

BANDO INTEGRALE DI ASTA PUBBLICA nr. 25030
UNITA' IMMOBILIARI LIBERE DI PROPRIETA' DELL'I.N.P.S.
UBICATE A COMO, MAGENTA, MANTOVA, PIEVE EMANUELE E SARONNO

Le aste si svolgeranno il 24 settembre 2025
con modalità telematica attraverso la Rete Aste Notarili del Consiglio Nazionale del Notariato

L'I.N.P.S. – Istituto Nazionale della Previdenza Sociale offre all'asta la proprietà di unità immobiliari libere facenti parte del programma di dismissione degli immobili ai sensi:

- dell'articolo 3 del decreto legge n. 351 del 25 settembre 2001, come convertito dalla legge n. 410 del 23 novembre 2001 ("Legge 410/2001");
- dell'articolo 43 bis del decreto legge numero 207 del 30 dicembre 2008, come modificato dalla legge numero 14 del 27 febbraio 2009 ("Legge 14/2009");
- del decreto interministeriale del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 21 novembre 2002, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 281 del 30 novembre 2002 ("Decreto Modalità di Vendita SCIP2"), relativo alle modalità di vendita del patrimonio immobiliare trasferito alla SCIP S.r.l. con il decreto interministeriale del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 21 novembre 2002, pubblicato nel Supplemento Ordinario numero 219 alla Gazzetta Ufficiale numero 279 del 28 novembre 2002, denominato SCIP2, ("Decreto Trasferimento SCIP2"), come richiamato dall'articolo 43 bis comma 12 secondo periodo del decreto legge n. 207 del 30 dicembre 2008, convertito con modificazioni dalla legge n. 14 del 27 Febbraio 2009;
- del comma 2 dell'art. 38 del Decreto legge 24 aprile 2017, n. 50, che ha previsto la sostituzione integrale del punto c) del secondo comma dell'art. 8 del Decreto Legge 6 luglio 2012, n.95, convertito con modificazioni con Legge 7 agosto 2012, n.135;
- dei Piani di investimento e disinvestimento 2017-2019, 2018-2020, 2019-2021 e 2020-2022 rispettivamente adottati con Determinazioni Presidenziali n. 97/2017, n. 120/2017, n. 154/2017 n. 54/2018, n. 131/2018, n. 62/2019 e n. 121/2019 ed approvati con Determinazioni del Consiglio di Indirizzo e Vigilanza dell'Istituto n. n. 23/2017, n. 28/2017, n. 10/2018, n. 18/2018, n. 19/2019 e n. 27/2019;
- del regolamento per gli investimenti e disinvestimenti immobiliari adottato dall'Istituto con Determinazione Presidenziale n. 131/2017;
- della Convenzione con il Consiglio Nazionale del Notariato del 14/05/2021 per la gestione delle procedure d'asta e la vendita degli immobili con l'utilizzo di una procedura telematica via Web;
- della Risoluzione del Ministero delle Finanze del 23 maggio 2000 n. 67;
- del Disciplinare d'Asta vigente alla data di pubblicazione del presente Bando.



Le Aste sono effettuate per singoli **Lotti**, ognuno costituito da una o più unità comprensive di eventuali pertinenze e accessori. L'**Elenco Lotti**, completo di documentazione (planimetrie, foto, ecc.), l'**elenco dei Notai** presso i quali è possibile depositare le offerte e il presente **Bando Integrale**, nonché il **Disciplinare d'Asta** e i suoi Allegati (fac-simile Modelli di partecipazione), che regolano le modalità di partecipazione e di svolgimento dell'Asta e le modalità per effettuare eventuali sopralluoghi agli immobili, sono disponibili sul sito internet dell'I.N.P.S. (www.inps.it), sui siti internet del Consiglio Nazionale del Notariato (www.notariato.it e www.avvisinotarili.notariato.it), presso i Notai Banditori.

Le informazioni relative ai lotti potranno essere aggiornate o rettificate mediante apposita pubblicazione sui citati siti web, restando onere di ciascun offerente prendere visione di tali eventuali aggiornamenti prima della presentazione di ciascuna offerta.

L'INPS fa divieto di replicare con qualunque mezzo le pubblicazioni di tali bandi o dei singoli lotti che li compongono o diffondere la relativa documentazione per scopi commerciali, non riconoscendo le attività di intermediazione di soggetti terzi, e riservandosi di agire presso gli organi competenti in caso di violazione di tale divieto.

Gli immobili verranno posti in vendita a corpo, nello stato di fatto, di diritto, di manutenzione e di consistenza in cui si trovano, con ogni pertinenza di proprietà, impianti esistenti, servitù attive e passive ove esistenti.

Tipologia di Asta

L'Asta senza incanto, consiste nella presentazione di offerte segrete, cartacee, digitali o cartacee digitalizzate, innanzi al Notaio Banditore o al Notaio Periferico (Notaio Abilitato alla Rete Aste Notarili il cui elenco è consultabile sui siti del notariato www.notariato.it e www.avvisinotarili.notariato.it), di importo almeno pari al prezzo base d'Asta indicato nell'Elenco Lotti. Il Notaio provvede all'aggiudicazione del Lotto a favore del soggetto che avrà presentato la valida offerta di valore più elevato, non eguagliata da altra valida offerta.

Il Notaio Banditore, nel solo caso in cui risultino presentate più Offerte valide di pari importo collocate ex-aequo al primo posto in graduatoria, darà luogo all'**Incanto** utilizzando il sistema informatico del Consiglio Nazionale del Notariato (RAN), provvedendo a legittimare esclusivamente gli Offerenti ex aequo per la partecipazione all'Incanto.

L'incanto si terrà in sessioni della durata di 3 minuti entro cui ciascun Offerente potrà prenotarsi e presentare un'Offerta Palese in aumento rispetto al prezzo base d'Incanto e per le successive sessioni in aumento rispetto alla valida Offerta di importo più elevato, con rialzo minimo pari ad € 2.000,00 (duemila/00). Il Notaio Banditore procederà a confermare la validità di ciascuna Offerta Palese in aumento e ad avviare una nuova sessione.

In assenza di ulteriori valide Offerte Palesi in aumento, allo scadere della sessione d'Incanto (3 minuti), il Notaio Banditore procederà ad aggiudicare il Lotto a favore del miglior Offerente ed a indicare quale prezzo di aggiudicazione l'importo dell'ultima valida Offerta Palese in aumento di

valore più elevato.

In mancanza di valide Offerte palesi in aumento si provvederà all'aggiudicazione in favore del soggetto che ha presentato l'offerta più alta o, in caso di ex aequo, in base alla priorità temporale di registrazione dell'offerta.

Cauzione

I partecipanti dovranno, a pena di esclusione, costituire a garanzia dell'Offerta, una cauzione per un importo almeno pari al 10% del prezzo base d'Asta del Lotto per cui presentano l'offerta.

La cauzione dovrà essere costituita, a pena di esclusione, mediante assegno circolare non trasferibile emesso da istituto bancario o vaglia circolare postale recante la clausola di non trasferibilità intestato a I.N.P.S., da depositare presso il Notaio Banditore o Periferico, presso il quale viene depositata l'Offerta.

Ulteriore Cauzione

L'Aggiudicatario, definitivo, dovrà entro il termine essenziale di quindici giorni dalla Data dell'Aggiudicazione definitiva, costituire a favore dell'I.N.P.S., a pena di decadenza dall'aggiudicazione e di incameramento della cauzione prestata, un'ulteriore cauzione di importo pari al 10% del prezzo di aggiudicazione di ciascun lotto, di cui sia risultato aggiudicatario. L'ulteriore cauzione deve essere costituita, a pena di esclusione, mediante assegno circolare non trasferibile emesso da istituto bancario o vaglia circolare postale recante la clausola di non trasferibilità intestato a I.N.P.S., da depositare presso il Notaio Banditore o Periferico presso il quale è stata presentata offerta. È onere dell'Aggiudicatario essere presente all'Asta o informarsi sul risultato dell'Asta per rispettare tale termine.

Contratto di compravendita

Il contratto di compravendita, coerente con la bozza pubblicata sui siti sopra indicati, potrà essere stipulato anche presso il Notaio (Banditore o Periferico) presso il quale è stata depositata l'offerta contestualmente all'integrale corresponsione del prezzo, detratti gli importi eventualmente imputati a conto prezzo delle cauzioni prestate, entro il termine essenziale, nell'interesse dell'I.N.P.S., di 90 giorni decorrenti dalla data dell'aggiudicazione pena, in caso di inadempimento, il definitivo incameramento di entrambe le cauzioni.

In ogni caso la stipula dell'atto di compravendita è subordinata al rispetto delle procedure e dei vincoli previsti dal D. Lgs. n. 42/2004; nel caso in cui la possibilità di cessione delle unità immobiliari sia oggetto di provvedimento di autorizzazione all'alienazione da parte della competente struttura del Ministero per i Beni e per le Attività Culturali il predetto termine essenziale di 90 giorni decorre dalla data del provvedimento di autorizzazione all'alienazione.

Onorari e spese

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 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.

Sono interamente a carico dell'Aggiudicatario definitivo, secondo quanto definito al punto 8 del Disciplinare d'Asta, l'onorario del Notaio Banditore e le spese sostenute, dallo stesso, per la gestione informatica della procedura d'Asta per la redazione del Verbale d'asta che sono variabili e precisamente saranno ripartiti in tre fasce di valore:

- a) in caso di aggiudicazione di lotti aventi prezzo base fino a € 30.000,00 (euro trentamila), 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 € 600,00 (euro seicento/00) oltre IVA e le spese occorse per la gestione dell'asta attraverso la piattaforma RAN e per la pubblicazione sul portale "Avvisi Notarili" in € 290,00 (euro duecentonovanta/00) oltre IVA per lotto aggiudicato, fermi restando gli altri costi successivamente indicati;
- b) in caso di aggiudicazione di lotti aventi prezzo base superiore a € 30.000,00 (euro trentamila/00) e fino a € 1.000.000,00 (euro unmilione/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 ad € 1.200,00 (euro milleduecento/00) oltre IVA e le spese occorse per la gestione dell'asta attraverso la piattaforma RAN e per la pubblicazione sul portale "Avvisi Notarili" in € 290,00 (euro duecentonovanta/00) oltre IVA per lotto aggiudicato, fermi restando gli altri costi successivamente indicati;
- c) in caso di aggiudicazione di lotti aventi prezzo base superiore a € 1.000.000,00 (euro unmilione/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 ad € 1.800,00 (euro milleottocento/00) oltre IVA e le spese occorse per la gestione dell'asta attraverso la piattaforma RAN e per la pubblicazione sul portale "Avvisi Notarili" in € 340,00 (euro trecentoquaranta/00) oltre IVA per lotto aggiudicato, fermi restando gli altri costi successivamente indicati.

Sono inoltre dovute le spese e le imposte inerenti il Verbale d'Asta quali, a titolo meramente esemplificativo, le spese per bolli, accessori, imposte, tasse ed oneri di qualsiasi genere. Gli onorari e le imposte suddette sono interamente a carico dell'aggiudicatario.

In relazione al fatto che il contratto di compravendita tra l'I.N.P.S., e l'Aggiudicatario potrà anche essere stipulato dal Notaio (Banditore o Periferico) presso il quale ha presentato l'Offerta il soggetto Aggiudicatario, ciascun offerente ha facoltà di richiedere al momento della presentazione dell'Offerta un preventivo di massima, ai sensi dell'art. 9 del DL 1/2012, convertito dalla legge n. 27 del 24 marzo 2012. I suddetti importi, dovranno essere versati entro 3 giorni dalla comunicazione di avvenuta aggiudicazione e le prove degli avvenuti versamenti dovranno essere fornite al Notaio incaricato dell'atto di vendita nel giorno fissato per la stipula.

In merito al "Regime Fiscale" la Risoluzione del Ministero delle Finanze del 23 maggio 2000 n. 67 chiarisce, inequivocabilmente, che il trattamento fiscale applicabile alla cessione degli immobili degli Enti Previdenziali è "l'Imposta di Registro".

Facoltà e riserve a favore dell'Ente

Conformemente a quanto disposto al punto 5 del Disciplinare d'Asta, l'I.N.P.S. si riserva in ogni momento della procedura e fino alla stipula del contratto, per motivate ragioni, la facoltà di modificare, sospendere e/o non dare ulteriore corso agli atti della Procedura d'Asta e



all'aggiudicazione senza che gli offerenti o l'Aggiudicatario possano avanzare alcuna pretesa nei suoi confronti, fermo restando, in caso di annullamento della Procedura d'Asta o dell'aggiudicazione, l'obbligo alla restituzione in favore degli offerenti o dell'Aggiudicatario delle cauzioni versate, degli onorari e delle spese sostenute conformemente a quanto disposto dal Disciplinare d'Asta. L'Offerente non potrà avanzare alcuna pretesa nei confronti dell'I.N.P.S. per mancato guadagno e/o per costi sostenuti per la presentazione dell'Offerta d'Asta.

Per tutti gli Immobili che sono stati realizzati da oltre 70 anni, è in corso di applicazione la disciplina per la tutela dei beni culturali e ambientali disciplinata dal Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio di cui al D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni e integrazioni.

Si ricorda che la procedura telematica consente sia il consueto deposito di un'offerta cartacea in busta chiusa sia, in alternativa, il deposito dell'offerta in formato digitale o cartacea digitalizzata con le modalità indicate dal vigente Disciplinare d'Asta e che per la partecipazione all'Asta il deposito dell'offerta dovrà avvenire, previo appuntamento, entro i termini indicati nell'Elenco Lotti, presso il Notaio Banditore ovvero presso uno dei Notai Periferici il cui elenco ufficiale è disponibile sui siti internet del Consiglio Nazionale del Notariato (www.notariato.it/ran e www.avvisinotarili.notariato.it).

Le offerte dovranno pervenire entro le ore 17:00 del 23 settembre 2025, termine indicato nell'Elenco Lotti.

Per ulteriori informazioni è possibile rivolgersi alla Romeo Gestioni S.p.A. (e-mail asteinps@grupporomeo.com) che cura la gestione degli immobili Inps, o in alternativa per le sole info procedurali al Consiglio Nazionale Notariato (e-mail dismissioni.cnn@notariato.it). Per le visite degli immobili prenotarsi presso il sito della Romeo Gestioni S.p.A. all'indirizzo: <https://inps.romeogestioni.com/aste/prenota>