

Repertorio N.

Raccolta N.

**COMPRAVENDITA**  
REPUBBLICA ITALIANA

Avanti a me Dott. \_\_\_\_\_, Notaio iscritto al Ruolo del  
del \_\_\_\_\_ Distretto \_\_\_\_\_ Notarile di \_\_\_\_\_

SONO COMPARSI:

L'ISTITUTO NAZIONALE DELLA PREVIDENZA SOCIALE (in sigla e nel prosieguo "I.N.P.S."), con sede in \_\_\_\_\_, Via Ciro il Grande, \_\_\_\_\_ Ente di Diritto Pubblico, Codice Fiscale 80078750587, Partita IVA 02121151001, in **persona del/della** \_\_\_\_\_ nato/a a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, domiciliato/a per la carica presso \_\_\_\_\_, il/la quale agisce nella sua qualità di \_\_\_\_\_;

a quest'atto facoltizzato giusta determina del \_\_\_\_\_  
che in copia conforme mi viene esibita;

- \_\_\_\_\_ il sig. \_\_\_\_\_, **nato/a a** \_\_\_\_\_ - ( \_\_\_\_\_ ) **il** \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_

. nel corso di quest'atto anche "parte acquirente".

Dell'identità personale dei componenti io Notaio sono certo.

I medesimi dichiarano e

PREMETTONO CHE:

a) ai sensi dell'art. 8, comma 2, lett. c) del D.L. 95/2012 convertito dalla L. 135/2012 come modificato dall'art. 38, comma 2°, del D.L. 50/2017 convertito dalla L. 96/2017, l'I.N.P.S. deve provvedere "**alla completa dismissione del proprio patrimonio immobiliare da reddito**, nel rispetto dei vincoli di legge ad esso applicabili, ivi compresi quelli derivanti dal decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, anche attraverso il conferimento di parte del patrimonio a fondi di investimento immobiliare costituiti dalla società di gestione del risparmio di cui all'articolo 33 del decreto-legge 6 luglio 2011, n. 98, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 luglio 2011, n. 111, con l'obiettivo di perseguire una maggiore efficacia operativa ed una maggiore efficienza economica";

b) le determinazioni presidenziali n.97, del 7 giugno 2017 e n.120, del 18 luglio 2017, è stato originariamente adottato il "Piano di investimento e disinvestimento del patrimonio immobiliare non strumentale e del patrimonio mobiliare 2017-2019", approvato con deliberazione del Consiglio di Indirizzo e Vigilanza dell'INPS n.23, del 18 luglio 2017, e successivamente sono stati adottati ed

approvati dai competenti Organi dell'Istituto i periodici piani di investimento e disinvestimento e i relativi aggiornamenti, tutti oggetto dei previsti decreti interministeriali di verifica del rispetto dei saldi strutturali di finanza pubblica fino al "Piano di investimento e disinvestimento del patrimonio immobiliare non strumentale e del patrimonio mobiliare 2021-2023", adottato con deliberazione del Consiglio di Amministrazione dell'INPS n.85, del 25 novembre 2020 e approvato con deliberazione del Consiglio di Indirizzo e Vigilanza dell'INPS n. 22, del 29 dicembre 2020;

c) l'I.N.P.S. ha adottato i "Piani di investimento e disinvestimento" triennali con Determinazioni Presidenziali n.97 del 7 giugno 2017, n.120 del 18 luglio 2017, n.154 del giorno 11 ottobre 2017, n.54 del 16 maggio 2018, n.131 del 24 ottobre 2018 e n. 62 del 19 giugno 2019, con deliberazione dall'organo munito dei Poteri del CdA n. 121 del 6 novembre 2019, con deliberazioni del CdA n. 85 del 25 novembre 2020, n. 177 del 30 novembre 2021 e n. 258 del 21 dicembre 2022, con determinazione commissariale n.78 del 2 novembre 2023, con deliberazione del CdA n.115 del 20 novembre 2024 e da ultimo con deliberazione del CdA n.183 del 26 novembre 2025 approvato con deliberazione del Consiglio di Indirizzo e Vigilanza n.14 del 18 dicembre 2025

**d) la presente compravendita rientra nell'ambito della normativa** sopra richiamata;

**e) l'I.N.P.S. ha sottoscritto Convenzione con il Consiglio Nazionale del Notariato** per la vendita degli immobili con l'utilizzo di una procedura telematica via Web;

**f) in data \_\_\_\_\_ è stato pubblicato sui siti <www.inps.it>, <www.avvisinotarili.notariato.it> e <www.notariato.it> l'avviso ID \_\_\_\_\_ - LOTTO \_\_\_\_\_ - relativo all'asta pubblica per la vendita dell'immobile sito nel Comune di \_\_\_\_\_, Bando \_\_\_\_\_, LOTTO \_\_\_\_\_, rientrante tra i beni oggetto dell'asta dell'I.N.P.S.;**

**g) da verbale d'asta redatto, in data \_\_\_\_, dal dott.\_\_\_\_, Notaio in \_\_\_\_\_, iscritto al Collegio dei Distretti Riuniti di \_\_\_\_\_, registrato all'ufficio di \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_ serie \_\_\_\_, il componente signor \_\_\_\_\_ risultava aggiudicatario in via definitiva del Lotto.**

TANTO PREMESSO

quale parte integrante e sostanziale del presente atto, convengono e stipulano quanto segue

#### **ARTICOLO 1**

#### **(CONSENSO E OGGETTO)**

L'ISTITUTO NAZIONALE DELLA PREVIDENZA SOCIALE  
VENDE

Marzo 2026

Al signor \_\_\_\_\_ ", il quale

COMPRA

la **piena proprietà** dell'**immobile sito nel Comune di \_\_\_\_\_**, Bando \_\_\_\_\_, LOTTO \_\_\_\_\_, e precisamente:

#### **DESCRIZIONE CONFINI DATI CATASTALI**

Si allega al presente atto (**All. \_\_\_**) copia della planimetria dell'unità immobiliare in oggetto, così come depositata in catasto. Quanto alla provenienza della proprietà del lotto oggetto del presente atto, l'INPS rinvia all'atto di compravendita per notar \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, rep. n. \_\_\_\_\_, trascritto a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ ai nn.\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_.

#### **ARTICOLO 2**

##### **(PRECISAZIONI)**

La vendita di cui al presente atto viene fatta ed accettata nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile venduto si trova, ben conosciuto e di pieno gradimento della parte acquirente, e comprende i connessi diritti, accessori, accessioni e pertinenze, nonché la quota condominiale delle cose comuni del fabbricato del quale la consistenza immobiliare in oggetto è parte, così come elencate dall'art. 1117 c.c., dai titoli di provenienza, nonché dal regolamento di condominio che si allega al presente atto sotto la **lettera " "**, e che la parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare, obbligandosi ad osservarlo e farlo osservare per sé e i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, con il diritto ai servizi comuni del condominio. Qualora presso l'immobile oggetto del presente atto di compravendita siano state sostenute spese di straordinaria manutenzione, la parte venditrice manterrà il diritto alle detrazioni ai fini delle agevolazioni fiscali previsti dalla legge.

La parte acquirente esonera la parte venditrice da ogni responsabilità per qualsiasi titolo o causa e dall'obbligo di effettuare ulteriori opere di ultimazione, migliorie, manutenzione, adeguamento di impianti, anche se non conformi a legge, nonché con tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù attive e passive inerenti.

#### **ARTICOLO 3**

##### **(PREZZO - MEDIATORI - RINUNZIA A IPOTECA LEGALE)**

Le parti dichiarano che il prezzo è stato convenuto in **Euro** \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) per l'immobile sito nel Comune di \_\_\_\_\_, Bando \_\_\_\_\_ LOTTO \_\_\_\_\_.

che la parte venditrice, come in atto rappresentata, dichiara di avere ricevuto prima d'ora dalla parte acquirente, alla quale rilascia ampia, finale e liberatoria quietanza di saldo, con dichiarazione di non avere altro a pretendere in dipendenza della

presente compravendita, e con rinuncia ad ogni ipoteca legale ed esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari da qualsiasi responsabilità al riguardo.

Il prezzo della vendita è stato determinato secondo quanto disposto dal Decreto Legge 25 settembre 2001 n. 351, convertito con modificazioni nella Legge 23 novembre 2001 n. 410 nonché da ogni altra norma anche regolamentare vigente ed applicabile ed esso è stato concordemente accettato, senza alcuna riserva dalla parte acquirente.

Le parti dichiarano di non volersi avvalere, stante la natura della presente alienazione, della facoltà di deposito del prezzo presso il notaio rogante.

EVENTUALE RICHIESTA DI APPLICAZIONE PER MECCANISMO PREZZO VALORE  
COMMA 497 L. N. 266/2005

Ad ogni effetto di legge, le parti, in via sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del D.P.R. n. 445/2000, e consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazione mendace, nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, in relazione a quanto disposto dall'art. 35, comma 22, del D.L. 4 luglio 2006 n. 223, convertito in legge 4 agosto 2006 n. 248,

#### D I C H I A R A N O

A) che non si sono avvalse dell'opera di mediatori;

B) che il prezzo suddetto è stato pagato come segue:

- euro \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) con assegno circolare non trasferibile N \_\_\_\_\_, intestato a INPS incassato in data ....;

- euro \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) con bonifico bancario istantaneo sul conto.n. .... intestato a INPS regolarmente incassato in data .....

- euro \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) con bonifico bancario istantaneo sul conto.n. .... intestato a INPS regolarmente incassato in data .....

\*\*\*\*\*

#### **ARTICOLO 4**

##### **(POSSESSO - EFFETTI - CONDOMINIO)**

La parte venditrice trasmette il giorno della stipula, con consegna delle chiavi, il possesso della consistenza immobiliare in oggetto, nello stato in cui essa si trova, alla parte acquirente, che dichiara di ben conoscerne stato e consistenza e che da oggi ne godrà i frutti e ne supporterà i relativi oneri.

La parte venditrice si impegna a comunicare all'amministratore del

Marzo 2026

condominio l'avvenuto trasferimento di proprietà indicando i dati identificativi della parte acquirente, affinché l'amministratore medesimo possa inviare i prossimi avvisi di pagamento alla nuova proprietà.

Le spese di straordinaria amministrazione deliberate e le cui rate siano maturate in data antecedente alla data del presente atto di compravendita restano a carico della parte venditrice, mentre saranno per patto espresso tra le parti restano accollate alla parte acquirente, in quanto soggetto effettivamente beneficiario dei miglioramenti che saranno apportati all'immobile, le spese deliberate (come da verbale dell'assemblea ove presenti le deliberazioni assunte) le cui rate matureranno successivamente alla data di sottoscrizione di tale atto, oltre alle rate relative alle spese di ordinaria amministrazione che matureranno successivamente alla data odierna.

Saranno comunque sempre ed in ogni caso a carico della parte acquirente pro quota le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria degli stabili al quale la porzione immobiliare compravenduta appartiene, per imposte, sovraimposte e tasse erariali, regionali, provinciali e comunali, per l'assicurazione contro gli incendi e la responsabilità civile, per il riscaldamento, ascensori, portierato ove esistente e pulizia, illuminazione scale e luoghi comuni, acqua, fognature, sgombero immondizie, manutenzione spazi verdi, nonché tutte le spese di ogni genere che gravano o graveranno gli immobili, gli accessori e le parti comuni dello stabile di appartenenza e del complesso edilizio del quale lo stabile stesso fa parte.

#### **ARTICOLO 5**

##### **(DISPENSA DALL'OBBLIGO DI CONFORMITA' CATASTALE E DALLE DICHIARAZIONI URBANISTICHE - DISPENSA DA RESPONSABILITA' DELL'ENTE)**

Ai sensi dell'art. 3 comma 18 del Decreto Legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla Legge 23 novembre 2001 n. 410 e così come modificato dall'art. 20, comma 4, lettera a), legge n. 164 del 2014, gli enti pubblici sono esonerati dalla consegna dei documenti relativi alla proprietà dei beni e alla regolarità urbanistica-edilizia e fiscale nonché dalle dichiarazioni di conformità catastale previste dall'articolo 19, commi 14 e 15, del Decreto Legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122 per cui l'ente viene dispensato dalla prestazione di garanzia circa la piena proprietà, la legittima provenienza e la libera disponibilità del lotto in oggetto, avvenendo la presente vendita a rischio e pericolo dell'acquirente.

In virtù, inoltre, dell'art. 11 quinquies comma 6 del Decreto Legge 30 settembre 2005 n. 203 convertito con modificazioni dalla Legge 2 dicembre 2005, n. 248, il disposto dell'indicato art. 3, comma 18 del A)L. 351/2001, deve interpretarsi nel senso che gli enti pubblici sono esonerati anche dall'obbligo di rendere le dichiarazioni urbanistiche

richieste dalla legge per la validità degli atti nonché dall'obbligo di allegazione del certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti le aree interessate dal trasferimento.

Infine, ai sensi dell'art. 3, comma 19 bis dell'indicato D.L. 351/2001 "nei casi delle operazioni immobiliari di cui al presente articolo, e di quelle di cui all'articolo 11-quinquies del decreto-legge 30 settembre 2005, n. 203, convertito, con modificazioni, dalla legge 2 dicembre 2005, n. 248, l'attestato di prestazione energetica di cui all'art. 6 del decreto legislativo 19 agosto 2005 n. 192, può essere acquisito successivamente agli atti di trasferimento e non si applica la disposizione di cui al comma 3 del medesimo art. 6".

L'acquirente dichiara comunque di essere consapevole che l'I.N.P.S., come sopra meglio precisato, è esonerato da ogni responsabilità e/o onere derivanti da difformità e irregolarità di natura urbanistica e/o catastale eventualmente afferenti l'immobile oggetto della presente compravendita e che a norma del combinato disposto dei comma 5 e 6 dell'art. 40 della legge 47/1985 e del comma 59 dell'art. 2 della L. 662/1996, ha facoltà, in caso in cui le unità immobiliari acquistate fossero oggetto di opere abusive di cui alla citata normativa, di richiedere entro i termini di legge la concessione in sanatoria prevista dalla normativa stessa.

## **ARTICOLO 6 (IMPIANTI)**

La parte acquirente, con riferimento a quanto acquistato:

-dichiara e riconosce che l'alienazione ha luogo avendo riguardo all'attuale stato di fatto dei beni venduti ed in particolare dell'attuale stato di fatto degli impianti che potrebbero risultare non conformi pienamente alla normativa in materia di sicurezza;  
-prende espressamente atto della possibile non (piena) conformità degli impianti alla normativa in materia di sicurezza, e dei rischi per l'incolumità delle persone e circa i danni alle cose che possono derivare dall'assenza di conformità degli impianti rispetto alla normativa in materia di sicurezza.

Ai fini di quanto precede, l'acquirente dichiara:

a) di avere visitato ed ispezionato con attenzione i beni oggetto dell'acquisto, di conoscerne lo stato di fatto ed, in particolare, di aver esaminato lo stato degli impianti e di essere perfettamente a conoscenza della loro possibile non conformità alla normativa in materia di sicurezza;

b) di aver accettato di acquistare i beni in oggetto nello stato in cui si trovano e, pertanto dotati di impianti che potrebbero essere non conformi (pienamente) alla normativa in materia di sicurezza, e

di aver irrevocabilmente rinunciato a pretendere dalla parte venditrice l'adeguamento degli impianti in materia di sicurezza;  
c) di rinunciare irrevocabilmente, ai sensi dell'art. 1490 c.c., alla garanzia di conformità degli impianti alla normativa in materia di sicurezza.

La parte acquirente esonera espressamente la parte venditrice per ogni responsabilità per inadempimenti pre-contrattuali e contrattuali di qualsiasi genere, salvo i casi di dolo o colpa grave.

#### **ARTICOLO 7**

##### **(SPESE - DICHIARAZIONI FISCALI)**

Gli oneri e le spese notarili e fiscali connessi al presente atto, nonché ogni altro onere, costo e spesa derivante dallo stesso, saranno integralmente a carico della parte acquirente.

#### **ARTICOLO 8**

##### **(TRATTAMENTO DATI PERSONALI)**

Le parti, come sopra rappresentate, dichiarano di essere state informate, ai sensi e per gli effetti dell'art. 13 del D.Lgs. n. 196/2003 (codice in materia di protezione dei dati personali) nonché dell'art. 13 del Regolamento U.E. n. 679/2016 GDPR, che i loro dati personali, oggetto di trattamento in relazione all'incarico conferito, verranno conservati presso il Notaio rogante su supporto cartaceo e/o con modalità informatiche e utilizzati ai fini dei conseguenti adempimenti presso i pubblici uffici, nei casi e nei modi di legge, anche con l'ausilio di soggetti appositamente delegati, ferme le facoltà di accesso, correzione, aggiornamento, integrazione e cancellazione riconosciute dalla legge agli interessati, che espressamente consentono ed autorizzano la raccolta, conservazione, anche oltre i termini di legge, e comunicazione dei dati in oggetto.

#### **ARTICOLO 9**

##### **(RINVIO)**

Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente contratto devono intendersi applicabili le normative vigenti in materia di alienazioni del patrimonio immobiliare degli enti previdenziali e in particolare il disposto di cui al D.L. 351/2001 convertito con L. 410/2001 e successive modificazioni e/o integrazioni.

Io notaio sono stato espressamente dispensato dai componenti dalla lettura di quanto allegato al presente atto.