



CONVENZIONE TRA

la Città metropolitana di Roma Capitale, con sede in Roma, Via IV Novembre 119A, codice fiscale 80034390585, di seguito anche denominata “CmRC”, rappresentata dalla Dott.ssa Aurelia Macarone Palmieri in qualità di Direttore dell’Ufficio Centrale “Risorse strumentali, logistica, manutenzione ordinaria del patrimonio ed impiantistica sportiva”, domiciliata per la carica ed ai fini della presente convenzione in Roma, Viale G. Ribotta 41

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

**l’art. 19 della legge regionale 28 aprile 2006,.....(INSERIRE NORMATIVE E REGOLAMENTI
VENDITA**

PREMESSO ALTRESI’ CHE

la CmRC annovera nel suo patrimonio immobiliare un complesso ad uso abitativo costituito da n. 132 appartamenti ubicati in Roma, Via Trionfale 8891, nonché n. 8 appartamenti ubicati Via Vincenzo Chiarugi 1, 3, 5, 7 e 15 (int. 1, 2, 3 e 4);

gli immobili suddetti furono costruiti dall’Ente all’inizio del XX secolo (Palazzine di Via Chiarugi) e negli anni ’50 (Palazzine Via Trionfale) per essere assegnate ai dipendenti aventi i requisiti, previa partecipazione alla procedura di assegnazione definita dal relativo Bando;

tali immobili non sono beni strumentali all’esercizio di funzioni fondamentali della CmRC, così come definite dalla normativa di cui alla Legge 7 aprile 2014, n. 56, recante “Disposizioni sulle città metropolitane, sulle province, sulle unioni e fusioni di comuni” e sono ascritti al patrimonio disponibile dell’Ente;

pertanto, già a partire dall’anno 2012, i suddetti appartamenti sono stati inseriti nei Piani di Alienazione dell’Ente;

la CmRC intende intraprendere un percorso strategico di valorizzazione del proprio patrimonio immobiliare, a partire da quello infruttuoso in quanto sfitto, che consenta il raggiungimento di una serie di obiettivi fondamentali per la valorizzazione patrimoniale ed il risanamento finanziario, tra i quali rileva anche il ricorso ad aste on line da esperire tramite la Rete Aste Telematiche Notarili del Consiglio Nazionale del Notariato, in attuazione della presente Convenzione;



RILEVATO

che è intenzione della CmRC avviare l'operazione di dismissione e valorizzazione del proprio patrimonio anche tramite offerta in opzione dei terreni ed unità immobiliari agli aventi diritto e per i lotti inoptati o liberi tramite aste notarili pubbliche tradizionali e telematiche, sia relativamente ad unità immobiliari ad uso residenziale che ad uso diverso dal residenziale;

che si vuole garantire alla CmRC, 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 CNN, 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.

Tutto ciò premesso, le parti summenzionate

CONVENGONO QUANTO SEGUE

1. La CmRC affida al CNN l'incarico di realizzare e di coordinare, anche per il tramite di strutture o organizzazioni all'uopo dedicate, le procedure di alienazione / valorizzazione attraverso le procedure d'asta telematica per la vendita degli immobili residenziali e non, compresi aree e terreni.
2. L'incarico consiste nello 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 CmRC 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;
- 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 CmRC 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 CmRC, la presente Convenzione può essere estesa a servizi complementari o analoghi di interesse istituzionale, previa accettazione dell'incarico da parte del CNN.

5. La presente Convenzione ha durata di tre anni e può essere rinnovata.

Roma, _____

Città metropolitana di Roma Capitale

Consiglio Nazionale del Notariato



ALLEGATO TECNICO

Il CNN e 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

....., 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 D.L. n. 78/2010, nonché all'attestato di prestazione energetica di cui al D. Lgs. n. 192/2005, il quale ultimo potrà essere acquisito successivamente agli atti di trasferimento.

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

- I. Breve relazione descrittiva dell'unità/immobile in vendita;
- II. Visure e planimetrie catastali
- III. Eventuali contratti di locazione unitamente alla documentazione inerente ad eventuali rinnovi;

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 di 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 di ISMEA secondo le modalità ed i tempi di seguito illustrati.

Con riferimento alle aste telematiche notarili pubbliche:

- 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, a ISMEA 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, 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 ad 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.



- Il CNN puo', su richiesta di e in stretto coordinamento ,individuare , anche in relazione alla localizzazione, alla tipologia ed alle caratteristiche degli immobili posti all'asta, dei possibili mezzi di informazione (quotidiani, siti web, etc.) idonei per la pubblicazione dei bandi d'asta, con la precisazione che tutti i costi relativi di pubblicazione saranno a carico diretto dell'Ente;

-

COSTI

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 lotti aggiudicati a un prezzo inferiore 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 1.000,00 oltre Iva, il costo per gestione dell'asta telematica attraverso il sistema integrato RAN è determinato in Euro 290,00 oltre IVA.

b) In caso di aggiudicazione di lotti aventi prezzo da 20.000,01 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 il sistema integrato RAN è determinato in Euro 350,00 oltre IVA.

c) In caso di aggiudicazione di lotti aventi prezzo base superiore ad Euro 500.000,01 e fino a valore di € 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 Euro 1.800,00 oltre IVA il costo per gestione dell'asta telematica attraverso il sistema integrato RAN è determinato in Euro 500,00 oltre IVA.

d) In caso di aggiudicazione di lotti aventi prezzo base superiore ad Euro 1.000.000,01, 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 2.000,00 oltre IVA il costo per gestione dell'asta telematica attraverso il sistema integrato RAN è determinato in Euro 750,00 oltre IVA.

e) 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).



Tutti gli importi, come sopra quantificati rappresentano i costi di procedura e saranno da porsi a carico dell'aggiudicatario; tali costi saranno comunque indicati nel bando d'asta e nel disciplinare e la partecipazione all'asta ne comporterà accettazione da parte del partecipante, che, in caso di aggiudicazione, ne sosterrà il costo.

Tutti gli importi sopra elencati sono da considerarsi a titolo indicativo e non tassativo, essendo sempre e comunque fatto salvo un diverso accordo tra le parti. nei casi di ritiro del lotto .

..... si farà carico di corrispondere al notaio banditore tutte le spese di procedura in caso di ritiro del lotto.

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 (.....)