38° BANDO DI ASTA PUBBLICA

PER LA VENDITA DI LOTTI DI UNITÀ IMMOBILIARI RESIDENZIALI LIBERE INSERITE IN UN UNICO FABBRICATO DEL MINISTERO DELLA DIFESA QUALIFICATE/NON QUALIFICATE DI PARTICOLARE PREGIO

L'asta si terrà dal **16 giugno 2025** con modalità telematica attraverso la Rete Aste Notarili del Consiglio Nazionale del Notariato.

IL MINISTERO DELLA DIFESA, come pubblicato sulla **GURI n° 42 del 11.04.2025 5ª Serie Speciale**, offre all'asta la piena proprietà di lotti composti da più unità immobiliari residenziali libere inserite in un unico fabbricato ovvero comprensorio abitativo qualificate/non qualificate di particolare pregio. Tali lotti sono alienati tenuto conto de:

- l'articolo 306, comma 5-bis del decreto legislativo 15 marzo 2010, n. 66, recante il "Codice dell'Ordinamento Militare", introdotto dal decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito con modificazioni dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, con cui viene disciplinata l'alienazione unitaria di più immobili residenziali liberi inseriti in un unico fabbricato ovvero comprensorio abitativo;
- l'articolo 307 e successivi del decreto legislativo 15 marzo 2010, n. 66, recante il "Codice dell'Ordinamento Militare", con cui viene disciplinata l'alienazione di immobili militari non più funzionali alle esigenze istituzionali;
- il decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, recante il "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137";
- il decreto direttoriale n. 14/2/5/2010 del 22 novembre 2010, con elenco alloggi pubblicato sul Supplemento Ordinario n. 80 alla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana (G.U.R.I.) n. 70 del 26 marzo 2011, contenente l'elenco degli alloggi dell'Amministrazione Difesa individuati ai fini dell'alienazione prevista nelle sopra citate disposizioni;
- le "Istruzioni sul servizio di Tesoreria dello Stato" disciplinanti le modalità di versamento di somme presso le Tesorerie dello Stato.

Tale procedura d'asta è sviluppata d'intesa con il Consiglio Nazionale del Notariato, in relazione ai contenuti della convenzione stipulata in data 15 dicembre 2023 per la gestione delle procedure d'asta e la vendita degli immobili con l'utilizzo di una procedura telematica via web.

Le aste sono effettuate per singoli Lotti, ognuno costituito da più unità immobiliari residenziali libere (qualificate/non qualificate di particolare pregio) comprensive di eventuali pertinenze e accessori. L'elenco dettagliato di detti lotti, completo di documentazione (planimetrie, foto, ecc.), l'elenco dei Notai presso i quali è possibile depositare le offerte, il Bando Integrale d'Asta, il Disciplinare d'Asta e i suoi Allegati (fac-simile modelli), le modalità per le visite e ogni altra informazione sono disponibili sul sito istituzionale del Ministero della difesa www.difesa.it e sui siti istituzionali del Consiglio Nazionale del Notariato www.notariato.it e www.avvisinotarili.notariato.it.

Le informazioni/specifiche tecniche dei Lotti in questione potranno essere eccezionalmente modificate direttamente dal Ministero della Difesa mediante apposita "errata corrige" consultabile sui predetti siti istituzionali, fermo restando l'onere di ciascun offerente di prendere visione di tali eventuali aggiornamenti/modifiche prima della presentazione dell'offerta.

Tipologia di Asta:

L'Asta consiste nella presentazione, da parte di qualunque soggetto (persona fisica o giuridica) in possesso dei requisiti previsti per impegnarsi per contratto con la Pubblica Amministrazione, di un'offerta segreta di importo almeno pari al prezzo base indicato nel bando pubblicato in G.U.R.I..

In caso di presentazione di un'unica Offerta Segreta valida si provvederà all'aggiudicazione del Lotto a favore del soggetto che avrà presentato l'offerta stessa, mentre in caso di presentazione di più offerte segrete valide verrà esperito l'Incanto.

L'Incanto consiste nella presentazione da parte degli Offerenti di Offerte Palesi con rialzo minimo pari all'1% del

prezzo base d'asta.
In mancanza di valide Offerte Palesi in aumento durante l'Incanto, si provvederà all'aggiudicazione in favore del soggetto che ha presentato l'Offerta Segreta più alta; in caso di offerte ex aequo, l'aggiudicazione avverrà in base alla priorità temporale di registrazione dell'offerta tra tali offerte ex aequo o infine, in caso di contemporaneità di registrazione, mediante estrazione a sorte tra tali offerte ex aequo.

Cauzione e Caparra Confirmatoria:
I partecipanti dovranno, a pena di esclusione, costituire a favore del Ministero della difesa, a garanzia dell'offerta, una cauzione per un importo pari al 10% del prezzo base d'asta e secondo le modalità indicate sul relativo Disciplinare d'Asta. La Cauzione dovrà essere costituita, a pena di esclusione, mediante fideiussione bancaria o mediante assegno circolare non trasferibile, con le modalità indicate nel Disciplinare d'Asta, da depositare presso il Notaio Banditore o il Notaio Periferico. La fideiussione dovrà essere rilasciata da un Istituto Bancario legittimato al rilascio di fideiussioni in favore del Ministero della Difesa e dovrà contenere l'impegno del garante a rinnovare la stessa su richiesta del Ministero della Difesa nel caso non sia ancora intervenuta l'aggiudicazione e/o non sia stato ancora stipulato il contratto di compravendita. Tale fideiussione deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione dell'obbligato principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 comma 2 c.c., nonché l'operatività della garanzia medesima entro giorni 15, a semplice richiesta scritta del Ministero della Difesa. Dovrà inoltre, contenere l'impegno del garante a rinnovare la stessa su richiesta del Ministero della Difesa nel caso non sia ancora intervenuta l'aggiudicazione e/o non sia stato ancora stipulato il contratto di compravendita. L'assegno circolare non trasferibile dovrà essere emesso da istituto bancario o equivalente assegno postale recante la clausola di non trasferibilità intestato alla "Tesoreria dello Stato – sez. di Roma Succursale".
Inoltre, in caso di aggiudicazione, l'interessato dovrà versare, entro i termini e secondo le modalità previste al paragrafo 3.2 del Disciplinare d'Asta, la caparra confirmatoria pari al 20% del prezzo definitivo di vendita, pena la decadenza dall'aggiudicazione ed il definitivo incameramento della cauzione da parte del Ministero della difesa.

Contratto di compravendita:
Il contratto di compravendita tra il Ministero della Difesa e l'Aggiudicatario sarà stipulato dal Notaio Banditore o dal Notaio Periferico presso cui è stata presentata l'Offerta Segreta ovvero presso un Notaio di fiducia scelto dall'Aggiudicatario (da indicare utilizzando il modello in Allegato "E" al Disciplinare d'Asta).
La sottoscrizione del contratto di compravendita dovrà avvenire entro il termine essenziale di 30 (trenta) giorni naturali e consecutivi dalla ricezione da parte dell'Aggiudicatario della comunicazione circa la sussistenza delle condizioni per dare corso al rogito del contratto di compravendita. All'atto della stipula del contratto di compravendita, l'Aggiudicatario dovrà comprovare l'avvenuto versamento del saldo dell'intero prezzo di vendita, consegnando la relativa ricevuta di pagamento in originale con l'identificativo bancario CRO/TRN al Notaio di riferimento.
Nel caso di mancata stipula del contratto di compravendita entro il sopra indicato termine essenziale, per fatto o colpa dell'Aggiudicatario, quest'ultimo si intenderà decaduto dall'aggiudicazione ed il Ministero della Difesa avrà il diritto di incamerare la Cauzione e la Caparra Confirmatoria, salvo il diritto al maggior danno. In tale caso il Notaio Banditore individuerà il nuovo Aggiudicatario in base alla migliore offerta successiva, secondo le modalità di cui al paragrafo 3.2 del Disciplinare d'Asta, ovvero comunicherà alla Direzione Generale dei Lavori del Ministero della Difesa la necessità di indire una nuova Asta.
Nel caso in cui gli immobili siano stati dichiarati di interesse culturale ai sensi dell'articolo 12 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio), ai sensi dell'articolo 59 e seguenti del medesimo decreto legislativo, la compravendita sarà condizionata sospensivamente al mancato esercizio della prelazione.
Dell'esercizio o del mancato esercizio del diritto di prelazione da parte degli aventi diritto, la Direzione Generale dei Lavori del Ministero della Difesa darà tempestiva comunicazione all'Aggiudicatario convocandolo innanzi al Notaio per la formale ricognizione dell'avveramento o del non avveramento della condizione sospensiva, che dovrà avvenire entro 7 (sette) giorni naturali e consecutivi dalla convocazione; tale termine è essenziale nell'interesse del

Ministero della Difesa.
All'atto della formale ricognizione dell'avveramento della condizione sospensiva, l'Aggiudicatario dovrà comprovare l'avvenuto versamento del saldo dell'intero prezzo di vendita, consegnando la relativa ricevuta di pagamento in originale con l'identificativo bancario CRO/TRN al Notaio di riferimento per il ritiro della eventuale fideiussione.
Nel caso di mancata stipula dell'atto di ricognizione dell'avveramento della condizione sospensiva nel termine essenziale sopra indicato, per fatto o colpa dell'Aggiudicatario, quest'ultimo si intenderà decaduto dall'aggiudicazione ed il Ministero della Difesa avrà il diritto di incamerare la Cauzione e la Caparra Confirmatoria, salvo il diritto al maggior danno. In tale caso il Notaio Banditore individuerà il nuovo Aggiudicatario in base alla migliore offerta successiva, secondo le modalità di cui al paragrafo 3.2 del Disciplinare d'Asta, ovvero comunicherà alla Direzione Generale dei Lavori del Ministero della Difesa la necessità di indire una nuova Asta.
Nel caso in cui l'immobile aggiudicato sia privo della documentazione di cui all'articolo 7 del decreto del Ministro dello Sviluppo Economico 22 gennaio 2008, n. 37 e dei requisiti relativi alla conformità degli impianti, tenendo anche conto che l'immobile è stato offerto in Asta nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, l'Aggiudicatario prende atto di tale mancanza e nel rogito di compravendita rinuncerà esplicitamente alla garanzia di cui alla citata norma e ad ogni contestazione in merito. In sede di atto di compravendita l'Aggiudicatario rinuncerà altresì esplicitamente alle garanzie per vizi o per evizione ed alla facoltà di richiedere riduzioni del prezzo di aggiudicazione o risarcimenti di qualsivoglia danno connesso a quanto sopra.
L'immobile viene venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto esistente, con l'accettazione integrale della situazione edilizia e urbanistica in essere, come riportato nella Scheda Tecnica allegata a ciascun lotto e reperibile sul sito www.notariato.it, che l'aggiudicatario avrà l'onere di visionare e per la quale nulla avrà da pretendere nei confronti dell'Amministrazione Difesa. In particolare nel caso in cui risultasse qualsiasi mutamento di destinazione o opera non conforme alle norme urbanistiche, ma rientranti tra quelle sanabili ex lege, l'acquirente potrà presentare a sue cure e spese le relative domande per la regolarizzazione edilizia, sollevando la parte alienante da qualsiasi onere, spesa, responsabilità o esborso a riguardo. La partecipazione alla procedura d'Asta implica l'accettazione senza riserve della documentazione pubblicata sul sito istituzionale del Consiglio Nazionale del Notariato (www.notariato.it) relativamente al Bando d'Asta d'interesse. La partecipazione alla procedura d'asta implica l'accettazione senza riserve dei contenuti della relazione tecnica descrittiva e della conseguente valutazione estimativa. L'immobile potrà essere visionato dal potenziale acquirente nei giorni e negli orari indicati sui siti istituzionali del Ministero della Difesa (www.difesa.it) e del Consiglio Nazionale del Notariato (www.notariato.it). Nel caso l'Offerente non ritenesse necessario effettuare il sopralluogo, nessuna responsabilità potrà essere imputata al Ministero della Difesa per le eventuali difformità del bene con quanto riportato nei documenti relativi. Inoltre, si precisa che il materiale fotografico utilizzato a corredo delle documentazioni tecnico descrittive di ogni singolo Lotto potrebbe non essere pienamente corrispondente al reale stato dell'immobile che, pertanto, potrà essere verificato solo tramite sopralluogo con le modalità sopra specificate. L'eventuale diversità, comunque, non costituirà elemento di variazione del prezzo di aggiudicazione.
Il contratto di compravendita e – nel caso di immobile dichiarato di interesse culturale - il successivo atto ricognitivo dell'avveramento della condizione sospensiva, sono sottoposti al controllo di legittimità della Corte dei Conti, e pertanto gli stessi produrranno effetti successivamente alla registrazione presso il citato organo di controllo. Nei casi in cui il Ministero della Difesa o la Corte dei Conti non ratifichino la procedura di vendita l'Aggiudicatario avrà diritto al recupero di tutti gli importi come previsto al paragrafo 5 del Disciplinare d'Asta.

Onorari e spese:
In relazione al fatto che il contratto di compravendita tra il Ministero della Difesa e l'Aggiudicatario potrà essere stipulato dal Notaio presso il quale è stata depositata l'offerta, fatta salva la possibilità di designare un proprio Notaio di fiducia, ciascun offerente ha facoltà di richiedere un preventivo di massima degli oneri da

sostenere per il contratto di compravendita ai sensi della normativa vigente ed in particolare ai sensi dell'art. 9 del D.L. 1/2012, convertito dalla legge n. 27 del 24 marzo 2012.
Sono a carico dell'Aggiudicatario tutti i costi di procedura secondo quanto definito e secondo le tempistiche stabilite e riportate al punto 9 del Disciplinare d'Asta. Ogni partecipante corrisponderà al Notaio Periferico le spese relative alla presentazione di ogni singola offerta che verrà depositata presso lo stesso fino ad un importo massimo di euro 150,00, (oltre ad eventuali spese di spedizione in caso di offerta cartacea), da versare al notaio periferico nel momento della presentazione dell'offerta. Qualora l'offerta venga presentata al notaio Banditore non è dovuto l'importo suindicato per la presentazione dell'offerta.

Facoltà e riserve a favore del Ministero della difesa:
Il Ministero della difesa si riserva in ogni momento della procedura e fino alla stipula del contratto, per motivate ragioni, la facoltà di sospendere e/o non dare ulteriore corso agli atti della procedura d'asta e all'aggiudicazione senza che l'Offerente o l'Aggiudicatario possa avanzare alcuna pretesa nei suoi confronti, fermo restando l'obbligo alla restituzione della cauzione e della caparra confirmatoria e delle spese sostenute conformemente a quanto disposto nel Disciplinare d'Asta. L'Offerente non potrà avanzare alcuna pretesa nei confronti del Ministero della difesa per mancato guadagno e/o per costi sostenuti per la presentazione dell'Offerta Segreta.

Svolgimento asta:
L'asta si svolgerà il **16 giugno 2025** con modalità telematica attraverso la rete aste notarili del Consiglio Nazionale del Notariato. Le offerte potranno essere depositate fino alle ore 17:00 del **13 giugno 2025**.

Gli orari e le modalità per le visite alle unità immobiliari sono indicati sul sito istituzionale del Ministero della difesa *www.difesa.it* e sul sito istituzionale del Consiglio Nazionale del Notariato *www.notariato.it*.
Per ulteriori informazioni è possibile rivolgersi al:

a. Ministero della difesa – Direzione Generale dei Lavori:
   - Ufficio Relazioni con il Pubblico tel. 06 36806173 nei seguenti orari: dal lunedì al venerdì dalle ore 09:00 alle ore 13:30;
   - Ufficio Generale Dismissione Immobili tel. 06 36805217 nei seguenti orari: dal lunedì al giovedì dalle ore 09:00 alle ore 12:00 e dalle ore 14:00 alle ore 16:00, il venerdì dalle ore 09:00 alle ore 11:00, o, preferibilmente, all'indirizzo e-mail geniodife@geniodife.difesa.it;
b. Consiglio Nazionale del Notariato Ufficio Dismissioni solo per e-mail dismissioni.cnn@notariato.it.