

**PROCEDURA PER LA VENDITA MEDIANTE SISTEMA D'ASTA PUBBLICA DEGLI ALLOGGI DI SERVIZIO AI SENSI DEL D.P.R. 90/2010 (il presente documento si compone di n. 3 pagine).**

(A meno di espliciti riferimenti, gli articoli di legge menzionati nel testo fanno riferimento al D.P.R. 90/2010, attuativo del D.L. 66/2010 – artt. dal 397 al 405).

Per ogni singolo alloggio:

1. **Individuazione del cespite tra le unità immobiliari** ritenute non più utili alle esigenze istituzionali, a cura degli Stati Maggiori ed effettuazione da parte di GENIODIFE delle necessarie verifiche tecniche e amministrative (art. 403 co. 1 e 2).
2. **Inserimento in apposito Decreto dirigenziale di individuazione** a cura di GENIODIFE (art. 403 co. 3);
3. **Accatastamento e regolarizzazione posizione catastale** a cura degli Organi Tecnici esecutivi del Genio competenti per territorio che possono avvalersi eventualmente dell'apporto di professionisti esterni (art. 398 co. 4).
4. **Trasferimento dal Demanio al Patrimonio disponibile dello Stato mediante Decreto Interdirettoriale** a cura di GENIODIFE, di concerto con l'Agenzia del Demanio (art. 403 co. 3).
5. **Redazione relazione tecnico descrittiva necessaria per la determinazione del valore di mercato** a cura degli Organi Tecnici esecutivi del Genio competenti per territorio.
6. **Verifica dei requisiti di "particolare pregio" e di interesse culturale (art. 404 co. 8)** a cura degli Organi Tecnici esecutivi del Genio competenti per territorio. Nell'eventualità che la competente articolazione del MIC, interpellata dai richiamati Organi tecnici esecutivi, deliberi la non alienabilità del cespite, lo stesso dovrà essere espunto dal Decreto di Individuazione di cui al punto 2.
7. **Valutazione del valore di mercato**, a cura di apposita commissione di GENIODIFE, in applicazione di specifica procedura concordata con l'Agenzia del Demanio. Il valore di mercato del cespite viene riportato in apposito verbale redatto dalla citata Commissione.
8. **Visto di congruità del valore di mercato a cura della commissione di congruità dell'Agenzia del Demanio** (art. 403 co. 5).
9. **Redazione del Bando d'asta e del relativo Disciplinare**, contenenti le condizioni e l'oggetto della vendita, a cura di GENIODIFE. Al riguardo occorre distinguere le seguenti casistiche:
  - Alloggio libero: vendita della piena proprietà con procedura ad evidenza pubblica;
  - Alloggio occupato da concessionario che ha ottenuto il beneficio del mantenimento della conduzione: vendita della piena proprietà con i vincoli riportati nell'art 404 co. 14;
  - Alloggio occupato da concessionario che ha ottenuto il beneficio dell'acquisto dell'usufrutto<sup>1</sup>: vendita della nuda proprietà con procedura ad evidenza pubblica (art. 404 co. 4);
  - Alloggio di "particolare pregio" libero: vendita della piena proprietà con procedura ad evidenza pubblica
  - Alloggio di "particolare pregio" occupato:
    - vendita della nuda proprietà qualora il conduttore, in possesso dei previsti requisiti, avesse optato per l'acquisto dell'usufrutto;
    - vendita della piena proprietà con offerta in prelazione al conduttore, al prezzo offerto dal possibile aggiudicatario.

---

<sup>1</sup> Possono optare per l'acquisto del diritto di usufrutto i conduttori ultrasessantacinquenni e quelli nel cui nucleo familiare siano compresi soggetti conviventi, legati da rapporto di coniugio o di parentela in linea retta, portatori di handicap, accertato ai sensi della legge 5 febbraio 1992, n. 104. Inoltre, i conduttori ultrasessantacinquenni con reddito familiare lordo non superiore a quello stabilito dal decreto di gestione annuale di cui all'art. 306, comma 2, del d. lgs. 15 marzo 2010, n. 66, possono chiedere la rateizzazione del prezzo, con rate mensili non superiori al 20 per cento del reddito mensile (1/5).

10. **Determinazione del prezzo di vendita a base d'asta con apposito Decreto Dirigenziale di GENIODIFE** (art. 403 co. 5).
11. **Pubblicazione del bando d'asta sul sito [www.notariato.it](http://www.notariato.it)** a cura del Consiglio Nazionale del Notariato
12. **Esperimento delle aste:**
- **Aste principali (art. 405 co. 1)** riservate a personale militare in servizio permanente e personale civile del Ministero della difesa con contratto di lavoro a tempo indeterminato, compresa l'Arma dei Carabinieri (articolo 398, co. 2):
    - presentazione offerte segrete presso Notaio incaricato corredate della documentazione prevista ed a un deposito cauzionale pari al 5 per cento del prezzo a base d'asta, rilasciato nelle forme prescritte dal disciplinare d'asta (art. 405 co. 7);
    - aggiudicazione alla valida offerta di importo più elevato a cura del notaio incaricato. In caso di parità di offerta l'aggiudicatario è il dipendente del Ministero con il più basso reddito di riferimento (art. 405 co. 8 let. a));
    - verifica dei requisiti dell'aggiudicatario e determinazione del prezzo finale di vendita a cura di GENIODIFE. Il prezzo finale di vendita è ottenuto applicando al prezzo di aggiudicazione dell'asta le riduzioni previste dall'articolo 404, co. 6, lettere da a) a g)<sup>2</sup> (art. 405 co. 8 let. b) e co. 9). Per gli alloggi dichiarati di "particolare pregio" ai sensi del 404 co. 8, i conduttori che hanno ottenuto il mantenimento della conduzione, possono esercitare il diritto di prelazione all'acquisto al prezzo derivante dall'esperimento delle procedure d'asta diminuito degli sconti previsti dall'art. 404 co. 6. L'offerta in prelazione è comunicata al conduttore entro dieci giorni lavorativi dalla data di esperimento dell'asta;
    - accettazione del prezzo finale di vendita da parte dell'aggiudicatario entro 15 giorni dalla data di ricezione della comunicazione di aggiudicazione corrispondendo, con le modalità previste nel disciplinare d'asta, caparra confirmatoria pari al 5 per cento del prezzo finale di vendita (art. 405 co. 10);
    - approvazione del prezzo finale di vendita mediante Decreto Direttoriale di GENIODIFE registrato presso l'Ufficio Centrale del Bilancio (BILANCENTES);
    - lettera di invito alla stipula del contratto di compravendita a cura di GENIODIFE nella quale vengono riportate tutte le informazioni necessarie alla finalizzazione dell'atto di compravendita che dovrà concludersi entro i termini temporali riportati nel disciplinare d'asta;
    - stipula del contratto di compravendita a cura del notaio incaricato;
    - approvazione del procedimento di vendita con Decreto Dirigenziale a cura di GENIODIFE.
  - **Aste residuali (art. 405 co. 13)**: per gli alloggi rimasti invenduti nell'asta principale, si provvede, previa pubblicazione dell'avviso d'asta, all'alienazione con asta pubblica estesa a terzi:
    - presentazione offerte segrete presso Notaio incaricato corredate della documentazione prevista ed a un deposito cauzionale pari al 5 per cento del prezzo a base d'asta, rilasciato nelle forme prescritte dal disciplinare d'asta (art. 405 comma 7);
    - aggiudicazione alla valida offerta di importo più elevato a cura del notaio incaricato. In caso di parità di offerta, l'aggiudicatario è individuato sulla base dei criteri riportati nel disciplinare d'asta;
    - accettazione del prezzo finale di vendita da parte dell'aggiudicatario entro 15 giorni dalla data di ricezione della comunicazione di aggiudicazione corrispondendo, con le modalità previste nel

---

<sup>2</sup> L'art 405 comma 9 del D.P.R. 90/2010 stabilisce che "Il prezzo definitivo di vendita è ottenuto applicando al prezzo di aggiudicazione dell'asta le riduzioni previste dall'articolo 404, comma 6, lettere da a) a g)". In particolare l'art. 404 comma 6 lettera a) stabilisce che "Il prezzo di vendita dell'alloggio riferito all'esercizio del diritto di prelazione per il conduttore subirà" la riduzione "nella misura del 25 per cento per gli utenti con reddito minore o uguale a quello determinato con il decreto di gestione annuale". Detta soglia di reddito è calcolata aggiornando i redditi stabiliti dal decreto del Ministro della difesa 11 giugno 2012, con gli adeguamenti annuali effettuati sulla base degli indici ISTAT concernenti gli indici nazionali dei prezzi al consumo.

disciplinare d'asta, caparra confirmatoria pari al 5 per cento del prezzo finale di vendita (art 405 co. 10);

- registrazione e approvazione del Decreto del prezzo finale di vendita a cura di GENIODIFE;
- invio della lettera di invito alla stipula del contratto di compravendita a cura di GENIODIFE nella quale vengono riportate tutte le informazioni necessarie alla finalizzazione dell'atto di compravendita che dovrà concludersi entro i termini temporali riportati nel disciplinare d'asta;
- stipula del contratto di compravendita a cura del notaio incaricato;
- approvazione del procedimento di vendita con Decreto Dirigenziale a cura di GENIODIFE.

In caso di gare deserte, ai sensi dell'art 306, comma 5-bis, del D. Lgs. 15 marzo 2010, n. 66, si può procedere con la vendita unitaria di più alloggi liberi inseriti in un unico fabbricato ovvero comprensorio abitativo mediante la procedura ad evidenza pubblica di cui all'articolo 307, comma 10, del D. Lgs. 15 marzo 2010, n. 66, senza il riconoscimento del diritto di preferenza per il personale militare e civile del Ministero della Difesa. (vds. la procedura per l'alienazione degli immobili di prestigio dal punto 10. a seguire)