



CONVENZIONE

TRA

La Direzione Patrimonio e Servizi Cimiteriali del Comune di Catania, codice fiscale 00137020871, con sede in via Monte Sant'Agata n.6 in persona del Direttore arch. Marina Antonietta Galeazzi, di seguito solo "il Direttore"

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 anche denominato "CNN";

PREMESSO CHE

il Direttore con nota prot. 158087 del 05.04.2023 ha relazionato, alla Commissione Straordinaria di Liquidazione del Comune, sullo stato di avanzamento delle procedure di alienazione e valorizzazione dei beni patrimoniali non indispensabili per l'Ente, ai fini del finanziamento della massa passiva;

RILEVATO

- che con Verbale n. 15 del 19.09.2022 la Commissione Straordinaria di Liquidazione (CSL) ha nominato *Responsabile Unico del Procedimento per la predisposizione degli atti e degli adempimenti connessi all'alienazione dei beni di proprietà del Comune di Catania per il finanziamento della massa passiva*, il sottoscritto Direttore pro tempore della Direzione Patrimonio – Servizi Cimiteriali e che successivamente, con Verbale n. 19 del 07.11.2022, la stessa ha integrato il suindicato elenco con l'inserimento di ulteriori beni immobili da alienare;
- che il Direttore deve quindi procedere all'operazione di alienazione del proprio patrimonio, tramite aste notarili pubbliche tradizionali e telematiche, relativamente alle varie unità immobiliari individuate dalla CSL;
- che si vuole garantire alla Direzione Patrimonio 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 Direzione Patrimonio 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 tradizionali e le procedure d'asta telematica per la vendita degli 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 attività, 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 Direzione Patrimonio sui tempi previsti per la pubblicazione dell'avviso e per lo svolgimento delle aste;



Comune di Catania
DIREZIONE PATRIMONIO
E SERVIZI CIMITERIALI



CONSIGLIO
NAZIONALE
DEL
NOTARIATO

- 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 a titolo gratuito le informazioni relative a tutti i bandi ed alle aste telematiche, sul sito istituzionale del Consiglio Nazionale del notariato (www.notariato.it), e sul sito web "Avvisi Notarili", raggiungibile direttamente all'indirizzo www.avvisinotarili.notariato.it

3. La Direzione Patrimonio 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 Direzione Patrimonio 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 Direzione che formalizzeranno l'adesione dopo delibera del loro Governo, previa accettazione dell'incarico da parte del CNN.

5. A richiesta della Direzione Patrimonio, 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.

Catania,

IL DIRETTORE
e data

CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO



ALLEGATO TECNICO

Il CNN e la Direzione Patrimonio del Comune di Catania 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'UNITA' IMMOBILIARE

La Direzione Patrimonio se non presente la documentazione necessaria 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, il quale ultimo potrà essere acquisito successivamente agli atti di trasferimento.

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

- I. scheda con breve relazione descrittiva dell'unità/immobile da alienare;
- II. visure e planimetrie catastali;
- III. certificazioni di destinazione urbanistica;
- IV. eventuale 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 si raccorderà con gli uffici della Direzione Patrimonio 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 Direzione Patrimonio secondo le modalità ed i tempi di seguito illustrati.

Con riferimento alle aste telematiche notarili pubbliche:

- La Direzione Patrimonio 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 Direzione Patrimonio 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 Direzione Patrimonio 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 comunica alla Direzione Patrimonio gli esiti delle aste, comprensivi di importo di aggiudicazione e nominativo dell'aggiudicatario, come risultante dalla RAN (i verbali notarili riportano ufficialmente il nominativo dell'aggiudicatario dell'asta, in quanto sia pur raramente, l'indicazione presente sulla RAN all'esito dell'asta non essendo deputata a costituire una fonte ufficiale potrebbe essere incompleta e riportare il nominativo dell'eventuale consegnante l'offerta sottoscritta da altro soggetto, o in caso di offerte di più soggetti riportare esclusivamente il nominativo di uno degli offerenti, ciò infatti dipende da quanto inserito in sede di registrazione dell'offerta e di svolgimento dell'asta); il CNN 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.

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 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 **quanto** applicabili)

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 dopo l'aggiudicazione, la Direzione Patrimonio 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 all'Ente gli esiti delle suddette procedure mediante apposito report inviato al seguente indirizzo PEC (xxxxxxxx.....).

Catania,

IL DIRETTORE
e data

CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO



Comune di Catania
DIREZIONE PATRIMONIO
E SERVIZI CIMITERIALI



CONSIGLIO
NAZIONALE
DEL
NOTARIATO