

# FAQ Immobili Residenziali

## 1. Perché ci sono due Aste? Cosa vuol dire Asta Principale e Asta Residuale?

La vendita degli alloggi del **Ministero della Difesa** con il sistema d'Asta è disciplinata all'[art. 405 del d.P.R. del 15 marzo 2010 n. 90](#). Ciascun turno d'asta è stato strutturato su due Aste temporalmente distinte.

La prima Asta, detta **Principale**, è riservata al personale militare in servizio permanente e civile della Difesa con contratto di lavoro a tempo indeterminato. L'aggiudicazione di ciascuna **unità immobiliare** sarà attribuita alla valida offerta di importo più elevato.

La seconda Asta, detta **Residuale**, si terrà solo in caso di non aggiudicazione del lotto inserito nell'Asta Principale. Detta Asta, diversamente dalla Principale, è estesa anche a terzi non appartenenti al Ministero della Difesa e per essa non è previsto alcun particolare requisito per la partecipazione oltre a quelli normalmente previsti ex lege.

## 2. Cosa vuol dire lotto?

Con il termine "lotto" si intende la singola **unità immobiliare ad uso residenziale** comprensiva delle eventuali pertinenze ed accessori. L'alloggio è venduto come "visto e piaciuto" nella situazione di fatto e di diritto in cui si trova.

## 3. Che cosa si intende per reddito di riferimento?

Il reddito di riferimento è quello ottenuto dalla somma dei redditi annui lordi di tutti i componenti il nucleo familiare convivente come desunti dall'ultimo documento fiscale o, se dovuta, dall'ultima dichiarazione dei redditi presentata. La situazione familiare ed il reddito annuo di riferimento presi in esame per la verifica del possesso dei requisiti e le riduzioni da applicare correlate al reddito sono quelli risultanti alla data di pubblicazione sulla G.U.R.I. del Bando d'Asta.

## 4. Un mio familiare convivente possiede una casa di proprietà nello stesso comune/provincia in cui è ubicato l'immobile che vorrei acquistare. Vorrei sapere se posso acquistare l'immobile e cosa si intende per nucleo familiare convivente?

L'art. 1 bis, comma 1, del d.P.C.M. del 7 maggio 1999 n. 221 prescrive che: "fanno parte del nucleo familiare i soggetti componenti la famiglia anagrafica ai sensi dell'art. 4 del d. P.R. del 30 maggio 1989 n. 223, salvo

quanto stabilito dai commi seguenti...". Al riguardo, l'art. 4, comma 1, del d.P.R. n. 223 del 30 maggio 1989 dispone: "agli effetti anagrafici per famiglia si intende un insieme di persone legate da vincoli di matrimonio, parentela, affinità, adozione, tutela o da vincoli affettivi, coabitanti ed aventi dimora abituale nello stesso comune". Con l'entrata in vigore del decreto legislativo 26 aprile 2016 n. 91, recante "disposizioni integrative e correttive ai dd.lgss. n. 7 e n. 8 del 28 gennaio 2014 adottate ai sensi dell'art. 1, comma 5, della l. n. 244 del 31 dicembre 2012," che modifica l'art. 306 del decreto legislativo 15 marzo 2010 n. 66, è stata eliminata la possidenza di una abitazione quale elemento inficiante la partecipazione all'**Asta Principale**. Pertanto anche se uno dei componenti il nucleo familiare presente nello stato di famiglia è proprietario, anche per quota, di un immobile ad uso abitativo nella provincia di ubicazione del lotto, è possibile partecipare all'Asta Principale.

## 5. Chi può partecipare all'Asta?

La procedura di vendita con il sistema d'Asta si sviluppa attraverso due fasi ben distinte tra loro: un'**Asta Principale** ed un'**Asta Residuale**.

### – **Asta Principale**

A tale procedura possono partecipare le sole persone fisiche appartenenti alla categoria dei dipendenti civili della Difesa con contratto a tempo indeterminato ed il personale militare della Difesa in servizio permanente.

### – **Asta Residuale**

Si tratta di una procedura successiva all'Asta principale che ha luogo nel solo caso in cui l'Asta principale vada deserta o non siano pervenute offerte valide per procedere all'aggiudicazione. A detta Asta possono partecipare sia le persone fisiche (anche non appartenenti alla Difesa) sia le persone giuridiche.

## 6. Cosa si intende per personale militare in servizio permanente che può partecipare all'Asta?

La posizione di stato in servizio permanente comprende tutto il personale militare in:

- servizio permanente effettivo;
- servizio permanente a disposizione, limitatamente agli Ufficiali;
- sospensione dall'impiego;
- aspettativa.

## 7. Sono un ex militare ora in pensione, posso partecipare all'Asta riservata al personale militare e civile della Difesa?

NO, in quanto l'art. 405, comma 1, del d.P.R. n. 90 del 2010 , prevede la facoltà di partecipare al **bando d'Asta** al rialzo riservata alla Difesa al solo personale militare in servizio permanente ed al personale civile del Ministero della Difesa con contratto di lavoro a tempo indeterminato.

#### **8. Quali categorie di personale non possono partecipare all'Asta principale riservata al personale della Difesa?**

Non può partecipare il personale:

- civile privo di un contratto di lavoro a tempo indeterminato;
- militare in congedo che appartenga ad una delle seguenti categorie: ausiliaria, complemento, congedo illimitato, riserva, riserva di complemento, complemento assoluto;
- militare in servizio temporaneo che appartiene ad una delle seguenti categorie: volontari in ferma prefissata, in prolungamento di ferma e in rafferma, Carabinieri effettivi in ferma, allievi delle scuole militari, allievi marescialli, allievi ufficiali, marescialli in ferma, ufficiali di complemento in ferma e in rafferma, allievi ufficiali e ufficiali in ferma prefissata, ufficiali e sottufficiali piloti e navigatori di complemento.

#### **9. Da chi è gestita la vendita all'Asta degli alloggi della Difesa in dismissione?**

Le fasi di vendita sono gestite congiuntamente dal Notaio incaricato dal Consiglio Nazionale del Notariato e dal Ministero della Difesa – Direzione dei Lavori e del Demanio.

#### **10. Perché il Bando d'Asta pubblicato sulla G.U.R.I. non riporta con esattezza i contenuti del Disciplinare d'Asta?**

Il Bando d'Asta è un estratto/riassunto del Disciplinare d'Asta e, pertanto, per la normativa di dettaglio è necessario far riferimento al citato Disciplinare nella sua formulazione in forma completa.

#### **11. E' possibile acquistare con l'Asta principale più di un lotto?**

Si è possibile. Tuttavia, le riduzioni previste all'art. 404 comma 6 da applicarsi sul prezzo definitivo di vendita sono riconoscibili al personale della difesa una sola volta. Tali riduzioni sono applicabili alla prima unità immobiliare aggiudicata in ordine temporale e, comunque, non sono applicabili se il soggetto aggiudicatario ne abbia già fruito in un precedente acquisto di un immobile della difesa sia con sistema d'asta sia con l'esercizio del diritto di prelazione di cui all'art. 404 del D.P.R. 90 2010.

È possibile presentare l'Offerta Principale su una "lista di lotti" per acquistare:

- un singolo Lotto, indicando per ciascuno dei lotti della lista l'importo offerto, fermo restando la possibilità di aggiudicazione di un solo Lotto tra quelli indicati (senza possibilità di inserire alcuna preferenza);
- più lotti, indicando il "Numero Massimo" dei Lotti che si intende acquistare (senza possibilità di inserire alcuna preferenza).

**12. Se per un'Asta principale l'offerente intenda formulare più offerte, i lotti devono appartenere alla stessa provincia o comune?**

I lotti possono appartenere a province o comuni differenti.

**13. Nell'Asta principale si deve versare una cauzione per ogni lotto indicato?**

Nel caso si voglia acquistare un solo lotto, si deve versare soltanto una cauzione pari al 5% del prezzo a base d'asta più alto tra quelli riferiti ai lotti indicati; tale cauzione si intende in acconto del prezzo di vendita finale riferito all'alloggio aggiudicato.

Nel caso di voler acquistare più lotti si dovrà versare una cauzione per un importo pari al 5% (cinque per cento) del prezzo base d'asta del lotto di importo più elevato, moltiplicato per il "Numero Massimo" di Lotti indicati nelle "Lista di Lotti" che si intende acquistare.

**14. Nell'Asta principale riservata al personale della Difesa, essendo possibile presentare l'offerta con un'unica cauzione per più lotti anche ubicati in diverse località, qualora tra le offerte che ho presentato risulti il migliore offerente su più lotti, chi decide quale lotto mi viene aggiudicato?**

L'aggiudicazione avviene "temporalmente"; il calendario delle aste determina l'ordine dell'aggiudicazione. In sostanza bisogna porre l'attenzione soprattutto al giorno in cui si svolge l'Asta: l'aggiudicazione avvenuta il giorno 1 comporta l'esclusione dalla partecipazione all'Asta del giorno 2. Qualora la lista dei lotti riguarda lo stesso turno d'Asta, l'aggiudicazione avverrà in base all'ordine dei lotti indicati sul calendario: si procede ad aggiudicare un lotto alla volta partendo dal primo.

**15. Sono previste riduzioni sul prezzo di aggiudicazione nella fase d'Asta principale riservata al personale della Difesa?**

Sì. Al personale della Difesa avente titolo, in fase di Asta principale, si applicano sul prezzo di **aggiudicazione provvisoria** (offerta più alta) le

riduzioni di cui all'art. 404, comma 6, del d.P.R. n. 90 del 2010 , che variano dal 10% al 25%, in funzione del reddito riferito al nucleo familiare convivente.

**16. Nell'Asta principale riservata al personale della Difesa è possibile acquistare più alloggi se ubicati in diverse province?**

SI è possibile. L'entrata in vigore del d.lgs. 26 aprile 2016 n. 91, recante "disposizioni integrative e correttive ai dd.lgss. n. 7 e n. 8 del 28 gennaio 2014 adottate ai sensi dell'art. 1, comma 5, della l. n. 244 del 31 dicembre 2012," che modifica l'art. 306 del d.lgs 15 marzo 2010 n. 66, eliminando la possidenza di una abitazione quale elemento inficiante alla partecipazione all'asta principale consente di poter acquistare più di un lotto.

**17. Per ogni alloggio sono applicabili le riduzioni previste dal d.P.R. 15 marzo 2010 n. 90?**

NO. Le riduzioni previste all'art. 404 comma 6 da applicarsi sul prezzo definitivo di vendita sono riconoscibili al personale della difesa una sola volta e sono applicabili alla prima unità immobiliare aggiudicata in ordine temporale. Inoltre, non potranno essere applicate se il soggetto aggiudicatario ne abbia già fruito in un precedente acquisto di un immobile della difesa sia con sistema d'asta sia con l'esercizio del diritto di prelazione di cui all'art. 404 del D.P.R. 90 2010.

**18. È possibile vedere l'alloggio? A chi ci si deve rivolgere per effettuare un sopralluogo all'unità immobiliare?**

Il Ministero della Difesa, per il tramite dei propri rappresentanti istituzionali, disciplina la visione degli alloggi in Asta. Per effettuare eventuali sopralluoghi agli alloggi gli orari e le modalità sono indicati sul sito istituzionale del Ministero della difesa [www.difesa.it](http://www.difesa.it) e sul sito istituzionale del Consiglio Nazionale del Notariato [www.notariato.it](http://www.notariato.it)

Il personale che accompagna i visitatori ha esclusivamente il compito di far "visionare" l'unità immobiliare e non dispone di alcun documento relativo all'alloggio né è autorizzato a fornire alcuna indicazione al riguardo.

**19. Come si partecipa all'Asta? Dove deve essere depositata la domanda? Quali sono i termini di scadenza?**

Tutte le informazioni di dettaglio per la partecipazione all'Asta (sia Principale sia Residuale), sono disponibili sul sito istituzionale del Notariato, [www.notariato.it](http://www.notariato.it)

Il deposito dell'Offerta deve avvenire entro i termini indicati nell'avviso d'Asta del relativo lotto, previo appuntamento, presso il Notaio Banditore dell'Asta ovvero presso uno dei Notai Periferici il cui elenco, con i recapiti, è anch'esso reperibile consultando il citato sito del Notariato.

**20. Se la banca non rilascia il mutuo per l'acquisto si può chiedere la restituzione della cauzione versata per la partecipazione all'asta?**

NO. L'offerta presentata è vincolante e irrevocabile sino all'esito dell'Asta. La possibilità di ottenere il mutuo dalla banca è da considerarsi aspetto che rientra nelle "valutazioni preventive" che l'interessato all'acquisto deve effettuare prima di impegnarsi nella partecipazione dell'Asta per l'acquisto dell'alloggio. Pertanto, la cauzione del 5% versata, costituendo un impegno ad acquistare, non potrà essere restituita in caso di mancata stipula del contratto di compravendita.

**21. È possibile dare una preferenza tra gli alloggi indicati? Chi decide quale alloggio sarà aggiudicato se l'offerta presentata da uno stesso soggetto risulta essere la migliore su più alloggi?**

Non è possibile dare una preferenza tra gli alloggi indicati. In sostanza, ciò che determina l'aggiudicazione di un alloggio invece di un altro è "il fattore temporale", ovvero il calendario di esperimento dell'Asta; partecipare ad un'Asta e aggiudicarsi l'immobile determina l'annullamento delle altre offerte relative a lotti successivi.

**22. Il Notaio può essere scelto?**

Per la partecipazione deve rivolgersi ad un Notaio annoverato nell'elenco dei notai accreditati di cui all'elenco pubblicato sul sito istituzionale del Notariato [www.notariato.it](http://www.notariato.it).

Per le attività successive all'aggiudicazione e per specifiche ed ulteriori informazioni è possibile comunque interfacciarsi con il Consiglio Nazionale del Notariato ([servizioaste@notariato.it](mailto:servizioaste@notariato.it)).

**23. È possibile l'acquisto degli alloggi all'Asta con un mutuo dell'INPS?**

Per il Ministero della Difesa è indifferente il soggetto erogatore dell'eventuale **mutuo fondiario** per procedere alla compravendita. Al riguardo, si consiglia comunque di accertarsi per tempo della disponibilità del soggetto finanziario erogatore del mutuo a rendere disponibile la somma necessaria nei tempi dettati dal bando d'Asta e dal disciplinare per non incorrere in eventuali perdite della caparra versata.

**24. Se ci si accorge di aver compilato male l'offerta e/o ci si è dimenticati di allegare un documento previsto, cosa si deve fare?**

Fermo restando che le offerte non conformi a quanto stabilito nel Disciplinare d'Asta saranno escluse dall'Asta, il Notaio Banditore ha facoltà di richiedere all'offerente chiarimenti, documenti e certificazioni integrative. Pertanto l'offerente che sia eventualmente presente all'apertura dei plichi su invito del Notaio, potrà procedere alla regolarizzazione formale dell'offerta, esclusa, in ogni caso, la sottoscrizione, l'inserimento dell'importo e della cauzione. In caso di difformità degli importi, sarà considerata prevalente l'indicazione in lettere.

**25. Il coniuge ha in proprietà un immobile ubicato nello stesso comune/provincia in cui insiste il lotto di interesse per l'Asta. Essendo in regime di "separazione dei beni", ricorrono i requisiti per partecipare all'Asta Principale riservata al personale della Difesa?**

SI. È possibile partecipare all'Asta Principale per i lotti situati nel comune/provincia in cui è ubicato l'immobile di proprietà. Tale facoltà è stata prevista con l'entrata in vigore del d.lgs. n. 91 del 2016, recante "disposizioni integrative e correttive ai dd.lgss. n. 7 e n. 8 del 28 gennaio 2014, adottate ai sensi dell'art. 1, comma 5, della l. n. 244 del 31 dicembre 2012," che modifica l'art. 306 del d.lgs. n. 66 del 2010.

**26. Acquistando un alloggio della Difesa a quali norme ci si deve riferire per la gestione degli aspetti connessi con la gestione delle parti comuni, qualora non tutte le unità abitative siano vendute e quindi rimangano a carico alla Difesa?**

La costituzione del condominio e la gestione delle parti comuni sono disciplinate dalle norme del Codice Civile. Il Ministero della Difesa sarà considerato condomino e proprietario delle porzioni dello stabile di cui ancora dispone.

**27. In sede di Asta Principale, posso presentare un "Offerta per persona da nominare?"**

NO. Come espressamente indicato al punto 2.1.1., let b) del Disciplinare d'Asta non è consentita la presentazione di offerte nell'Asta Principale riferite a persona da nominare". Al riguardo, si evidenzia che, in caso ci si aggiudichi l'immobile nell'ambito dell'Asta Principale, lo stesso non potrà essere intestato a terzi.

Tale facoltà è concessa a coloro che prendono parte alle eventuali aste residuali, secondo le modalità previste al punto 2.2.4 del citato disciplinare.

**28. Come è stato determinato il prezzo a base d'Asta?**

Il valore di ciascun lotto è determinato dal Ministero della Difesa e sottoposto alla congruità dell'**Agenzia del Demanio**, in base a quanto stabilito dall'art. 404, comma 5, del d.P.R. n. 90 del 2010.

Detto valore, ridotto del 20% ai sensi dell'art. 1, comma 375, della l. del 23 dicembre 2014 n. 190 (stabilità 2015), costituisce il prezzo a base d'Asta con cui il lotto viene posto in vendita.

**29. Le riduzioni dal 10% al 25% su quale prezzo si applicano? Si può usufruire di tali riduzioni anche nell'Asta Residuale ovvero acquistare un altro alloggio con ulteriori applicazione delle suddette riduzioni?**

Le riduzioni previste all'art. 404, comma 6, si applicano al prezzo di aggiudicazione.

Sono riconosciute al personale della Difesa una sola volta e si applicano alla prima unità immobiliare aggiudicata in ordine temporale. Inoltre, non potranno essere applicate se il soggetto aggiudicatario ne abbia già fruito in un precedente acquisto di un immobile della difesa sia con sistema d'asta sia con l'esercizio del diritto di prelazione di cui all'art. 404 del D.P.R. 90 2010. .

**30. Quali sono le modalità di calcolo delle riduzioni dal 10% al 25% previste all'art. 404 comma 6 del d.P.R. 15 marzo 2010 n. 90?**

Successivamente all'aggiudicazione di un lotto in Asta Principale, il verbale di aggiudicazione provvisorio verrà trasmesso dal **Notaio Banditore**, entro 5 (cinque) giorni lavorativi dall'aggiudicazione, alla Direzione dei Lavori e del Demanio del Ministero della Difesa, unitamente a tutta la documentazione presentata dagli offerenti. La Direzione dei Lavori e del Demanio verifica la documentazione comprovante il reddito di riferimento dichiarato nel modello di autocertificazione allegato all'offerta e procede ad applicare le relative riduzioni spettanti.

Es. Determinazione del Prezzo Finale al netto delle riduzioni spettanti di cui all'art. 404, comma 6, del d.P.R. n. 90 del 2010.

- prezzo a base d'Asta	€ 125.000,00
- prezzo di aggiudicazione provvisoria del lotto	€ 170.000,00
- reddito di riferimento dell'aggiudicatario	€ 56.155,00



- il reddito di riferimento rientra nella fascia di reddito di cui all'art. 404 comma 6 lettera d. (€ 55,000,00 – 60.000,00) a cui corrisponde la riduzione percentuale del 15% (€ 170.000,00 x 15% = € 25.500,00);  
riduzione reddituale spettante: € 25.500,00
- prezzo finale di vendita: € 144.500,00

**31. Si può recedere dall'Asta chiedendo la restituzione dell'offerta presentata prima dell'esperimento dell'Asta?**

Ogni offerta presentata è "irrevocabile" e costituisce "impegno vincolante". Una volta che è stata depositata, l'offerta non può essere ritirata e decade se la vendita si conclude con la stipula del contratto di compravendita a favore del soggetto aggiudicatario. Si consiglia di presentare le offerte soltanto se seriamente intenzionati ad acquistare e soltanto dopo essersi accertati della propria capacità economica ad acquistare.

**32. In caso di rinuncia alla partecipazione all'Asta, il deposito cauzionale viene restituito?**

Presentata l'offerta, non è più possibile rinunciare alla partecipazione all'Asta e, pertanto, il deposito cauzionale potrà essere reso solo in caso di mancata aggiudicazione.

**33. In sede di Asta Principale, si può presentare un offerta per procura?**

SI. E' possibile, come espressamente indicato al paragrafo 2.1.2 del Disciplinare d'Asta; se l'offerta è presentata da un procuratore del soggetto offerente, dovrà essere allegata, pena esclusione, la procura in originale o copia conforme autenticata con traduzione giurata se redatta, in tutto o in parte, in lingua straniera e in regola con la legalizzazione; la procura deve essere conferita con atto pubblico o scrittura privata con firma autenticata nelle forme di legge.

**34. Chi acquista un alloggio può compiere atti di disposizione sullo stesso?**

L'aggiudicazione di un alloggio in Asta Principale ad un soggetto militare/civile della Difesa, comporta che, in ragione delle riduzioni eventualmente spettanti previste dall'art. 404 comma 6, non potranno essere effettuati atti di disposizione prima della scadenza del quinto anno dalla data di acquisto. Il Ministero della Difesa applicherà al soggetto che viola tale vincolo, con possibilità di rivalsa sul nuovo acquirente, la penalità prevista all'art. 404, comma, 21 del d.P.R. n. 90 del 2010.

Ovviamente tali limitazioni non si applicano in caso di acquisto di alloggio in sede di Asta Residuale.