



Ministero della Difesa



CONSIGLIO
NAZIONALE
DEL
NOTARIATO

Consiglio Nazionale del Notariato



Protocollo
0008106/2020
13/11/2020

CONVENZIONE

tra

MINISTERO DELLA DIFESA

ed il

CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO

Roma, xx _____ 2020



Ministero della Difesa



CONSIGLIO
NAZIONALE
DEL
NOTARIATO

Il Ministero della Difesa, rappresentato dal:

Sottosegretario di Stato alla Difesa, **On.** _____

E

il Consiglio Nazionale del Notariato, rappresentato dal

Presidente, **Notaio** _____

PREMESSO CHE

- ai sensi dell'articolo 2 comma 628 lettera b) della legge 24 dicembre 2007 n. 244, recepito e novellato nel decreto legislativo 15 marzo 2010 n. 66, il Ministero della Difesa provvede all'alienazione della proprietà, dell'usufrutto o della nuda proprietà di alloggi non più funzionali alle esigenze istituzionali, in numero non inferiore a tremila, compresi interi stabili da alienare in blocco, con diritto di prelazione per il conduttore;
- con protocollo 18 maggio 2010 n. 2350 la Corte dei Conti ha approvato il regolamento di attuazione per la realizzazione del programma infrastrutturale emanato ai sensi dell'articolo 2 comma 629 della legge 24 dicembre 2007 n. 244, riassetato e coordinato nel Regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 15 marzo 2010 n. 90;
- all'articolo 404 del sopra citato Regolamento sono individuate le procedure di vendita degli alloggi di servizio non più funzionali ai fini istituzionali delle Forze Armate nei confronti dei conduttori legittimi assegnatari;
- all'articolo 405 del sopra citato Regolamento sono disciplinate le procedure di vendita tramite Asta pubblica riservate al personale militare e civile della Difesa relativamente agli alloggi liberi, a quelli rimasti inoperti ed a quelli considerati di pregio ai sensi del comma 8 del citato articolo 404 del predetto Regolamento;
- ai sensi dell'articolo 307 del decreto legislativo 15 marzo 2010 n. 66 il Ministero della Difesa nell'ambito del programma di razionalizzazione, accorpamento, riduzione e ammodernamento del patrimonio infrastrutturale in uso individua con uno o più decreti immobili militari non residenziali da destinare all'alienazione o alla permuta con enti territoriali, società a partecipazione pubblica o soggetti privati, disciplinandone le procedure;
- l'articolo 9 del decreto legislativo 28 gennaio 2014 n. 7, al fine di accelerare il programma pluriennale di dismissione di alloggi di servizio non più utili e degli altri immobili del comparto non abitativo non più utili per le esigenze funzionali del Ministero della Difesa, ha determinato la revisione delle procedure per la valorizzazione, la dismissione e la permuta degli immobili militari;
- ai sensi dell'articolo 1, comma 422 e seguenti della legge di bilancio 30 dicembre 2018, n. 145 (legge di bilancio per l'anno 2019) è stato previsto per il triennio 2019-2021 un piano di dismissione degli immobili pubblici che ricomprende ai sensi del successivo comma 423 gli immobili in uso al Ministero della Difesa, diverso dall'abitativo, non più necessari alle proprie finalità istituzionali e suscettibili di valorizzazione, individuati con uno o più decreti del Ministro della Difesa;
- il decreto del Ministro della difesa 14 giugno 2019, "dismissione di immobili di proprietà dello stato, in uso al Ministero della difesa, diverso dall'abitativo", ha individuato un primo elenco di immobili da alienare ai sensi della legge 30 dicembre 2018 n. 145 (legge di bilancio per l'anno 2019);
- il decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 10 luglio 2019 ha approvato "il piano di cessione di immobili pubblici, a norma dell'art. 1 comma 422 della legge 30 dicembre 2018 n. 145" (legge di bilancio per l'anno 2019);

- l’articolo 164 del decreto legislativo 19 maggio 2020 n. 34 “valorizzazione del patrimonio immobiliare” ha introdotto il comma 5-bis nell’art. 306 del decreto legislativo 15 marzo 2010 n. 66 che consente la dismissione unitaria di più immobili liberi inseriti in un unico fabbricato ovvero comprensorio abitativo mediante la procedura d’Asta ad evidenza pubblica prevista all’articolo 307 del medesimo decreto legislativo 15 marzo 2010 n. 66;
- le alienazioni sono effettuate nel rispetto del decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42, recante il “Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell’articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137”;
- è intenzione del Ministero della Difesa avvalersi delle attività dei Notai per ricercare, nell’interesse degli acquirenti, economicità di gestione degli atti di compravendita e degli eventuali atti relativi ai finanziamenti, nonché contestuale efficace realizzazione professionale delle procedure d’Asta degli immobili da alienare;
- è intenzione del Consiglio Nazionale del Notariato (nel prosieguo denominato Consiglio Nazionale del Notariato) garantire alla pubblica amministrazione proprietaria ed agli acquirenti la tutela dei rispettivi interessi attuando procedure rapide, uniformi certe ed agili che, permettano una effettiva riduzione dei costi per le stipule notarili, e per eventuali atti di finanziamento, per la pubblicazione e l’espletamento delle aste, per i verbali d’Asta e per i conseguenti atti di compravendita e dei relativi finanziamenti;
- l’attività di cooperazione già svolta in forza delle precedenti convenzioni del 2 marzo 2001, del 25 novembre 2014 e del 4 dicembre 2017 ha consentito il raggiungimento degli obiettivi istituzionali e che il Ministero della Difesa, di concerto con il Consiglio Nazionale del Notariato intendono implementare ulteriormente tale attività;

TUTTO CIO’ PREMESSO CONVENGONO

- 1) Il Ministero della Difesa affida Consiglio Nazionale del Notariato l’incarico di realizzare e di coordinare le attività di vendita degli immobili, sia ad uso residenziale sia non residenziale. In tale quadro mette a disposizione del Consiglio Nazionale del Notariato e dei Notai incaricati la documentazione disponibile sugli immobili oggetto di dismissione, al fine di realizzare e di gestire, anche per il tramite di adeguate strutture o organizzazioni all’uopo dedicate, la compravendita nonché le procedure d’Asta e la vendita per via telematica con l’utilizzo di una procedura *web based* in grado di:
 - a) permettere ai Notai di pubblicare - senza costi per il Ministero della Difesa - le informazioni relative ai bandi ed alle aste sul sito web “Avvisi Notarili”, raggiungibile direttamente all’indirizzo www.avvisinotarili.notariato.it o attraverso il sito web istituzionale del Consiglio Nazionale del Notariato www.notariato.it;
 - b) permettere agli interessati/potenziati acquirenti di accedere alle pagine internet dove trovare le informazioni relative agli immobili oggetto di Asta, messe a disposizione dal Ministero della Difesa nonché di consultare i risultati delle aste già svolte, il cui archivio storico sarà curato e gestito dal Consiglio Nazionale del Notariato senza costi per il Ministero della Difesa;
 - c) fornire le informazioni necessarie agli interessati/potenziati acquirenti che vogliano partecipare alle aste, indicando la procedura da seguire e mettendo a disposizione un supporto adeguato anche agli investitori non esperti;
 - d) consentire ad utenti autorizzati di prelevare, dagli archivi telematici dedicati, tutte le informazioni relative agli immobili in vendita e/o offerti all’Asta, necessarie alla pubblicazione degli avvisi d’Asta sulle testate giornalistiche, come concordato preventivamente con lo stesso Ministero della Difesa;
 - e) permettere ai Notai incaricati di gestire le aste e di indicare, in accordo con il Ministero della Difesa, la data di effettuazione dell’Asta in tempo utile per la pubblicazione dell’avviso d’Asta sui siti del Notariato e sul portale Avvisi Notarili in data pari a quella di pubblicazione del Bando d’Asta sulla G.U.R.I. da parte del Ministero della Difesa.

- 2) Il Consiglio Nazionale del Notariato individua i Notai incaricati di espletare le aste, 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 3 agosto 2016 n. 831. Ciascun Notaio incaricato prenderà atto della documentazione che compone il fascicolo informatico di ciascun lotto di competenza.

Tale presa d'atto non costituisce attività di *due-diligence*, né di verifica dell'idoneità del bene alla vendita che invece dovrà essere esperita dal Notaio rogante prima della stipula del contratto di compravendita unitamente alle verifiche in materia di antimafia e antiriciclaggio. La stipula dell'atto notarile di trasferimento e dell'eventuale finanziamento ad esso collegato sarà affidato al Notaio liberamente scelto dalla parte aggiudicataria; in subordine e su istanza di quest'ultima, d'intesa con il Ministero della Difesa, il Consiglio Nazionale del Notariato, per il tramite dei Consigli Notarili Distrettuali competenti, potrà fornire supporto in detta individuazione nel rispetto dei principi di oggettività, trasparenza e turnazione di cui agli artt. 34 e 35 del vigente Codice Deontologico e della delibera dell'ANAC di approvazione del Piano Anticorruzione 3 agosto 2016 n. 831.

- 3) Il Consiglio Nazionale del Notariato eserciterà la sua funzione verso i Consigli Notarili Distrettuali al fine di consentire loro il controllo delle attività poste a carico dei Notai, in maniera che queste siano svolte nel rispetto delle modalità e delle tempistiche previste dalla normativa in vigore e concordate con il Ministero della Difesa.
- 4) Il Ministero della Difesa, per la pubblicazione degli avvisi d'Asta e l'espletamento delle aste, si impegna a rendere disponibili al Consiglio Nazionale del Notariato ed ai Notai i dati e i documenti degli immobili posti all'Asta e le altre informazioni, anche in tempi successivi, indispensabili alla stipula dei rogiti di compravendita ed alla stipula di tutti gli atti conseguenti nei tempi e nei modi previsti dalle procedure di gara approvate e nel rispetto delle norme vigenti. In particolare si impegna a comunicare al Consiglio Nazionale del Notariato ed 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 del processo, nonché a comunicare agli aventi diritto, tempestivamente e nei tempi previsti dal disciplinare, la facoltà di esercitare l'opzione o la prelazione se prevista.
- 5) Il Consiglio Nazionale del Notariato, d'intesa con il Ministero della Difesa, anche per il tramite di adeguate strutture all'uopo dedicate, esercita una funzione di coordinamento in modo da consentire il concreto rispetto delle modalità e tempistiche di esecuzione delle attività, secondo quanto contenuto negli allegati "A" e "B" alla presente Convenzione.
- 6) Il Ministero della Difesa ed il Consiglio Nazionale del Notariato si impegnano a proseguire le consultazioni sia per una migliore applicazione e riuscita della presente Convenzione sia per la velocizzazione ed il monitoraggio delle vendite in favore degli eventuali titolari del diritto di prelazione all'acquisto, il tutto con modalità anche informatiche, che consentano la verifica in tempo reale delle vendite a beneficio di tutti gli attori del processo.
- 7) A richiesta del Ministero della Difesa, la presente Convenzione può essere estesa a servizi complementari o analoghi di interesse istituzionale.
- 8) La presente Convenzione ha durata triennale a decorrere dalla data di sottoscrizione. La Convenzione può essere oggetto di revisione – d'intesa tra il Ministero della Difesa ed il Consiglio Nazionale del Notariato – a seguito dell'introduzione di varianti normative e comunque ogni qualvolta il Ministero della Difesa lo reputi necessario al fine di migliorarne l'efficacia.
- 9) Le Parti si impegnano reciprocamente a trattare e custodire i dati e le informazioni, sia su supporto cartaceo sia su supporto informatico, relativi all'espletamento di attività previste o riconducibili alla presente Convenzione e agli eventuali atti successivi, in conformità alle misure ed agli obblighi imposti dal "Regolamento Europeo (UE) 27 aprile 2016 n. 679 - Regolamento Generale sulla protezione dei dati" e del decreto legislativo 30 giugno 2003 n. 196 come modificato dal decreto legislativo 10 agosto 2018 n. 101.

Il Ministero della Difesa ed il Consiglio Nazionale del Notariato daranno la massima diffusione alla presente Convenzione e si impegnano a proseguire le consultazioni sia per una migliore applicazione e riuscita della stessa sia per studiare ogni altro problema di comune interesse e rilevanza.

Roma, _____

Il Ministero della Difesa, rappresentato dal Sottosegretario di Stato alla Difesa

On. _____

il Consiglio Nazionale del Notariato, rappresentato dal Presidente

Notaio _____

bozza approvata cm

ALLEGATO A

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 del Ministero della Difesa , 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 il Ministero della Difesa ;
- 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 del Ministero della Difesa L;
- 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 del Ministero della Difesa , 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 del Ministero della Difesa :**

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.).

Il Ministero della Difesa 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 della Difesa, per eventuali integrazioni documentali che si dovessero rendere necessarie. I relativi costi, previamente quantificati, saranno a carico del Ministero della Difesa.

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; 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 30.000,00, 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 800,00 oltre IVA ; il costo per gestione dell'asta 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 a Euro 30.000,01, e fino a Euro 1.000.000,00, 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 ad Euro 1.200,00 oltre IVA; il costo per gestione dell'asta 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 1.000.000,00 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 attraverso la piattaforma RAN e per la pubblicazione sul portale "Avvisi Notarili è determinato in Euro 340,00,00 oltre IVA.
- d) 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.

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 al Ministero della Difesa gli esiti delle suddette procedure mediante apposito report inviato al seguente indirizzo PEC

(FINE ALLEGATO A)

ALLEGATO B

Modalità Operative

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 del Ministero della Difesa secondo le modalità ed i tempi previsti dal presente allegato.

La Difesa 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 del Ministero della Difesa 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 Il Ministero della Difesa 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 della Difesa. Tale presa d'atto non costituisce attività di "due diligence", né verifica della idoneità del bene alla vendita.

La Difesa, 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 dal Ministero della Difesa, 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 del Ministero della Difesa. Al termine di ogni giornata d'asta il Consiglio Nazionale del Notariato comunicherà al Ministro della Difesa 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)

bozza approvata cm