

CONSIGLIO
NAZIONALE
DEL
NOTARIATO

**Ente
Strumentale alla
Croce Rossa Italiana**
L.C.A.

Consiglio Nazionale del Notariato



protocollo
0003867/2021
13/05/2021

CONVENZIONE

TRA

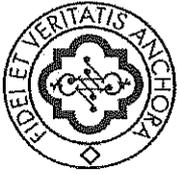
L'Ente Strumentale alla Croce Rossa Italiana in Liquidazione Coatta Amministrativa, nel prosieguo del presente atto denominato "Ente", con sede in Via Toscana 12 - 00187 - ROMA (RM), p. iva 01019341005, in persona del Capo Dipartimento Attività Gestione Liquidatoria Claudio Malavasi, nato a Modena, il 16 novembre 1963, domiciliato per la carica presso la sede dell'Ente ed a tal fine delegato dal Commissario Liquidatore Dr.ssa Patrizia Ravaioli

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 denominato "CNN";

PREMESSO

- che in data 01/01/2018 ha preso avvio la Liquidazione Coatta Amministrativa dell'Ente Strumentale alla Croce Rossa Italiana, ai sensi del Titolo V del R.D. 16 marzo 1942 - n. 267, secondo le previsioni dell'articolo 8, comma 2 del D.Lgs. 178/2012 e s.m.i. ;
- che è intenzione dell'Ente effettuare le operazioni di dismissione tramite offerta in opzione delle unità immobiliari agli aventi diritto e per i lotti inoptati o liberi tramite aste notarili telematiche pubbliche, sia relativamente ad unità immobiliari ad uso residenziale che ad uso diverso dal residenziale;
- che si vuole garantire all'Ente, 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;



CONSIGLIO
NAZIONALE
DEL
NOTARIATO



- 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

- 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" raggiungibile direttamente all'indirizzo attraverso il sito web del Consiglio Nazionale del Notariato www.notariato.it; o attraverso il sito web www.avvisinotarili.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'Ente 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 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, verso i Consigli Notarili Distrettuali



CONSIGLIO
NAZIONALE
DEL
NOTARIATO

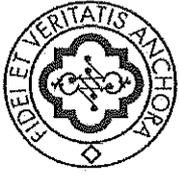


territorialmente competenti, al fine di consentire il concreto rispetto delle attività, delle modalità e delle tempistiche di esecuzione, anche secondo quanto contenuto negli allegati alla presente Convenzione;

- b) comunicare il nome del Notaio incaricato di gestire ciascun lotto, sia in asta principale che in asta residuale, tenuto conto delle direttive dei competenti Consigli Notarili Distrettuali nel rispetto dei principi di oggettività, trasparenza e turnazione di cui agli artt. 34 e 35 del vigente Codice Deontologico, alla delibera dell'ANAC di approvazione del Piano Anticorruzione n. 831 del 3 agosto 2016 e ss.mm.ii., 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 perizie con i valori dei lotti e, se reso disponibile dall'Ente, 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'Ente 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 Allegato tecnico della presente Convenzione;
- f) pubblicare le informazioni relative ai bandi ed alle aste, inclusi quelli già conclusi, sul sito web "Avvisi Notarili.it" raggiungibile direttamente all'indirizzo: avvisi.notarili.notariato.it o attraverso il sito web del Consiglio Nazionale del notariato (www.notariato.it).

3. L'Ente si impegna preventivamente a:

- a) rendere disponibili ai Notai incaricati e al CNN, 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



CONSIGLIO
NAZIONALE
DEL
NOTARIATO

Ente
Strumentale *alla*
 Croce Rossa Italiana

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 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 del procedimento
- c) comunicare tempestivamente agli aventi diritto la facoltà di esercitare l'opzione o la prelazione, previste dalle normative vigenti.

4. La presente convenzione ha durata di tre anni ed è rinnovabile.

5. La presente convenzione potrà essere oggetto di revisione – d'intesa tra l'Ente e CNN – in presenza di modifiche legislative, di variazioni al regime di contabilità proprio dell'Ente ovvero ove ciò fosse necessario per migliorare il servizio.

6. A richiesta dell'Ente la presente Convenzione è applicabile ad eventuali ulteriori attività di alienazione di unità immobiliari previa accettazione dell'incarico da parte del CNN.

7. L'Ente e il CNN daranno la massima diffusione a quanto disciplinato dalla presente Convenzione e si impegnano a consultarsi periodicamente per la migliore sua applicazione

Roma,

C.N.N.

L'ENTE



CONSIGLIO
NAZIONALE
DEL
NOTARIATO



ALLEGATO TECNICO

Il CNN e l'Ente 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

Per ogni unità o immobile posto in vendita l'Ente mette a disposizione un fascicolo immobiliare informatico, composto dai seguenti documenti:

- I. Titolo di provenienza e nota di trascrizione, licenza di costruzione, certificato di abitabilità/agibilità, concessione in sanatoria ed altra documentazione urbanistica e attestazione di conformità catastale, attestato di prestazione energetica;
- II. Breve relazione descrittiva dell'unità/immobile in vendita;
- III. Perizia dell'unità/immobile in vendita, redatta non antecedentemente a 12 mesi dalla tenuta della prima procedura di vendita;
- IV. Visure e planimetrie catastali, aggiornate all'anno in corso;
- V. Regolamento di Condominio o documentazione relativa alle parti comuni (ove esistenti e disponibili);
- VI. Eventuali contratti di locazione unitamente alla documentazione inerente ad eventuali rinnovi;
- VII. 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, al solo fine di consentirne l'accesso ai singoli Notai accreditati.

Al fine di addivenire alla stipula dell'atto, in caso di aggiudicazione definitiva del lotto, il Notaio si raccorderà con gli uffici dell'Ente per eventuali integrazioni documentali che si dovessero rendere necessarie.



CONSIGLIO
NAZIONALE
DEL
NOTARIATO



In ogni caso, l'Ente può avvalersi 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.

PROCEDURA E TEMPI DELLE ASTE TELEMATICHE

Il Consiglio Nazionale del Notariato, avvalendosi di strutture o organizzazioni all'uopo dedicate (Ufficio Aste), assicura l'ordinato svolgimento della procedura e dei rapporti con i Notai incaricati e con i preposti uffici dell'Ente secondo le modalità ed i tempi di seguito illustrati.

Con riferimento alle aste telematiche notarili pubbliche:

- L'Ente trasmette formalmente all'Ufficio Aste 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 l'Ufficio Aste trasmette in bozza, all'Ente 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" 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 dell'Ufficio Aste, l'Ente fornisce la versione definitiva ed approvata dei files;
- Entro 40 giorni dalla ricezione dal primo invio dell'elenco lotti, la struttura individuata dal Consiglio Nazionale del Notariato, procede alla pubblicazione



CONSIGLIO
NAZIONALE
DEL
NOTARIATO



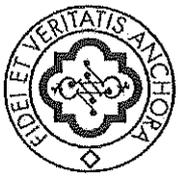
del Bando d'Asta sul Portale del CNN e su Avvisi Notarili;

- L'Ufficio Aste 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;

- Per quanto concerne l'individuazione dei mezzi di informazione su cui pubblicare, questa avverrà a cura dell'Ente in stretto coordinamento con il Consiglio Nazionale del Notariato, 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'Ente, che approva i relativi preventivi. L'eventuale inserimento dei dati sui siti web avverrà a cura dell'Ente;

Al termine di ogni giornata d'asta il CNN comunica, via PEC all'Ente (dipartimento.pat@cert.entecri.it) 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);



CONSIGLIO
NAZIONALE
DEL
NOTARIATO



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

Le spese di pubblicazione del bando d'asta sui mezzi di informazione individuati ai sensi dei punti precedenti, sono a carico dell'Ente.

Il compenso per il Notaio incaricato di gestire l'asta è variabile, in base alla complessità di ciascuna procedura ed al valore del bene in vendita, fino ad un importo massimo di Euro 1.200,00 oltre IVA, per i lotti aventi prezzo base d'asta fino a € 500.000,00 ed Euro 1.800,00 per lotti aventi prezzo base d'asta oltre € 500.000,00; il tutto oltre alle imposte e le tasse dovute per il verbale d'asta, ed alle spese sostenute per conto dell'aggiudicatario. Tali importi sono da porsi a carico dell'aggiudicatario o in caso di ritiro del lotto dalla procedura d'asta, successivamente alla aggiudicazione, a carico dell'Ente.

Ulteriori compensi e diritti a favore del notaio banditore e/o il notaio periferico potranno essere determinati nei singoli disciplinari d'asta .

Le spese occorse per la realizzazione e la gestione dell'asta attraverso la piattaforma telematica RAN, sono quantificate in Euro 290,00 oltre IVA, e per la pubblicazione sul portale Avvisi Notarili in Euro 100,00 oltre IVA, per lotto aggiudicato. Tali importi sono da porsi a carico dell'aggiudicatario o in caso di ritiro del lotto dalla procedura d'asta, successivamente all'aggiudicazione, a carico dell'Ente.

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 pertanto non saranno dovuti compensi al Notaio per le operazioni svolte né i costi per la procedura telematica RAN, in caso di aste per le quali non siano pervenute offerte valide (aste deserte o aste residuali estinte per intercorsa aggiudicazione in asta principale).

In caso di asta deserta, il Notaio Banditore è tenuto ad inviare con PEC al CNN, anche per tramite di strutture o organizzazioni all'uopo dedicate (Ufficio Aste) all'indirizzo



CONSIGLIO
NAZIONALE
DEL
NOTARIATO



servizioaste@postacertificata.notariato.it, il resoconto delle aste andate deserte.