



BANDO INTEGRALE DI ASTA PUBBLICA

UNITA' IMMOBILIARI EXTRA RESIDENZIALI DI PROPRIETA' DELL'A.T.E.R. di ROMA

Le Aste si svolgeranno il 9 e 10 giugno 2020
con modalità telematica attraverso la Rete Aste Notarili del
Consiglio Nazionale del Notariato.

L' **A.T.E.R. di ROMA** - Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale Pubblica del Comune di Roma offre all'asta la proprietà di unità immobiliari extra residenziali facenti parte del programma di dismissione del patrimonio immobiliare ai sensi:

- delle Linee programmatiche adottate con Delibera Commissariale n. 6 del 6 febbraio 2019;
- della Delibera Commissariale n. 20 del 20/7/2016 relativa al programma straordinario di dismissione del patrimonio immobiliare di ATER Roma;
- della Delibera Commissariale n. 23 del 26/5/2017 con la quale è stato approvato il nuovo elenco degli immobili extra residenziali che possono essere oggetto di valorizzazione/cessione per il processo di risanamento aziendale in corso;
- del Disciplinare Aziendale relativo al patrimonio non ERP approvato con Delibera Commissariale n. 21 del 9/5/2018 e successive modifiche e integrazioni;
- della Delibera Commissariale n.22 del 03/04/2020 con la quale è stato approvato l'elenco degli immobili da alienare mediante procedura d'asta pubblica
- in attuazione di tale provvedimento con Determina Direttoriale n.91 del 14/04/2020 sono stati approvati i prezzi a base d'asta degli immobili ad uso non residenziale che saranno oggetto di vendita diretta attraverso l'asta pubblica nonché la modulistica d'asta (disciplinare – bando – fac-simile modelli di partecipazione);
- in attuazione della Convenzione con il Consiglio Nazionale del Notariato del 12/04/2019 per la gestione delle procedure d'asta e la vendita degli immobili con l'utilizzo di una procedura telematica via Web;
- del Disciplinare d'Asta vigente alla data di pubblicazione del presente Bando.

Le Aste sono effettuate per singoli **Lotti**, ognuno costituito da una unità immobiliare comprensiva di eventuali pertinenze e accessori. L'**Elenco Lotti**, completo di documentazione (planimetrie, foto, ecc.), l'**elenco dei Notai** presso i quali è



possibile depositare le offerte e il presente **Bando Integrale**, nonché il **Disciplinare d'Asta** e i suoi Allegati (fac-simile Modelli di partecipazione), che regolano le modalità di partecipazione e di svolgimento dell'Asta e le modalità per effettuare eventuali sopralluoghi agli immobili, sono disponibili sul sito internet dell'ATER Roma (www.aterroma.it), sui siti internet del Consiglio Nazionale del Notariato (www.notariato.it e www.avvisinotarili.notariato.it) e presso i Notai Banditori.

Le informazioni relative ai lotti potranno essere aggiornate o rettifiche mediante apposita pubblicazione sui citati siti web, restando onere di ciascun offerente prendere visione di tali eventuali aggiornamenti prima della presentazione di ciascuna offerta.

Gli immobili saranno venduti a corpo e non a misura, con espressa rinuncia ai rimedi previsti dall'art. 1538 c.c., nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento della sottoscrizione dell'atto di trasferimento della proprietà, con la destinazione in cui si trovano e con eventuali vincoli gravanti sugli stessi, nonché con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, servitù attive e passive, pertinenze ed accessioni manifeste e non manifeste e così come spettano all'ATER del Comune di Roma in forza dei titoli di possesso.

L'Aggiudicatario definitivo dovrà provvedere a propria cura e spesa alla eventuale regolarizzazione urbanistico-catastale qualora si rendesse necessaria per l'immobile aggiudicato all'asta.

Qualora risultasse un qualsiasi mutamento di destinazione od opera non conforme alle norme urbanistiche ma rientranti tra quelle soggette a sanatoria, ove previsto dalla indicata legge 47/85, l'aggiudicatario/acquirente potrà presentare a sua cura e spesa per detti mutamenti od opere la relativa domanda di sanatoria finalizzata all'ottenimento della relativa concessione, negli inderogabili modi e termini (entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento) del combinato disposto del comma 59 dell'art.2 della legge n.662/1996 e dell'art. 40 della legge 47/1985 commi 5° e 6°, sollevando l'Azienda dismettente da ogni responsabilità e onere al riguardo.

Tipologia di Asta

L'Asta senza incanto, consiste nella presentazione di offerte segrete, cartacee, digitali o cartacee digitalizzate, innanzi al Notaio Banditore o al Notaio Periferico, Notaio Abilitato alla Rete Aste Notarili il cui elenco è consultabile sui siti del notariato (www.notariato.it e www.avvisinotarili.notariato.it), di importo non inferiore rispetto al massimo ribasso consentito del 10% sul prezzo posto a base d'asta. Il Notaio provvede all'aggiudicazione del Lotto a favore del soggetto che avrà presentato la valida offerta di valore più elevato, non eguagliata da altra valida offerta.



Non sono ammesse le offerte condizionate o espresse in modo indeterminato; non è ammessa la cessione dell'aggiudicazione.

Nel solo caso in cui risultino presentate più Offerte valide di pari importo collocate ex-aequo al primo posto in graduatoria, si darà luogo all'**Incanto** utilizzando il sistema informatico del Consiglio Nazionale del Notariato (RAN), provvedendo a legittimare esclusivamente gli Offerenti ex aequo per la partecipazione all'Incanto.

L'incanto si terrà in sessioni della durata di 3 minuti entro cui ciascun Offerente potrà prenotarsi e presentare un'Offerta Palese in aumento rispetto al prezzo base d'Incanto e per le successive sessioni in aumento rispetto alla valida Offerta di importo più elevato, con rialzo minimo pari ad € 1.000,00 (mille/00). Il Notaio Banditore procederà a confermare la validità di ciascuna Offerta Palese in aumento e ad avviare una nuova sessione.

In assenza di ulteriori valide Offerte Palesi in aumento, allo scadere della sessione d'Incanto (3 minuti), il Notaio Banditore procede ad aggiudicare il Lotto a favore del miglior Offerente ed indica quale prezzo di aggiudicazione l'importo dell'ultima valida Offerta Palese in aumento di valore più elevato.

In assenza di tutti gli Offerenti ex aequo ammessi alla fase dell'incanto o in mancanza di valide Offerte palesi in aumento si procederà all'aggiudicazione in base alla priorità temporale di registrazione dell'Offerta.

Cauzione

I partecipanti dovranno, a pena di esclusione, costituire a garanzia dell'Offerta, una cauzione per un importo almeno pari al 10% del prezzo base d'Asta del Lotto per cui presentano l'offerta e comunque fino ad un massimo di € 20.000,00, fatti salvi i casi in cui è riportato altro valore di cauzione nell'Elenco Lotti.

La cauzione dovrà essere costituita, a pena di esclusione, mediante assegno circolare non trasferibile emesso da istituto bancario o equivalente assegno postale recante la clausola di non trasferibilità intestato a A.T.E.R. del Comune di Roma, da depositare presso il Notaio Banditore o Periferico, presso il quale viene depositata l'Offerta.

Integrazione Cauzione

L'Aggiudicatario definitivo dovrà, entro il termine essenziale di quindici giorni, naturali e consecutivi, dalla data dell'aggiudicazione definitiva, a pena di decadenza dalla stessa e di incameramento della cauzione prestata per presentare l'offerta, effettuare un ulteriore versamento pari al 10% (dieci per cento) del prezzo di Aggiudicazione del Lotto, con unico bonifico bancario o postale con causale.

Il bonifico stesso sarà consegnato brevi manu al Notaio depositario dell'assegno cauzionale o notificato allo stesso a mezzo raccomandata a/r o PEC, entro 15 (quindici) giorni, decorrenti dalla data dell'aggiudicazione definitiva, essendo onere di



ciascun Offerente informarsi sul risultato dell'Asta per rispettare tale termine, qualora ne risulti aggiudicatario. Il Notaio depositario, ricevuta come sopra la prova del bonifico, restituirà all'Offerente l'assegno cauzionale.

Prelazione

Per tutti gli Immobili che sono stati realizzati da oltre 70 anni, si applica la disciplina per la tutela dei beni culturali e ambientali disciplinata dal Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio di cui al D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni e integrazioni.

Per tutti gli Immobili locati si applica quanto disposto all'art. 38 della L. 392/78 sul diritto di prelazione in capo al conduttore avente titolo all'esercizio dello stesso.

Al riguardo si precisa che *“i beni che rientrano nella prelazione urbana commerciale sono quelli destinati ad attività industriale, commerciale, artigianale turistica a patto che si tratti di immobili utilizzati per lo svolgimento di attività che comportino contatto diretto con il pubblico degli utenti e dei consumatori”*.

Pertanto gli immobili aventi destinazione *“magazzino/deposito”* non rientrano nella prelazione.

Contratto di compravendita

Il contratto di compravendita dovrà essere stipulato presso gli uffici ATER contestualmente all'integrale corresponsione del prezzo, detratti gli importi eventualmente imputati a conto prezzo delle cauzioni prestate, entro il termine essenziale, nell'interesse dell'A.T.E.R. di Roma, di 60 giorni naturali e consecutivi, decorrenti dalla ricezione della comunicazione dell'aggiudicazione definitiva pena, in caso di inadempimento, il definitivo incameramento della cauzione.

Al momento della stipula del contratto di compravendita con l'ATER Roma l'Aggiudicatario dovrà corrispondere il prezzo di acquisto, **maggiorato dell'IVA di Legge o della relativa imposta di registro**, in un'unica soluzione mediante assegno circolare non trasferibile o equivalente assegno postale recante la clausola di non trasferibilità, intestato all'A.T.E.R. del Comune di Roma emesso da un istituto bancario/postale anche mediante imputazione in conto prezzo di quanto già versato a titolo cauzionale.

Onorari e spese

Sono interamente a carico dell'Aggiudicatario definitivo, secondo quanto definito al punto 8 del Disciplinare d'Asta, unitamente all'onorario del Notaio per la redazione del Verbale d'asta, variabile, in base alla complessità di ciascuna asta ed al valore del bene in vendita, fino ad un importo massimo di € 1.200,00 (Euro milleduecento) oltre IVA, in funzione della complessità della procedura d'asta, le spese e le imposte inerenti il Verbale d'Asta quali, a titolo meramente esemplificativo, le spese per bolli, accessori, imposte, tasse ed oneri di qualsiasi genere. Gli onorari e le imposte suddette sono interamente a carico dell'aggiudicatario definitivo o da colui che esercita il diritto di prelazione pur non partecipando all'asta. Sono altresì da



corrispondersi al Notaio Banditore le spese, sostenute dallo stesso per la gestione informatica della procedura d'Asta, nella misura di € 290,00 (Euro duecentonovanta) oltre IVA, per ogni lotto aggiudicato, e per la pubblicazione sul portale "Avvisi Notarili" e la relativa replica su "Immobiliare.it" in € 50,00 (euro cinquanta) oltre IVA, per ogni lotto aggiudicato.

In relazione al fatto che il contratto di compravendita potrà essere stipulato anche dal Notaio (Banditore o Periferico) presso il quale ha presentato l'Offerta il soggetto aggiudicatario, ciascun offerente ha facoltà di richiedere, al momento della presentazione dell'Offerta, un preventivo di massima ai sensi della normativa vigente, ed in particolare, ai sensi dell'art. 9 del DL 1/2012, convertito dalla legge n. 27 del 24 marzo 2012.

I suddetti importi, dovranno essere versati entro 30 giorni dalla comunicazione di avvenuta aggiudicazione e le prove degli avvenuti versamenti dovranno essere fornite al Notaio incaricato dell'atto di vendita nel giorno fissato per la stipula.

Facoltà e riserve a favore dell'Azienda:

Conformemente a quanto disposto al punto 5 del Disciplinare d'Asta, l'A.T.E.R. di Roma si riserva in ogni momento della procedura e fino alla stipula del contratto, per motivate ragioni, la facoltà di modificare, sospendere e/o non dare ulteriore corso agli atti della Procedura d'Asta e all'aggiudicazione senza che gli offerenti o l'Aggiudicatario possano avanzare alcuna pretesa nei suoi confronti, fermo restando, in caso di annullamento delle Procedura d'Asta o dell'aggiudicazione, l'obbligo alla restituzione in favore degli offerenti o dell'Aggiudicatario delle cauzioni versate, degli onorari e delle spese sostenute conformemente a quanto disposto dal Disciplinare d'Asta. L'Offerente non potrà avanzare alcuna pretesa nei confronti dell'A.T.E.R. di Roma per mancato guadagno e/o per costi sostenuti per la presentazione dell'Offerta d'Asta.

Qualora l'immobile, per il quale viene presentata l'offerta, risultasse occupato abusivamente ovvero venisse occupato abusivamente nel corso dell'espletamento dell'asta, la stipula del contratto di vendita avverrà al momento della consegna effettiva dell'immobile libero di persone e cose, e comunque non oltre sei mesi dalla data di aggiudicazione definitiva. In caso di mancato sgombero dell'immobile, l'A.T.E.R. di Roma si impegna a restituire le cauzioni versate, degli onorari e le spese sostenute conformemente a quanto disposto dal Disciplinare d'Asta, senza che l'aggiudicatario possa in alcun modo rivalersi nei confronti dell'A.T.E.R. stessa, esonerandola da ogni onere e responsabilità in ordine a tale mancato adempimento.

Si ricorda che la procedura telematica consente sia il consueto deposito di un'offerta cartacea in busta chiusa sia, in alternativa, il deposito dell'offerta in formato digitale o cartacea digitalizzata con le modalità indicate dal vigente Disciplinare d'Asta e che per la partecipazione all'Asta il deposito dell'offerta dovrà avvenire, previo appuntamento, entro i termini indicati nell'Elenco Lotti, presso il



Notaio Banditore ovvero presso uno dei Notai Periferici il cui elenco ufficiale è disponibile sui siti internet del Consiglio Nazionale del Notariato. Notaio Abilitato alla Rete Aste Notarili il cui elenco è consultabile sui siti del notariato (www.notariato.it e www.avvisinotarili.notariato.it).

Le offerte dovranno pervenire entro i termini indicati negli allegati del Bando d'asta.

Per eventuali ulteriori informazioni relativamente alla documentazione tecnica è possibile rivolgersi al Servizio Progettazione e Valorizzazione Patrimonio dell'ATER Roma inviando una e-mail al seguente indirizzo: aste.locali@aterroma.it oppure, per quanto riguarda la procedura d'asta, al Consiglio Nazionale Notariato (tel. 06/362091 e 06/36209260 e-mail: dismissioni.cnn@postacertificata.notariato.it).

ATTENZIONE: LE VISITE AGLI IMMOBILI VERRANNO EFFETTUATE OVE POSSIBILE, TENUTO CONTO DELLA NECESSITA' DI ADOTTARE TUTTE LE MISURE POSSIBILI PER IL CONTENIMENTO DEL RISCHIO RELATIVO AL COVID-19, A INSINDACABILE GIUDIZIO DELL'ENTE, ESCLUSIVAMENTE NEI GIORNI E ORARI INDICATI NELL'ELENCO LOTTI, PREVIA PRENOTAZIONE DA EFFETTUARSI A MEZZO MAIL ALL'INDIRIZZO aste.locali@aterroma.it TASSATIVAMENTE ENTRO LE ORE 14:00 DEL GIORNO PRECEDENTE A QUELLO PREVISTO PER LA VISITA.