

CITTÁ DI TERRACINA
(Medaglia d'Argento al Valor Civile)

VERBALE DI DELIBERAZIONE COMMISSARIALE
ASSUNTA CON I POTERI DEL CONSIGLIO
N. 42 DEL - 2 DIC. 2015

OGGETTO: Convenzione tra il Comune di Terracina e il Consiglio Nazionale del Notariato concernente l'incarico di gestire le procedure d'asta e/o vendita dei beni di proprietà comunale suscettibili di alienazione/valorizzazione
 - Atto di Indirizzo-

L'anno duemilaquindici, il giorno *DUE* del mese di *DICEMBRE* alle ore *14.55* nella sede municipale

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

dr.ssa Erminia OCELLO, nominata con Decreto del Presidente della Repubblica in data 9 giugno 2015 che ha contestualmente disposto lo scioglimento del Consiglio Comunale - assistita dal *Segretario Generale dr. Marco RAPONI* -, procede, con i poteri del Consiglio Comunale, alla trattazione dell'oggetto sopra indicato, in ordine al quale è stato espresso il parere tecnico e/o contabile di seguito indicato:

PARERE FAVOREVOLE, in ordine alla regolarità tecnica
 (art. 49 T.U.EE.LL. n. 267/2000)

Terracina 18.11.2015

IL DIRIGENTE
 (dr.ssa *Ada NASTI*)

PARERE FAVOREVOLE, in ordine alla regolarità contabile
 (art. 49 T.U.EE.LL. n. 267/2000)

Terracina 18.11.2015

IL DIRIGENTE
 (dr.ssa *Ada NASTI*)

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

Premesso che:

- con atto di Consiglio Comunale n. 103 del 19/09/2011 è stato dichiarato lo stato di dissesto finanziario del Comune a norma dell'art. 244 e seguenti del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e s.m.i.;
- con atto di Giunta Comunale n. 309 del 25/07/2013 l'Amministrazione comunale ha aderito alla procedura semplificata di liquidazione prevista dall'art. 258 del TUEL;
- per consentire gli adempimenti di competenza del nominato Organo Straordinario di Liquidazione ed assicurare allo stesso organo i necessari mezzi finanziari sottesi al risanamento del Comune dissestato, conformemente a quanto previsto dall'art. 252 e seguenti del D.Lgs. n.267/2000 e s.m.i., l'Amministrazione Comunale, con deliberazione di Giunta Comunale n. 48 del 05/03/2014, ha programmato l'alienazione di tre beni patrimoniali disponibili riportati nel richiamato allegato "B" della deliberazione di Consiglio Comunale n. 58/2013 e di procedere, per le peculiari motivazioni di cui sopra, anche alla valutazione preventiva della propria quota azionaria di partecipazione nella "Farmacia Comunale X Sede S.r.l.", pari al 51,00% dell'intero capitale sociale e del relativa titolarità;
- per alcuni compendi immobiliari individuati con il menzionato atto di indirizzo, e precisamente per il complesso immobiliare del mercato rionale "Arene" e per il locale commerciale di via Madonna della Neve, sono state espletate regolari procedure di asta pubblica, andate deserte sia in prima che seconda convocazione;
- per ovviare a tale incresciose circostanze che non aiutano il processo di risanamento finanziario dell'Ente, questa Amministrazione Comunale ritiene di avvalersi della collaborazione del Consiglio Nazionale del Notariato, e per esso del Consiglio Notarile di Latina al fine di dare maggiore evidenza alle procedure d'asta e/o di vendita ad una maggiore platea, mutuando l'esperienza già fatta da altri Enti pubblici, quali la Regione Lazio, il Ministero del Lavoro e la Croce Rossa Italiana;
- che la stipula di apposita convenzione con il Consiglio Nazionale del Notariato, e per esso con il Consiglio Notarile di Latina, consentirà tra l'altro all'Ente di avvalersi delle specifiche competenze dei Notai incaricati che eserciteranno le funzioni sottese all'attività istruttoria legale nella stipulazione degli atti pubblici, garantendo la correttezza dell'iter dismissivo e maggior tutela dei relativi interessi;

Dato atto che con deliberazione del Commissario Straordinario, assunta con i poteri del Consiglio Comunale, n. 5 del 20/07/2015 è stata approvata la ricognizione degli immobili di proprietà suscettibili di alienazione e/o valorizzazione, ai sensi dell'art. 58 del D.L. n. 112/2008 convertito con le modificazioni nella legge n. 133/2008 da allegarsi al bilancio di previsione per l'anno 2015 e pluriennale 2015-2017;

Considerato che è intenzione del Comune di Terracina avviare l'operazione di dismissione

del patrimonio disponibile, anche tramite aste e/o vendite pubbliche telematiche, sia relativamente ad unità immobiliari ad uso residenziale che ad uso diverso dal residenziale, alla cessione di quote e titoli di società partecipate detenute dall'Ente, conferendo l'incarico di espletamento delle aste e dei relativi atti di compravendita ai Notai secondo le modalità di cui alla presente convenzione;

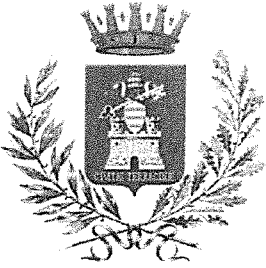
Visti:

- Il vigente statuto Comunale;
- Il D.lgs 18 agosto 2000 n. 267 e successive mm.ii. - testo unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali;
- Il D.lgs del 12 aprile 2006, n. 163 - codice degli appalti;

DELIBERA

per le motivazioni in premessa enunciate:

- 1) di **DISPORRE** che la vendita del patrimonio immobiliare e societario dell'Ente avvenga mediante stipula di apposita convenzione con il Consiglio Nazionale del Notariato, e per esso con il Consiglio Notarile di Latina;
- 2) di **APPROVARE** l'allegato schema di convenzione della durata di anni cinque;
- 3) di **DEMANDARE** ai competenti Dirigenti, ognuno per quanto di propria competenza, il coordinamento e l'attuazione gestionale dei sopraindicati indirizzi programmatici;
- 4) di **PRECISARE** che i proventi derivanti dalla cessione di cui trattasi saranno destinati al ripiano delle passività per esigenze da destinare alla O.S.L. in conformità ai precedenti atti di indirizzo assunti dall'Amministrazione Comunale, e che tutti i costi relativi alle procedure d'asta e/o di vendita saranno poi posti a carico della parte acquirente;
- 5) di **DICHIARARE**, per l'urgenza, la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, quarto comma, del Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali, approvato con Decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267, dando atto che essa verrà pubblicata all'Albo Pretorio on line per quindici giorni consecutivi;



CITTA DI TERRACINA

(Medaglia d'Argento al Valor Civile)

CONVENZIONE

TRA

il Consiglio Notarile di Latina con sede in Latina Viale dello Statuto, rappresentato dal Presidente Notaio Giovanni Battista Viscogliosi domiciliato per la carica in Latina, viale dello Statuto, di seguito denominato "CNL";

E

il Comune di Terracina, con sede legale in Terracina - Piazza Municipio 1-, C.F. 002461805990, rappresentato da _____, nato a _____ il _____, domiciliato per la carica in Terracina - Piazza Municipio 1;

Premesso e considerato

- che il Comune di Terracina ha predisposto la ricognizione degli immobili di proprietà suscettibili di alienazione e /o valorizzazione, ai sensi dell'art. 58 del D.L. 112/2008, convertito modificazioni nella Legge 133/2008 giusta deliberazione del Commissario Straordinario assunta con i poteri del Consiglio Comunale n. 5 del 20/07/2015;
- che il Comune di Terracina con atto di indirizzo Commissariale n. ____ del _____, al fine di procedere alla dismissione del proprio patrimonio immobiliare, ha manifestato l'intenzione di conferire l'incarico per lo svolgimento di aste e/o vendite al Consiglio Nazionale del Notariato e per esso al Consiglio Notarile di Latina, secondo la normativa in vigore, prevedendo che le spese di istruttoria e di preparazione degli atti siano a carico della parte acquirente, garantendo, in tal modo, maggiore evidenza all'iter dismissivo dell'Ente;
- che l'intervento dei Notai che svolgeranno le proprie funzioni nell'attività istruttoria e nella successiva stipulazione degli atti pubblici garantiranno correttezza dell'iter dismissivo e maggior tutela dei relativi interessi;
- che il Consiglio Nazionale del Notariato dal 2001 ha permesso il perfezionamento nell'intero territorio nazionale di procedure d'asta tradizionali e telematiche (dal 2013

Mediante la Rete Aste Notarili - RAN), con il conseguente espletamento di circa 20.000 aste immobiliari a cura dei Notai e la stipulazione delle successive vendite;

- che il Consiglio Nazionale del Notariato emana direttive destinate ai Notai nell'ambito del proprio ruolo di indirizzo;
- che è intenzione del Comune di Terracina avviare l'operazione di dismissione del patrimonio disponibile, anche tramite aste e/o vendite pubbliche telematiche, sia relativamente ad unità immobiliari ad uso residenziale che ad uso diverso dal residenziale, alla cessione di quote e titoli di società partecipate detenute dall'Ente, conferendo l'incarico di espletamento delle aste e dei relativi atti di compravendita ai Notai secondo le modalità di cui alla presente convenzione;

CONVENGONO QUANTO SEGUE

1) Il Comune di Terracina, come sopra rappresentato, affida al Consiglio Nazionale del Notariato, e per esso al Consiglio Notarile di Latina, l'incarico di gestire le procedure d'asta e/o vendita dei beni dell'Ente anche per il tramite della RAN con l'utilizzo di una procedura web based in grado di:

a) permettere ai Notai di inserire nel sistema le informazioni e i documenti relativi ai beni oggetto di aste e/o vendita;

b) permettere a chiunque di accedere a pagine internet dove trovare le informazioni messe a disposizione dal Comune di Terracina proprietario degli immobili oggetto di asta e/o vendita e di reperire i risultati delle aste e/o vendite svolte;

c) fornire le informazioni necessarie a chiunque voglia partecipare alle aste e/o vendite, indicando la procedura da seguire ed apprestando un supporto adeguato anche agli investitori non esperti;

d) consentire ad utenti autorizzati dal Consiglio Nazionale del Notariato di prelevare, dagli archivi telematici dedicati, tutte le informazioni necessarie alla pubblicazione degli avvisi d'asta e/o vendite sulle testate giornalistiche come concordato preventivamente con il Comune di Terracina proprietario dei beni offerti all'asta e/o vendita;

e) individuare, secondo il regolamento adottato dal Consiglio Notarile di Latina, il nome del Notaio incaricato di gestire ciascuna asta e/o vendita e le modalità di stipula dell'eventuale atto di compravendita;

f) permettere ai Notai incaricati di gestire le aste e/o vendite di indicare la data di effettuazione dell'asta in tempo utile per la pubblicazione dell'avviso d'asta e/o vendita nella data concordata con il Comune di Terracina;

2) Il Comune di Terracina affida al Consiglio Nazionale del Notariato, e per esso al Consiglio Notarile di Latina, l'incarico di individuare, fra i Notai appartenenti al Distretto Notarile di

Latina e secondo il regolamento di volta in volta adottato dal Consiglio, quelli incaricati di espletare le aste e/o vendite e gli eventuali successivi atti di compravendita.

3) Il Comune di Terracina si impegna a rendere disponibili al Consiglio Nazionale del Notariato, e per esso al Consiglio Notarile di Latina, i dati ed i documenti delle unità immobiliari posti all'asta e/o vendite e le altre informazioni indispensabili alla pubblicazione degli avvisi d'asta, all'espletamento delle aste e alla stipula di tutti gli atti conseguenti nei tempi e nei modi previsti dalle procedure di gara approvate e nel rispetto delle norme vigenti.

4) Il Consiglio Notarile di Latina eserciterà la funzione di controllo delle attività poste a carico dei Notai, in maniera che queste siano svolte nel rispetto delle modalità e delle tempistiche previste dalla normativa in vigore e concordate con il Comune di Terracina. Il Consiglio Notarile di Latina, d'intesa con il Comune di Terracina, anche per il tramite delle strutture preposte per la RAN, eserciterà una funzione di coordinamento in modo da consentire il concreto rispetto delle attività, delle modalità e tempistiche di esecuzione delle attività, secondo quanto contenuto nell'allegato "1" alla presente Convenzione.

6) Il Comune di Terracina ed il Consiglio Notarile di Latina si impegnano a proseguire le consultazioni sia per una migliore applicazione e riuscita della presente convenzione, sia per la velocizzazione ed il monitoraggio delle vendite in favore degli eventuali titolari del diritto di prelazione all'acquisto, il tutto con modalità, anche informatiche, che consentano la verifica in tempo reale delle vendite a beneficio di tutti gli attori del processo.

7) La presente convenzione è applicabile a tutte le attività di alienazione di unità immobiliari, sia ad uso residenziale che ad uso diverso dal residenziale, alla cessione di quote e titoli di società partecipate detenute dall'Ente, dallo stesso deliberate.

8) A richiesta del Comune di Terracina, la presente convenzione può essere estesa a servizi complementari o analoghi di interesse istituzionale.

9) La presente convenzione ha durata di anni cinque e può essere rinnovata.

Terracina_____

Comune di Terracina

Il Presidente del Consiglio

Nazionale del Notariato

ALLEGATO 1

Modalità e tempistiche di esecuzione delle attività previste dai Disciplinari e dagli Avvisi d'Asta delle unità immobiliari ad uso residenziale e diverso dal residenziale offerte in vendita ed alla cessione di quote e titoli di società partecipate detenute dall'Ente.

Il Consiglio Notarile di Latina , anche per il tramite delle strutture preposte per la RAN, svolge le seguenti attività:

- a) Indicazione al Comune di Terracina e conseguente acquisizione dei documenti e dei dati relativi ai lotti o ai singoli beni da porre in asta e/o in vendita in modo da poter formare l'avviso d'asta e/o vendita nei tempi e nelle forme concordate. La documentazione utile alla stipula delle unità immobiliari offerte all'asta ove disponibile sarà fornita dal Comune di Terracina, attraverso fascicoli informatici anche per via telematica.

Si indicano, a titolo esemplificativo, i seguenti documenti utili:

- Relazione di stima;
- Visure catastali dell'unità immobiliare principale e delle eventuali pertinenze;
- Planimetrie catastali di ciascuna unità immobiliare offerta;
- Dichiarazione da parte del Comune di Terracina relativa alle parti comuni, oppure Regolamento di Condominio se già approvato;
- Elenco completo di indirizzi delle unità immobiliari facenti parte del lotto distinte tra unità principali ed unità pertinenziali;

Se esistenti si produrranno i seguenti documenti:

- Atto di provenienza
- Note di trascrizione
- Concessioni in sanatoria ovvero domanda protocollata con i bollettini di versamento, e quant'altro necessario a norma di Legge ai fini della stipula del contratto di compravendita, e altra documentazione edilizio/urbanistica disponibile;
- Certificato di abitabilità/agibilità;
- Modello 55 di impianto;
- Elaborato planimetrico contenente l'indicazione delle parti comuni;

L'istruttoria da parte del notaio incaricato comprenderà anche l'acquisizione dei documenti

reperibile presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Latina. Qualora invece si rendessero necessarie ricerche ulteriori o interventi di geometri per depositi di planimetrie e/o altro si concorderà di volta in volta con il Comune ed il notaio incarico sulle modalità con le quali procedere. L'intervento di professionisti terzi se necessari, resta a carico del Comune.

b) Formazione di un Elenco Lotti o di singoli beni, atto a consentire al Comune di "formare" l'avviso d'asta e/o vendita di propria competenza da pubblicare con le forme e le modalità previste dalla normativa e concordate tra i soggetti firmatari della presente convenzione.

c) Individuazione, secondo il regolamento adottato dal Consiglio Nazionale del Notariato, dei Notai incaricati per ciascuna asta con la definizione delle date d'asta compatibili con le determinazioni assunte in collaborazione con la il Comune di Terracina;

d) Individuazione, in stretto coordinamento con il Comune di Terracina, anche in relazione alla localizzazione, alla tipologia ed alle caratteristiche degli immobili posti all'asta, dei mezzi di informazione (quotidiani, siti web, ecc.) da incaricare per la pubblicazione degli avvisi d'asta e/o vendita, con la precisazione che tutti i costi relativi saranno posti a carico della parte acquirente;

e) Trasmissione, anche per via telematica, ai mezzi di informazione incaricati dei testi e dei documenti a loro necessari per la pubblicazione degli avvisi d'asta e gestione di eventuali errata corrige;

f) Pubblicazione dell'avviso d'asta, delle informazioni di ciascun lotto di asta o di singoli beni e di altre informazioni utili alla semplificazione della partecipazione alle aste nel sito internet del Consiglio Nazionale del Notariato e del Consiglio notarile di Latina, mentre sarà a cura del Comune di Terracina, la pubblicazione sul proprio sito dei medesimi documenti di ciascuna asta e/o vendita anche mediante rinvii (link).

g) Coordinamento nella gestione da parte dei Notai preposti degli incassi e dei relativi versamenti al Comune di Terracina delle cauzioni versate con assegno circolare o bonifico bancario dagli aggiudicatari.

Il compenso per il Notaio incaricato di tenere l'asta e/o la vendita è variabile, in base alla complessità di ciascuna asta, da un minimo di Euro 300,00 ad un massimo di Euro 600,00, più IVA, oltre le imposte e le tasse dovute per il verbale d'asta, ed alle spese sostenute per conto dell'aggiudicatario. E', inoltre, dovuta al Consiglio Nazionale del Notariato, o alla struttura dallo stesso delegata, a titolo di rimborso delle spese occorse per la realizzazione e la gestione della piattaforma telematica delle aste, la somma di Euro 200,00 più IVA se dovuta, per lotto o singolo bene aggiudicato e la somma di euro 40,00 per le aste andate deserte. Le dette spese, escluse quelle relative alle aste deserte, saranno riversate sull'aggiudicatario.

Il Notaio incaricato provvederà a corrispondere al CNN, o alla struttura dallo stesso delegata, le dette somme relative alla gestione della piattaforma (Euro 200,00 più IVA se dovuta, per lotto o singolo bene aggiudicato e la somma di euro 40,00 per le aste andate deserte). In caso di aggiudicazione alla quale non possa far seguito la stipula del contratto di compravendita per motivo non imputabile all'aggiudicatario, il costo di cui sopra rimarrà a carico del Comune di

Terracina. Tali somme dovranno essere indicate negli avvisi d'asta quali elementi dell'offerta al pubblico; la partecipazione all'asta e/o vendita ne comporterà accettazione da parte del partecipante, che, in caso di aggiudicazione, ne sosterrà il costo.

Non è prevista la verbalizzazione, e pertanto non saranno dovuti compensi al Notaio, per le operazioni svolte in caso di aste per le quali non siano pervenute offerte valide.

Resteranno a carico dell'aggiudicatario le spese per la stipula dell'atto di compravendita successivo all'aggiudicazione il cui importo verrà concordato, di volta in volta, direttamente tra l'aggiudicatario ed il notaio incaricato (notaio banditore) tenuto conto dell'importo dell'aggiudicazione e delle relative imposte da corrispondere all'Agenzia delle Entrate.

ALLEGATO 2

Manuale Operativo (FLUSSI LAVORO RAN)

Il Comune di Terracina comunicherà attraverso PEC al Consiglio Nazionale del Notariato e per esso al Consiglio Notarile di Latina di voler porre in asta alcuni suoi beni allegando elenco dei lotti o di singoli beni, mettendo a disposizione i relativi fascicoli informatici composti come previsto nell' Allegato n. 1 della presente convenzione.

Il CNN e per esso il Consiglio notarile di Latina, gestirà i rapporti di comunicazione e documentali fra Ente e il singolo notaio incaricato secondo il seguente cronoprogramma:

Entro il 20° giorni dalla ricezione dell'elenco definitivo dei lotti o del singolo bene da parte del Comune, la struttura preposta per la RAN fornirà al Consiglio Nazionale del Notariato e per esso il Consiglio notarile di Latina il calendario definitivo delle aste ed il relativo elenco dei notai incaricati che hanno accettato l'incarico, secondo Il regolamento adottato dal Consiglio Nazionale del Notariato.

Il Consiglio Nazionale del Notariato e per esso il Consiglio notarile di Latina trasmetterà il calendario e l'elenco dei Notai tramite PEC all'ufficio incaricato e designato dal Comune di Terracina.

Ciascun notaio incaricato entro 15 giorni dall' accettazione dell'incarico, valutata la regolarità della documentazione che compone Il fascicolo Informatico di ciascun lotto di propria competenza da porre in asta, comunica alla struttura preposta per la RAN se tale documentazione è sufficiente per procedere alla pubblicazione del lotto sul bando.

Al Comune di Terracina attraverso il Consiglio Nazionale del Notariato e per esso il Consiglio notarile di Latina perverranno eventuali richieste di integrazione del fascicolo e i relativi aggiornamenti sulla data di pubblicazione del bando.

Il Comune s'impegna a fornire la documentazione integrativa ritenuta necessaria dal notaio Incaricato senza la quale il lotto o il singolo bene non potrà essere venduto tenuto conto delle normative tempo per tempo vigenti. Nel caso in cui il Comune non sia In grado di poter fornire la documentazione richiesta il Consiglio Nazionale del Notariato si riserva di comunicare i lotti per i quali non è possibile procedere all'asta.

Entro 40° giorno dall'invio dell'elenco lotti da parte del Comune al Consiglio Nazionale del Notariato, lo stesso procederà alla pubblicazione del bando d'asta con tutti i lotti dotati di documentazione regolare sui quotidiani concordati con lo stesso Comune, sul sito ufficiale del Notariato e l'inserimento delle aste sul sistema RAN.

Dal 30° giorno dalla data di pubblicazione del Bando inizierà il periodo d'asta la cui durata sarà determinata dal numero dei lotti posti in procedura, che si terranno in senza sovrapposizione di orari e date.

Il presente verbale viene così sottoscritto:

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

Erminia OCELLO



IL SEGRETARIO COMUNALE

Marco RAPONI



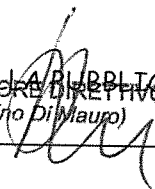
REFERTO DI PUBBLICAZIONE

Si certifica, su conforme dichiarazione del Delegato alla Pubblicazione, che copia del presente verbale è stata inserita il giorno 7 DIC. 2015 sull'Albo Pretorio on line del Comune (all'indirizzo: <http://www.gazzettaamministrativa.it>), ai sensi dell'art. 32 della legge 18 giugno 2009, n. 69 e che sarà pubblicata il giorno successivo alla suddetta data di inserimento.

Terracina, - 7 DIC. 2015

IL DELEGATO ALLA PUBBLICAZIONE

INSTRUTTORE DIRETTIVO
(Valentino Di Mauro)



LA SEGRETERIA GENERALE

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il _____ :

- ρ perchè trascorsi 10 (dieci) giorni dalla data di inizio della pubblicazione ((art. 134, comma 3, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267);
- ρ perchè adottata con la formula della immediata eseguibilità ((art. 134, comma 4, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267).

Terracina, _____

p. L'UFFICIO DELIBERAZIONI
