

Poteri e responsabilità dell'escrow holder nel diritto statunitense

di Paolo Zagami

L'*escrow agreement* è quella speciale figura in forza della quale uno o più beni quali ad esempio somme di denaro o documenti oggetto di negoziazione o rivendicazione tra due o più parti sono depositati presso un terzo indipendente rispetto alle suddette parti.

Il ruolo di tale terzo ed in particolare dell'*escrow holder* è esaminato dalla Corte Suprema di King's County che ne precisa i poteri e le responsabilità confermando che tale soggetto si caratterizza per la sua imparzialità, indipendenza ed estraneità rispetto al rapporto principale.

In particolare, nel caso specifico non viene ravvisata nessuna violazione dell'*escrow agreement* in capo all'*escrow holder* poiché il ricorrente non aveva fornito a quest'ultimo tutte le necessarie istruzioni relativamente al rilascio dei fondi.

■ Inquadramento

L'aspetto più importante e delicato delle transazioni commerciali internazionali consiste nella strutturazione di un sistema che tuteli efficacemente le parti negoziali appartenenti a diversi ordinamenti giuridici e che correlativamente garantisca l'esecuzione delle loro rispettive obbligazioni.

In tale contesto particolare interesse riveste il contratto di *escrow* o nella terminologia anglosassone il c.d. *escrow agreement* (1), vale a dire quella speciale figura in forza della quale uno o più beni quali ad esempio somme di denaro, documenti, azioni o obbligazioni oggetto di negoziazione o rivendicazione tra due o più parti sono depositati presso un terzo indipendente rispetto alle suddette parti fino al verificarsi di una determinata condizione inerente la completa ed esatta esecuzione del contratto o, in altra ipotesi di comune ricorrenza, fino alla definizione di una procedura arbitrale internazionale che individua

il soggetto cui spetta la proprietà di tali beni ed al quale il terzo sarà obbligato a consegnare quanto da lui custodito (2).

Da questa sommaria definizione emergono immediatamente le caratteristiche essenziali dell'*escrow agreement* e dunque il suo essere un contratto:

(a) irrevocabile senza il mutuo consenso delle parti;

(b) reale in quanto postula la consegna della somma o di altro bene sottraendoli alla disponibilità dei contraenti;

(c) di garanzia nel senso che è finalizzato alla costituzione appunto di una garanzia in quanto il soggetto cui spetta la somma può ottenerla senza il consenso del debitore purché si siano verificate le condizioni indicate in contratto (3);

Paolo Zagami - Avvocato in Roma, Solicitor in Londra

Note:

(1) Il termine *escrow* fonda la sua radice etimologica nella parola francese *escroe* che in italiano corrisponde a pezzo di carta o rotolo di pergamena con ciò ad indicare il fatto che un terzo rimaneva "in sospeso" fino a che una transazione non fosse stata completata. Sul punto F. De Franchis, *Law Dictionary English-Italian*, voce "Escrow", Milano, 1984, pag. 703 ed anche T.M. Byrne, "Escrow and bankruptcy", in *The Business lawyer*, vol. 48, 1992-93, pag. 761 ed E. Jovitt, *The Dictionary of English Law*, voce "Escrow", Sweet & Maxwell, 1959. Sulle origini e sull'utilizzo dell'*escrow agreement* nei Paesi di *common law* cfr. anche in particolare M. Lupoi, *Trusts: A Comparative Study*, Cambridge, 2000, pag. 143 ss. (originariamente pubblicato in Italia come *Trusts*, Milano, 1997).

(2) Per una qualificazione più dettagliata si permetta di rinviare a P. Zagami, "L'*escrow agreement* negli ordinamenti di *common law* e nell'ordinamento italiano", in questa *Rivista*, 2012, pag. 365. Si vedano anche G. Pescatore - S. Angione, "Il contratto di *escrow*: struttura fondamentale e principali utilizzi", in *Bollettino dell'Internazionalizzazione*, novembre 2005, Verona e A.M. Luciani, "Escrow", in *Contratto e impresa*, 2005, pag. 801.

(3) R. Christou, *International agency, distribution and licensing agreements*, Longman, London, 1986. Per G. Di Chio, "Trust e garanzia di somme di denaro", Relazioni Congresso Nazionale di Roma del 19-20 novembre, 1999, in www.iltrust-in-italia.it, testualmente "l'acconto di garanzia è noto nel mondo col nome inglese di 'escrow'. Un acconto di garanzia è un accordo legale nel quale un bene (denaro o qualunque bene tangibile) è depositato da una parte presso il conto di una terza parte neutrale (agente) fino all'adempimento delle clausole contrattuali effettuato dall'altra parte. Gli account di garanzia comprendono le istruzioni che regolano il modo in cui la transazione viene svolta".

(d) accessorio perché presuppone necessariamente l'esistenza di un rapporto sottostante c.d. principale a corollario del quale si ricorre all'*escrow agreement* (4);

(e) atipico ed innominato ma certamente ammissibile nel sistema giuridico italiano *ex art. 1322* Codice civile in quanto lecito e diretto a realizzare interessi meritevoli di tutela (5).

Volendo definire più precisamente le caratteristiche della figura in esame è certamente opportuno inquadrarla nell'istituto del trust considerato che - sebbene vi siano alcune importanti differenze tra le due figure specie sul piano della struttura - le affinità sono immediate. Infatti, sotto altro profilo l'*escrow agreement* ha l'obiettivo di assicurare le parti del rapporto principale che un bene per loro fondamentale (ad esempio, il denaro necessario per acquistare il bene oggetto di compravendita) è detenuto da un fiduciario/trustee/terzo indipendente, il quale si impegna, da un lato, a custodirlo secondo le regole appositamente dettate dalle parti del rapporto principale e, dall'altro lato, a consegnarlo al soggetto legittimato solo ed esclusivamente all'avverarsi di una determinata condizione espressamente prevista dalle parti medesime (6).

■ I soggetti dell'*escrow agreement*

Alla luce di quanto sopra evidenziato ne consegue che il contratto di *escrow* dà vita ad un rapporto trilaterale nel quale il rapporto tra le parti si fonda su obblighi di natura essenzialmente fiduciaria (7). Tali parti sono:

- il depositante, vale a dire chi deposita a titolo di garanzia il bene oggetto dell'*escrow agreement*;
- il beneficiario, ovvero colui a beneficio e a garanzia del quale viene effettuato il suddetto deposito;
- il depositario o *escrow holder/agent*, ossia l'interlocutore neutrale tra depositante e beneficiario al quale viene affidato il compito di trattenere, custodire e successivamente consegnare al legittimato l'*asset* oggetto del contratto di *escrow* ovvero restituirlo allo stesso depositante in caso di non avveramento delle condizioni prestabilite.

Con riferimento in particolare al depositario, può ricoprire questo ruolo qualunque soggetto in grado di stipulare contratti anche se generalmente si tratta di una banca o di un istituto di credito presso il quale viene acceso un conto corrente bloccato fino all'adempimento delle prestazioni oggetto del rapporto principale o fino all'avveramento delle condizioni

individuate nell'accordo accessorio (8). Va da sé che il depositario deve agire nel rispetto dei principi di correttezza e buona fede contrattuali e, in caso di violazione dei propri obblighi, sarà responsabile sia nei confronti del depositante che verso il beneficiario. Più in dettaglio, il terzo potrà essere responsabile ad esempio per i danni derivanti dal mancato rispetto delle modalità di custodia ed è, inoltre, obbligato a

Note:

(4) Nonostante sia per definizione un contratto accessorio l'*escrow agreement* non deve essere necessariamente separato dal contratto principale ed anzi molto spesso nella prassi è inserito all'interno di quest'ultimo. In altri termini solitamente si tratta di un allegato al contratto preliminare ma non di rado nello stesso contratto preliminare sono presenti delle clausole relativamente al deposito fiduciario presso terzi: in questo senso J. Mann, *Escrow, Their use and Value*, U.I.L.L.F., 1949, pag. 398.

(5) G. Bausilio, *Contratti atipici*, Padova, 2014. L'*escrow agreement* è particolarmente diffuso nei Paesi anglosassoni dove è stato definito e meglio precisato in sede giurisprudenziale mentre invece le sentenze aventi ad oggetto tale strumento pronunciate dalle Corti italiane non sono numericamente rilevanti e, spesso, soltanto indirettamente hanno interpretato gli elementi del contratto. In proposito efficacemente osserva G. Condò, "Il notaio *escrow agent* depositario neutrale", in www.ilsole24ore.com che "il contratto di *escrow* rappresenta uno dei più riusciti *legal transplants*, ovvero trapianti di istituti giuridici dal sistema di *common law* nei sistemi di *civil law*". Tale figura contrattuale in Italia può essere ricondotta al contratto di deposito fiduciario ed al riguardo cfr. su tutti G. Petrelli, *Formulario Notarile Commentato*, Milano, 2016.

(6) Per una ampia visione sulle numerose possibili applicazioni pratiche del trust si veda M. Lupoi, *Istituzioni del Diritto dei Trust e degli Affidamenti Fiduciari*, Padova, 2011. Il rapporto fiduciario viene tradizionalmente individuato in quel rapporto nel quale una persona riceve un potere di qualche tipo alla condizione che contemporaneamente riceva anche il dovere di utilizzare tale potere nell'interesse di una altra persona. Tale rapporto si instaura inoltre quando un soggetto agisce nell'interesse esclusivo della persona o delle persone a beneficio delle quali è tenuto ad operarsi. Sul rapporto tra *escrow* e trust si veda anche U. Morello, "Fiducia e Trust: due esperienze a confronto", in *Fiducia, Trust, Mandato e Agency*, Milano, 1999. Per R. Giovagnoli - M. Fratini, *Garanzie Reali e personali: Percorsi Giurisprudenziali*, Milano, 2010, testualmente "l'*escrow account* è una forma di trust".

(7) D.J. Hayton, *Law relating to Trust and Trustee*, Fourteenth Edition, Butterworths, 1987, pag. 14 chiarisce che "an *escrow relationship* is essentially a *threeparty contract*. Generally it arises in the first instance by agreement between two parties concerning the delivery of an instrument upon the occurrence of a specific future condition. In the absence of such a tripartite contractual arrangement, the special duties of an *escrow agent* do not attach to a third party in possession of the instrument".

(8) Nei sistemi di *common law* tale ruolo è rivestito molto spesso anche da uno o più avvocati con delle importanti eccezioni come ad esempio nello Stato della California dove è invece restrittivamente stabilito dal California Commissioner of Corporations che "all *escrow companies* must be corporations and, as such, must be licensed by the California Commissioner of Corporations. Individuals cannot be licensed under the *escrow law* but certain organizations and individuals such as bank and attorneys are permitted to act as *escrow agent* without licensure". Nel sistema giuridico italiano il ruolo di *escrow holder/agent* è svolto anche dal notaio ed in proposito la normativa notarile prevede un Registro Somme e Valori nel quale sono annotate con numerazione progressiva le somme affidate in relazione agli atti stipulati. Inoltre l'art. 45 dei Principi Deontologici Notarili dispone, in particolare, che dall'*escrow agreement* si evincano chiaramente alcune informazioni tra cui l'indicazione di modalità e tempi dell'incarico affidato al notaio, la precisa descrizione dei valori depositati, l'esatta individuazione delle condizioni di svincolo a favore di beneficiari determinati ed il compenso del depositario.

segnalare tempestivamente qualunque fatto o circostanza sospetta pena sempre il risarcimento dei danni (9).

Peraltro, in questa sede si desidera sottolineare la differenza tra *escrow agent* ed *escrow holder* che è molto radicata e marcata specie nel diritto statunitense. Entrambi sono sostanzialmente dei depositari/fiduciari/trustee che non vantano alcun diritto sul bene oggetto di contratto *escrow* e che sono soggetti alle disposizioni previste dal contratto, le quali disposizioni devono essere prive di ambiguità e assolutamente comprensibili affinché essi possano poi procedere alla consegna del *quantum* depositato al verificarsi di circostanze ben definite.

Tuttavia, l'*escrow agent* è assoggettato al controllo della sola parte principale del rapporto accessorio, ha dunque l'obbligo di attenersi solamente alle direttive da questa provenienti eseguendone alla lettera le istruzioni ricevute e su di esso incombe l'obbligo di tempestiva comunicazione di ogni informazione attinente il bene o i beni in garanzia solo e soltanto al soggetto che gli ha appunto conferito il mandato in esclusiva (ferma restando comunque la sua eventuale responsabilità nei confronti sia del depositante che del beneficiario in caso di inadempimento) (10).

Invece l'*escrow holder* è in generale il fiduciario di entrambe le parti di un negozio giuridico che si impegnano a scambiare una certa somma o un certo bene al verificarsi di un determinato evento. Egli quindi normalmente riceve qualcosa da entrambe le parti con l'accordo di trasferire reciprocamente la proprietà di tali beni dall'una all'altra parte al realizzarsi di una certa condizione. L'*escrow holder* è pertanto, assoggettato al controllo di tutte e due e - detenendo o custodendo (11) qualcosa per ciascuna parte contraente - ha l'obbligo di realizzare ed eseguire le istruzioni ricevute da entrambe (12).

■ Il caso Daniel Brady vs VIL Realty LLC and Prudential Abstract Corporation

Per quanto sopra delineato, in definitiva quando l'*escrow* viene posto in essere da una parte soltanto il fiduciario viene chiamato *escrow agent* mentre quando invece il depositario si impegna nei confronti di entrambe le parti del contratto è qualificabile come *escrow holder*.

Particolarmente indicato ad esaminare la neutralità del depositario/fiduciario/trustee è il caso sottoposto al giudizio della Kings County Supreme Court di

New York City e relativo alla vendita di un immobile situato a Brooklyn da parte di un privato ad una società immobiliare (13). Al riguardo, il venditore Daniel Brady aveva stipulato un contratto principale con la società VIL Realty LLC per la vendita di una *property* a Brooklyn ed in parallelo era stato siglato anche un contratto fiduciario, accessorio e trilaterale tra le medesime parti e la società Prudential Abstract Corporation con il quale questa ultima - assumendo il ruolo, i poteri e le responsabilità tipiche dell'*escrow holder* - si impegnava a garantire il pagamento e la rimozione degli oneri, dei vincoli e delle spese di riparazione che gravavano sulla proprietà con apertura di un correlato *escrow account*.

Più in dettaglio, era stato convenuto che il venditore conferisse nell'*escrow account* (appositamente aperto per tale operazione) complessivi 117.422,23 dollari statunitensi ed al riguardo l'*escrow holder* Prudential Abstract Corporation era stato autorizzato ad utilizzare i fondi ricevuti in garanzia per pagare i vincoli e le spese su indicazione del querelante/venditore Daniel Brady. Dopo che tutti i gravami - tra cui quelli inerenti al Department of Housing Preservation and Development e gli Environmental Control Board - fossero stati pagati allora la Prudential Abstract Corporation avrebbe potuto rilasciare le eventuali eccedenze al medesimo venditore. Inoltre ai sensi del paragrafo 2 del contratto di *escrow* era

Note:

(9) Il grado di responsabilità richiesto al terzo andrà valutato secondo parametri professionali che sembrerebbero ravvisabili nella diligenza del buon padre di famiglia. Cfr. sul punto tra gli altri G.C. Marchesi, "Scambi in compensazione: l'*escrow account* e la sua gestione", in *Gazz. val. e del comm. int.*, 1989, pag. 1191. Relativamente al compenso dell'*escrow holder/agent* si possono applicare per analogia le disposizioni in materia di contratto di deposito ed in particolare l'art. 1767 c.c. dove è stabilito che il deposito si presume gratuito salvo che dalla qualità professionale del depositario o da altre circostanze si debba desumere una diversa volontà delle parti.

(10) In proposito come precisa G.T. Bogert, *Trust*, West Publishing Co., Minnesota, 1987, l'*escrow agent* è "a mere instrument in the hands of the principal" perché ha il potere-dovere di agire per ogni suo singolo *principal* a dispetto di qualsiasi accordo intercorrente tra i due *principals*.

(11) Analogamente all'art. 1718 c.c. secondo cui "il mandatario deve provvedere alla custodia delle cose che gli sono state spedite per conto del mandante". Sul punto cfr. nuovamente P. Zagami, *L'escrow agreement negli ordinamenti di common law e nell'ordinamento italiano*, *supra*, nota 2, pag. 365.

(12) Lo strumento *escrow* ha in generale una grande utilità purtroppo sino ad oggi non compresa sino in fondo nei sistemi di *civil law*. Sulla sua "indispensabilità" cfr. W.H. Pivar - L. Anderson - D.S. Otto, *California Real Estate Practice*, 7th Edition, 2010 i quali precisano che "although *escrows* are not generally required by law in California, they have become an almost indispensable mechanism in this state to protect the parties involved in exchanges, leases, sales of security, loans, mobile-home sales and primarily real property sales".

(13) Il testo completo della sentenza in lingua inglese è rinvenibile su <http://law.justia.com/cases/new-york/other-courts/2010/2010-51863.html>.

previsto che: a) se tutte le spese non fossero state pagate entro 60 giorni dall'accordo il depositario *escrow holder* sarebbe stato autorizzato - previo preavviso di 10 giorni al venditore - a dare all'acquirente gran parte del deposito tanto quanto sarebbe stato necessario per pagare le spese; oppure b) qualora tutte le spese fossero state pagate entro 60 giorni dall'accordo il depositario *escrow holder* avrebbe invece potuto rimborsare eventuali eccedenze al venditore senza interessi (14).

Succede che vengono pagati ed eliminati il 90% degli oneri e dei vincoli che ammontavano *ab origine* ad un importo come detto di 117,422.23 USD meno ulteriori 6.746,18 USD residui ma nei 60 giorni successivi all'accordo preliminare la società VIL Realty non chiede al depositario Prudential Abstract Corporation il rilascio dell'intero originario importo in favore del querelante/venditore Daniel Brady. Pertanto quest'ultimo - trovandosi tra l'altro in una situazione di indigenza poiché in pensione ed *homeless* - presenta una *verified compliant* contro sia la VIL Realty sia la Prudential Abstract Corporation con la quale sostiene che era stato violato l'*escrow agreement* ed in particolare il patto implicito di buona fede e correttezza.

Per altro verso, l'attore per il tramite dei suoi avvocati sostiene che l'*escrow holder* non ha più alcuna ragione per trattenere nell'*escrow account* tutti i fondi in garanzia e dunque *seeking specific performance* chiede cumulativamente: a) una ingiunzione di pagamento di 117,422.23 USD meno 6.746,18 USD; b) la somma di 5.000 USD a titolo di risarcimento per violazione del contratto ed arricchimento senza giusta causa; c) l'ulteriore di somma di 3.500 USD per le spese legali.

Di contro, però, la VIL Realty nella sua *cross-motion* ribatte che - ai sensi del paragrafo 1 dell'*escrow agreement* - sarebbe dovuto essere lo stesso querelante/venditore ad ordinare al depositario/*escrow holder* di pagare il residuo importo di 6.746,18 USD dollari con i fondi in *escrow* per poi consentire al medesimo depositario, successivamente, il rilascio dei fondi rimanenti e che inoltre e comunque al querelante sarebbe potuto essere rimborsato il saldo residuo del conto *escrow* solo e soltanto quando tutte le spese (e non una parte come in questo caso) fossero state pagate (15).

■ La Soluzione della Suprema Corte

La Suprema Corte di Kings County accoglie le ragioni dei *defendants* Prudential Abstract

Corporation e VIL Realty LLC non ravvisando nessuna violazione del contratto in capo all'*escrow holder* e all'agenzia immobiliare e, in altri termini, respinge la denuncia del querelante circa la violazione del patto implicito di buona fede e correttezza e circa le sanzioni e le spese legali (16).

Infatti il ricorrente non aveva fornito le necessarie istruzioni all'*escrow holder* relativamente al rilascio dei fondi e comunque ed in ogni caso aveva ammesso che non tutte le spese erano state completamente pagate al momento della instaurazione della causa. Del resto, il rilascio parziale dei fondi era incompatibile con i termini dell'*escrow agreement* e pertanto, secondo la Corte, il querelante - sebbene si trovasse in uno stato di indigenza - non aveva ancora diritto all'epoca al rilascio nemmeno parziale dei fondi trattenuti in *escrow* dalla Prudential Abstract Corporation il cui operato viene dunque valutato come corretto e legittimo.

Per quanto sopra, è ottimamente delineata la figura dell'*escrow holder* il quale si caratterizza per la sua imparzialità, indipendenza ed estraneità rispetto al rapporto principale. Insomma, è anche in questo caso confermato che l'*escrow holder* ha la facoltà di trattenere il bene in garanzia con l'approvazione congiunta di coloro per cui lo detiene perché solo essi possono unitamente e concordemente modificare o revocare l'incarico ed i compiti affidatigli (17) e nessuna delle parti contraenti può

Note:

(14) Testualmente il contratto di *escrow* siglato tra le parti recitava che "if all encumbrances are not removed by seller within 60 days of the date of the Agreement, the escrow agent is authorized and directed [upon notice to seller] to pay and disburse to buyer sufficient funds to pay, satisfy and discharge all encumbrances in full. Only after all encumbrances are paid in full, may the surplus or balance be paid to plaintiff".

(15) Laddove le parti del contratto principale litighino l'*escrow agreement* non è - temporaneamente - in condizioni di produrre i suoi effetti. Per ulteriori simili controversie di recente giudicate negli Stati Uniti cfr. anche il caso Peter Innes vs Madeline Marzano-Lesnevich Esq. in <http://law.justia.com/cases/new-jersey/supreme-court/2016/a-16-14.html> dove si afferma la responsabilità degli avvocati che avevano agito nella qualità di *escrow holders* ed anche il caso Joseph Cangemi vs Harrison Karp in <http://law.justia.com/cases/new-york/other-courts/2015/2015-ny-slip-op-51185-u.html>.

(16) La Corte anche coglie l'occasione per sottolineare l'accessorietà del contratto di *escrow* sopra evidenziata perché esclude l'arricchimento senza giusta causa sul presupposto che - esistendo un contratto principale (quello preliminare di vendita) valido ed efficace - allora nessuna contestazione può essere mossa all'*escrow holder* relativamente al suo trattenere in deposito dei fondi ricevuti in garanzia ed in modo accessorio.

(17) Vedasi G. Provaggi, "Agency Escrow", in *Fiducia, trust mandato e agency*, Milano, 1999. Questo principio ha trovato la sua applicazione in numerose decisioni giurisprudenziali anche molto meno recenti ed al riguardo si veda, tra gli altri, D. Hynes, *Agency, Partnership and other Unincorporated Business Enterprises*, Minnesota, 1985, pag. 6.

impartire - da sola e senza il consenso delle altre - direttive in merito alla *res depositata*.

Più in generale si ribadisce che gli obblighi del depositario sono quello di custodire il danaro per tutto il tempo necessario per l'effettuazione degli accertamenti che faranno poi sorgere in capo a una delle parti il diritto a ottenere il denaro depositato e quello di trasferirlo a chi fra il depositante o il terzo risulti creditore della somma.

Per altro verso è anche importante sottolineare che il contratto di *escrow* non è un contratto con il quale si conferisce al depositario il potere di investire le somme depositate considerato che l'investimento presenta delle incompatibilità con lo scopo ultimo del deposito fiduciario. Infatti, le somme depositate devono essere disponibili nel breve termine affinché una volta verificata la condizione stabilita nel contratto possano poi essere trasferite al soggetto a cui spettano. Inoltre, l'investimento presenta il rischio che tali somme investite vadano perse non perseguendo in tal caso quella funzione di garanzia cui sono proposte; peraltro, essendo il danaro normalmente depositato su un conto corrente, esso sarà certamente produttivo di interessi (18).

Infine, può a volte succedere - come nel caso in questione riguardante la VIL Realty e la Prudential Abstract Corporation - che venditore e compratore litighino in merito alla debenza di parte del prezzo oppure alla sussistenza di violazioni di garanzie che comportano l'obbligo di risarcimento del danno. Per tale ipotesi è molto opportuno che l'*escrow agreement* contenga una clausola che porti ad una rapida risoluzione della eventuale controversia devolvendo la disputa alla cognizione del giudice ordinario oppure

preferibilmente ad uno o più arbitri (19). Per far sì che il contratto produca i suoi effetti bisognerà aspettare che la questione venga risolta per via giudiziale o arbitrale: all'esito del procedimento vi sarà una decisione che stabilirà chi sarà tenuto a prestare cosa nei confronti di chi e solo a questo punto potrà tornare a essere operativo il contratto di *escrow* (20).

Note:

(18) V. Sangiovanni, "Il deposito in garanzia nelle operazioni di M&A", in *La gestione straordinaria delle imprese*, 2013, pag. 24 ed anche L. Pedretti, *Gli escrow accounts nelle operazioni di countertrade*, 1988, pag. 452. In relazione alla custodia del denaro bisogna aggiungere che molte legislazioni impongono di tenere i fondi in un conto fiduciario separato e specifico soprattutto quando le somme conferite in *escrow* superano una certa soglia. I tassi di interesse sulle somme date in deposito sono particolarmente bassi ma le somme depositate in garanzia possono però essere notevoli e potrebbero rimanere ferme anche per molti anni cosicché gli interessi maturati potrebbero risultare significativi.

(19) Cfr. G. Cantobelli, "Escrow Agreement: struttura e profili operativi", in *Bollettino Camera di Commercio Italo-Orientale*, anno 14, n. 4, pag. 8. Per quanto ogni contratto debba essere "ritagliato" sulla fattispecie concreta ed adattato alle peculiari esigenze delle parti coinvolte nel rapporto principale cui è funzionalmente collegato, la "architettura" di un buon *escrow agreement* dovrebbe contemplare almeno le seguenti clausole: a) la data, il luogo e le generalità delle parti e dell'*escrow agent/holder*; b) l'obbligazione principale a favore della quale si richiede la sottoscrizione dell'*escrow agreement*; c) l'accettazione dell'incarico da parte del depositario ed i suoi diritti, doveri e poteri; d) l'*escrow date* e l'*execution date* (intendendosi con il primo la data a partire dalla quale il contratto produrrà i suoi effetti e con il secondo la durata dell'incarico); e) le condizioni al verificarsi delle quali l'*asset* dovrà essere consegnato dall'*escrow agent* al beneficiario e la descrizione ed il valore del bene; f) le modalità di custodia/amministrazione del bene alle quali l'*escrow agent* dovrà attenersi nell'esecuzione dell'incarico; g) il *quantum* e le modalità del pagamento del compenso del depositario.

(20) Per tale ipotesi il depositario invece di osservare le istruzioni delle parti dovrà evidentemente rispettare le indicazioni del provvedimento che ha risolto la controversia. Al riguardo, è implicito che in generale e di norma il contratto di *escrow* è a tempo indeterminato e rimane in forza fino a quando il depositario non riceverà istruzioni dalle parti o appunto dalla Autorità giudiziaria o dagli Arbitri.