

INPS



CONSIGLIO
NAZIONALE
DEL
NOTARIATO

Consiglio Nazionale del Notariato



Protocollo
0001609/2021
26/02/2021

CONVENZIONE **TRA**

L'Istituto Nazionale per la Previdenza Sociale (di seguito denominato "INPS"), con sede in Roma, Via Ciro il Grande, 21, codice fiscale 80078750587, in persona del Presidente, Prof. Pasquale Tridico, domiciliato per la carica presso la sede dell'INPS

e

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

PREMESSO

- che ai sensi dell'articolo 6 del D. L.gs. 104/1996, "il D. L.gs. 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 s.r.l. 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 s.r.l. con le operazioni di cartolarizzazione di cui al punto precedente e la parte del patrimonio immobiliare ancora in proprietà della SCIP s.r.l. alla data del 1 marzo 2009 viene trasferita agli Enti Previdenziali già proprietari;

INPS



CONSIGLIO
NAZIONALE
DEL
NOTARIATO

- 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 ai sensi del disposto del comma 12 dell'articolo 43 bis della Legge 14/2009 gli Enti Previdenziali proprietari possono modificare le procedure al fine di rendere più efficiente il processo di vendita;
- che il comma 2 dell'art. 38 del Decreto legge 24 aprile 2017, n. 50, ha previsto la sostituzione integrale del punto c) del secondo comma dell'art. 8 del Decreto Legge 6 luglio 2012, n.95, convertito con modificazioni con Legge 7 agosto 2012, n.135 prescrivendo così che l'INPS provveda *"alla completa dismissione del proprio patrimonio immobiliare da reddito, nel rispetto dei vincoli di legge ad esso applicabili, ivi compresi quelli derivanti dal decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, anche attraverso il conferimento di parte del patrimonio a fondi di investimento immobiliare costituiti dalla società di gestione del risparmio di cui all'articolo 33 del decreto-legge 6 luglio 2011, n. 98, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 luglio 2011, n. 111, con l'obiettivo di perseguire una maggiore efficacia operativa ed una maggiore efficienza economica"*;
- che, in linea con quanto previsto all'interno del Regolamento, per gli Investimenti e disinvestimenti immobiliari dell'INPS, in data 25 gennaio 2018 era stata sottoscritta tra l'INPS ed il CNN una convenzione di durata triennale per la gestione della dismissione mediante asta pubblica delle unità immobiliari libere o inopstate di proprietà dell'Istituto, sia ad uso residenziale che ad uso diverso dal residenziale, e che tale convenzione è giunta a scadenza in data 24 gennaio 2021;
- che è intenzione dell'INPS rinnovare la predetta convenzione al fine di proseguire l'attività di dismissione mediante asta pubblica delle predette unità immobiliari garantendo all'INPS medesima, 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

INPS



CONSIGLIO
NAZIONALE
DEL
NOTARIATO

sicure e uniformi, consentendo la tutela dei pubblici interessi.

PRESO ATTO CHE

- il CNN, 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 web del CNN www.notariato.it o attraverso (www.avvisinotarili.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. L'INPS affida, a titolo gratuito, 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, 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:

- pubblicare a titolo gratuito le informazioni relative a tutti i bandi ed alle aste telematiche, sul sito web "Avvisi Notarili.it" raggiungibile direttamente all'indirizzo: avvisinotarili.notariato.it o attraverso il sito web del CNN (www.notariato.it);
- 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

INPS



CONSIGLIO
NAZIONALE
DEL
NOTARIATO

presente Convenzione; funzione di coordinamento che si concretizza come segue:

- comunicare il nome del Notaio incaricato di gestire ciascuna asta e, in caso di vendita diretta a trattativa privata da parte dell'INPS, comunicare il nome del Notaio incaricato di gestire l'eventuale fase del confronto competitivo, in presenza di più offerte concorrenti, in ambedue i casi 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 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.;
- ricevere da parte dei Notai come sopra individuati la formale accettazione dell'incarico previa visione della documentazione che regola le procedure d'asta e di quella specificamente relativa al lotto di loro competenza resa disponibile dall'INPS;
- concordare con i Notai incaricati il calendario delle aste, tenuto conto delle indicazioni pervenute dall'INPS 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 di asta, secondo quanto previsto nell'allegato tecnico alla presente Convenzione e nel Disciplinare di Gara;

3. L'INPS si impegna preventivamente a:

- rendere disponibili al CNN, e se necessario ai notai incaricati, 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;
- comunicare al CNN 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;
- comunicare nei tempi previsti dal "Disciplinare d'asta" agli aventi diritto la facoltà

INPS



CONSIGLIO
NAZIONALE
DEL
NOTARIATO

di esercitare la prelazione, se prevista.

4. L'INPS affida altresì, a titolo gratuito, al CNN l'incarico di individuare, in collaborazione con i consigli notarili distrettuali, il notaio rogante nel caso in cui l'acquirente chieda all'INPS medesimo di provvedere in tal senso;
5. la presente convenzione ha durata di 3 anni e potrà essere rinnovata;
6. la presente convenzione potrà essere oggetto di revisione – d'intesa tra l'INPS e il CNN – in presenza di modifiche legislative e di variazioni al regime di contabilità proprio dell'INPS ovvero ove ciò fosse necessario per migliorare il servizio. La revisione potrà essere perfezionata anche mediante semplice scambio di corrispondenza tra le Parti;
7. L'INPS e il CNN daranno la massima diffusione a quanto disciplinato dalla presente Convenzione e si impegnano a consultarsi periodicamente per la migliore applicazione della presente Convenzione;
8. A richiesta dell'INPS la presente convenzione è applicabile ad eventuali ulteriori attività di alienazione di unità immobiliari previa accettazione dell'incarico da parte del CNN.
9. 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.
10. Il CNN 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.
11. Ad integrazione e miglior descrizione di quanto oggetto di convenzione, si allega alla presente un "Allegato Tecnico" con il quale Il CNN e l'INPS regolano le modalità operative e le attività necessarie allo svolgimento delle aste o delle vendite delle unità immobiliari da dismettere.

Firme e data



CONSIGLIO
NAZIONALE
DEL
NOTARIATO

ALLEGATO TECNICO

Il CNN e l'INPS regolano le modalità operative e le attività necessarie allo svolgimento delle aste o delle vendite delle unità immobiliari da dismettere.

DOCUMENTAZIONE RELATIVA ALL'UNITA' IMMOBILIARE

L'INPS 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. L.gs. 192/2005, il quale ultimo potrà essere acquisito successivamente agli atti di trasferimento.

Per ogni unità o immobile posto in vendita l'INPS mette a disposizione un fascicolo immobiliare informatico contenente:

- I. Breve relazione descrittiva dell'unità/immobile in vendita;
- II. Visure e planimetrie catastali;
- III. Regolamento di Condominio o documentazione relativa alle parti comuni, se esistente;
- 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 CNN, 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 dell'INPS per eventuali integrazioni documentali che si dovessero rendere necessarie.

INPS



CONSIGLIO
NAZIONALE
DEL
NOTARIATO

PROCEDURA E TEMPI DELLE ASTE TELEMATICHE

Il CNN, avvalendosi 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 dell'INPS secondo le modalità ed i tempi di seguito illustrati.

Con riferimento alle aste telematiche notarili pubbliche:

- L'INPS trasmette formalmente all'Ufficio Aste il file contenente l'elenco ufficiale dei lotti da porre in asta, unitamente ai relativi fascicoli informatici.
- Entro e non oltre 30 giorni dalla ricezione del suddetto elenco l'Ufficio Aste trasmette in bozza, all'INPS 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" prende atto della documentazione che compone il fascicolo informatico di ciascun lotto di propria. 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 dell'Ufficio Aste, l'INPS 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 CNN procede alla pubblicazione del Bando d'Asta sul Portale del CNN e sul sito Avvisi Notarili
- L'Ufficio Aste coordina l'inserimento delle aste sul sistema RAN che dovrà essere effettuato dai Notai incaricati entro 5 giorni lavorativi dalla data di pubblicazione.
- 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.
- Per quanto concerne l'individuazione dei mezzi di informazione su cui pubblicare questa avverrà a cura di INPS, in stretto coordinamento con Il CNN, avvalendosi di strutture o organizzazioni all'uopo dedicate anche in relazione alla localizzazione, alla tipologia ed alle caratteristiche degli immobili posti all'asta, dei possibili mezzi di informazione (quotidiani, siti web, ecc.) idonei per la pubblicazione dei bandi d'asta, con la precisazione che tutti i costi relativi e l'approvazione dei contenuti saranno a carico diretto dell'INPS, che approva i relativi preventivi.
- Al termine di ogni giornata d'asta, anche in caso di aste deserte, il CNN comunica all'INPS gli esiti delle aste, comprensivi di importo di aggiudicazione e nominativo dell'aggiudicatario; alla chiusura di tutti i turni d'asta il CNN fornirà all'INPS un resoconto finale complessivo a mezzo PEC.

INPS



CONSIGLIO
NAZIONALE
DEL
NOTARIATO

COSTI

Il compenso per il Notaio incaricato di gestire l'asta è variabile, in base alla complessità di ciascuna procedura, 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 600,00 oltre IVA; il costo per la gestione dell'asta attraverso la piattaforma RAN e per la pubblicazione sul portale "Avvisi Notarili è determinato in Euro 290,00 oltre IVA per lotto aggiudicato;
- b) In caso di aggiudicazione di lotti aventi prezzo base superiore a Euro 30.000,00, 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 la gestione dell'asta attraverso la piattaforma RAN e per la pubblicazione sul portale "Avvisi Notarili è determinato in Euro 290,00 oltre IVA per lotto aggiudicato
- 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 la gestione dell'asta attraverso la piattaforma RAN e per la pubblicazione sul portale "Avvisi Notarili è determinato in Euro 340,00, oltre IVA per lotto aggiudicato.
- 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; nei casi di ritiro del lotto dalla procedura d'asta 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.