

CONVENZIONE TRA

L'Istituto Nazionale per l'Assicurazione contro gli Infortuni sul Lavoro "Inail", nel prosieguo del presente atto denominato "Ente Previdenziale", con sede in Roma, Via IV Novembre n.144, codice fiscale 01165400589, in persona del Direttore Centrale Patrimonio dr. Carlo Gasperini, nato a Marino (RM), il 12 novembre 1963, domiciliato per la carica presso la sede dell'I.N.A.I.L.

e

il Consiglio Nazionale del Notariato, con sede in Roma, Via Flaminia 160, rappresentato dal Presidente Notaio Giulio Biino domiciliato per la carica in Roma, Via Flaminia 160, di seguito denominato "CNN";

PREMESSO

- che ai sensi dell'articolo 6 del D. Lgs. 104/1996, "il D. Lgs. 104/96", e del d.l. 28 marzo 1997 n. 79 convertito con modificazioni dalla legge 140 del 28 maggio 1997, "la Legge 140/1997", e successive modificazioni ed integrazioni gli Enti Previdenziali hanno iniziato la dismissione del proprio patrimonio immobiliare mediante procedure competitive ad evidenza pubblica anche con il sistema dell'asta telematica notarile;

- che ai sensi dell'art. 3 del d. l. 351 del 25 settembre 2001 convertito con modificazioni dalla legge 410 del 25 novembre 2001, "la legge 410/2001", ed ai sensi dei decreti interministeriali del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 30 novembre 2001, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 290 del 14 dicembre 2001, "il Decreto di trasferimento SCIP1", e del 21 novembre 2002, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 279 del 28 novembre 2002, "il Decreto di trasferimento SCIP2", sono stati trasferiti alla SCIP srl unità immobiliari oggetto di dismissione anche tramite procedure competitive nel rispetto dei titolari del diritto di prelazione;

- che ai sensi dell'art. 43 bis del d. l. 30 dicembre 2008 n. 207, convertito con modificazioni dalla legge 14 del 27 febbraio 2009, "la legge 14/2009", sono stati posti in liquidazione i patrimoni separati conferiti alla SCIP srl con le operazioni di cartolarizzazione di cui al punto precedente e la parte del patrimonio immobiliare ancora in proprietà della SCIP srl alla data del 1 marzo 2009 viene trasferita agli Enti Previdenziali già proprietari;

- che ai sensi dell'art. 43 bis del d. l. 30 dicembre 2008 n. 207 gli Enti Previdenziali proprietari potranno procedere alla vendita diretta degli immobili oggetto del trasferimento, fatti salvi i diritti spettanti agli aventi diritto, con l'applicazione delle disposizioni previste dai commi 7 e 7bis dell'articolo 3 della Legge 410/2001 e dall'allegato 1 del decreto interministeriale sulle modalità di vendita del patrimonio SCIP2 emanato dal Ministro dell'Economia e delle Finanze in data 21 novembre 2002, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 281 del 30 dicembre 2002, "il Decreto modalità di vendita SCIP2";
- che il Regolamento per gli Investimenti e i Disinvestimenti adottato dall'INAIL con determina del Presidente n. 27 del 2016 prevede la possibilità che l'Istituto deliberi la dismissione di unità immobiliari non strumentali a determinate condizioni, e che tali unità immobiliari possano essere vendute tramite asta pubblica;
- che ai sensi del disposto del comma 12 dell'articolo 43bis della Legge 14/2009 gli Enti Previdenziali proprietari possono modificare le procedure al fine di rendere più efficiente il processo di vendita;
- che è intenzione degli Enti Previdenziali proseguire l'operazione di dismissione anche tramite aste telematiche notarili pubbliche, sia relativamente ad unità immobiliari ad uso residenziale che ad uso diverso dal residenziale, mantenendo l'incarico di espletamento delle aste e dei relativi atti di compravendita ai Notai di volta in volta individuati;
- che si vuole garantire agli Enti 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; ciò ha permesso negli anni il perfezionamento nell'intero territorio nazionale di n. 49 Bandi d'asta telematici ed il conseguente espletamento di circa 10.000 aste telematiche notarili.

PRESO ATTO CHE

- il Consiglio Nazionale del Notariato, 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.it" raggiungibile direttamente all'indirizzo: 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)

- che la funzione notarile garantisce certezza giuridica e trasparenza consentendo la tutela dei reciproci interessi e la specifica soluzione delle connesse problematiche giuridiche;
- che il CNN emana direttive nell'ambito del proprio ruolo di indirizzo;

CONVENGONO QUANTO SEGUE

1. INAIL affida al Consiglio Nazionale del Notariato 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 degli immobili nei limiti di cui appresso, con l'espressa esclusione di tutte le attività di gestione dell'asta, che rimangono di esclusiva competenza del notaio incaricato nell'ambito del suo mandato professionale.
2. L'incarico comprende le seguenti attività:
 - a) svolgere una funzione di coordinamento, anche verso i Consigli Notarili Distrettuali, al fine di consentire il concreto rispetto delle attività, delle modalità e delle tempistiche di esecuzione, anche secondo quanto contenuto negli allegati alla presente Convenzione;
 - b) comunicare il nome del Notaio incaricato di gestire ciascuna asta secondo le 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 e successivi aggiornamenti, in ultimo con delibera n.1074 del 21 novembre 2018, nonché del Regolamento per l'utilizzo del sistema integrato per le aste e gli avvisi notarili approvato con delibera del CNN n.1-74 del 5 ottobre 2018 e ss.mm.ii.;
 - c) ricevere da parte dei Notai come sopra individuati la formale accettazione dell'incarico previa visione della documentazione del lotto di loro competenza, completa delle relazioni estimali con i valori dei lotti e, se reso disponibile dall'INAIL, del relativo programma di dismissione, del numero di turni previsti e delle regole sui prezzi base d'asta nei diversi turni;
 - d) concordare con i Notai incaricati il calendario delle aste, tenuto conto delle indicazioni pervenute dall'INAIL sui tempi previsti per la pubblicazione dell'avviso e per lo svolgimento delle aste;
 - e) 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 negli Allegati 1 e 2 della presente Convenzione;

- f) pubblicare le informazioni relative ai bandi ed alle aste, inclusi quelli già conclusi, sul sito web “Avvisi Notarili” raggiungibile direttamente all’indirizzo www.avvisinotarili.it o attraverso il sito web del Consiglio Nazionale del notariato (www.notariato.it).

3. INAIL si impegna preventivamente a:

- a) rendere disponibili ai Notai incaricati e al Consiglio Nazionale del Notariato, nei tempi e nei modi previsti dalla presente convenzione nonché dalle procedure di gara prestabilite e nel rispetto delle norme vigenti, 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;
- b) comunicare al Consiglio Nazionale del Notariato e ai Notai incaricati la situazione di fatto e di diritto relativa a ciascun lotto anche in merito alla sussistenza di eventuali titolari del diritto di opzione o prelazione all'acquisto, il tutto con modalità, anche informatiche, che consentano la verifica in tempo reale a beneficio di tutti gli attori della procedura d’asta.
4. INAIL si impegna nei casi previsti dalla norma a comunicare tempestivamente agli aventi diritto la facoltà di esercitare la prelazione.
5. La presente convenzione ha durata di tre anni e potrà essere rinnovata. La presente convenzione non è da intendersi stipulata in esclusiva.
6. La presente convenzione potrà essere oggetto di revisione – d’intesa tra INAIL ed il Consiglio Nazionale del Notariato – in presenza di modifiche legislative, e comunque ogni qualvolta INAIL lo reputi necessario anche al fine di migliorare il servizio. La revisione potrà essere perfezionata anche mediante semplice scambio di corrispondenza tra le Parti, previa delibera degli organi competenti delle parti stesse.
7. A richiesta di INAIL la presente Convenzione potrà essere applicabile ad eventuali ulteriori attività di alienazione di unità immobiliari, diverse dalle precedenti, deliberate da Enti Strumentali, Aziende o Società facenti capo a INAIL, che formalizzeranno l’adesione dopo delibera del loro Organo competente, previa accettazione dell’incarico da parte del CNN.
8. A richiesta di INAIL, la presente Convenzione potrà essere estesa a servizi complementari o analoghi di interesse istituzionale, o alla vendita di beni strumentali di proprietà di INAIL previa accettazione dell’incarico da parte del CNN.
9. INAIL ed il Consiglio Nazionale del Notariato daranno la massima diffusione a quanto disciplinato dalla presente Convenzione e si impegnano a consultarsi periodicamente per la

migliore applicazione della presente convenzione.

10. Le Parti si impegnano reciprocamente a trattare e custodire i dati e le informazioni, sia su supporto cartaceo che informatico, relativi all'espletamento di attività riconducibili alla presente Convenzione e agli eventuali atti successivi in conformità alle misure e agli obblighi imposti dal Regolamento (UE) 2016/679, "Regolamento generale sulla protezione dei dati" e D.Lgs.196/2003 come modificato dal D. Lgs. 101/2018).
11. Il Consiglio Nazionale del Notariato si impegna a mantenere riservati i dati e le informazioni, ivi comprese quelle che transitano per le apparecchiature di elaborazione dati, di cui venga in possesso e, comunque, a conoscenza, di non divulgarli in alcun modo e in qualsiasi forma e di non farne oggetto di utilizzazione a qualsiasi titolo per scopi diversi da quelli strettamente necessari all'esecuzione della convenzione.
12. Ad integrazione e miglior descrizione di quanto oggetto di convenzione, si allegano alla presente:
 - come allegato 1: Attività di supporto e documentazione delle procedure di vendita;
 - come allegato 2: Le modalità operative delle procedure di vendita.

ROMA,

INAIL

CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO

Direzione Centrale Patrimonio
Il Direttore
Dr. Carlo Gasperini

ALLEGATO 1

Attività di supporto e documentazione delle procedure di vendita dei Beni Immobili.

Il Consiglio Nazionale del Notariato, avvalendosi di strutture o organizzazioni all'uopo dedicate, assicura lo svolgimento delle seguenti attività:

- a) archiviazione dei fascicoli informatici, forniti a cura di INAIL, contenenti i documenti ed i dati relativi ai lotti, o ai singoli beni da porre in Asta, completi di prezzo base d'Asta, utile anche al fine di formare il Bando d'Asta nei tempi e nelle forme concordate (in forma di elenco delle unità immobiliari distinte per singoli lotti - unità principali ed unità pertinenziali) ed ai fini dell'eventuale stipula delle unità immobiliari offerte all'asta.
- b) individuazione, tenuto conto delle direttive dei competenti Consigli Notarili Distrettuali e nel rispetto dei principi di oggettività, trasparenza e turnazione di cui ai vigenti regolamenti adottati con delibera del CNN n.1-74 del 5 ottobre 2018 e ss.mm.ii. nonché di quanto disciplinato dal codice deontologico e dalla delibera 831 del 03/08/2016 dell'ANAC e ss.mm.ii., dei Notai incaricati per ciascuna asta e definizione delle date d'asta compatibili con le determinazioni assunte in collaborazione con INAIL;
- c) predisposizione in bozza del Disciplinare d'Asta compatibile con il sistema telematico e i relativi regolamenti di utilizzazione, nonché del relativo Bando d'Asta, integrale ed in estratto, ai fini della verifica ed approvazione degli stessi da parte di INAIL;
- d) pubblicazione del Bando d'Asta, delle informazioni di ciascun lotto di asta e di altre informazioni utili alla semplificazione della partecipazione alle aste sul sito web del Consiglio Nazionale del notariato (www.notariato.it) o attraverso il sito "Avvisi Notarili" raggiungibile direttamente all'indirizzo www.avvisinotarili.it
- e) supporto tecnico-informativo agli uffici di INAIL, ai Notai incaricati delle procedure d'asta o agli altri Notai;
- f) supporto, ove richiesto, per le attività svolte dai Notai successivamente all'aggiudicazione.

Al fine di consentire l'attività di cui sopra , si elencano qui di seguito **i documenti che dovranno essere forniti a cura di INAIL:**

1. Titolo di provenienza e nota di trascrizione ove disponibile, licenza di costruzione o titolo abilitante, certificato di abitabilità/agibilità ove disponibile, concessione in sanatoria ed altra documentazione urbanistica e attestazione di conformità catastale, attestato di prestazione energetica, certificato di destinazione urbanistica;

2. Visure e planimetrie catastali;
3. Regolamento di Condominio se esistente o documentazione relativa alle parti comuni;
4. Relazione tecnico-estimativa (sia completa che in estratto per la pubblicazione);
5. Eventuali contratti di locazione unitamente alla documentazione inerente ad eventuali rinnovi, disdette, messa in mora o indicazione di inadempimento canoni, ecc.;
6. Documentazione inerente le disposizioni contenute nel Codice dei Beni Culturali/Tutelati (nulla osta in seguito alla verifica dell'interesse culturale o decreto di Vincolo e autorizzazione alla vendita ove già acquisita ovvero richiesta di autorizzazione alla vendita, etc);
7. Documentazione inerente eventuale esercizio del diritto di opzione o prelazione;
8. Indicazione del responsabile del procedimento;
9. Indicazione di particolari clausole (ad es. esenzione della garanzia per vizi o evizione che dovranno essere inserite e adeguatamente pubblicizzate in sede di avviso e disciplinare d'asta, quantificazione e addebito delle spese di regolarizzazione catastale, ecc.).

INAIL, nei casi in cui non sarà possibile recuperare detta documentazione, potrà avvalersi delle esenzioni dall'obbligo di consegnare la documentazione, previste 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" (documentazione relativa alla proprietà dei beni, alla regolarità urbanistica-edilizia e fiscale, alla dichiarazione di conformità catastale prevista dal D.L. 78/2010, nonché all'attestato di prestazione energetica di cui al D. L.gs. 192/2005 che potrà essere acquisito successivamente agli atti di trasferimento). Al fine di addivenire alla stipula dell'atto, in conseguenza all'aggiudicazione definitiva del lotto, il Notaio incaricato, si raccorderà con gli uffici di INAIL, per eventuali integrazioni documentali che si dovessero rendere necessarie. I relativi costi, previamente quantificati, saranno a carico di INAIL.

Il compenso per il Notaio incaricato di gestire l'asta è variabile, in base alla complessità di ciascuna asta, e precisamente sarà ripartito in 3 fasce di valore:

- a) In caso di aggiudicazione di lotti aventi prezzo base inferiore o uguale a Euro 20.000,00, 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 400,00 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 da € 20.000,01 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.

- c) In caso di aggiudicazione di lotti aventi prezzo base superiore ad Euro 500.000,01 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.
- d) I suddetti importi potranno essere soggetti a revisione ed adeguamento in attuazione alla legge 21 aprile 2023 n. 49 e/o di altre successive normative in materia di compensi professionali (ove e per questo applicabili)
- e) I suddetti importi verranno integrati delle imposte e tasse dovute per il verbale d'asta.

Tutti gli importi, come sopra quantificati rappresentano i costi di procedura e saranno da porsi a carico dell'aggiudicatario; nei casi di ritiro del lotto come previsto dal punto 5 del disciplinare INAIL si farà carico di corrispondere al notaio banditore tutte le spese di procedura.

Tutti gli oneri posti a carico dell'eventuale aggiudicatario dovranno essere indicati nei bandi d'asta e la partecipazione all'asta ne comporterà accettazione da parte del partecipante, che, in caso di aggiudicazione, ne sosterrà il costo.

Non è prevista la verbalizzazione, e non saranno dovuti costi di procedura al Notaio Banditore per le operazioni svolte in caso di asta deserta. Al termine di ogni giornata d'asta il Consiglio Nazionale del Notariato – anche in caso di aste deserte - si impegna a comunicare ad INAIL gli esiti delle suddette procedure mediante apposito report inviato al seguente indirizzo PEC dcpatrimonio@postacert.inail.it.

(FINE ALLEGATO 1)

ALLEGATO 2

Modalità Operative

Il Consiglio Nazionale del Notariato, avvalendosi anche di strutture o organizzazioni all'uopo dedicate (d'ora in poi Ufficio Aste), assicura l'ordinato svolgimento della procedura e dei rapporti con i Notai incaricati e con i preposti uffici di INAIL secondo le modalità ed i tempi previsti dal presente allegato.

INAIL comunica, tramite PEC al Consiglio nazionale del notariato la lista dei lotti ufficiali da porre in asta, unitamente ai relativi fascicoli informatici, composti come previsto nell'Allegato 1 della presente Convenzione.

In relazione alla complessità e comunque entro e non oltre il termine massimo di 30 giorni naturali e consecutivi dalla ricezione del suddetto elenco, il Consiglio Nazionale del Notariato trasmette in bozza, tramite PEC, all'ufficio preposto di INAIL il Disciplinare d'Asta, il Bando d'Asta integrale e per estratto, il calendario definitivo delle aste ed il relativo elenco dei Notai che abbiano accettato l'incarico, individuati secondo quanto previsto il regolamento adottato dal Consiglio Nazionale del Notariato.

Il prima possibile e comunque entro 5 giorni lavorativi dalla ricezione di tale documentazione INAIL fornisce al Consiglio Nazionale del Notariato la versione definitiva ed approvata dei documenti richiamati al punto precedente

Ciascun Notaio incaricato, entro 5 giorni lavorativi dall'accettazione dell'incarico, accedendo all'archivio telematico verifica la documentazione che compone il fascicolo informatico del lotto da lui preso in carico e comunica all'Ufficio Aste RAN l'idoneità di tale documentazione d'Asta o, in caso contrario, richiede le dovute integrazioni documentali. Eventuali richieste di integrazione della documentazione o errata corrige verranno inoltrate, tramite PEC, dal Notaio Banditore al Consiglio Nazionale del Notariato che si farà carico di comunicare all'ufficio preposto di INAIL. Tale presa d'atto non costituisce attività di "due diligence", né verifica della idoneità del bene alla vendita.

INAIL, a richiesta, fornirà la documentazione integrativa ritenuta indispensabile dal Notaio Banditore, il quale potrà, in mancanza, comunicare eventuali "errata corrige" e disporre la sospensione della procedura relativamente al lotto interessato.

In relazione alla complessità e comunque entro e non oltre il termine massimo di 40 giorni naturali e consecutivi dalla ricezione dell'elenco, il Consiglio Nazionale del Notariato procederà alla pubblicazione del Bando d'Asta sui siti del notariato e sul Portale Avvisi Notarili.

Le Aste si terranno (tenendo conto delle esigenze rappresentate dall'ente, anche di carattere normativo) a partire dal trentesimo giorno successivo alla data di pubblicazione del Bando d'Asta.

L'individuazione dei mezzi di informazione su cui pubblicare le procedure d'asta, sarà effettuata da INAIL, 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 INAIL. Al termine di ogni giornata d'asta il Consiglio Nazionale del Notariato comunicherà ad INAIL gli esiti delle aste, comprensivi dell'importo di aggiudicazione e del nominativo dell'aggiudicatario. Il Consiglio Nazionale del Notariato fornirà un resoconto finale complessivo alla chiusura di tutti i turni d'asta.

(FINE ALLEGATO 2)