

CONVENZIONE

TRA

L'Azienda Sanitaria Locale Roma 5, con sede in Tivoli (Rm), Via Acquaregna n. 1/15 (P.IVA 04733471009), rappresentata dal Dott. Giorgio Giulio Santonocito, in qualità di Direttore Generale e legale rappresentante della ASL ROMA 5, in virtù del Decreto del Presidente della Regione n. T00262 del 22/10/2019 e domiciliato, ai fini della presente convenzione, in Via Acquaregna n. 1/15, Tivoli (Rm), di seguito anche denominata "la ASL Roma 5";

e

il Consiglio Nazionale del Notariato, con sede in Roma, Via Flaminia 160, rappresentato dal Presidente notaio Valentina Rubertelli, domiciliato 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", ha stabilito che "la Giunta regionale, tramite apposito con regolamento di attuazione e integrazione, [...] disciplina i criteri, le modalità e gli strumenti operativi per la gestione e la valorizzazione del patrimonio immobiliare";
- in attuazione di quest'ultima disposizione normativa, la Giunta regionale ha adottato il regolamento regionale 4 aprile 2012, n. 5 recante "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) recante norme sui criteri, le modalità e gli strumenti operativi per la gestione e la valorizzazione del patrimonio immobiliare regionale";
- i beni immobili denominati "Terreni ex Pio Istituto Santo Spirito", ricadenti nei Comuni di Tivoli e Guidonia-Montecelio, già di proprietà degli enti ospedalieri disciolti, sono stati inizialmente trasferiti, ai sensi dell'art. 66 della legge 23 dicembre 1978, n. 833, al patrimonio dei due Comuni nei limiti della rispettiva competenza territoriale;

- la legge regionale 16 giugno 1994, n. 18 (Disposizioni per il riordino del servizio sanitario regionale ai sensi del D. Lgs. 30 dicembre 1992, n. 502 e s.m.i. Istituzione delle aziende unità sanitarie locali e delle aziende ospedaliere) e s.m.i., ha stabilito, tra gli altri, il trasferimento, tramite decreti del Presidente della Giunta regionale, dei beni mobili e immobili dai Comuni, precedenti proprietari, alle Aziende Sanitarie Locali;
- la legge regionale 11 agosto 2008, n. 14 (Assestamento del bilancio annuale e pluriennale 2008-2010 della Regione Lazio) e, in particolare il combinato disposto dell'articolo 1, commi 5 primo periodo, 6 e 8, ha trasferito in proprietà alle singole Aziende sanitarie territorialmente competenti il patrimonio da reddito appartenuto alla comunione pro indiviso (Comunione delle ASL del Lazio), al fine di contribuire all'azzeramento del disavanzo sanitario regionale;
- con L.R. 14 Luglio 2014, n. 7, ai fini di favorire lo sviluppo civile e sociale ed il miglioramento della qualità della vita della propria comunità, nonché ai fini dell'azzeramento del disavanzo sanitario di cui al piano di rientro, l'Azienda sanitaria locale Roma G (ASL RM G) è stata autorizzata, nel rispetto delle disposizioni statali vigenti in materia, ad alienare i "Terreni ex Pio Istituto Santo Spirito", ricadenti nei Comuni di Tivoli e Guidonia-Montecelio e trasferiti in proprietà alla stessa, ai sensi dell'articolo 1, comma 6, della legge regionale 11 agosto 2008, n. 14;
- con D.G.R. n. 754 del 04 novembre 2014 "Indirizzi e direttive alla Azienda sanitaria locale RM-G in merito alle modalità di alienazione, ai sensi dell'art.2, comma 92,93 e 94 della legge regionale 14 luglio 2014, n.7, dei beni immobili denominati "Terreni ex Pio Istituto Santo Spirito" ricadenti nei Comuni di Tivoli e Guidonia-Montecelio", la Regione Lazio ha ritenuto opportuno, al fine di assicurare modalità, criteri ed esercizio dei diritti da parte degli aventi titolo, omogenei in tutto il territorio laziale, estendere i criteri e le modalità di alienazione degli immobili ad uso abitativo e diverso dall'abitativo disciplinate dal citato regolamento regionale n. 5/2012 e s.m.i., alle dismissione degli immobili che l'azienda sanitaria locale RM G deve porre in essere in attuazione dell'articolo 2, commi 92, 93 e 94 dalla menzionata legge regionale n. 7/2014.

PREMESSO ALTRESI' CHE

- la ASL Roma 5 intende intraprendere un percorso strategico di valorizzazione del proprio patrimonio che consenta il raggiungimento di una serie di obiettivi fondamentali per la valorizzazione patrimoniale ed il risanamento finanziario, tra i quali rileva anche il ricorso ad

aste on line da esperire tramite la Rete Aste Telematiche Notarili del Consiglio Nazionale del Notariato in attuazione della presente Convenzione;

- con l'articolo 19 della legge regionale 10 agosto 2016, n. 12 "Disposizioni in materia di beni immobili regionali. Modifica alla legge regionale 14 luglio 2014, n. 7 relativa all'alienazione dei "Terreni ex Pio Istituto Santo Spirito"" e s.m.i., è stato avviato un percorso di valorizzazione del vasto patrimonio immobiliare;
- con Deliberazione Aziendale n. 513 del 23 giugno 2017 "Adozione Regolamento per l'alienazione dei beni immobili denominati - Terreni ex Pio Istituto Santo Spirito -", la Asl Roma 5 ha approvato il Regolamento per l'alienazione dei beni immobili di cui trattasi, approvato, altresì, con nota Regione Lazio – Politiche del Bilancio, Demanio e Patrimonio, n. U.0287084 del 06.06.2017;
- con D.G.R. 16 aprile 2019, n. 207 sono state adottate le linee guida per l'applicazione dell'articolo 19, comma 7, della L.R. n. 12/2016, concernente l'alienazione delle opere o delle costruzioni realizzate su terreni appartenenti al patrimonio regionale.

RILEVATO

- che è intenzione della ASL Roma 5 avviare un'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 ASL Roma 5 ed 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. L'ASL Roma 5 affida, al CNN l'incarico di realizzare e di coordinare, anche per il tramite di strutture o organizzazioni all'uopo dedicate, le procedure d'asta telematica 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 ASL Roma 5 sui tempi previsti per la pubblicazione dell'avviso e per lo svolgimento delle aste;
- 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

d'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 web "Avvisi Notarili", raggiungibile direttamente all'indirizzo www.avvisinotarili.notariato.it, o attraverso il sito web del Consiglio Nazionale del notariato (www.notariato.it).

3. L'ASL Roma 5 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.

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

5. La presente Convenzione ha durata di tre anni e può essere rinnovata.

Roma,

ASL Roma 5

CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO

ALLEGATO TECNICO

Il CNN e la ASL Roma 5 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 ASL Roma 5, 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") e in particolare quella relativa alla proprietà dei beni, alla regolarità urbanistica-edilizia e fiscale, alla dichiarazione di conformità catastale prevista dal D.L. n. 78/2010, nonché all'attestato di prestazione energetica di cui al D. Lgs. n. 192/2005, il quale ultimo potrà essere acquisito successivamente agli atti di trasferimento.

Per ogni unità o immobile posto in vendita la ASL Roma 5 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 (ove presenti);
- III. Regolamento di condominio e documentazione relativa alle parti comuni;
- III. Eventuali contratti di locazione unitamente alla documentazione inerente ad eventuali rinnovi.
- IV. 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 si raccorderà con gli uffici della ASL Roma 5 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 ASL Roma 5 secondo le modalità ed i tempi di seguito illustrati.

Con riferimento alle aste telematiche notarili pubbliche:

- L'ASL Roma 5 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 ASL Roma 5 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, l'ASL Roma 5 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 ASL Roma 5 gli esiti delle procedure, con l'indicazione dell'importo di aggiudicazione e del nominativo dell'aggiudicatario (anche i verbali notarili riporteranno ufficialmente il nominativo dell'aggiudicatario dell'asta); in 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 della ASL Roma 5 protocollo@pec.aslromag.it).

COSTI

Il compenso per il Notaio incaricato di gestire l'asta telematica 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 i detti importi sono da porsi a carico dell'aggiudicatario o, nei casi di ritiro del lotto dopo l'aggiudicazione, a carico della ASL Roma 5.

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 Banditore per le operazioni svolte in caso di asta deserta.

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