

Le aste immobiliari nell'ambito della dismissione del patrimonio dello Stato o degli Enti Pubblici

L'asta immobiliare dismissiva consiste in una procedura con la quale lo Stato o un ente pubblico offrono in vendita un bene immobile (terreno, appartamenti, cantine, box, interi edifici, capannoni, altro).

La Pubblica Amministrazione, per dare attuazione alle norme di legge in materia di dismissioni, redige regole di partecipazione alla gara contenute in un **disciplinare**.

I disciplinari sono di solito simili tra loro nei principi generali ma, essendo spesso differenti negli aspetti particolari, è comunque necessario prestarvi attenzione date le gravi conseguenze derivanti dalla loro inosservanza (ad esempio l'esclusione dall'asta).

PERCHÉ SI RICORRE ALLA PROCEDURA D'ASTA NELLE DISMISSIONI

Si utilizza la procedura d'asta quando lo Stato o l'ente pubblico, dopo aver valutato che un determinato immobile non soddisfa più le esigenze alle quali era destinato, decide di venderlo per ricavarne denaro da investire in altri settori d'interesse pubblico.

DOVE VENGONO PUBBLICATI GLI AVVISI DI VENDITA RELATIVI A TALI BENI?

Le dismissioni seguono regole diverse rispetto alle procedure esecutive immobiliari. Mentre infatti gli avvisi relativi agli immobili posti in vendita dai Tribunali devono obbligatoriamente essere pubblicati sul portale delle vendite pubbliche (pvp.giustizia.it), gli avvisi relativi agli immobili messi in vendita dagli Enti Pubblici non sono pubblicati su tale portale. Gli avvisi predetti sono generalmente pubblicati sul portale dell'Ente dismettente ovvero sui portali pubblicitari dallo stesso indicati.

Molti Enti Pubblici hanno siglato una convenzione con il Consiglio Nazionale del Notariato per realizzare le dismissioni di immobili pubblici con le aste telematiche attraverso la Rete Aste Notarili (Ran). Sistema di aste già presentato ed esplicato in questa guida.

La pubblicità delle dismissioni convenzionate e quindi degli immobili posti in procedura d'asta telematica notarile è effettuata sul sito "www.notariato.it/ran/" e sul portale "AvvisiNotarili.it", oltre che su altri siti indicati dagli Enti Pubblici dismittenti.

INAIL, INPS, AGENZIA del DEMANIO, CROCE ROSSA, ICE, MINISTERO della DIFESA, REGIONE LAZIO, REGIONE VENETO, CASSA NAZIONALE DEL NOTARIATO, INVIMIT, ATER Roma, FONDAZIONE ENASARCO, ANBSC sono solo alcuni degli Enti che utilizzano la piattaforma del Notariato per le loro dismissioni.

Anche l'IVASS ha ufficialmente raccomandato a tutti i Commissari Liquidatori di imprese assicuratrici e di altre società sottoposte a procedura liquidatoria soggette alla vigilanza dell'IVASS stesso, di avvalersi del sistema RAN per le prossime procedure di asta.

CHI PARTECIPA A UN'ASTA IMMOBILIARE DISMISSIVA E PERCHÈ

Tutti possono partecipare alle aste dismissive. Gli obiettivi per i quali si partecipa sono molteplici: acquistare la casa familiare, trovare un locale per la propria professione, fare un investimento, acquisire un immobile di prestigio, altro.

Le aste dismissive possono essere preferite all'acquisto di un immobile nel libero mercato per **motivi diversi**, che possono essere:

- **di tipo economico:** il prezzo di partenza è di solito inferiore al prezzo di mercato e la possibilità di scelta è molto ampia dato l'elevato numero degli immobili oggetto di dismissione;
- **di sicurezza:** i beni sono di solito immuni da pesi o ipoteche, data la specificità del proprietario-venditore (lo Stato o un ente pubblico);
- **di trasparenza:** la gara è aperta a tutti gli interessati che concorrono all'acquisto a parità di condizioni, di trattamento e di regole; di norma non sono previste posizioni di privilegio o di trattamento preferenziale.

Lo svolgimento delle aste, essendo vincolato al rispetto di una procedura predeterminata di cui tutti i potenziali acquirenti possono preventivamente essere a conoscenza, riduce al minimo la possibilità di fenomeni di corruzione, di inquinamento e di interferenze delinquenziali nelle vendite;

- **di chiarezza dell'informazione:** le aste sono pubblicizzate su quotidiani e siti web. La documentazione che riguarda gli immobili, preventivamente verificata ed eventualmente completata dal notaio incaricato, è a disposizione degli interessati che possono controllare anticipatamente lo stato di fatto e di diritto di ciò che vanno ad acquisire.

LA FASE PRELIMINARE

La Pubblica Amministrazione (Stato o ente pubblico), stabiliti gli immobili che è opportuno dismettere, ne redige l'elenco e quindi effettua la valutazione di ognuno fissando sia il corrispettivo minimo che è disposta ad accettare, sia il prezzo base d'asta. La stessa procede alla redazione di un disciplinare d'asta secondo le proprie esigenze.

L'AVVISO D'ASTA E LA PUBBLICITÀ

Si procede pertanto alla redazione di un avviso d'asta contenente:

- l'elenco degli immobili da vendere, ciascuno indicato con un numero progressivo;
- le modalità di visione dell'immobile e il suo stato (se libero o occupato);
- le modalità per l'accesso alla documentazione presso la Pubblica Amministrazione o presso un sito indicato dalla stessa;
- le condizioni di vendita (il prezzo base d'asta, gli importi minimi dell'aumento, le modalità di versamento del prezzo, altro);
- la data di ciascun'asta;
- il notaio banditore;
- le modalità di partecipazione.

L'avviso d'asta viene quindi pubblicizzato tramite:

- siti web;

le aste immobiliari nell'ambito della dismissione del patrimonio dello Stato o degli Enti Pubblici

- quotidiani;
- altre forme di opportuna pubblicità;

allo scopo di mettere a conoscenza della dismissione il maggior numero possibile di cittadini.

COME SI PARTECIPA A UN'ASTA IMMOBILIARE DISMISSIVA

Preso visione dell'Avviso dell'asta telematica pubblicato sui supporti previsti dalla procedura (sito internet, stampa, quotidiani, ecc.), gli interessati possono contattare gli uffici indicati sia per visionare gli immobili che per consultare la relativa documentazione.

In caso di interesse a presentare un'offerta, previo appuntamento, ci si potrà recare presso il Notaio Banditore ovvero presso uno dei notai periferici presenti in tutta Italia (il cui elenco è disponibile su www.notariato.it/ran e su www.avvisinotarili.it), per ricevere le informazioni utili a chiarire dubbi in ordine al disciplinare o all'avviso d'asta.

L'offerta può essere presentata a uno qualsiasi dei notai inseriti nella RAN (Rete Aste Notarili) in uno dei seguenti modi:

- **in formato cartaceo:** in busta chiusa con tutti i documenti richiesti, controfirmata sui lati da chi fa l'offerta;
- **in formato digitale:** i documenti richiesti dovranno essere inseriti in un file digitale, in formato pdf, firmato digitalmente dall'Offerente, reso disponibile su un supporto digitale (cd, dvd o pen-drive);
- **in formato cartaceo digitalizzato:** se non si ha la possibilità di firmare digitalmente il file è possibile anche consegnare il plico cartaceo chiuso e firmato come sopra, unitamente alla scansione del suo contenuto in formato pdf, reso disponibile su supporto digitale (cd, dvd o pen-drive) e corredato dall'allegato modulo del Disciplinare d'asta debitamente compilato.

Il Notaio accede al sistema e registra l'offerta pervenuta, in modo tale che si abbia l'ufficialità del deposito e del relativo tracciamento.

L'ASTA E LE SUE POSSIBILI FASI

La dismissione del patrimonio pubblico si compone di tre possibili fasi (anche

se i singoli disciplinari d'asta, che invitiamo a consultare attentamente nel caso in cui si abbia intenzione di partecipare, possono riportare una diversa - e più o meno articolata - regolamentazione):

- la prima fase, ovvero quella delle **offerte segrete**;
- la seconda fase, ossia quella delle **offerte palesi**;
- infine la terza eventuale fase, delle **offerte residuali**.

LA FASE DELLE OFFERTE SEGRETE

Coloro che sono interessati a partecipare alla fase delle offerte segrete, una volta individuato nell'avviso d'asta l'immobile che intendono acquistare, presentano un'offerta al notaio incaricato, indicando la somma che sono disposti a versare. Tale somma deve, di norma, essere d'importo pari o superiore al prezzo base indicato nell'avviso. L'offerta deve essere accompagnata da una cauzione a garanzia, normalmente pari al 10% del prezzo base d'asta.

L'offerta segreta deve riferirsi a singoli immobili e deve essere consegnata nel luogo, negli orari e nel giorno indicati nell'avviso d'asta al notaio incaricato - anche a mezzo di delegato - in un plico chiuso, indirizzato all'ente venditore e controfirmato dall'offerente.

Nel plico devono essere inseriti i documenti richiesti con le modalità di redazione previste da ciascun disciplinare; in particolare, devono essere allegati:

- la domanda di partecipazione sottoscritta dall'offerente;
- la prova dell'avvenuta costituzione della cauzione, di solito consistente in un assegno circolare non trasferibile;
- l'offerta economica - pari o superiore al prezzo base d'asta - inserita in busta chiusa, con l'indicazione dell'immobile cui si riferisce;
- una copia di un valido documento d'identità dell'offerente, da lui sottoscritta;
- se l'offerente è una società, la documentazione comprovante i poteri di firma e i documenti d'identità del rappresentante legale;
- se l'offerta è presentata da un procuratore dell'offerente, la procura notarile.

Normalmente i disciplinari contengono le seguenti regole:

- non possono essere presentate più offerte segrete per lo stesso immobile dalla stessa persona;

le aste immobiliari nell'ambito della dismissione del patrimonio dello Stato o degli Enti Pubblici

- di norma non può essere presentata un'unica offerta complessiva per più immobili;
- possono essere presentate offerte per persone da nominare (con l'obbligo di dichiararne le generalità nei tre giorni successivi all'eventuale aggiudicazione);
- possono essere presentate offerte separate per più immobili.

Il notaio incaricato provvede alla numerazione e alla registrazione dei plichi indicando il giorno e l'ora della ricezione.

L'APERTURA DELLE OFFERTE SEGRETE

Nel giorno stabilito nell'avviso d'asta il notaio incaricato, alla presenza degli offerenti, procede quindi all'apertura dei plichi contenenti le offerte segrete, verificando la completezza e la conformità della documentazione alle disposizioni del disciplinare.

Conclusa l'operazione di verifica, previa verbalizzazione dell'esclusione delle offerte non conformi alle norme procedurali, il notaio redige la graduatoria delle offerte segrete valide e quindi, secondo quanto stabilito nel disciplinare procede:

- all'aggiudicazione dell'immobile alla persona che ha già presentato l'offerta più elevata, restituendo la cauzione agli offerenti non aggiudicatari;
- allo svolgimento della seconda fase delle offerte palesi qualora:
- vi siano più offerte e il disciplinare non preveda l'aggiudicazione alla più alta, ma la competizione tra tutte quelle presentate o tra le più alte (ad esempio le prime cinque);
- il disciplinare preveda l'aggiudicazione all'offerta più alta, ma siano state presentate offerte più alte dello stesso importo.

LA FASE DELLE OFFERTE PALESI

Gli ammessi a questa fase, se intendono partecipare, presentano innanzi allo stesso notaio della prima fase offerte in aumento rispetto all'offerta segreta più elevata, con rialzi minimi e nei tempi fissati nell'avviso d'asta.

Decorso inutilmente il termine per un ulteriore aumento, l'aggiudicazione sarà verbalizzata dal notaio a favore del soggetto che presenta l'ultima offerta palese più alta.

LA FASE DELLE OFFERTE RESIDUALI

In caso di mancanza di valide offerte segrete, si procede alla fase delle offerte residuali che si caratterizza per la presentazione di offerte d'acquisto con relative cauzioni, per un numero massimo - prestabilito dall'offerente - di immobili inseriti nel medesimo avviso d'asta, per un importo pari o ridotto rispetto al prezzo base d'asta a seconda di quanto stabilito nel disciplinare. Gli interessati, nello stesso periodo di presentazione delle offerte segrete, consegnano al notaio incaricato, nel luogo, negli orari e nel giorno indicati nell'avviso d'asta, un plico contenente la documentazione richiesta. In particolare nel plico devono essere inseriti:

- i documenti d'identità e la giustificazione dei poteri di rappresentanza come per le offerte segrete;
- la domanda di partecipazione all'asta residuale;
- la prova dell'avvenuta costituzione della cauzione;
- la lista degli immobili per i quali si intende partecipare all'asta, inserita in una busta sigillata e, di solito, controfirmata dall'offerente,

il tutto secondo le modalità di redazione e di intestazione fissate nel disciplinare.

L'APERTURA DEI PLICHI

Nel giorno e nell'ora fissati dall'avviso d'asta, dopo l'apertura dei plichi e dopo aver ricevuto la comunicazione dell'esito delle offerte segrete e palesi da parte del notaio che ne ha curato nello stesso giorno lo svolgimento, il notaio incaricato delle offerte residuali provvede ad aprire le buste contenenti le liste degli immobili che sono stati, nello stesso giorno, oggetto dell'asta.

Dal confronto fra gli esiti delle offerte segrete e palesi con le liste degli immobili compilati dagli offerenti, il notaio dà atto inoltre:

- della mancata aggiudicazione di quei lotti per i quali non è stata presentata alcuna offerta, né segreta né residuale;

- dell'aggiudicazione di ciascun lotto in cui risulti un'unica valida offerta residuale attraverso un apposito verbale;
- dello svolgimento di una gara con offerte in aumento qualora lo preveda il disciplinare (come nella fase delle offerte palesi) tra i soggetti che hanno presentato un'offerta residuale per lo stesso immobile e quindi dell'aggiudicazione all'offerta più elevata e procede a redigere un verbale.

Le operazioni di apertura dei plichi, verifica della regolarità delle offerte e della cauzione, verifica delle speciali qualifiche e documentazioni richieste dai disciplinari nonché la fedele indicazione delle somme offerte, dei rilanci sulle stesse e del prezzo di aggiudicazione, vengono verbalizzate dal notaio banditore che provvede nel contempo al caricamento dei dati sulla piattaforma digitale Ran.

LA COMPRAVENDITA

Con l'aggiudicazione, in qualunque fase essa si verifichi, l'aggiudicatario assume l'obbligo di versare il prezzo offerto secondo le modalità del disciplinare e quindi di stipulare, nei termini fissati nel medesimo disciplinare, l'atto notarile di compravendita dell'immobile.

MODALITÀ DI VERSAMENTO DEL PREZZO

Il prezzo di aggiudicazione può essere versato al venditore mediante bonifico bancario sul conto da esso indicato preventivamente, oppure al momento del contratto di compravendita con la consegna, da parte dell'acquirente, di assegni circolari non trasferibili, di ammontare pari al saldo dell'importo di aggiudicazione, con imputazione di quanto già versato a titolo di cauzione. In ogni caso per il saldo di aggiudicazione si può ricorrere a un mutuo bancario.