



Istituto Nazionale Previdenza Sociale

DISCIPLINARE DI VENDITA A TRATTATIVA PRIVATA DI UNITÀ IMMOBILIARI DI PROPRIETÀ DELL'INPS

1. PRINCIPI GENERALI

In linea con quanto previsto dal Regolamento per gli investimenti e i disinvestimenti immobiliari, per tutte le unità immobiliari rimaste invendute a seguito dell'espletamento di almeno tre turni d'asta, di cui almeno uno con prezzo a base d'asta pari al 50% del valore alla base del primo turno d'asta, l'INPS può procedere alla dismissione tramite trattativa privata, per lotti singoli o aggregati.

La trattativa privata non può, in ogni caso, essere conclusa per un corrispettivo inferiore al 40% del prezzo posto a base d'asta nel primo turno d'asta esperito per l'immobile (o gli immobili, in caso di lotti aggregati) oggetto della trattativa privata.

La presenza di immobili disponibili alla dismissione tramite trattativa privata è comunicata sul sito Internet dell'Istituto.

Qualora pervenga un'offerta vincolante di acquisto per un immobile disponibile alla dismissione tramite trattativa privata, ne viene data comunicazione sul sito Internet dell'Istituto e possono essere presentate offerte concorrenti di importo superiore a quello dell'offerta vincolante entro venti giorni dalla comunicazione.

In presenza di offerte concorrenti, si procede alla fase dei rilanci di fronte ad un Notaio. In assenza di offerte concorrenti la trattativa privata si conclude all'importo oggetto dell'offerta vincolante pervenuta.

Al di fuori delle ipotesi di cui ai commi precedenti, l'Inps può procedere alla dismissione di immobili tramite trattativa privata nei confronti di amministrazioni pubbliche inserite nel conto economico consolidato, come individuate dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT) ai sensi del comma 3 dell'articolo 1 della legge 31 dicembre 2009, n. 196, affinché vengano destinati a finalità istituzionali delle stesse e previa attestazione della congruità del prezzo da parte dell'Agenzia del Demanio.

Il ricevimento di un'offerta di acquisto a trattativa privata non comporta per l'INPS alcun obbligo o impegno nei confronti dell'offerente né, per quest'ultimo, alcun diritto o pretesa a qualsivoglia titolo.

Non saranno ritenute valide eventuali offerte che siano subordinate, in tutto o in parte, a condizioni di qualsiasi genere.

Il presente disciplinare regola le modalità e le condizioni per la presentazione di offerte di acquisto a trattativa privata di unità immobiliari di proprietà dell'INPS.

2. PRESENTAZIONE DI OFFERTE DI ACQUISTO A TRATTATIVA PRIVATA

Con riferimento agli immobili disponibili alla dismissione tramite trattativa privata indicati sul sito Internet dell'Istituto possono essere presentate offerte vincolanti di acquisto a trattativa privata da parte di persone fisiche o di persone giuridiche. Non è consentita la presentazione di offerte vincolanti di acquisto a trattativa privata, per persona da nominare ex art. 1401 c.c..

- In caso di offerta di acquisto presentata da persone fisiche, all'offerta deve essere allegata la copia del codice fiscale e di un valido documento di riconoscimento sottoscritto dall'offerente;
- In caso di offerta di acquisto presentata da persone giuridiche, all'offerta, sottoscritta dal legale rappresentante del soggetto offerente, deve essere allegata la dichiarazione sostitutiva di atto notorio dei poteri di firma del rappresentante medesimo;
- In caso di offerta di acquisto presentata da un procuratore del soggetto offerente, all'offerta, sottoscritta dal procuratore medesimo, deve essere allegata la procura attestante il possesso dei poteri di firma, in originale o copia conforme autenticata;

L'importo preso a base di riferimento per l'avvio della dismissione a trattativa privata è costituito dal 50% del valore alla base del primo turno d'asta esperito per ciascun lotto singolo o dalla sommatoria di tale valore per tutti i lotti singoli confluiti in un lotto aggregato, come riportato sul sito Internet dell'Istituto nella sezione dedicata alla dismissione a trattativa privata.

L'offerta di acquisto deve riportare l'esatta indicazione dei seguenti elementi:

- oggetto dell'offerta di acquisto (lotto singolo o lotto aggregato);
- prezzo offerto, in cifre e in lettere;
- indirizzo PEC dove ricevere le comunicazioni eventualmente previste;
- impegno a versare, entro 5 giorni lavorativi dall'aggiudicazione, all'esito della trattativa privata, un deposito cauzionale complessivamente pari al 20% (venti per cento) del prezzo a cui si è conclusa la trattativa privata medesima, inclusivo del deposito cauzionale eventualmente già versato;
- accettazione che l'offerta è irrevocabile, incondizionata e vincolante per l'offerente per il periodo di 120 (centoventi) giorni e che, in caso di conclusione positiva della trattativa privata, la stipula del contratto definitivo di vendita, deve avvenire entro il termine di 60 (sessanta) giorni, nell'interesse dell'Istituto, dalla data di conclusione della trattativa privata.

L'offerta di acquisto può anche avere ad oggetto una pluralità di lotti singoli o di lotti aggregati. In tal caso le regole di seguito enunciate si applicheranno alla pluralità di lotti (nel loro complesso) oggetto dell'offerta di acquisto.

In caso di lotto singolo o aggregato con importo a base di riferimento per l'avvio della dismissione a trattativa privata inferiore ad Euro 20.000,00 (ventimila/00) complessivi, non è prevista la costituzione di alcun deposito cauzionale al momento della presentazione dell'offerta di acquisto a trattativa privata.

In caso di lotto singolo o aggregato con importo a base di riferimento per l'avvio della dismissione a trattativa privata superiore ad Euro 20.000,00 (ventimila/00) complessivi, al momento della presentazione dell'offerta di acquisto a trattativa privata è prevista, a

garanzia dell'offerta, la costituzione di un deposito cauzionale, sotto forma di assegno circolare non trasferibile intestato a INPS – Istituto Nazionale della Previdenza Sociale per un importo almeno pari al 10% dell'importo a base di riferimento per l'avvio della dismissione a trattativa privata.

Il deposito cauzionale versato è, in ogni caso, infruttifero e non produce interessi.

L'offerta di acquisto a trattativa privata deve essere presentata alla Direzione Regionale dell'INPS della regione dove sono ubicate le unità immobiliari oggetto dell'offerta medesima o alla Direzione Centrale Patrimonio e Investimenti, secondo quanto riportato sul sito Internet dell'Istituto nella sezione dedicata alla dismissione a trattativa privata, in corrispondenza di ciascun lotto, con le seguenti modalità:

- in caso di lotto singolo o aggregato con importo a base di riferimento per l'avvio della dismissione a trattativa privata superiore ad Euro 20.000,00 (ventimila/00) complessivi, per il quale è prevista la costituzione di un deposito cauzionale sotto forma di assegno circolare non trasferibile, la presentazione dell'offerta di acquisto a trattativa privata dovrà avvenire tramite consegna a mano o con raccomandata A.R. (in quest'ultimo caso l'INPS non risponde della tempistica di ricevimento dell'offerta ai fini della successiva fase delle "offerte concorrenti" di cui al successivo punto 3.). I recapiti di ricevimento sono riportati sul sito Internet dell'Istituto nella sezione dedicata alla dismissione a trattativa privata, in corrispondenza di ciascun lotto.
- In caso di lotto singolo o aggregato con importo a base di riferimento per l'avvio della dismissione a trattativa privata inferiore ad Euro 20.000,00 (ventimila/00) complessivi, non essendo prevista la costituzione di alcun deposito cauzionale, la presentazione dell'offerta di acquisto a trattativa privata potrà avvenire, oltre che con le modalità sopra indicate, anche a mezzo PEC (dall'indirizzo PEC indicato all'interno dell'offerta di acquisto medesima). Gli indirizzi PEC delle strutture centrali e territoriali destinatarie dell'offerta di acquisto sono riportati sul sito Internet dell'Istituto nella sezione dedicata alla dismissione a trattativa privata, in corrispondenza di ciascun lotto.

La redazione dell'offerta di acquisto con l'indicazione degli elementi richiesti nel presente Disciplinare, la presenza dei documenti relativi all'identità ed ai poteri di firma dell'offerente e la presenza dell'assegno circolare relativo al deposito cauzionale eventualmente previsto costituiscono condizioni indispensabile per la ricevibilità dell'offerta.

I potenziali offerenti possono visionare gli immobili oggetto di dismissione a trattativa privata con le modalità indicate sul sito Internet dell'Istituto nella sezione dedicata alla dismissione a trattativa privata, in corrispondenza di ciascun lotto.

Gli immobili oggetto della vendita a trattativa privata sono ceduti a corpo e non a misura, come visti e piaciuti ai sensi dell'articolo 1491 cod. civ. e pertanto nello stato di fatto, di diritto, di conservazione e manutenzione in cui si trovano, nonché con espressa rinuncia ai rimedi previsti dagli articoli 1538 e 1540 cod. civ. e con esclusione di qualsiasi garanzia, ad eccezione della proprietà.

Tali immobili sono esentati dalla regolarità urbanistica – edilizia - catastale che potrà essere acquisita, a cura e spese della parte acquirente, anche successivamente al perfezionamento della compravendita nel termine di 120 (centoventi) giorni – ai sensi

dell'art. 33 del D.L. 6 luglio 2011 n. 98 che richiama gli artt. 1, 3 e 4 del D.L. 351/2001, convertito con modificazioni con L. n. 410/2001.

Gli immobili sono posti in vendita liberi da qualsiasi pendenza in ordine al pagamento di imposte e tasse.

3. FASE SUCCESSIVA ALLA PRESENTAZIONE DI OFFERTE DI ACQUISTO A TRATTATIVA PRIVATA. INDIVIDUAZIONE DELL'ACQUIRENTE

Qualora l'INPS ritenga di accettare l'offerta vincolante di acquisto a trattativa privata pervenuta, la stessa viene pubblicata, in forma anonima, sul sito Internet dell'Istituto nella sezione dedicata alla dismissione a trattativa privata, entro 5 giorni lavorativi dal ricevimento della stessa, riportando la data di pubblicazione e la data di scadenza del previsto termine di 20 giorni solari entro il quale devono pervenire, a pena di nullità, con le medesime modalità indicate al precedente punto 2., eventuali offerte concorrenti di importo superiore a quello dell'offerta presentata dal primo soggetto offerente.

L'Istituto si riserva la più ampia facoltà di non accettare l'offerta vincolante di acquisto a trattativa privata pervenuta. In tale ipotesi la Direzione Regionale provvederà, entro 30 giorni, alla restituzione ai soggetti offerenti delle cauzioni presentate insieme all'offerta di acquisto.

Anche per le eventuali offerte concorrenti, la redazione dell'offerta di acquisto con l'indicazione degli elementi richiesti nel presente Disciplinare, la presenza dei documenti relativi all'identità ed ai poteri di firma dell'offerente e la presenza dell'assegno circolare relativo al deposito cauzionale eventualmente previsto costituiscono condizioni indispensabili per la ricevibilità dell'offerta.

Qualora entro la data indicata non pervengano valide offerte concorrenti di importo superiore, si procederà alla conclusione della trattativa privata con il primo soggetto offerente.

In presenza di offerte concorrenti, si procederà come segue:

- *In caso di lotto singolo o aggregato con importo a base di riferimento per l'avvio della dismissione a trattativa privata inferiore ad Euro 20.000,00 (ventimila/00) complessivi:*

L'importo dell'offerta concorrente di valore più alto pervenuta entro il termine sopra indicato viene comunicato a mezzo PEC al primo soggetto offerente, con richiesta di confermare, con le stesse modalità, entro 5 giorni lavorativi, la propria disponibilità ad adeguare la propria offerta di acquisto ad un importo pari all'importo dell'offerta concorrente di valore più alto, incrementato del 10% (dieci per cento).

Nel caso in cui, entro il termine indicato, il primo soggetto offerente confermi la disponibilità ad adeguare la propria offerta di acquisto al predetto importo, lo stesso è tenuto, a garanzia dell'offerta ed al fine di perfezionare l'aggiudicazione a suo favore, a costituire, entro ulteriori 5 giorni lavorativi dalla PEC di conferma, un deposito cauzionale pari a Euro 2.000,00 (duemila/00), sotto forma di assegno circolare non trasferibile intestato a INPS – Istituto Nazionale della Previdenza Sociale, mediante consegna a mano alla Direzione Regionale dell'INPS della regione dove sono ubicate le

unità immobiliari oggetto dell'offerta medesima o alla Direzione Centrale Patrimonio e Investimenti, secondo quanto riportato sul sito Internet dell'Istituto nella sezione dedicata alla dismissione a trattativa privata, in corrispondenza di ciascun lotto.

Nel caso in cui, entro il termine indicato, il primo soggetto offerente non confermi la disponibilità ad allineare la propria offerta di acquisto all'importo dell'offerta concorrente di valore più alto o non costituisca il deposito cauzionale richiesto, si procede ad analogha comunicazione a mezzo PEC al soggetto offerente che ha presentato l'offerta concorrente di valore più alto, richiedendo, anche a quest'ultimo entro 5 giorni lavorativi dalla comunicazione a mezzo PEC, a garanzia dell'offerta ed al fine di perfezionare l'aggiudicazione a suo favore, la costituzione di un deposito cauzionale pari a Euro 2.000,00 (duemila/00), con le modalità sopra indicate.

L'Istituto si riserva ogni più ampia valutazione in merito alla validità dell'offerta, effettuando le verifiche e le richieste documentali eventualmente ritenute necessarie, anche ai fini della normativa antiriciclaggio.

Individuato l'aggiudicatario definitivo secondo le regole sopra esposte, l'Istituto procederà alla comunicazione, mediante PEC, della conclusione della trattativa privata e provvederà, entro 30 giorni dalla predetta comunicazione, alla restituzione ai soggetti offerenti non aggiudicatari delle cauzioni presentate insieme all'offerta di acquisto.

- *in caso di lotto singolo o aggregato con importo a base di riferimento per l'avvio della dismissione a trattativa privata superiore ad Euro 20.000,00 (ventimila/00) complessivi:*

Si procederà alla fase dei rilanci di fronte ad un Notaio incaricato dall'Istituto.

L'Istituto comunicherà a tutti i soggetti offerenti che hanno presentato la prima offerta e le offerte concorrenti il riferimento dello studio notarile incaricato e la data e l'ora nella quale si terrà la fase dei rilanci, con un preavviso di almeno 5 giorni lavorativi.

E' onere di ciascun soggetto offerente essere presente, anche a mezzo di procuratore speciale o legale rappresentante, alla fase dei rilanci.

La base iniziale su cui dovranno essere eseguiti i rilanci sarà costituita dal prezzo più alto proposto nella fase delle offerte concorrenti (Prezzo Base del Rilancio).

I soggetti offerenti procederanno a rilanci per importi incrementali non inferiori al 2% (due per cento) e non superiori al 10% (dieci per cento) del Prezzo Base del Rilancio.

I rilanci dovranno essere effettuati ad intervalli temporali di massimo 2 (due) minuti, la seduta di asta si concluderà entro 2 (due) minuti dal rialzo massimo.

In caso di rappresentanti legali muniti di apposita procura, si applicano le stesse modalità di cui al precedente periodo per la partecipazione alla fase dei rilanci, purché nella procura vi sia riportato in forma chiara ed inequivocabile il potere di effettuare il rilancio con espressa menzione del limite massimo consentito al procurato.

In assenza di rilanci, trascorsi 2 (due) minuti dal precedente, il Notaio provvederà all'aggiudicazione provvisoria redigendo l'apposito verbale d'asta dal quale risulteranno:

- le offerte presentate con identificazione dell'offerente;
- le modalità di svolgimento della gara;
- il Prezzo Base del Rilancio;
- gli eventuali rilanci;
- la graduatoria finale delle offerte;
- l'aggiudicazione provvisoria.

L'Istituto si riserva ogni più ampia valutazione in merito alla validità dell'Offerta aggiudicata provvisoriamente dal Notaio, effettuando le verifiche e le richieste documentali eventualmente ritenute necessarie, anche ai fini della normativa anticiclaggio.

In caso di esito negativo delle verifiche e delle richieste documentali di cui sopra, si procederà all'aggiudicazione provvisoria a favore del soggetto offerente che ha presentato la seconda offerta più alta.

Individuato l'aggiudicatario definitivo secondo le regole sopra esposte, l'Istituto procederà alla comunicazione, mediante PEC, della conclusione della trattativa privata e provvederà, entro 30 giorni dalla predetta comunicazione, alla restituzione ai soggetti offerenti non aggiudicatari delle cauzioni presentate insieme all'offerta di acquisto.

4. STIPULA DEL CONTRATTO DI COMPRAVENDITA E VERSAMENTO DEL PREZZO

Una volta conclusa la trattativa privata, dovrà procedersi alla stipula di un contratto di compravendita con versamento da parte dell'acquirente della parte di prezzo residua, deducendo l'importo del deposito cauzionale già versato, a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a INPS.

La stipula del contratto definitivo di compravendita è curata da un Notaio indicato dall'acquirente.

La stipula del contratto dovrà avvenire, nell'interesse dell'Istituto, entro il termine di 60 (sessanta) giorni dalla data di conclusione della trattativa privata.

È fatta salva la facoltà dell'Istituto, per ragioni non imputabili all'inerzia dell'acquirente, di prorogare detto termine anche ai fini dell'acquisizione e/o del perfezionamento di documenti e/o atti necessari alla stipula del contratto.

Nel caso di proroga del termine per la stipula del contratto, l'acquirente rimarrà vincolato all'offerta presentata sino al nuovo termine. L'acquirente si impegna a lasciare depositata la cauzione anche oltre il termine originariamente previsto per la stipula del contratto.

Se, entro la data e nel luogo fissati per la stipula dell'atto di vendita, l'acquirente non dovesse presentarsi ovvero non si dovesse addvenire, per qualsivoglia motivo non imputabile all'Istituto, alla stipula del contratto di compravendita, le somme comunque versate dall'acquirente verranno definitivamente incassate, fermo restando il diritto al risarcimento dell'eventuale maggior danno.

In caso di mancata conclusione del contratto di compravendita, non per fatto o colpa dell'acquirente, l'Istituto provvederà alla restituzione al medesimo del deposito cauzionale versato entro 30 giorni dalla richiesta da questo inoltrata.

Tutte le spese, imposte, tasse e gli oneri inerenti o conseguenti al trasferimento dei beni (ivi compresi i compensi del Notaio eventualmente incaricato della gestione della fase delle offerte concorrenti) sono a carico esclusivo dell'acquirente.

Ciascun soggetto offerente sosterrà i costi relativi alle proprie ricerche e valutazioni del bene posto in vendita, comprese le eventuali spese dovute ai propri legali, consulenti e intermediari, nonché qualsiasi altro costo legato all'analisi dell'operazione.

L'Istituto si riserva senza preavviso di sospendere e/o interrompere in ogni momento le procedure di Vendita a trattativa privata avviate, qualunque sia il loro grado di avanzamento, senza che per ciò i soggetti offerenti possano avanzare nei loro confronti alcuna pretesa a titolo risarcitorio o di indennizzo, ivi incluso per le spese sostenute, anche del solo interesse negativo. In tale ipotesi l'Istituto provvederà alla restituzione ai soggetti offerenti dei depositi cauzionali eventualmente versati, entro 30 giorni dalla richiesta da questi inoltrata.

Il trattamento dei dati inviati dai soggetti offerenti, si svolgerà in conformità alle disposizioni vigenti. Ai sensi della richiamata normativa, il trattamento dei dati personali garantirà la piena tutela dei diritti degli offerenti e della loro riservatezza; il trattamento dei dati personali ha la finalità di consentire l'accertamento dell'idoneità di soggetti a partecipare alle Vendite, nonché il corretto svolgimento delle medesime.

Il soggetto titolare del trattamento dati è l'Istituto.