

Repertorio N.

Raccolta N.

COMPRAVENDITA
REPUBBLICA ITALIANA

Avanti a me Dott. _____, Notaio iscritto al Ruolo
dei Distretti Notarili Riuniti

SONO PRESENTI

L'ISTITUTO NAZIONALE DELLA PREVIDENZA SOCIALE (in sigla e nel prosieguo "I.N.P.S."), con sede in _____, Via/ Piazza _____ 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 _____;

- il sig. _____, **nato/a a** _____ - (____) il _____, C.F. _____ nel corso di quest'atto anche "parte acquirente".

Dell'identità personale qualifica e poteri dei costituiti io Notaio sono certo.

PREMESSA

I costituiti dichiarano quanto segue:

A) _____ con _____ atto _____ vendeva

all'Istituto Nazionale della previdenza sociale "INPS", la piena proprietà dell' immobile sito nel Comune di _____, Bando _____ Lotto _____, così individuati presso il Catasto _____ del Comune di _____:

- Foglio _____, Particella _____, Sub _____;

B) 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";

C) l'I.N.P.S. ha approvato i Piani di investimento e disinvestimento

del patrimonio immobiliare non strumentale e del patrimonio mobiliare di cui alle Determinazioni Presidenziali n. 97 del 7 giugno 2017, n. 120 del 18 luglio 2017, n. 154 dell'11 ottobre 2017, n. 54 del 16 maggio 2018, n. 131 del 24 ottobre 2018, n. 62 del 19 giugno 2019, n. 121 del 6 novembre 2019 e, con Determinazione Presidenziale n. 131 del 2 agosto 2017, ha adottato il Regolamento per gli investimenti e disinvestimenti immobiliari, poi modificato con Deliberazione n.58 del 30 settembre 2020;

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 del 14 maggio 2021 per la gestione delle procedure d'asta e 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 signor _____, nato/a a _____ (____) il _____, C.F. _____, risultava aggiudicatario in via definitiva del Lotto TO0009.

TUTTO CIO' PREMESSO
SI CONVIENE QUANTO SEGUE

**ARTICOLO 1
(CONSENSO E OGGETTO)**

L'ISTITUTO NAZIONALE DELLA PREVIDENZA SOCIALE

VENDE

Al signor _____, il quale

COMPRA

la **piena proprietà** dell'**immobile sito nel Comune di _____, Bando _____, LOTTO _____**, meglio descritto con confini e dati catastali alla lettera A) della premessa.

**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 e dal regolamento di condominio che, in unico plico, si allega al presente atto sotto la **lettera "A"**, omessane la lettura per dispensa avuta dai comparenti col mio consenso, regolamento che la parte acquirente dichiara di 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 la detrazione del 50%, 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 _____.

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 tale prezzo è stato determinato in complessivi **Euro** _____ (_____) 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;

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

- euro _____ (_____) con assegno circolare non trasferibile N _____, intestato a INPS;
- euro _____ (_____) con assegno circolare non trasferibile N _____, intestato a INPS;
- euro _____ (_____) con assegno circolare non trasferibile emesso in data _____ da _____ intestato a INPS.

Nessuna delle parti ha richiesto a me Notaio di versare sul conto corrente dedicato a me intestato il prezzo come sopra convenuto e pagato, ai sensi e per gli effetti dell'art.1, comma 63 e ss., della legge 27 dicembre 2013 n. 147 e successive modifiche ed integrazioni.

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.

ARTICOLO 4 (POSSESSO - EFFETTI - GARANZIE)

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 sopporterà i relativi oneri.

La parte venditrice si impegna a comunicare all'amministratore del 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 a carico della 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, sovrainposte 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.

Da oggi cedono a profitto e carico dell'acquirente i relativi utili e oneri, restando invece a carico della parte venditrice tutti gli oneri anteriori, ivi inclusi quelli di natura condominiale, anche se accertati o richiesti in pagamento successivamente.

ARTICOLO 5

(CONFORMITA' CATASTALE - DICHIARAZIONI URBANISTICHE)

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.

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 D.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".

Si allega al presente atto con la lettera **"B" (All.B)** copia della planimetria dell'unità immobiliare in oggetto, così come depositata in catasto.

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 venditrice resterà esente da 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 vengo dispensato dalla lettura di quanto allegato.