



DELIBERA n. 20/2025

Seduta del 18 febbraio 2026

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE DELLA FONDAZIONE ENPAIA

VISTO l'art 8, comma 2 lett. s) dello Statuto

PREMESSO che la Fondazione ENPAIA, in coerenza con gli obiettivi di raggiungimento della redditività riferita all'asset immobiliare intende proseguire l'attività di alienazione delle unità immobiliari ad uso abitativo nonché ad uso diverso, libere ed occupate;

VISTE le delibere n. 59/2023 e n.75/2024 sull'attuazione del programma di dismissione del patrimonio immobiliare della Fondazione;

RAVVISATA la necessità di dismettere tutte le unità immobiliari residuali libere, locate e/o occupate, singolarmente o in blocco anche di compendi immobiliari cielo-terra, tramite l'ausilio di nuovi strumenti;

CONSIDERATO quanto previsto dalle Linee Guida approvate con Delibera n. 92 del 10 dicembre 2025 per le attività di alienazione di immobili di proprietà della Fondazione;

VISTO l'art. 11 delle Linee Guida vigenti che disciplina l'attività di alienazione attraverso lo strumento della vendita all'asta senza incanto;

CONSIDERATA la necessità di dover disciplinare e regolamentare tale modalità di vendita;

TENUTO CONTO del parere espresso dalla Commissione Gestioni Mobiliari e Gestione del patrimonio Immobiliare nel corso della seduta del 17 febbraio 2026

LIBRO n. 1/2026

FONDAZIONE ENPAIA

Ente Nazionale di Previdenza per gli Addetti e gli Impiegati in Agricoltura
00144 ROMA – Viale Beethoven, 48
C.F. 02070800582 - P.IVA 01028511002

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

DELIBERE



DELIBERA

In virtù della seguente votazione:

- di approvare il disciplinare d'asta per la vendita senza incanto per l'alienazione degli immobili di proprietà, allegato alla presente delibera, che avrà efficacia a decorrere dall'approvazione della presente delibera;
- di dare mandato al Presidente ed ai competenti uffici della Direzione Gestione Immobiliare di dare seguito a tutti gli adempimenti conseguenti la presente delibera.

FONDAZIONE ENPAIA
Ente Nazionale di Previdenza per gli Addetti e gli Impiegati in Agricoltura
00144 ROMA - Viale Beethoven, 48
C.F. 02070800582 - P.IVA 01028511002

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

DELIBERE



- di conferire al Presidente tutti i poteri al fine di dare seguito a tutti gli adempimenti conseguenti alla presente delibera.

Il Presidente
Dott. Giorgio Piazza

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Giorgio Piazza".

Il Segretario
Avv. Fabio Petrucci

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Fabio Petrucci".



fondazione
enpaia

PROCEDURA PER L'ALIENAZIONE SENZA INCANTO DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETÀ DELLA FONDAZIONE ENPAIA

Approvata con Delibera del Consiglio di Amministrazione n. [●] del [●]

Art. 1 – SCOPO E CONTENUTI DELLA PROCEDURA

- 1.1. Lo scopo della presente procedura è quello di definire e disciplinare le modalità che la Fondazione ENPAIA - Ente Nazionale di Previdenza per gli Addetti e gli Impiegati in Agricoltura (di seguito "Fondazione" o "ENPAIA" o "Ente") intende adottare per gestire il processo di alienazione senza incanto degli immobili (singoli e/o aggregati) di proprietà di ENPAIA inseriti nel piano di dismissione in attuazione di quanto previsto dall'art. 11 delle "Linee Guida per l'alienazione immobili di proprietà della Fondazione" approvate con Delibera del Consiglio di Amministrazione n. 66 del 31 ottobre 2023 e successive modifiche e aggiornamenti (di seguito "Linee Guida").
- 1.2. La vendita senza incanto costituisce modalità sussidiaria di dismissione degli immobili, attivabile nei casi di mancata e/o non completa vendita degli immobili inseriti nel piano di dismissione attraverso le procedure previste dalle Linee Guida.

Art. 2 - AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA PROCEDURA

- 2.1. La presente procedura si applica alla vendita senza incanto di:
 - immobili singoli liberi, locati e occupati;
 - immobili aggregati o in blocco (cielo-terra);
 - compendi immobiliari completi di pertinenze e accessori.
- 2.2. Sono esclusi dall'applicazione della presente procedura gli immobili per i quali sussistano vincoli normativi che impongano specifiche modalità di alienazione.

Art. 3 - PRESUPPOSTI PER L'ATTIVAZIONE DELLA PROCEDURA

- 3.1. La vendita senza incanto può essere attivata nei seguenti casi:
 - mancata vendita attraverso le procedure previste dalle Linee Guida;
 - valutazione di convenienza economica da parte del Consiglio di Amministrazione.
- 3.2. L'attivazione della procedura è deliberata dal Consiglio di Amministrazione su proposta del Direttore Generale.



fondazione
enpaia

Art. 4 - VERIFICHE PRELIMINARI - DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI

4.1. Prima dell'avvio della procedura, la Direzione Gestione Immobiliare provvede a:

- verificare la regolarità tecnico-urbanistica dell'immobile ai sensi di quanto previsto nelle Linee Guida;
- ove necessario, acquisire o aggiornare le perizie di stima dell'immobile secondo le modalità previste nelle Linee Guida;
- accertare la libera disponibilità giuridica dell'immobile.

Art. 5 - PREZZO BASE - AVVISO DI VENDITA

5.1. Il prezzo base di vendita è determinato prendendo a riferimento il valore di stima individuato con perizia, già in possesso di ENPAIA, effettuata ai sensi dell'articolo 7.2 delle Linee Guida ed applicando al predetto valore di stima un abbattimento nelle seguenti percentuali:

- 15% su immobili liberi sia abitativi sia commerciali (ad esempio: 100 – 15%) alla prima chiamata
- 30% su immobili liberi sia abitativi sia commerciali (ad esempio: 100 – 30%) alla seconda chiamata
- 10% sulle pertinenze di immobili liberi sia abitativi sia commerciali alla prima chiamata;
- 20% sulle pertinenze di immobili liberi sia abitativi sia commerciali alla seconda chiamata;
- 30% su immobili occupati sia abitativi sia commerciali - unica chiamata;
- 20% sulle pertinenze di immobili occupati sia abitativi sia commerciali - unica chiamata
- 20% su posti auto, box, cantine alienati singolarmente.

5.2. La Direzione Gestione Immobiliare predispone l'avviso di vendita contenente:

- la descrizione dell'immobile con indicazioni catastali e confini;
- lo stato di fatto e di diritto dell'immobile;
- il prezzo base di vendita dell'immobile;
- le modalità ed i termini per la presentazione delle offerte;
- l'ammontare della cauzione;
- il termine per il versamento del prezzo;
- la data di apertura delle offerte;
- le condizioni generali di vendita;
- l'indicazione del Notaio designato da ENPAIA per il rogito;



fondazione
enpaia

- l'importo delle spese delle operazioni di vendita senza incanto e delle spese notarili per il rogito.

5.3. L'avviso di vendita, approvato dal Consiglio di Amministrazione, è pubblicato:

- sul sito istituzionale della Fondazione per almeno 30 giorni naturali e consecutivi;
- su almeno due quotidiani a diffusione nazionale;
- eventualmente su portali specializzati del settore immobiliare.

Art. 6 - SOGGETTI AMMESSI E CONDIZIONI DI PARTECIPAZIONE

- 6.1. L'offerta vincolante di acquisto dell'immobile può essere presentata da qualsiasi soggetto, persona fisica o giuridica, in possesso dei requisiti di legge. Può essere presentata anche da colui che rientra nel novero dei cd. Soggetti Titolati di cui all'art. 7.3.1 delle Linee Guida.
- 6.2. Non è consentita la presentazione di offerte per persona/e da nominare.
- 6.3. Non saranno ritenute valide eventuali offerte che siano subordinate, in tutto o in parte, a condizioni di qualsivoglia genere.
- 6.4. I partecipanti devono:
- prestare cauzione mediante assegno circolare non trasferibile pari al 10% del prezzo base ovvero depositando detta somma sul conto corrente indicato dalla Fondazione;
 - dichiarare di aver preso visione dello stato dell'immobile ove sia stato effettuato il sopralluogo;
 - produrre la documentazione richiesta nell'avviso di vendita.

Art. 7 – SOPRALLUOGO E RICHIESTA DI INFORMAZIONI

- 7.1. Ai fini della presentazione dell'offerta di acquisto, non è obbligatorio il sopralluogo da parte dell'offerente presso l'immobile in vendita.
- 7.2. ENPAIA, al fine di assicurare ai partecipanti la più ampia conoscenza degli immobili in vendita, prevede comunque la possibilità per i soggetti interessati di visionare l'immobile previa richiesta alla Direzione immobiliare inviando una e-mail all'indirizzo [●] che provvederà a fissare gli appuntamenti per il sopralluogo dandone comunicazione a ciascun soggetto richiedente.
- 7.3. Possono partecipare ai sopralluoghi esclusivamente le persone che hanno fornito le rispettive generalità in fase di prenotazione con gli eventuali accompagnatori. Eventuali cancellazioni e/o modifiche di data e/o orario e/o di persona dovranno



fondazione
enpaia

essere comunicate tramite e-mail all'indirizzo [●] con un preavviso di almeno 24 ore dalla data prevista per la visita.

- 7.4. I soggetti interessati che, a prescindere dal sopralluogo, desiderino comunque acquisire maggiori informazioni sull'unità immobiliare in vendita potranno farne richiesta all'indirizzo e-mail [●].

Art. 8 – TERMINI E CONDIZIONI DELLE OFFERTE - MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

- 8.1. Ciascun soggetto che sia interessato all'acquisto può presentare un'offerta vincolante (di seguito "Offerta" o "Offerte") nel rispetto di quanto previsto nell'avviso di vendita e nella presente procedura.
- 8.2. L'Offerta è segreta, irrevocabile, incondizionata e vincolante per l'offerente per il periodo di 120 giorni naturali e consecutivi decorrenti dal termine ultimo stabilito per la presentazione delle Offerte e dovrà essere necessariamente pari o superiore al prezzo minimo d'offerta indicato nell'avviso. Non saranno prese in considerazione e, pertanto, verranno escluse le Offerte che rechino un prezzo di acquisto inferiore al prezzo minimo di offerta.
- 8.3. Gli immobili saranno acquistati a corpo e non a misura, come visti e piaciuti ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 1491 cod. civ., nello stato di fatto, di diritto, di conservazione e manutenzione in cui si trovano e con espressa rinuncia dell'acquirente ai rimedi di cui agli articoli 1538 e 1540 cod. civ. ed espressa esclusione di qualsiasi garanzia di legge fatta eccezione per la titolarità degli immobili in capo ad ENPAIA.
- 8.4. Gli immobili saranno posti in vendita con esclusione di qualsivoglia pendenza connessa al pagamento di imposte e tasse, di oneri e/o spese condominiali deliberati in data antecedente l'atto di compravendita nonché liberi da pesi, privilegi e vincoli di qualsivoglia genere e natura, diritti di prelazione di terzi, ipoteche, oneri, trascrizioni e iscrizioni passive, pretese, rivendicazioni, atti giudiziari e/o sequestri e/o liti pendenti di qualsivoglia genere e natura.
- 8.5. Ai fini della partecipazione alla procedura di vendita l'Offerta deve essere consegnata, a seconda di quanto indicato nell'avviso di vendita: (i) in modalità telematica tramite l'utilizzo di apposita piattaforma informatica che sarà indicata a cura di ENPAIA oppure (ii) in modalità cartacea tramite corriere oppure personalmente presso lo studio del Notaio che sarà designato da ENPAIA ed indicato nell'avviso di vendita.
- 8.6. In caso di procedura di vendita tramite l'utilizzo di apposita piattaforma informatica, l'Offerta dovrà essere presentata secondo le istruzioni tecniche della piattaforma. In caso di procedura di vendita in modalità cartacea trovano applicazione le previsioni di cui ai successivi articoli 8.7., 8.8., 8.9., 8.10 e 8.11.



- 8.7. In caso di procedura di vendita in modalità cartacea, il plico, a pena di irricevibilità della stessa, dovrà pervenire entro e non oltre il termine perentorio indicato nell'avviso di vendita; a tal fine farà fede la data e l'ora che sarà indicata nella copia del frontespizio della busta firmato dal ricevente. Non si terrà conto delle Offerte che dovessero pervenire dopo la scadenza del termine indicato nell'avviso di vendita anche se trasmessi in data antecedente essendo esclusiva responsabilità dell'offerente il tempestivo recapito dell'Offerta.
- 8.8. L'offerente dovrà avere cura, a pena di esclusione, di indicare all'esterno del plico il nominativo del mittente e la dicitura "Offerta vincolante per l'acquisto dell'immobile di proprietà di ENPAIA sito in [●] via [●] codice procedura di vendita [●] NON APRIRE".
- 8.9. Il plico deve contenere, al suo interno, a pena di esclusione n. 2 buste chiuse e sigillate sui lembi di chiusura recanti all'esterno il nominativo del mittente e la dicitura:
"Busta A – Documentazione"
"Busta B – Offerta Economica Vincolante"
- 8.10. Nella "Busta A – Documentazione" deve essere inserita, a pena di esclusione, la seguente documentazione:
- dichiarazione sostitutiva ai sensi del DPR 445/2000 conforme all'Allegato 1 alla presente procedura (Allegato 1 – Modello di dichiarazione sostitutiva) firmata in ogni singola pagina da persona munita dei poteri per vincolare giuridicamente l'offerente;
 - copia fronte/retro di un documento di identità e codice fiscale dell'offerente o (in caso di persona giuridica) del legale rappresentante dell'offerente;
 - cauzione a garanzia per un importo pari al 10% dell'Offerta da rilasciarsi mediante uno o più assegni circolari non trasferibili intestati a "Ente Nazionale di Previdenza per gli Addetti e gli Impiegati in Agricoltura - Fondazione ENPAIA" ovvero depositando detta somma sul conto corrente indicato dalla Fondazione. L'importo versato a garanzia potrà essere trattenuto in caso di inadempimento dell'offerente agli obblighi connessi all'Offerta, con particolare ma non esclusivo riferimento alla mancata stipula del contratto definitivo di compravendita per fatto o colpa dell'offerente.
- 8.11. Nella "Busta B – Offerta Economica Vincolante" deve essere inserita, a pena di esclusione, la dichiarazione di offerta economica conforme all'Allegato 2 alla presente procedura (Allegato 2 – Modello di offerta economica) firmata in ogni singola pagina da persona munita dei poteri per vincolare giuridicamente l'offerente.
- 8.12. Tutta la documentazione deve essere redatta, a pena di esclusione, in lingua italiana.
- 8.13. Le Offerte predisposte secondo modalità difformi rispetto a quelle previste nella presente procedura saranno escluse.



fondazione
enpaia

Art. 9 - APERTURA DELLE OFFERTE E VALUTAZIONE

- 9.1. Alla data fissata nell'avviso, presso il Notaio designato da ENPAIA, si procede all'apertura in seduta pubblica delle offerte al quale potranno partecipare gli offerenti o loro rappresentanti muniti di apposita delega.
- 9.2. Il Notaio:
- verifica la tempestività di arrivo e la regolarità formale delle Offerte;
 - procede, in seduta pubblica, a verificare la completezza e regolarità formale delle Offerte;
 - redige il verbale delle operazioni.
- 9.3. In caso di presentazione di una sola Offerta, la stessa sarà accolta in via provvisoria laddove il prezzo offerto sia comunque pari o superiore al prezzo base della vendita con riserva, in ogni caso, da parte di ENPAIA di valutare l'ammissibilità dell'Offerta pervenuta nel rispetto della presente procedura.
- 9.4. In caso di presentazione di più Offerte pari o concorrenti tra loro il Notaio, nella medesima seduta, invita tutti gli offerenti che abbiano presentato un'Offerta valida (*id est*: un'Offerta almeno pari al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita) a partecipare ad una gara di rilanci. In caso di rappresentanti legali muniti di apposita procura, gli stessi dovranno disporre di procura che riporti, in forma chiara ed inequivocabile, il potere per il rappresentante di effettuare il rilancio con espressa menzione del limite massimo di rilancio consentito.
- 9.5. La base iniziale sulla quale dovranno essere formulati i rilanci è rappresentata dal prezzo dell'Offerta più alta ovvero, in caso di ricezione di Offerte tutte prive di rialzo rispetto al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita, dal prezzo minimo di offerta (di seguito il "Prezzo Base di Rilancio").
- 9.6. Gli offerenti procederanno a rilanci per importi incrementali non inferiori all'[1]% e non superiori al [5]% del Prezzo Base di Rilancio. I rilanci dovranno essere effettuati ad intervalli temporali di massimo 3 minuti e la seduta d'asta di concluderà entro 3 minuti dal rialzo massimo.
- 9.7. In assenza di ulteriori rilanci trascorsi 3 minuti dall'ultimo rilancio, il Notaio provvederà all'aggiudicazione provvisoria redigendo il relativo verbale di asta dal quale dovrà risultare:
- le Offerte presentate con identificazione di ciascun offerente;
 - le modalità di svolgimento della gara;
 - la valutazione circa la regolarità formale e completezza dei plichi e delle buste ivi contenute;
 - l'eventuale apertura della fase dei rilanci;



fondazione
enpaia

- il Prezzo Base di Rilancio;
- i rilanci formulati da ciascun partecipante;
- la graduatoria finale delle Offerte all'esito dei rilanci formulati;
- l'aggiudicazione provvisoria.

9.8. ENPAIA si riserva, avvalendosi a tal fine dell'ausilio del Notaio designato, ogni valutazione in merito alla validità dell'Offerta oggetto di aggiudicazione provvisoria così come in merito al possesso in capo all'offerente dei requisiti richiesti potendo, a tal fine, richiedere se del caso la trasmissione di documentazione integrativa idonea a comprovare il possesso requisiti.

Art. 10 – STIPULA DEL CONTRATTO DI COMPRAVENDITA – PAGAMENTO DEL PREZZO

- 10.1. All'esito positivo delle verifiche di cui all'articolo 9.8. ENPAIA, avvalendosi a tal fine dell'ausilio del Notaio designato, comunicherà all'aggiudicatario definitivo la data, il luogo e l'ora della stipula dell'atto notarile di compravendita presso il Notaio prescelto da ENPAIA per la vendita.
- 10.2. La stipula del contratto di compravendita dovrà avvenire entro il termine perentorio di 120 giorni naturali e consecutivi successivi alla comunicazione di aggiudicazione. È fatta salva la facoltà di ENPAIA, per ragioni non imputabili ad inerzia dell'aggiudicatario, di prorogare il suddetto termine anche al fine dell'acquisizione di documenti e/o del perfezionamento di atti necessari alla stipula del contratto. In caso di proroga del termine per la sottoscrizione del contratto, l'aggiudicatario resterà vincolato all'Offerta presentata sino al nuovo termine fissato da ENPAIA, impegnandosi a lasciare depositata la cauzione anche oltre il termine originariamente previsto per la stipula del contratto. Qualora l'aggiudicatario rientri nel novero dei cd. Soggetti Titolati di cui all'art. 7.3.1 delle Linee Guida dovrà, prima della data del rogito, procedere alla refusione ad ENPAIA di ogni credito ai sensi dell'art. 7.3.2, comma, 6 delle Linee Guida.
- 10.3. Laddove l'offerente non dovesse presentarsi ovvero non si dovesse addvenire, per qualsivoglia motivo non imputabile ad ENPAIA, alla stipula del contratto di compravendita, ENPAIA avrà diritto a trattenere l'importo versato dall'aggiudicatario a titolo di cauzione fatto salvo il diritto al risarcimento del maggior danno.
- 10.4. Prima del versamento del prezzo l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231.
- 10.5. Il versamento del prezzo da parte dell'aggiudicatario dovrà essere effettuato, contestualmente alla firma del contratto notarile di trasferimento, a mezzo:
- assegni circolari non trasferibili;



fondazione
enpaia

- bonifico bancario su conto dedicato
- eventuali altre modalità indicate nell'avviso di vendita.

10.6. Tutte le spese, imposte, tasse e gli oneri inerenti o conseguenti al trasferimento dell'unità immobiliare, ivi incluso il compenso del Notaio incaricato della stipula del contratto, sono ad esclusivo carico dell'offerente.

Art. 11 – DIRITTO DI PRELAZIONE DI EVENTUALI SOGGETTI TITOLATI

11.1. Il diritto di prelazione spettante ad eventuali conduttori delle unità immobiliari oggetto della presente procedura di vendita potrà essere esercitato solo al ricorrere delle seguenti condizioni:

- regolarità nei pagamenti dei canoni e oneri da parte del conduttore;
- esercizio del diritto entro 30 giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione provvisoria, salvo diversa clausola di prelazione che dovesse essere contenuta nel relativo contratto di locazione;
- accettazione del prezzo e delle condizioni dell'aggiudicatario.

Art. 12 – ESITO NEGATIVO DELLA PROCEDURA DI VENDITA SENZA INCANTO

In caso di mancanza di offerte valide o di mancata aggiudicazione ENPAIA si riserva il diritto di:

- a) indire una nuova procedura con prezzo base ridotto;
- b) valutare eventuali altre modalità di dismissione.

Art. 13 – CODICE ETICO

Con la presentazione dell'Offerta, ciascun offerente prende atto che ENPAIA ha adottato un Codice etico, disponibile sul sito istituzionale della Fondazione, che costituisce parte integrante e sostanziale della procedura di vendita e che l'Offerente si impegna a rispettare in ogni sua parte.

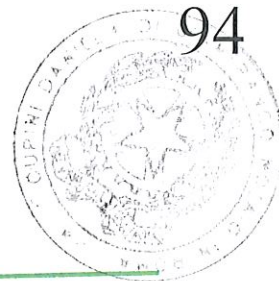
Art. 14 – LEGGE APPLICABILE - FORO COMPETENTE

L'atto di compravendita e ogni altro atto presupposto e/o annesso e/o connesso e/o conseguente a quanto previsto dalla presente procedura, è regolato dalla legge italiana ed ogni eventuale controversia sarà devoluta alla competenza esclusiva del Tribunale di Roma con espressa esclusione di qualsivoglia foro alternativo e/o concorrente.

FONDAZIONE ENPAIA
Ente Nazionale di Previdenza per gli Addetti e gli Impiegati in Agricoltura
00144 ROMA – Viale Beethoven, 48
C.F. 02070800582 - P.IVA 01028511002

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

DELIBERE



fondazione
enpaia

Art. 15 – RINVIO ALLE LINEE GUIDA

Per tutto quanto non espressamente disciplinato nella presente procedura, trova applicazione in via residuale quanto previsto nelle Linee Guida.

FONDAZIONE ENPAIA
Ente Nazionale di Previdenza per gli Addetti e gli Impiegati in Agricoltura
00144 ROMA - Viale Beethoven, 48
C.F. 02070800582 - P.IVA 01028511002

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

DELIBERE



Allegato 1 - Dichiarazione sostitutiva ai sensi del DPR 445/2000

Il/La sottoscritto/a _____

nato/a a _____ il _____

codice fiscale _____

☐ in proprio (persona fisica)

☐ in qualità di legale rappresentante della società/ente

con sede in _____

codice fiscale / partita IVA _____

residente in _____

consapevole delle responsabilità penali previste dall'art. 76 del DPR 445/2000 in caso di dichiarazioni mendaci

DICHIARA

- di partecipare alla procedura per l'acquisto dell'immobile di proprietà della Fondazione ENPAIA;
- di aver preso visione dell'avviso di vendita e della relativa procedura e di accettarne integralmente il contenuto;
- di aver preso visione dello stato di fatto e di diritto dell'immobile;
- di non avere posizioni debitorie nei confronti della Fondazione ENPAIA ovvero

di impegnarsi ad estinguere integralmente eventuali posizioni debitorie nei confronti della Fondazione ENPAIA prima della stipula del rogito, consapevole che, in difetto, si procederà alla decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

Allega copia del documento di identità in corso di validità.

Luogo e data _____

Firma _____