6 settembre 2005, n. 2006), qualora il venditore sia un imprenditore e l'acquirente un consumatore, perché, in caso di esito positivo della verifica, occorrerà, ai fini della sua validità, che sia stata oggetto di trattativa individuale (art. 34, comma 4).

Va da sé che, quando il notaio intervenga nella conclusione del preliminare, nel dare alle parti i più adeguati consigli in ordine al regolamento contrattuale, dovrà tenere conto della possibilità che il deposito del prezzo presso di lui venga "imposto", al

momento della stipula del definitivo, dalla banca che erogherà il mutuo, e alla quale l'acquirente avrà fatto ricorso per procurarsi la provvista necessaria al pagamento del prezzo (ovvero dalla società di *leasing* che fosse stata nominata per la compravendita).

Sarà necessario, dunque, vigilare sull'evoluzione della prassi bancaria in materia e suggerire comunque all'acquirente di informarsi anticipatamente, ove possibile, sulle modalità operative che la banca, alla quale intenderà rivolgersi, preferisca seguire.

L'auspicio conclusivo è, in ogni caso, che non invalga presso i notai la prassi di suggerire l'adozione del nuovo strumento in modo indiscriminato, perché la vera valorizzazione della professionalità del notaio postula capacità di discernimento delle singole situazioni e capacità di modulare la prestazione in relazione alla specificità del caso concreto: non comportamenti standardizzati e uniformi, astrattamente concepiti.