

REGOLAMENTO VENDITE

1. Individuazione degli immobili da porre in vendita e determinazione del loro valore.

1.1. Il Consiglio di amministrazione della Cassa individua gli immobili da porre in vendita.

1.2. Per ciascuna unità immobiliare e suoi accessori, in caso di vendite frazionate, e per l'intero stabile, in caso di vendita "da cielo a terra", la Cassa Nazionale del Notariato (Cassa), a mezzo della propria Commissione di Valutazione Tecnica (CVT):

- accerta la rispondenza e/o eventuali difformità alle previsioni di legge in materia di conformità urbanistica, catastale, degli impianti, del risparmio energetico e di qualunque altro aspetto rilevante ai fini della trasferibilità del bene o del suo valore, segnalando eventuali difformità o aspetti comunque incidenti sul valore del bene;

- determina il valore di vendita del bene.

1.3. Alla procedura di valutazione tecnica partecipano fino ad un massimo di due membri indipendenti, esterni alla Cassa Nazionale del Notariato, scelti anche tra i funzionari in servizio presso l'Agenzia del Territorio, secondo modalità che vengono stabilite dal Presidente del Consiglio di Amministrazione della Cassa, di concerto con l'Ente di appartenenza dello stesso soggetto esterno.

2. Pubblicazione di invito a presentare offerte irrevocabili di acquisto delle unità immobiliari in vendita

2.1. Sul sito internet della Cassa Nazionale del Notariato

www.cassanotariato.it

e su uno o più siti Internet specializzati accessibili a chiunque nonché, eventualmente e per estratto, su quotidiani o riviste e/o con altre forme di pubblicità, è pubblicato un invito a presentare offerte irrevocabili (Invito) con l'indicazione del termine di presentazione delle proposte di acquisto, del valore stimato dell'immobile nonché del prezzo minimo di offerta, che costituirà anche il valore a base della eventuale gara, dell'importo della cauzione, del termine per il saldo del prezzo, delle modalità di presentazione della proposta di acquisto, nonché della situazione urbanistica e catastale dell'unità in vendita e di quant'altro ritenuto necessario.

2.2. Nell'Invito, o nella relazione ad esso allegata, va specificata la situazione urbanistica e catastale, la eventuale conformità degli impianti ex D.M. 37/2008, la classe energetica e qualunque altro aspetto la Cassa ritenga rilevante segnalare ai fini della trasferibilità del bene o del suo valore, evidenziando eventuali difformità o aspetti comunque incidenti sul valore del bene.

- 2.3. Nel caso in cui l'immobile sia soggetto a prelazione, l'Invito menziona gli adempimenti prescritti e segnala che l'aggiudicazione definitiva avverrà solo all'esito del mancato esercizio di tale diritto dal prelazionario. Salve le ipotesi legali di prelazione, nel caso in cui l'immobile proposto in vendita risulti locato ad un Consiglio Notarile Distrettuale, quest'ultimo avrà un diritto di prelazione da esercitarsi entro i 60 giorni successivi alla comunicazione di avvenuta aggiudicazione provvisoria. Il tutto come sarà meglio indicato e disciplinato nell'invito a offrire.
- 2.4. L'Invito ha valore giuridico di invito ad offrire e non di proposta né di offerta al pubblico e non attribuisce alcun diritto né aspettativa ad alcuno.
- 2.5. In ogni caso il Consiglio di Amministrazione può valutare l'adozione di ulteriori strategie operative di vendita.
- 2.6. Si può procedere alla pubblicazione dell'invito ad offrire secondo la procedura sopra disciplinata anche all'esito di eventuale proposta di acquisto non conseguente ad invito ad offrire o presentata fuori termine.
- 2.7. L'intero procedimento è gestito dal Dirigente responsabile del servizio amministrativo immobiliare o da chi ne esercita le funzioni (in prosieguo indicato come il "*Dirigente*").

3. Offerte di acquisto

- 3.1. Gli interessati devono presentare la offerta di acquisto, con valore di proposta contrattuale irrevocabile (la Proposta), utilizzando esclusivamente il **modello allegato sub " "**a questo regolamento e pubblicato unitamente all'Invito, nei termini e con le eventuali specificazioni indicati nell'Invito.
- 3.2. Le proposte di acquisto sono irrevocabili e vincolanti per il tempo previsto nell'Invito e devono essere:
 - specifiche per ciascuna unità immobiliare in caso di vendite frazionate;
 - per l'intero stabile, in caso di vendita "da cielo a terra".Esse, inoltre, a pena di inefficacia, devono essere corredate della cauzione stabilita dalla Cassa e indicata nell'Invito.
- 3.3. Le proposte di acquisto, ove redatte su carta, devono pervenire presso la sede della Cassa entro la data stabilita nell'Invito; solo ove sottoscritte digitalmente, possono essere inviate a mezzo di PEC all'indirizzo che sarà indicato nell'Invito, entro il medesimo termine.
- 3.4. Le proposte cartacee devono essere contenute in un plico chiuso e controfirmato dal proponente su almeno uno dei lembi di chiusura della busta, con la dicitura "proposta di acquisto per l'immobile sito in "<Comune e indirizzo dell'immobile>". Per il recapito del plico fa fede esclusivamente la registrazione al protocollo della Cassa.
- 3.5. La proposta irrevocabile di acquisto deve essere redatta:
 - in carta semplice secondo il modello allegato A, datata e sottoscritta con firma autografa del proponente, oppure

- telematicamente e sottoscritta digitalmente, sempre utilizzando il modello Allegato A.

Essa deve contenere le notizie e le indicazioni specificate nell'Allegato B.

3.6. La proposta irrevocabile non potrà essere effettuata per persona da nominare e dovrà inoltre recare:

- l'indicazione del prezzo offerto e della cauzione versata;
- l'impegno al versamento del saldo del prezzo entro e non oltre il momento della sottoscrizione del contratto di vendita;
- La dichiarazione di aver preso visione di tutti i documenti pubblicati e l'accettazione del presente regolamento.

3.7. Cauzione e pagamento del prezzo. A titolo di cauzione, i partecipanti devono inserire nel plico contenente la proposta un assegno circolare non trasferibile di importo pari almeno al 10% del prezzo proposto, intestato alla "Cassa Nazionale del Notariato". Nel caso in cui l'offerta sia sottoscritta digitalmente dall'offerente e inviata a mezzo PEC, dovrà essere allegata alla medesima anche la ricevuta di avvenuto versamento a mezzo bonifico irrevocabile dell'importo della cauzione. In caso di accettazione della proposta, la cauzione viene imputata in conto prezzo al momento della stipula del rogito di compravendita. In caso di rifiuto dell'acquisto da parte del proponente ovvero in caso di mancato rispetto dei termini previsti dal regolamento o dall'invito per il saldo prezzo, la cauzione versata è definitivamente trattenuta dalla Cassa. Le cauzioni versate per proposte non accettate saranno invece restituite agli interessati nel termine oltre stabilito al punto 6.1.

3.8. Il Dirigente può chiedere la rettifica della Proposta non conforme al modello.

3.9. La Proposta non è ammissibile:

- se contiene l'indicazione di un prezzo inferiore al 90% del valore del bene indicato nell'Invito;
- se proponente acquirente è società o ente la cui struttura non consenta l'identificazione delle persone fisiche o delle società che ne detengono la proprietà o il controllo, oppure società anonima avente sede all'estero. Si richiama l'art. 3 del D.L. 133/2013, e ss. mm. e ii.

3.10. L'ammissibilità di ciascuna Proposta è valutata dal Dirigente del Settore Immobiliare o da chi ne esercita le funzioni, sentito il Presidente della Cassa.

3.11. La Cassa dà comunicazione dell'inammissibilità della proposta agli interessati e procede alla restituzione dell'assegno circolare o degli importi incassati a titolo di cauzione per le proposte inammissibili.

4. Valutazione delle offerte

4.1. Ove, nei termini stabiliti nell'Invito, sia pervenuta una sola proposta di acquisto ammissibile per prezzo almeno pari al valore dell'immobile indicato

nell'Invito, l'immobile è aggiudicato al proponente, che ne è sollecitamente avvisato.

- 4.2. Ove, nei termini stabiliti nell'Invito, siano pervenute più proposte, oppure anche una sola proposta, ma per prezzo inferiore al valore dell'immobile indicato nell'Invito (sempre nel rispetto di quanto al precedente punto 3.9), si procede alla individuazione dell'aggiudicatario attraverso una gara competitiva analogica o anche col sistema delle aste telematiche. Termini e modi della gara sono regolati da apposito Disciplinare.
- 4.3. In assenza di un invito a offrire, ovvero nel caso in cui siano inutilmente scaduti i termini previsti dall'invito per la presentazione delle offerte, resta sempre possibile presentare offerte irrevocabili di acquisto, ad un prezzo non inferiore al 90% del valore indicato dalla Cassa Nazionale. In tal caso l'accettazione della proposta di acquisto irrevocabile resta comunque subordinata all'infruttuoso esperimento di una procedura competitiva, che sarà indetta successivamente alla ricezione dell'offerta irrevocabile.
- 4.4. In caso di mancata presentazione di offerte di acquisto, il Consiglio di amministrazione della Cassa può disporre la pubblicazione di un ulteriore invito, con prezzo base ribassato sino al 90% di quello precedente.
- 4.5. Il CdA, preso atto del regolare esperimento della procedura, delibera la stipula dell'atto di vendita.

5. Comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione

- 5.1. L'esito della gara è comunicato dal Dirigente agli interessati entro 30 giorni dalla ricezione della delibera; entro ulteriori 30 giorni sono restituiti gli assegni versati a titolo di cauzione per le proposte non accettate o sono restituite le somme al medesimo titolo bonificate. Il ritiro degli assegni oppure le indicazioni necessaria per l'effettuazione dei bonifici restano a carico degli interessati.
- 5.2. L'atto notarile di trasferimento, che dovrà essere stipulato entro il termine previsto nell'invito, è demandato al Presidente del Consiglio notarile del Distretto in cui si trova l'immobile venduto, o da notaio da questi indicato, a meno che la vendita non sia stata perfezionata col sistema RAN (Rete Aste Notarili), nel qual caso il notaio è individuato in base alle norme del disciplinare relativo.
- 5.3. Il prezzo di acquisto, dedotta la cauzione già versata, deve essere corrisposto in un'unica soluzione i entro e non oltre il momento della sottoscrizione del contratto di compravendita, mediante assegno/i circolare/i non trasferibile/i intestato/i alla Cassa Nazionale del Notariato o bonifico irrevocabile da accreditare su conto corrente della stessa Cassa.
- 5.4. Entro 14 giorni dalla comunicazione dell'esito della gara, l'aggiudicatario deve comunicare la propria eventuale intenzione di stipulare un contratto di finanziamento con garanzia ipotecaria sull'immobile acquistato, fermo restando che la mancata concessione del finanziamento non solleva

l'aggiudicatario dall'obbligo di concludere il contratto di compravendita, fatto salvo il risarcimento del danno subito dalla Cassa.

6. Garanzie

- 6.1.** Gli immobili sono venduti a corpo e non a misura, come “visti e piaciuti”, nello stato di fatto e di diritto esistente e quale risultante dalla relazione tecnico-catastale ed urbanistica messa a disposizione degli interessati, con le relative accessioni, pertinenze, diritti e obblighi derivanti anche dai contratti di locazione eventualmente in essere, oneri, canoni, vincoli, servitù attive e passive esistenti e/o imposti dalle vigenti leggi, ivi compresa l'eventuale mancanza della documentazione e dei requisiti relativi alla conformità degli impianti di cui al Decreto Ministeriale del 22 gennaio 2008, n. 37.
- 6.2.** La Cassa Nazionale del Notariato non presta, in ogni caso, garanzia in ordine alla conformità degli impianti alla normativa vigente in materia di sicurezza; ogni eventuale inerente onere di adeguamento sarà dunque a carico della parte acquirente.