



Ministero della Difesa



**CONSIGLIO
NAZIONALE
DEL
NOTARIATO**

CONVENZIONE

TRA

Il Ministero della Difesa, rappresentato dal:
Sottosegretario di Stato alla Difesa, **On. Gioacchino ALFANO**

E

il Consiglio Nazionale del Notariato, rappresentato dal
Presidente, **Notaio Maurizio D'ERRICO**

PREMESSO

- che ai sensi dell'articolo 2 comma 628, lettera b) della legge 2007 numero 244 il Ministero della Difesa provvede alla alienazione della proprietà, dell'usufrutto o della nuda proprietà di alloggi non più funzionali alle esigenze istituzionali, in numero non inferiore a tremila, compresi in interi stabili da alienare in blocco, con diritto di prelazione per il conduttore;
- che con protocollo 2350 del 18 maggio 2010 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 2007 numero 244, riassetato e coordinato nel Regolamento di cui al d.P.R. 90 del 15 marzo 2010;
- che all'art. 404 del sopra citato Regolamento sono individuate le procedure per l'alienazione degli alloggi di servizio non più funzionali ai fini istituzionali delle Forze Armate nei confronti dei conduttori legittimi assegnatari ed all'articolo 405 sono disciplinate le procedure di vendita tramite asta pubblica riservate al personale militare e civile della Difesa relativamente agli alloggi liberi, a quelli rimasti inoptati ed a quelli considerati di pregio ai sensi del comma 8 del citato articolo 404 del predetto Regolamento;
- che 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 sia liberi sia inoptati;
- che è intenzione del Consiglio Nazionale del Notariato (nel prosieguo denominato CNN) garantire alla pubblica amministrazione proprietaria ed agli acquirenti la tutela dei rispettivi interessi attuando procedure rapide, uniformi, certe ed agili che, oltre alla verifica dei presupposti giuridici dell'alienazione, 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 di asta e per i conseguenti atti di compravendita e dei relativi finanziamenti;



Pagina Non Scritta



Ministero della Difesa



CONSIGLIO
NAZIONALE
DEL
NOTARIATO

- che l'attività di cooperazione già svolta in forza della precedente convenzione del 02 marzo 2001 ha consentito il raggiungimento degli obiettivi istituzionali e che il Ministero della Difesa di concerto con il CNN intendono implementare ulteriormente tale attività;
- che l'art. 9 del D.Lgs. n. 7 del 28 gennaio 2014, al fine di accelerare il programma pluriennale di dismissione di alloggi di servizio 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.

TUTTO CIO' PREMESSO CONVENGONO

- 1) Il Ministero della Difesa mette a disposizione del CNN la documentazione disponibile sugli immobili oggetto di dismissione al fine di realizzare e di gestire la compravendita degli alloggi in alienazione, anche per il tramite di adeguate strutture o organizzazioni all'uopo dedicate, nonché le procedure d'asta e la vendita degli immobili anche con asta telematica con l'utilizzo di una procedura *web based* in grado di:
 - a) permettere ai Notai di inserire nel sistema le informazioni e i documenti relativi agli immobili oggetto di aste;
 - b) permettere agli interessati di accedere a pagine internet dove trovare le informazioni relative agli immobili oggetto di asta, messe a disposizione dal Ministero della Difesa e di reperire i risultati delle aste già svolte;
 - c) fornire le informazioni necessarie agli interessati 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) individuare il nome del Notaio incaricato di gestire ciascuna asta e l'eventuale atto di compravendita relativo;
 - f) permettere ai Notai incaricati di gestire le aste 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 nella data concordata con il Ministero della Difesa.
- 2) Il CNN individua i Notai incaricati di espletare le aste ed i relativi atti di compravendita e di finanziamento.
- 3) Il CNN 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.

Pagina Non Scritta



CONSIGLIO
NAZIONALE
DEL
NOTARIATO

Ministero della Difesa

- 4) Il Ministero della Difesa si impegna a rendere disponibili al CNN i dati ed i documenti delle unità immobiliari poste all'asta e le altre informazioni indispensabili alla stipula dei rogiti di compravendita ed alla pubblicazione degli avvisi d'asta, all'espletamento delle aste e alla stipula di tutti gli atti conseguenti nei tempi e nei modi previsti dalle procedure di gara approvate e nel rispetto delle norme vigenti.
- 5) Il CNN, d'intesa con il Ministero della Difesa, anche per il tramite di adeguate strutture all'uopo dedicate, eserciterà 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 CNN 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 è applicabile ad eventuali ulteriori attività di alienazione e/o valorizzazione di unità immobiliari diverse dalle precedenti anche ad uso diverso dal residenziale.
- 8) A richiesta del Ministero della Difesa, la presente convenzione può essere estesa a servizi complementari o analoghi di interesse istituzionale.
- 9) La presente convenzione, decorrente dalla data di sottoscrizione, ha durata di tre anni e può essere rinnovata.

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, 25 novembre 2014

il Ministero della Difesa rappresentato dal Sottosegretario di Stato alla Difesa:

On. Giacchino ALFANO

il Consiglio Nazionale del Notariato rappresentato dal Presidente:

Not. Maurizio D'ERRICO

Pagina Non Scritta



Ministero della Difesa



CONSIGLIO
NAZIONALE
DEL
NOTARIATO

ALLEGATO "A"

**Attività di vendita per gli alloggi di servizio
non più funzionali ai fini istituzionali delle Forze Armate**

1. Attività di supporto all'operazione.

- a) Supporto alla definizione delle convenzioni da porre in essere tra il Ministero della Difesa e tutti gli altri soggetti coinvolti nell'operazione di vendita quali ad esempio: l'Agenzia del Demanio, l'Agenzia delle Entrate, l'ordine professionale aggiudicatario della gara appositamente indetta dal Ministero della Difesa ed eventualmente gli altri ordini professionali che il Ministero della Difesa intende coinvolgere per le problematiche di natura tecnica, l'Associazione Bancaria Italiana ed eventuali enti di previdenza che erogano finanziamenti ai propri iscritti.
- b) Definizione in accordo con i tecnici del Ministero della Difesa e con i soggetti nominati dagli altri enti coinvolti nell'operazione della individuazione delle procedure da compiere per perfezionare tutte le procedure di vendita degli alloggi inseriti nel piano di dismissione.
- c) Supporto da fornire al Ministero della Difesa per la definizione delle comunicazioni da inviare ai conduttori e dei facsimili di risposta che gli stessi devono trasmettere all'Amministrazione per esercitare il diritto di opzione all'acquisto o di prelazione al risultato dell'asta.
- d) Supporto per la preparazione degli schemi di tutti gli atti necessari al perfezionamento delle vendite e dei relativi atti di mutuo, comprendendo anche le procure da stipulare per permettere il perfezionamento degli atti su tutto il territorio nazionale.
- e) Supporto da fornire al Ministero della Difesa per la preparazione dei documenti necessari all'espletamento delle aste compatibili con la normativa in vigore (disciplinare d'asta, avvisi d'asta, domanda di partecipazione, istruzioni per la compilazione dei documenti da allegare alle domande di partecipazione).
- f) Realizzazione di un servizio da tenere in efficienza durante l'intero periodo delle vendite per fornire assistenza ai diversi soggetti impegnati nelle operazioni previste per la dismissione degli alloggi durante le diverse fasi.

2. Attività propedeutiche alla verifica per la vendibilità del patrimonio immobiliare.

- a) Estrazione e verifica delle formalità relative al patrimonio immobiliare facente parte del Piano di vendita presenti presso la Conservatoria dei Registri immobiliari territorialmente competente.
- b) Individuazione delle formalità pregiudizievoli alla vendita e realizzazione di un archivio alfanumerico con le informazioni rilevate nei pubblici uffici immobiliari.
- c) Estrazione della visura catastale storica di ciascuna unità immobiliare facente parte del Piano di vendita per verificare la correttezza dell'intestatario catastale anche ai sensi e per gli effetti del disposto dell'articolo 19 del decreto legge numero 78 del 31 maggio 2010.
- d) Estrazione dei valori OMI per ciascuna microzona interessata da alloggi facenti parte del piano di vendita.

Pagina Non Scritta



Ministero della Difesa



CONSIGLIO
NAZIONALE
DEL
NOTARIATO

- e) Estrazione delle piantine planimetriche, come rilevate presso gli archivi catastali, di tutte le unità immobiliari, principali e pertinenziali, facenti parte del Piano di vendita.
- f) Eventuale regolarizzazione, preventiva alla dismissione nei confronti del conduttore, della intestazione catastale di ciascuna unità immobiliare facente parte del Piano di vendita.
- g) Ausilio nell'impiego del sistema informativo preposto alla gestione delle attività propedeutiche e successive agli atti di compravendita. Attività di individuazione, archiviazione e messa a disposizione su rete dei documenti relativi alle unità immobiliari di un fabbricato.
- h) Reperimento presso gli archivi centrali del Ministero della Difesa, presso la Conservatoria o presso l'archivio notarile degli atti di compravendita e della documentazione dei fabbricati dove sono presenti gli alloggi oggetto del Piano di vendita.
- i) Reperimento della documentazione relativa a ciascun contratto di concessione degli alloggi e delle relative pertinenze facenti parte del piano di vendita.
- j) Supporto da fornire ai tecnici del Ministero della Difesa per completare l'associazione di tutte le unità immobiliari di un fabbricato con ciascun contratto di concessione in modo da individuare precisamente le unità immobiliari in vendita in coordinamento con il professionista tecnico incaricato delle attività di regolarizzazione.
- k) Memorizzazione della documentazione reperita, completa delle visure eseguite sui pubblici registri immobiliari, in un sistema web condiviso con il personale addetto del Ministero della Difesa, in modo da permettere ai soggetti opportunamente abilitati, di poter conoscere la situazione della dismissione di ciascuna unità immobiliare facente parte di ciascun fabbricato inserito nel piano di vendita.
- l) Definizione, in accordo con i professionisti designati ed i Notai incaricati, di un calendario di vendita compatibile con quanto stabilito nel Piano di vendita.

3. Attività post vendita.

- a) Reperimento delle copie degli atti di compravendita per la consegna del supporto cartaceo al Ministero della Difesa ed il relativo inserimento della scansione del documento nel sistema informativo documentale.
- b) Estrazione, consegna al Ministero della Difesa e memorizzazione nel sistema informativo condiviso delle note di trascrizione di ciascun atto di compravendita effettuato nell'ambito del Piano di vendita.
- c) Controllo e verifica finale della effettiva vendita di tutte le unità immobiliari di un fabbricato con l'indicazione di quanto è rimasto invenduto.

Il Ministero della Difesa si impegna a mettere a disposizione del CNN o della struttura tecnica da questi individuata gli strumenti operativi necessari per permettere la consultazione :

- degli archivi dei pubblici registri immobiliari: Catasto e Conservatoria, comprendendo anche la possibilità di estrarre le piantine planimetriche catastali;
- degli archivi relativi ai contratti di concessione in essere.

Pagina Non Scritta



Ministero della Difesa



CONSIGLIO
NAZIONALE
DEL
NOTARIATO

ALLEGATO “B” – Procedure d’asta

Modalità e tempistiche di esecuzione delle attività previste dai Disciplinari e dagli Avvisi d’asta delle unità immobiliari ad uso residenziale offerte in vendita.

Il CNN coordinerà con la sua struttura centralizzata le seguenti attività:

- a) Individuazione e acquisizione dei documenti e dei dati relativi ai lotti da porre in asta in modo da poter formare l’avviso d’asta nei tempi e nelle forme concordate. La documentazione necessaria alla stipula delle unità immobiliari offerte all’asta sarà fornita prioritariamente dal Ministero della Difesa , anche per via telematica. Si indicano, a titolo esemplificativo, ove esistenti, i seguenti documenti che faranno parte del fascicolo informatico di ogni immobile :
- Titolo di provenienza.
 - Nota di trascrizione.
 - Licenza di costruzione ed altra documentazione urbanistica.
 - Individuazione catastale dell’unità immobiliare principale e delle eventuali pertinenze.
 - Planimetrie catastali di ciascuna unità immobiliare offerta all’asta e l’attestazione di conformità catastale.
 - Visure catastali rilasciate a mezzo SISTER.
 - Attestato di prestazione energetica.
 - Dichiarazione da parte della Ministero della Difesa relativa alle parti comuni, oppure Regolamento di Condominio se già approvato.
 - Elenco delle unità immobiliari facenti parte del lotto distinte tra unità principali ed unità pertinenziali.
 - Indicazione del funzionario responsabile del procedimento.
 - Concessioni in sanatoria ovvero domanda protocollata con i bollettini di versamento, e quant’altro necessario a norma di Legge ai fini della stipula del contratto di compravendita.
 - Certificato di abitabilità/agibilità.
 - Modello 55 di impianto.
 - Elaborato planimetrico contenente l’indicazione delle parti comuni.
- b) Formazione di un Elenco Lotti atto a consentire al Ministero della Difesa di “formare” l’avviso d’asta di propria competenza da pubblicare con le forme e le modalità previste dalla normativa e concordate tra i soggetti firmatari della presente convenzione.
- c) Individuazione dei Notai incaricati per ciascuna asta con la definizione delle date d’asta compatibili con le determinazioni assunte in collaborazione con il Ministero della Difesa.
- d) Individuazione, in stretto coordinamento con il Ministero della Difesa, anche in relazione alla localizzazione, alla tipologia ed alle caratteristiche degli immobili posti all’asta, dei mezzi di informazione (quotidiani, siti web, ecc.) da incaricare per la pubblicazione degli avvisi d’asta, con la precisazione che tutti i costi relativi saranno a carico diretto del Ministero della Difesa.

Pagina Non Scritta



Ministero della Difesa



CONSIGLIO
NAZIONALE
DEL
NOTARIATO

- e) Trasmissione, anche per via telematica, ai mezzi di informazione incaricati dei testi e dei documenti a loro necessari per la pubblicazione degli avvisi d'asta e gestione di eventuali errata corrige.
- f) Pubblicazione dell'avviso d'asta, delle informazioni di ciascun lotto di asta e di altre informazioni utili alla semplificazione della partecipazione alle aste nei siti internet del CNN www.notariato.it e del Ministero della Difesa.
- g) Monitoraggio e pubblicazione dei risultati d'asta per renderli disponibili al Ministero della Difesa.
- h) Supporto ed help desk agli uffici della Difesa, ai Notai incaricati delle procedure d'asta ed agli altri soggetti interessati.
- i) Gestione degli incassi e dei relativi versamenti alla Difesa delle cauzioni versate dagli aggiudicatari.

Il compenso per il Notaio incaricato di gestire l'asta è variabile, in base alla complessità di ciascuna asta, da un minimo di euro 800,00 ad un massimo di euro 1.200,00, più IVA, oltre le imposte e le tasse dovute per il verbale d'asta, ed alle spese sostenute per conto dell'aggiudicatario.

Inoltre, è dovuta al CNN, o alla struttura dallo stesso delegata, a titolo di rimborso delle spese occorse per la realizzazione e la gestione della piattaforma telematica delle aste, la somma di euro 290,00, più IVA per lotto aggiudicato. Il Notaio incaricato provvederà ad inviare al CNN, o alla struttura dallo stesso delegata, la detta somma di euro 290,00.

Tali somme dovranno essere indicate nel bando d'asta integrale quali elementi dell'offerta al pubblico; la partecipazione all'asta ne comporterà accettazione da parte del partecipante, che, in caso di aggiudicazione, ne sosterrà il costo.

In caso di mancato esperimento d'asta, mancata aggiudicazione o asta deserta, le suddette somme non potranno essere imputate al Ministero della Difesa.

Pagina Non Scritta