

Il progetto R.A.N. (Rete Aste Notarili)

Consiglio Notarile di Milano

Università degli Studi di Milano

Giornate di Formazione - Milano 18-19 marzo 2013

- **Storia del progetto - La normativa in materia di aste e di aste telematiche**

Il progetto nasce sotto l'ultima consiliatura Piccoli, con la costituzione di un gruppo di lavoro coordinato dai Consiglieri Barzellotti e Cafagno, che ha poi proseguito la sua attività nell'ambito della Commissione Informatica oggi coordinata dal consigliere Braccio, per raccogliere le istanze degli enti pubblici previdenziali che intendevano avviare una nuova fase delle dismissioni dopo le esperienze SCIP1 e SCIP2; proprio i deludenti risultati di SCIP2 avevano indotto gli Enti a richiedere al notariato lo sviluppo di uno strumento più performante della tradizionale asta notarile; quasi contemporaneamente anche il Ministero della Difesa rivolgeva al CNN analoga istanza, peraltro orientata anche verso lo svolgimento di servizi accessori e prodromici rispetto alla messa in asta ai fini dismissori; per raccogliere queste istanze veniva avviato il progetto RAN, che veniva sviluppato proprio per ovviare alle carenze dell'asta tradizionale; quasi in coincidenza, alla fine del 2010 interveniva la modifica del c.p.c. che istituzionalizzava l'asta telematica nell'ambito del processo esecutivo.

Nel nostro diritto positivo la procedura di asta non trova disciplina: i metodi di individuazione competitiva e trasparente dei contraenti, nell'ambito della circolazione dei beni, sono stati disciplinati, dapprima esclusivamente nella contrattazione con la pubblica amministrazione e, solo recentemente, come abbiamo detto, nel processo civile.

Il regio decreto 23 maggio 1924, n. 827 rappresenta ancora la principale fonte normativa in materia, occasionalmente integrata, negli ultimi anni, con norme in genere inserite in leggi finanziarie, volte a consentire la rapida liquidazione del patrimonio degli enti previdenziali (leggi n. 351 e n. 410/2001 e legge 311/2004).

nuovo art. 569 c.p.c. 4^o comma:

«Con la stessa ordinanza, il giudice può stabilire che il versamento della cauzione, la presentazione delle offerte, lo svolgimento della gara tra gli offerenti e, nei casi previsti, l'incanto, nonché il pagamento del prezzo, siano effettuati con modalità telematiche»;

Modifiche alle disp.att.c.p.c.:

«Art. 161-ter (Vendite con modalità telematiche). –

Il Ministro della giustizia stabilisce con proprio decreto le regole tecnico-operative per lo svolgimento della vendita di beni mobili e immobili mediante gara telematica nei casi previsti dal

codice, nel rispetto dei principi di competitività, trasparenza, semplificazione, efficacia, sicurezza, esattezza e regolarità delle procedure telematiche.

Cenni in materia di problematiche giuridiche

Ciascuna asta, quindi, trova la sua disciplina, alternativamente, nei frammenti normativi o regolamentari, se esistenti, ovvero nel suo stesso regolamento, evidenziato nella documentazione relativa (bando, disciplinare, ecc.);

Se l'asta bandita da un soggetto dotato di potere di imperio (come le aste giudiziarie) ovvero da un ente pubblico, nell'ambito di una procedura di evidenza pubblica, non presenta particolari problematiche di ricostruzione giuridica, occorre invece soffermarsi, anche in vista delle sue potenzialità, sulla possibilità di utilizzare l'asta telematica, anche per la dismissione di beni di privati (penso ad esempio alle imprese di costruzione, ovvero a imprenditori in crisi ma non ancora assoggettati a procedure concorsuali, ecc.); per queste fattispecie dal punto di vista del diritto la vicenda "asta" rappresenta sicuramente un mondo ancora da esplorare, in particolare per quanto attiene ai rispettivi diritti ed obblighi dell'aggiudicatario e del proprietario del bene subastato, alla ricostruzione delle manifestazioni di volontà che vengono ad esprimersi mediante il bando, l'offerta, il rilancio ecc., alle conseguenze dell'aggiudicazione e dell'eventuale rifiuto del trasferimento ad essa conseguente, alla possibilità per il proprietario di interrompere il procedimento di asta prima o durante il suo svolgimento.

I vincoli progettuali

L'Asta Notarile Telematica si caratterizza:

per essere particolarmente indicata per porre in vendita con garanzia di sicurezza, anche sotto il profilo della lotta al riciclaggio, oggetti di rilevante valore, quali i beni immobili o le aziende;

per facilitare l'accesso allo strumento dell'asta anche per partecipanti non professionali, o che possono temere condizionamenti ambientali dal dover partecipare di persona alla fase dell'incanto

per consentire l'immediato uso degli strumenti informatici alla generalità dei cittadini, senza alcun onere né di "alfabetizzazione" né di distribuzione di chiavi di accesso o di identificazione;

per risolvere le criticità attualmente manifestate dal settore delle aste, principalmente legate alla diminuzione di valore del bene posto in asta, rispetto alle stime originarie, dovuta alla crisi del mercato immobiliare

per consentire un rapido smobilizzo di ingenti risorse attualmente immobilizzate nelle procedure concorsuali o esecutive, il cui numero sta segnando una crescita esponenziale

per essere un concreto esempio di asta telematica conforme ai principi della novella portata dalla legge 24/2010[1];

per consentire la convivenza, nello stesso sistema di asta, di aste con o senza incanto, con facoltà di proporre offerte al ribasso e con la presentazione di offerte sia cartacee che telematiche.

Gli step

L'intervento del notaio, con il supporto degli strumenti informatici della Rete Unitaria del Notariato (rete intranet, controllo accessi, conservazione a norma, chiavi di firma e di cifratura), ha consentito di progettare un sistema di asta telematica in grado di offrire il massimo livello in termini di sicurezza e di facilità di accesso per l'utente finale, ipotizzandone l'utilizzo per le vendite immobiliari, o mobiliari di valore rilevante.

Si è ipotizzato di procedere con una apertura non indiscriminata dell'asta telematica all'utenza privata, trattandosi di una procedura orientata soprattutto alle vendite immobiliari, per evitare ogni rischio di turbativa d'asta e per le difficoltà connesse all'identificazione concreta dell'offerente remoto;

per tali ragioni si è previsto che l'offerente remoto debba avvalersi di un notaio-intermediario che assume la responsabilità della sua identificazione e della sua profilatura in materia di antiriciclaggio;

gli intermediari, a loro volta, sono collegati tra loro e con il banditore, attraverso un sistema che garantisce la loro autenticazione forte (mediante IAM).

I plus dell'asta telematica notarile

L'identificazione dell'offerente remoto - La non necessità di distribuzione di chiavi di identificazione

Il primo problema posto dalla trasformazione dell'asta, in asta telematica, è dato dalla difficoltà di identificare l'offerente remoto;

nel progetto si prevede di utilizzare un sistema di identificazione "forte"

Il banditore espleta l'asta ricorrendo ai servizi di un gestore qualificato in grado di attivare sessioni remote sicure e riservate con gli intermediari operanti in tutto il territorio nazionale, ciascuna gestita da un intermediario che assume la responsabilità dell'identificazione dell'offerente remoto, della trasmissione dell'offerta segreta, del versamento della cauzione, e della trasmissione delle offerte a rilancio.

In questo modo da un lato si consente l'utilizzo del sistema anche a chi non dovesse essere in possesso di una adeguata preparazione informatica e dei necessari token di sicurezza, dall'altro si garantisce l'identificazione dell'offerente al momento stesso in cui effettua il rilancio e la validità dell'offerta stessa.

Poiché il sistema non richiede che il partecipante si munisca di propri sistemi di autenticazione, è di immediata applicazione alla generalità degli utenti.

L' adeguamento della volontà e la familiarizzazione dell'utente – l'adeguata verifica in materia di antiriciclaggio

Altra considerazione che è stata tenuta presente nell'analisi del progetto è che fosse necessario avviare un processo di familiarizzazione con una nuova procedura come è quella dell'asta telematica, avvalendosi di un intermediario qualificato come è il notaio che, da un lato, possa "volgarizzare" le nozioni tecnico-giuridiche a beneficio del partecipante non professionale all'asta, attutendone il disagio e verificandone la volontà, e dall'altro, fosse in grado di identificare in maniera certa il partecipante, sia prima che durante la fase dell'incanto, evitando pericoli di turbativa d'asta ed eseguendo anche i controlli previsti dalla normativa in materia di antiriciclaggio.

L'anticipazione dei controlli

Altra criticità rilevata dall'utente finale nell'avvicinarsi all'acquisto immobiliare a mezzo di asta è data dalla circostanza che l'immobile subastato può presentare vizi urbanistici ecc. anche di natura rilevante.

L'intervento del notaio nella fase di predisposizione del lotto d'asta consente di anticipare a tale fase tutti i controlli tipicamente notarili sulla documentazione di corredo, contribuendo ad una maggiore trasparenza dell'intera procedura

La sicurezza degli strumenti informatici

La RAN utilizza, come detto, una serie di applicativi già in esercizio nella Rete Unitaria del Notariato, che costituiscono i necessari presupposti di sicurezza:

- rete intranet, che collega con modalità sicure, tutti i notai italiani, uniformemente distribuiti sul territorio nazionale;
- sistema di controllo degli accessi (Identity and Access Management), in grado di identificare con modalità sicure i soggetti che si autenticano, verificandone i ruoli (notai, collaboratori, coadiutori) e le rispettive autorizzazioni
- sistema di conservazione a norma di documenti elettronici, in grado di assicurare oltre che la conservazione in luogo sicuro dei documenti medesimi, anche la loro esibizione e il mantenimento della loro validità giuridica nel tempo
- chiavi di firma elettronica qualificate, che attestano la qualifica di notaio in esercizio del loro possessore
- chiavi di cifratura

L'architettura del sistema - attori del sistema e ruoli

- Venditore: Ente pubblico o privato che utilizza il sistema RAN per la dismissione/vendita del patrimonio (il sistema è compatibile sia con la normativa prevista dal codice di procedura civile in materia di esecuzioni immobiliari così come modif. dalla legge sulla competitività 35/2005 e 263/2005 e dalla legge sulla digitalizzazione della giustizia legge 24/2010, sia con l'art.43 bis legge 14/2009 sulla dismissione degli enti previdenziali)
- Notaio banditore: è l'arbitro dell'intera procedura. Attraverso le proprie credenziali inserisce nel sistema tutte le informazioni previste, pubblica il bando, apre le offerte cartacee da lui pervenute

e quelle digitali presenti sul sistema, dichiara aperta l'eventuale fase dell'incanto fino alla chiusura di tutta la procedura con la redazione del verbale d'asta.

- Offerente: qualunque soggetto interessato a partecipare all'asta che si sia abilitato presso il notaio banditore o periferico mediante la presentazione della cauzione, dei propri documenti d'identità e la sottoscrizione del regolamento di gara.
- Notaio periferico: ha il compito di accreditare gli offerenti, di ricevere le relative cauzioni, di consentire l'effettuazione di un'offerta digitale o di consegnare il modulo per effettuare un'offerta cartacea. Svolge una funzione di familiarizzazione al sistema delle aste fornendo informazioni agli offerenti e consentendo loro di partecipare anche alla fase d'incanto presso il suo studio.
- Notartel: gestore del sistema centrale informatico garantisce trasparenza e sicurezza e fornisce specifiche informative sul utilizzo del gestionale al notaio banditore e ai notai periferici nonché ad eventuali altri soggetti abilitati dai bandi di gara.

Processi

Costituzione del Lotto Immobiliare:

Verifica Preventiva: Ogni lotto immobiliare viene caricato nel Sistema RAN solo dopo esser stato corredato dei documenti che ne garantiscono la piena commerciabilità.

Inserimento Sicuro: il notaio è l'unico soggetto abilitato all'inserimento dei lotti immobiliari nel Sistema RAN. L'inserimento può avvenire attraverso l'autenticazione al sistema del Notaio singolo o mediante software esterni attraverso protocolli tecnici di interoperabilità.

Registrazione dell'offerente: il notaio registrerà in RAN i dati relativi all'offerente interessato all'acquisizione di un Lotto Immobiliare. Solo il notaio potrà effettuare tale registrazione effettuando le seguenti attività:

Identificazione dell'Offerente: inserimento nel sistema dei dati anagrafici e dei dati relativi al documento di identità necessari ad un'identificazione certa del soggetto offerente.

Registrazione dei dati del Deposito Cauzionale: il notaio riporta i dati riguardanti il titolo che garantisce la consistenza della cauzione che deve essere depositata dal notaio fino al termine dell'asta.

Produzione Offerta Digitale o Offerta Cartacea: il notaio fornisce gli strumenti per realizzare una offerta digitale cifrata all'offerente oppure fornisce la modulistica ed i riferimenti necessari per la produzione di una offerta cartacea. Nel primo caso l'acquisizione dell'offerta al sistema RAN è automatica, nel secondo caso invece la trasmissione dell'offerta al banditore sarà a cura dell'offerente secondo le modalità previste nel disciplinare di asta di riferimento.

Tenuta dell'Asta:

Fase di apertura delle Offerte: il giorno di esecuzione previsto per l'asta, il notaio banditore procede con l'apertura delle buste cartacee e digitali e ne registra i valori nel sistema.

Fase dell'Incanto: qualora il disciplinare di asta lo preveda è possibile accedere alla fase dei rilanci. Il sistema RAN gestisce in tempo reale tutte le offerte di rilancio provenienti dai notai (periferici e banditore), creando in automatico la graduatoria delle offerte inserite a sistema.

Aggiudicazione: è la fase finale prevista per il sistema RAN. Il notaio Banditore aggiudica il lotto immobiliare al migliore offerente, redige il verbale di asta utilizzando anche le informazioni presentate dal sistema (rilanci effettuati, basi di asta impostate per le fase di incanto, etc..). Contestualmente tutta la documentazione di Asta viene trasmessa al sistema di Conservazione a Norma del Notariato che ne garantisce il mantenimento e l'esibizione in un momento successivo.

Le aste telematiche giudiziali nelle procedure concorsuali

una modalità uniforme di liquidazione dell'attivo per le procedure concorsuali, può seguire lo schema che segue:

- il curatore indica nel programma di liquidazione ex art. 104/ter L.F., quale modalità di liquidazione, quale modalità di vendita competitiva, l'asta, con le caratteristiche appresso indicate, e la successiva vendita a seguito dell'aggiudicazione; può eventualmente già prevedere, ai sensi del terzo comma, la delega al notaio per l'esperimento dell'asta e della successiva vendita;
- approvato il programma, il curatore da incarico al notaio per l'esperimento delle visure ipotecarie, e per l'esame degli aspetti catastali ed urbanistici, in modo da poter evidenziare nel bando di gara, da un lato le eventuali trascrizioni pregiudizievoli (es.: domande giudiziali) che non potranno essere cancellate con il decreto finale del GD, e dall'altro le difformità urbanistiche o altri vizi di interesse dell'aggiudicatario;
- il curatore, con l'assistenza del notaio, procede alla predisposizione del bando di gara, da comunicarsi al GD, che autorizza l'esecuzione dell'asta;
- viene esperita l'asta, secondo le particolari modalità di cui appresso, e nel caso di aggiudicazione, il notaio redige processo verbale seduta stante;
- l'aggiudicatario, nei termini, procede al versamento del saldo prezzo a mani del curatore, con assegni circolari intestati alla Cancelleria Fallimentare del Tribunale competente, ovvero dichiara di voler finanziare l'acquisto a mezzo mutuo fondiario ai sensi dell'art. 585, 3^o comma, c.p.c.;
- il curatore procede alle notificazioni ex art. 107, 3^o comma, L.F., ai creditori ipotecari o muniti di privilegio;
- il curatore richiede al GD l'autorizzazione alla vendita, allegando tutta la documentazione relativa (verbale di gara, deposito del saldo prezzo, notifiche, ecc.)
- il curatore e l'aggiudicatario perfezionano la vendita (con l'eventuale collegato mutuo fondiario), avanti al notaio;
- il curatore richiede al GD il decreto di cancellazione delle formalità pregiudizievoli, predisposto in minuta dal notaio, che successivamente provvede all'annotazione ipotecaria.

L'asta con offerte al ribasso

La gara si svolgerà in una prima fase “senza incanto” ed in una successiva “con incanto”; è, inoltre, prevista la possibilità di presentare offerte al ribasso, per valori inferiore alla base d'asta, per evitare di dover replicare l'esperimento della gara in mancanza di offerte congrue; il ribasso comunque non potrà superare il 25% della base d'asta;

le “offerte residuali a ribasso” verranno considerate utili per l'instaurazione della gara tra offerenti solo nel caso in cui sia andata deserta sia l'asta senza incanto, che quella con incanto;

la migliore di tali offerte resterà vincolante per l'offerente nei trenta giorni successivi all'esperimento dell'incanto, per la necessaria approvazione da parte degli organi della procedura.