

CONVENZIONE

TRA

La Regione Lazio con sede legale in Roma, Via Cristoforo Colombo n. 212, codice fiscale 80143490581, in persona del Presidente Nicola Zingaretti, domiciliato per la carica ove sopra, di seguito anche denominato “la Regione”;

e

il Consiglio Nazionale del Notariato, con sede in Roma, Via Flaminia 160, rappresentato dalla Presidente Notaio Valentina Rubertelli, domiciliata per la carica in Roma, Via Flaminia 160, di seguito anche denominato “CNN”;

PREMESSO CHE

- l’art. 19 della legge regionale 28 aprile 2006, n. 4, relativo alla valorizzazione del patrimonio immobiliare regionale, come modificato dall’articolo 1, comma 102, lettera b), della legge regionale 13 agosto 2011, n. 12 "Disposizioni collegate alla legge di assestamento del bilancio 2011-2013" e dall'articolo 8 della legge regionale 28 dicembre 2018, n. 13 "Legge di stabilità regionale del 2019" stabilisce che “la Giunta regionale con regolamento di attuazione e integrazione, [...omissis] disciplina i criteri, le modalità e gli strumenti operativi per la gestione e la valorizzazione del patrimonio immobiliare”;
- in attuazione di detta disposizione normativa, la Giunta regionale ha adottato il regolamento regionale 4 aprile 2012, n. 5, “Regolamento regionale di attuazione e integrazione dell'articolo 1, comma 102, lettera b), della legge regionale 13 agosto 2011, n. 12 (Disposizioni collegate alla legge di assestamento del bilancio 2011-2013) contenente norme sui criteri, le modalità e gli strumenti operativi per la gestione e la valorizzazione del patrimonio immobiliare regionale”;
- con l’art. 2 della legge regionale 14 agosto 2017, n. 9, avente ad oggetto “Misure integrative, correttive e di coordinamento in materia di finanza pubblica regionale Disposizioni varie”, sono state introdotte alcune nuove disposizioni in materia di valorizzazione del patrimonio regionale, in particolare tese a favorire la dismissione del patrimonio immobiliare disponibile della Regione Lazio previste dal succitato r.r. n. 5/2012.

PREMESSO ALTRESI' CHE

- con la deliberazione della Giunta regionale 29 ottobre 2013, n. 354, al fine di migliorare gli

strumenti operativi relativi alla valorizzazione del proprio patrimonio immobiliare, la Regione Lazio ha approvato un apposito “Accordo di Collaborazione” con l’Agenzia del Demanio, sottoscritto in data 18 novembre 2013 e in seguito rinnovato per il biennio 2015/2017;

- la conseguente collaborazione nelle attività di analisi, segmentazione, razionalizzazione e valorizzazione del patrimonio regionale ha consentito l’avvio di numerose iniziative, dirette soprattutto al perseguimento degli obiettivi finanziari di risanamento dell’Ente;
- sulla base di tale segmentazione la Regione ha intrapreso un percorso strategico di valorizzazione del proprio patrimonio che ha consentito il raggiungimento di una serie di obiettivi fondamentali per la valorizzazione patrimoniale ed il risanamento finanziario, tra i quali rileva il ricorso ad aste on line esperite tramite l’Ordine del Notariato in attuazione della Convenzioni stipulata in data 01.04.2015;
- a partire dalle succitate deliberazioni, la Regione ha avviato numerose azioni di valorizzazione dei propri immobili tra le quali la sperimentazione delle prime procedure di alienazione tramite asta on line, effettuate tramite la Rete Aste Telematiche Notarili del Consiglio Nazionale del Notariato;
- con la deliberazione della Giunta regionale 28 novembre 2017, n. 761, è stato rinnovato il suddetto Accordo di Collaborazione con l’Agenzia del Demanio;
- con l’articolo 18 della legge regionale 10 agosto 2016, n. 12 “Disposizioni per la semplificazione, la competitività e lo sviluppo della Regione” e successive modificazioni, è stato avviato un percorso di valorizzazione del vasto patrimonio immobiliare agricolo di proprietà regionale, prevedendo, agli aventi diritto, sia la possibilità del rinnovo dei contratti di affitto dei fondi rustici, sia la possibilità dell’acquisto nei confronti di coloro che ne facciano richiesta;
- con Regolamento regionale 11 aprile 2017, n. 11 “Regolamento di attuazione e integrazione dell’articolo 18 della legge regionale 10 agosto 2016, n. 12 e successive modificazioni” sono stati indicati criteri, modalità e strumenti operativi per la gestione e la valorizzazione del patrimonio immobiliare agricolo;
- con l’articolo 3, comma,1, del sopra citato Regolamento regionale 11 aprile 2017, n. 11 è stato altresì previsto che “Al fine di valorizzare il patrimonio immobiliare agricolo e favorire lo sviluppo dell’agricoltura anche attraverso la crescita dimensionale delle imprese agricole, i terreni agricoli o a vocazione agricola, nella disponibilità della Regione, in attuazione dell’articolo 18, comma 3, della l.r. n. 12/2016, sono inseriti nella “Banca della Terra”;
- con deliberazione della Giunta regionale 19 settembre 2017, n. 571 è stato approvato l’elenco

dei beni immobili denominato “Banca della Terra”.

RILEVATO

- che la Regione Lazio, giusta deliberazione di Giunta regionale 13 marzo 2015 n. 98, ed il Consiglio Nazionale del Notariato, hanno già sottoscritto in data 1° aprile 2015, apposita Convenzione che prevedeva la vendita degli immobili, ad uso abitativo e diverso dall’abitativo, per il tramite della Rete Aste Telematiche Notarili (R.A.N.);
- che è intenzione della Regione Lazio proseguire l’operazione di dismissione e valorizzazione del proprio patrimonio anche tramite offerta in opzione dei terreni ed unità immobiliari agli aventi diritto e per i lotti inoptati o liberi tramite aste notarili pubbliche tradizionali e telematiche, sia relativamente ad unità immobiliari ad uso residenziale che ad uso diverso dal residenziale;
- che si vuole garantire alla Regione Lazio e agli aggiudicatari ed ai partecipanti alle aste pubbliche la tutela dei rispettivi interessi attuando procedure uniformi, coordinate, certe ed agili che permettano una effettiva riduzione dei costi;
- che il CNN, anche per il tramite di sue strutture di coordinamento adeguatamente specializzate, garantisce trasparenza, attraverso l’attuazione di procedure di vendita sicure e uniformi, consentendo la tutela dei pubblici interessi.

PRESO ATTO CHE

- la funzione notarile garantisce certezza giuridica e trasparenza consentendo la tutela dei reciproci interessi e la specifica soluzione delle connesse problematiche giuridiche;
- il CNN emana direttive nell’ambito del proprio ruolo di indirizzo;
- il Consiglio Nazionale del Notariato, anche per mezzo delle sue strutture e organizzazioni all’uopo delegate ha realizzato un Sistema integrato per le aste e gli avvisi notarili e una piattaforma per la gestione delle Aste Telematiche Notarili (RAN) sul sito web “Avvisi Notarili”, raggiungibile direttamente all’indirizzo www.avvisinotarili.notariato.it o attraverso il sito web del Consiglio Nazionale del notariato (www.notariato.it);
- i notai aderenti alla RUN Rete Unitaria del Notariato possono accedere al Sistema integrato per le aste e gli avvisi notarili e, su richiesta, essere abilitati all’utilizzo della piattaforma per la

gestione delle Aste Telematiche Notarili (RAN).

CONVENGONO QUANTO SEGUE

1. La Regione Lazio affida al Consiglio Nazionale del Notariato l'incarico di realizzare e di coordinare, anche per il tramite di strutture od organizzazioni all'uopo dedicate, le procedure d'asta telematica (o all'occorrenza tradizionali) per la vendita dei propri immobili.

2. L'incarico comprende la seguente attività:

- svolgere una funzione di coordinamento, anche verso i Consigli Notarili Distrettuali, al fine di consentire il concreto rispetto delle procedure, delle modalità e delle tempistiche di esecuzione, anche secondo quanto contenuto nell'allegato tecnico alla presente Convenzione.

La funzione di coordinamento si concretizza come segue:

- comunicare il nome del Notaio incaricato di gestire ciascuna asta tenuto conto delle direttive dei competenti Consigli Notarili Distrettuali e nel rispetto dei principi di oggettività, trasparenza e turnazione di cui agli artt. 34 e 35 del vigente Codice Deontologico e alla delibera dell'ANAC di approvazione del Piano Anticorruzione n. 831 del 3 agosto 2016;

- ricevere da parte dei Notai come sopra individuati la formale accettazione dell'incarico previa visione della documentazione del lotto di loro competenza;

- concordare con i Notai incaricati il calendario delle aste, tenuto conto delle indicazioni pervenute dalla Regione Lazio sui tempi previsti per la pubblicazione dell'avviso e per lo svolgimento delle aste stesse;

- permettere ai Notai incaricati di inserire, nella piattaforma per la gestione delle Aste Telematiche Notarili RAN, le informazioni e i documenti relativi agli immobili oggetto di asta, secondo quanto previsto nell'allegato tecnico alla presente Convenzione e nel Disciplinare di Gara;

- pubblicare le informazioni relative ai bandi e alle aste telematiche sul sito del Consiglio Nazionale del notariato www.notariato.it, o attraverso il sito web "Avvisi Notarili",

3. La Regione Lazio si impegna preventivamente a:

- rendere disponibili al CNN, e se necessario ai notai incaricati, nei tempi e nei modi previsti dalla presente Convenzione, i dati e i documenti delle unità immobiliari da porre in asta e le altre informazioni indispensabili alla pubblicazione degli avvisi d'asta, alla gestione della procedura di vendita con il sistema dell'asta telematica e alla eventuale stipula di tutti gli atti conseguenti;

- comunicare al CNN e ai Notai incaricati la situazione di fatto e di diritto relativa a ciascun lotto.
Si precisa che la Regione Lazio ha approvato uno schema di contratto che riporta tutti i riferimenti di legge nazionale e regionale e che tale schema dovrà essere fornito al notaio rogante.

4. A richiesta della Regione Lazio la presente Convenzione è applicabile, ad eventuali ulteriori attività di alienazione di unità immobiliari diverse dalle precedenti deliberate da Enti, Aziende o Società facenti capo alla Regione Lazio che formalizzeranno l'adesione dopo delibera del loro Organo amministrativo, previa accettazione dell'incarico da parte del CNN.

5. A richiesta della Regione Lazio, la presente Convenzione può essere estesa, a servizi complementari o analoghi di interesse istituzionale, previa accettazione dell'incarico da parte del CNN.

6. La presente Convenzione ha durata di tre anni e può essere rinnovata.
Roma,

REGIONE LAZIO

CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO

ALLEGATO TECNICO

Il CNN e la Regione Lazio regolano le modalità operative e le attività necessarie allo svolgimento delle aste o delle vendite delle unità immobiliari da dismettere nelle seguenti modalità.

DOCUMENTAZIONE RELATIVA ALL'UNITÀ IMMOBILIARE

La Regione Lazio, se e in quanto applicabile, si avvale dell'esenzione dall'obbligo di consegnare la documentazione prevista dall'art. 3 del D.L. 25 settembre 2001 n. 351 così come modificato dal D.L. 12 settembre 2014, n. 133, convertito in legge 11 novembre 2014 n. 164 (c.d. "Sblocca Italia") ed in particolare quella relativa alla proprietà dei beni, alla regolarità urbanistica-edilizia e fiscale, alla dichiarazione di conformità catastale prevista dal DL 78/2010, nonché all'attestato di prestazione energetica di cui al D. Lgs. 192/2005 e successive modifiche ed integrazioni.

Per ogni unità o immobile posto in vendita la Regione Lazio potrà mettere a disposizione un fascicolo immobiliare informatico, composto dai seguenti documenti:

- I. Breve relazione descrittiva dell'unità/immobile in vendita;
- II. Visure e planimetrie catastali;
- III. Regolamento di Condominio o documentazione relativa alle parti comuni;
- IV. Eventuali contratti di locazione unitamente alla documentazione inerente ad eventuali rinnovi;
- V. Documentazione inerente le disposizioni contenute nel Codice dei Beni Tutelati (nulla osta in seguito alla verifica dell'interesse culturale o decreto di Vincolo e autorizzazione alla vendita ecc.).

Il Consiglio Nazionale del Notariato, avvalendosi di strutture o organizzazioni all'uopo dedicate provvede all'archiviazione della documentazione sopra indicata, consentendone l'accesso ai singoli notai accreditati.

Al fine di addivenire alla stipula dell'atto in conseguenza della aggiudicazione definitiva, del lotto il notaio rogante si raccorderà con gli uffici della Regione Lazio per eventuali integrazioni documentali che si dovessero rendere necessarie.

PROCEDURA E TEMPI DELLE ASTE TELEMATICHE

Il Consiglio Nazionale del Notariato, avvalendosi anche di strutture o organizzazioni all'uopo dedicate, assicura l'ordinato svolgimento della procedura e dei rapporti con i Notai incaricati e con i preposti uffici della Regione Lazio secondo le modalità ed i tempi di seguito illustrati.

Con riferimento alle aste telematiche notarili pubbliche:

- La Regione Lazio trasmette formalmente al CNN il file contenente l'elenco ufficiale dei lotti da porre in asta, unitamente ai relativi fascicoli informatici;
- Entro 30 giorni dalla ricezione del suddetto elenco il CNN trasmette in bozza, alla Regione Lazio il Bando d'Asta integrale e per estratto, il calendario definitivo delle aste ed il relativo elenco dei Notai che abbiano accettato l'incarico;
- Durante tale periodo ciascun Notaio incaricato, individuato ai sensi delle disposizioni interne del CNN, accedendo all'archivio "FTP Ente" del Servizio aste può prendere atto della documentazione che compone il fascicolo informatico di ciascun lotto di propria competenza. Tale presa d'atto non costituisce attività di *due diligence*, né di verifica della idoneità del bene alla vendita;
- Entro 5 giorni lavorativi dalla ricezione della documentazione in bozza da parte del CNN, la Regione Lazio fornisce la versione definitiva ed approvata del file e di eventuale ulteriore documentazione richiesta;
- Comunque, entro 40 giorni dalla ricezione dal primo invio dell'elenco lotti la struttura individuata dal Consiglio Nazionale del Notariato, procede alla pubblicazione del Bando d'Asta sul Portale del CNN e su Avvisi Notarili;
- L'Ufficio Aste RAN coordina l'inserimento delle aste sul sistema RAN che dovrà essere effettuato dai Notai incaricati contestualmente alla pubblicazione sui siti web del notariato;
- Le Aste si terranno, di norma, dal trentesimo giorno successivo alla data di pubblicazione del Bando d'Asta e la durata del periodo d'asta sarà stata stabilita attraverso il calendario aste anche in funzione del numero dei lotti posti in procedura;
- Al termine di ogni giornata d'asta il CNN procede a comunicare alla Regione Lazio gli esiti delle procedure, con indicazione dell'importo dell'aggiudicazione e del nominativo dell'aggiudicatario (anche i verbali notarili riporteranno ufficialmente il nominativo dell'aggiudicatario dell'asta); il CNN, tramite l'Ufficio Aste, fornirà un resoconto finale complessivo alla chiusura di tutti i turni d'asta, comprensivo delle dichiarazioni rese dai notai interessati anche per le aste che non hanno comportato aggiudicazione (all'indirizzo Pec "Regione *****")

COSTI

Il compenso per il Notaio incaricato di gestire l'asta è variabile, in base alla complessità di ciascuna asta e sarà ripartito in 2 fasce di valore; allo stesso modo sono variabili le spese per la gestione dell'asta per utilizzo della piattaforma RAN ed Avvisi notarili

- a) In caso di aggiudicazione di lotti aventi prezzo base fino a Euro 500.000,00, l'onorario per la redazione del verbale d'asta da parte del Notaio Banditore sarà quantificato, in relazione alla complessità, sino ad un massimo di Euro 1.200,00 oltre IVA; il costo per gestione dell'asta telematica attraverso la piattaforma RAN e per la pubblicazione sul portale "Avvisi Notarili è determinato in Euro 290,00 oltre IVA.
- b) In caso di aggiudicazione di lotti aventi prezzo base superiore ad Euro 500.000,00 e fino a valore illimitato, l'onorario per la redazione del verbale d'asta da parte del Notaio Banditore sarà quantificato, in relazione alla complessità, sino ad un massimo di Euro 1.800,00 oltre IVA ; il costo per gestione dell'asta telematica attraverso la piattaforma RAN e per la pubblicazione sul portale "Avvisi Notarili è determinato in Euro 340,00 oltre IVA.
- c) I suddetti importi verranno integrati dal pagamento delle imposte e tasse dovute per il verbale d'asta e dal rimborso delle spese sostenute per conto dell'aggiudicatario.

Tutti detti importi sono da porsi a carico dell'aggiudicatario o, nei casi di ritiro del lotto dopo l'aggiudicazione, a carico della Regione Lazio.

In caso di asta con modalità diversa da quella telematica e per lotti aggiudicati a un prezzo inferiore a Euro 25.000,00, l'importo massimo di cui sopra sarà ridotto a Euro 800,00 oltre Iva, oltre al pagamento delle altre spese sopra indicate. Importi da porre a carico dell'aggiudicatario o, in caso di ritiro del lotto dalla procedura d'asta dopo l'aggiudicazione, a carico della Regione Lazio.

Nel caso di asta tradizionale non saranno dovute spese per la gestione della piattaforma Ran; saranno sempre dovuti Euro 150,00, per l'effettuazione della pubblicazione su Avvisi Notarili, solo in caso di aggiudicazione e solo da parte dell'aggiudicatario (facoltativo a richiesta dell'ente) .

Tutti gli oneri posti a carico dell'eventuale aggiudicatario dovranno essere indicati nei bandi d'asta e nei disciplinari; la partecipazione all'asta comporterà la loro accettazione.

Non è prevista la verbalizzazione, e pertanto non saranno dovuti compensi al Notaio per le operazioni svolte in caso di asta deserta.

Parimenti, in tale ipotesi, non saranno dovuti pagamenti per la gestione dell'asta attraverso la piattaforma telematica Ran.

L'individuazione dei mezzi di informazione su cui pubblicare le procedure d'asta, sarà effettuata da REGIONE LAZIO, in stretto coordinamento con il Consiglio Nazionale del Notariato, se richiesto dall'ente, tenuto conto della localizzazione, tipologia e caratteristiche degli immobili da porre in asta, con la precisazione che i costi relativi a dette pubblicazioni, saranno a carico diretto di REGIONE LAZIO.