

AVVISO DI ASTA PUBBLICA

PER LA VENDITA DIRETTA EX L.R. 27 DEL 28/12/06, ART. 50, COMMA 3 QUINQUIES
DI ALLOGGI LIBERI UBICATI IN FABBRICATI A PROPRIETÀ MISTA

IL DIRETTORE GENERALE,

in esecuzione : della Deliberazione Commissariale n. 6 del 11.02.2026 con la quale in attuazione delle misure previste dall'art. 10 comma 2 lett. a) della L.R. n. 20/2025 è stato riavviato il piano di dismissione del patrimonio aziendale e nel rispetto della Deliberazione Commissariale n. 15 del 16.06.2019 con la quale è stato istituito il "**Piano di Vendita Diretta**" ex L.R. 27 del 28/12/06, art. 50, comma 3 quinquies, nonché della Determinazione Direttoriale attuativa n. 141 del 15.04.2026,

RENDE NOTO

che **il giorno 27/05/2026 alle ore 10,30** presso la sede dell'ATER della Provincia di Roma, Via Ruggero di Lauria, 28 – 00192 Roma si procederà all'aggiudicazione, mediante **asta pubblica**, con il metodo delle offerte segrete di importo superiore al prezzo posto a base d'asta, di cui agli artt. 73 – lett. c), 75 commi 4 e seguenti, 76 del R.D. n. 827 del 23/05/1924, determinato prendendo come riferimento i valori unitari espressi dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) ai quali, tenuto anche conto dei valori unitari espressi dai principali portali specializzati del settore immobiliare quali: Immobiliare.it, idealista.it, gabetti, tecnocasa , sono stati applicati i coefficienti correttivi per tipologia, ubicazione, contesto urbano e stato conservativo dell'immobile, degli immobili ad uso residenziale di proprietà della stessa ATER della Provincia di Roma riportati nell'elenco allegato 1, parte integrante e sostanziale del presente "Avviso di asta pubblica" .

Gli immobili posti in vendita vengono venduti a corpo e non a misura, come "visti e piaciuti" nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche relativamente alla non conformità degli impianti, di cui D.M. 22/01/2008 n. 37, rinunciando l'offerente alla facoltà

di richiedere riduzioni del prezzo o risarcimenti di qualsivoglia danno derivanti o connessi dalla mancanza delle citate dichiarazioni di conformità , con tutte le azioni, diritti, ragioni, servitù e vincoli attivi e passivi inerenti, liberi da iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli.

Per i lotti nn. **4-5-6-7-8-9-14-15-17-18- e 19** oggetto del trasferimento è la proprietà superficiaria, giusta convenzione ex art. 35 L. 865/71 già sottoscritta con i rispettivi Comuni.

In relazione alla risalenza della costruzione gli immobili vengono alienati privi del provvedimento di abitabilità/agibilità, accettando l'offerente gli immobili nello stato di fatto e diritto in cui si trovano essendo stato lo stesso informato e reso consapevole di tale carenza rinunciando pertanto a riduzioni e a richieste di risarcimento.

La sottoscrizione della domanda comporta l'espressa conoscenza dello stato di fatto e di diritto dell'immobile.

L'offerente accetta integralmente l'assunzione di tutti gli eventuali oneri, rischi e costi derivanti da condoni eventualmente già richiesti o da richiedere, ai sensi del combinato disposto del comma 59 dell'art.2 della legge n.662/1996 e dell'art. 40 della legge 47/1985 entro 120 giorni dall'atto di trasferimento in proprietà, con esonero da ogni responsabilità dell'Azienda riguardo all'esito delle citate istanze di concessione in sanatoria e ad eventuali difformità urbanistiche del bene.

Nel caso in cui nelle porzioni immobiliari oggetto di trasferimento a seguito dell'esperimento della presente dell'Asta pubblica sia stato effettuato 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 tutte sua cure e spese 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) recati dai commi 5 e 6 dell'art.40 della indicata legge 47/85, sollevando l'Azienda dismettente da ogni responsabilità e onere al riguardo.

Con la presentazione dell'offerta di acquisto l'offerente dichiara di ben conoscere ed accettare tale circostanza e di non aver nulla a pretendere dall'Azienda venditrice e di rinunciare a qualunque azione per risoluzione, risarcimento del danno, diminuzione di prezzo o eccezione di inadempimento.

1) SOGGETTI AMMESSI ALLA GARA

Sono ammessi a partecipare alla gara le persone fisiche e giuridiche in possesso dei requisiti di idoneità giuridica, morale ed economica.

In particolare i partecipanti non devono aver riportato condanne penali definitive che comportino la perdita e la sospensione della capacità di contrattare con la Pubblica

Amministrazione; non devono avere in corso procedimenti per l'applicazione di misure di sicurezza; non devono essere in stato di fallimento, liquidazione o concordato preventivo; non devono aver subito protesti di effetti cambiari negli ultimi cinque anni, non devono essere interdetti o inabilitati.

Qualora chieda di partecipare al presente " Avviso d'asta pubblica "una società o altra persona giuridica, le dichiarazioni rese dovranno riguardare il legale rappresentante della stessa in caso di società di capitali, ognuno dei soci per le società di persone ed i soci accomandatari per le società in accomandita semplice.

I requisiti suddetti possono essere attestati mediante dichiarazione sottoscritta a norma del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, secondo il modello (mod. A) disponibile presso il Servizio Gestione Immobili e Patrimonio e scaricabile dal sito internet www.aterprovinciadiroma.it.

La mancata o incompleta indicazione anche di uno solo dei suddetti requisiti, o la mancata presentazione del deposito cauzionale di cui al successivo punto 3), comporterà l'esclusione del concorrente.

Non sono ammessi a partecipare all'asta coloro che abbiano, per qualsiasi ragione o titolo, controversia – anche stragiudiziale – o debito pendente con l'ATER della Provincia di Roma.

In caso di aggiudicazione, l'ATER della Provincia di Roma provvederà ad acquisire d'ufficio le informazioni oggetto delle dichiarazioni sostitutive rese ai sensi del D.P.R. 445/2000 e s.m.i..

2) MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Gli interessati dovranno formulare, a pena di esclusione, la propria offerta, per ogni singolo lotto, sull'apposito modulo "offerta" (mod. B) disponibile presso il Servizio Gestione Immobili e Patrimonio in Piazza dei Navigatori n. 15 – Roma e scaricabile dal sito internet www.aterprovinciadiroma.it da stamparsi su fogli A/4, da cui risulti:

- Il prezzo offerto in cifre ed in lettere, che deve essere superiore a quello indicato a base d'asta per ogni singolo lotto con un aumento minimo di € 1.500,00;
- La piena accettazione del contenuto del presente avviso.

Ogni singola offerta, debitamente compilata con scrittura in stampatello eseguita a penna od a macchina e sottoscritta su ogni singolo foglio, dovrà essere inserita in busta chiusa controfirmata dall'offerente su almeno uno dei lembi di chiusura.

All'esterno della busta l'offerente dovrà riportare con le medesime modalità, la seguente dicitura:

"ASTA ALLOGGI - Offerta relativa al lotto N°..... (Immobile sito in
Via..... n°.....) Offerente (cognome, nome ed indirizzo)"

"ASTA ALLOGGI - Offerta relativa al lotto N°..... (Immobile sito in
Via..... n°.....) Offerente Società o Persona Giuridica (
ragione sociale – sede legale)

L'eventuale divergenza tra numero del lotto e dati identificativi dell'immobile daranno luogo all'esclusione dell'offerta.

L'offerta come sopra predisposta dovrà essere consegnata a mano al protocollo generale dell'Ater della Provincia di Roma – ubicato in Roma, Piazza dei Navigatori,15 **entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 25/05/2026**, o fatta pervenire via posta a mezzo raccomandata A/R, entro la stessa ora e data (farà fede il timbro di ricezione dell'Azienda) a pena di esclusione.

Il recapito tempestivo del plichi rimane ad esclusivo rischio dei mittenti.

L'A.T.E.R. della Provincia di Roma non assume alcuna responsabilità per la dispersione di comunicazioni dipendente da inesatta indicazione del recapito da parte del mittente, né per eventuali disguidi postali o telegrafici o comunque imputabili a fatto di terzi, a caso fortuito o forza maggiore, né per mancata restituzione dell'avviso di ricevimento della raccomandata contenente la domanda di partecipazione.

Sono ammesse offerte proposte dal medesimo soggetto per più Lotti purché presentate singolarmente e separatamente. Non è consentita la presentazione di più Offerte riferite al medesimo Lotto da parte di uno stesso soggetto e/o, in caso di persone giuridiche, da parte di società tra loro controllate e/o collegate ai sensi dell'art. 2359 codice civile.

Non saranno tenute in considerazione offerte pervenute fuori dai termini e modalità indicati nel presente bando.

3) DEPOSITO CAUZIONALE

Nella busta contenente l'offerta dovrà inoltre essere inserito un assegno circolare, o equivalente assegno postale, intestato all'ATER della Provincia di Roma – NON TRASFERIBILE – di importo pari al 10% di quello indicato come base d'asta, quale deposito cauzionale. Comporterà l'esclusione dalla gara la presentazione della cauzione in qualsiasi altra modalità.

Detto assegno sarà restituito immediatamente ai presenti non aggiudicatari.

4) CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'Offerta cartacea deve dunque contenere:

- a. "Offerta economica" (mod. B) compilata, datata e firmata come illustrato nel precedente punto 2 del presente avviso;
- b. "Deposito cauzionale" come illustrato al precedente punto 3) del presente avviso;

- c. "Dichiarazione sul possesso dei requisiti (mod. A) come illustrato al precedente punto 1 del presente avviso;
- d. "Documenti" da inserire a seconda del soggetto che presenta l'offerta:
- persone fisiche offerenti o designate a rappresentare il soggetto offerente: copia di un valido documento di riconoscimento sottoscritto dall'offerente;
 - legale rappresentante del soggetto offerente: dichiarazione sostitutiva di atto notorio dei poteri di firma del rappresentante;
 - procuratore del soggetto offerente: 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;
 - offerenti diverse da persone fisiche: copia di un valido certificato di iscrizione al competente pubblico Registro. Tali certificazioni possono essere sostituite dalla dichiarazione di cui all'art. 46 del T.U. 445/2000 (Autocertificazione).

5) MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELL'ASTA E AGGIUDICAZIONE

Le offerte pervenute nei termini indicati saranno aperte in seduta pubblica nel giorno come sopra indicato, in presenza degli offerenti che desiderino partecipare alla seduta e del Notaio di fiducia dell'Azienda.

All'asta può presenziare, in rappresentanza dell'offerente, una terza persona munita di delega con firma autenticata da parte di un Notaio, come da modello allegato (mod. C).

Non saranno ammesse offerte da soggetti privi della predetta delega.

Ferma restando l'esclusione delle Offerte che non siano conformi a quanto stabilito nel presente Avviso d'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, con esclusione, in ogni caso, della sottoscrizione, della cauzione e dell'inserimento dell'importo.

Il lotto sarà aggiudicato a chi avrà offerto la somma più elevata rispetto al prezzo a base d'asta.

In caso di discordanza tra il prezzo dell'offerta indicato in cifre e quello indicato in lettere, sarà ritenuto valido quello più vantaggioso per l'ATER.

Se non sono presentate offerte l'asta è dichiarata deserta.

In caso di offerte vincenti di pari importo e qualora i concorrenti siano presenti all'incanto, gli stessi potranno presentare un'ulteriore offerta al rialzo in bollo da € 16,00 avente come prezzo base quello dell'offerta più alta con un rilancio minimo di € 1.500,00 sempre in busta chiusa, entro il termine massimo di 10 minuti.

In caso di offerte di pari importo di concorrenti non presenti all'incanto, o a seguito di offerta al rialzo di pari importo, si procederà mediante estrazione a sorte dei concorrenti da svolgersi avanti al suddetto Notaio.

L'immobile verrà aggiudicato anche in presenza di una sola offerta valida.

Il verbale di aggiudicazione in caso di presenza dell'aggiudicatario dovrà intendersi quale formale comunicazione dell'esito favorevole dell'asta anche ai fini degli adempimenti successivi all'aggiudicazione. In assenza dell'aggiudicatario o suo delegato, si procederà alla formale comunicazione allo stesso dell'esito della gara, mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno e/o , pec o altro mezzo equipollente, al domicilio dichiarato nell'offerta.

In ogni caso, l'effetto traslativo della proprietà del bene si produrrà solo con la stipula del contratto definitivo di compravendita e il contestuale pagamento del prezzo.

Qualora l'aggiudicatario rinunci all'aggiudicazione o non si presenti il giorno fissato per la stipula del contratto, ovvero la stipula non avvenisse per colpa dell'aggiudicatario entro il termine prefissato, ogni rapporto tra le parti si intenderà automaticamente risolto. L'ATER della Provincia di Roma si riterrà sciolta da ogni vincolo ed obbligo per la vendita dell'immobile e la somma versata a titolo di cauzione sarà incamerata; inoltre, l'immobile verrà aggiudicato al secondo miglior offerente.

L'Azienda comunque potrà, a suo insindacabile ed esclusivo giudizio, valutare l'opportunità di concedere una breve proroga qualora ricorrano motivate circostanze che la giustificano.

In caso di impedimento, il Notaio Banditore rinvierà la sessione ad altra data congrua. In ogni caso sarà cura di tutti i soggetti interessati prendere visione di eventuali avvisi pubblicati sul sito internet aziendale: www.aterprovinciadiroma.it. E' onere degli Offerenti informarsi sul risultato dell'Asta.

6) CONDIZIONI DI VENDITA

La vendita degli immobili in oggetto avrà luogo a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con ogni annesso e connesso, uso e diritto, accessione, adiacenze e pertinenze, servitù attive e passive se ed in quanto esistenti e possano legalmente competere.

Gli immobili verranno venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramento.

La stipulazione dell'atto notarile di compravendita avrà luogo dopo la comunicazione di aggiudicazione definitiva, entro 60 giorni dall'invio a mezzo raccomandata R.R. al notaio incaricato della documentazione necessaria, fatta salva l'eventuale dilazione concessa ad insindacabile giudizio dell'ATER della Provincia di Roma.

Si precisa che tali termini sono da intendersi validi anche qualora l'aggiudicatario intenda effettuare il saldo del prezzo a mezzo di mutuo ipotecario; conseguentemente entro tali

date dovrà essere perfezionata la relativa istruttoria presso Istituti di credito, società di mediazione creditizia, banche, poste italiane, intermediari finanziari, ecc.;

All'importo dell'aggiudicazione si dovranno aggiungere :

- I. le imposte e tasse come per legge;
- II. le spese notarili relative al verbale di asta/gara e in quota parte (pubblicazioni, spese di pubblicità dell'asta, e ogni altra spesa di gara),
- III. le spese di rogito (trascrizione, competenze notarili, ecc.), ogni altro onere comunque inerente alla compravendita;
- IV. le spese tecnico-amministrative pari ad € 1.200,00 + I.V.A.

Il saldo del prezzo, degli oneri e delle spese sopra indicati, dovrà avvenire entro e non oltre la data del rogito notarile di compravendita a mezzo di assegni circolari non trasferibili intestati all'ATER della Provincia di Roma; in caso di mancato versamento del saldo del prezzo, l'offerente perderà la cauzione e il diritto all'acquisto.

7) FACOLTA' E RISERVE A FAVORE DELL'ENTE PROPRIETARIO

L'ATER della Provincia di Roma si riserva, comunque, 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 della Procedura d'Asta o dell'aggiudicazione, l'obbligo alla restituzione in favore degli offerenti o dell'aggiudicatario della cauzione versata di cui al punto 3 e degli onorari e spese inerenti al lotto qualora già corrisposte. Gli offerenti ovvero l'aggiudicatario non potranno avanzare alcuna pretesa nei confronti dell'ATER della Provincia di Roma per mancato guadagno e/o per costi sostenuti per la presentazione dell'offerta.

Qualora l'immobile, per il quale viene presentata l'offerta, risultasse occupato abusivamente, ovvero venisse occupato abusivamente nel corso dell'espletamento della gara, 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 o di sopraggiunte iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramento, l'ATER della Provincia di Roma si impegna a restituire la cauzione versata, gli onorari e le spese sostenute per il lotto, senza che l'aggiudicatario possa in alcun modo rivalersi nei confronti dell'ATER della Provincia di Roma stessa, esonerandola da ogni onere e responsabilità in ordine a tale mancato adempimento.

8) IMMOBILI SUSCETTIBILI DI VALUTAZIONE DEI BENI CULTURALI

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 s.m.i..

In tali casi sino alla data di comunicazione dell'esito della procedura è sospeso per l'aggiudicatario il decorso del termine di 180 giorni, naturali e consecutivi, di efficacia vincolante ed irrevocabile dell'offerta.

Relativamente agli immobili che siano stati dichiarati di interesse culturale ai sensi ex art. 12 del D. Lgs. 42 del 22.01.2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) e successive modifiche e varianti, ai sensi dell'art. 59 del medesimo decreto, l'atto di alienazione verrà stipulato rimanendo lo stesso condizionato sospensivamente all'esercizio della prelazione da parte del Mi.C (Ministero della Cultura), Regioni, Enti Pubblici Territoriali ecc.;

Pertanto, l'ATER della Provincia di Roma, successivamente alla stipula dell'atto come sopra condizionato, procederà ad inviare specifica denuncia al Mi.C. (Ministero della Cultura) allo scopo di consentire agli enti locali — Regioni, Enti Pubblici Territoriali ecc. di esercitare il suddetto diritto di prelazione ai sensi dell'art. 61 del citato D. Lgs. 42/2004, da concretizzarsi entro 60 giorni dalla notifica al Mi.C., della comunicazione.

Conseguentemente, per gli immobili sopra indicati, in assenza dell'acquisto in via di prelazione, il pagamento ed il trasferimento della proprietà, compresa l'immissione in possesso, avverrà decorso il suddetto termine.

9) VISIONE DEI DOCUMENTI

La documentazione tecnico-catastale e ulteriori informazioni relative agli immobili oggetto di vendita potranno essere reperite, previo appuntamento, presso l'ATER della Provincia di Roma, Piazza dei Navigatori n. 15 — Servizio Gestione Immobili e Patrimonio — Ufficio Valorizzazione Patrimonio :

- Arch. Domenico Mazzilli - tel 06 398632433 e mail : d.mazzilli@aterprovinciadiroma.it;
- Sig.ra Alessia Morelli -tel 06 398632434 e mail : a.morelli@aterprovinciadiroma.it;
- *Geom. Simone Mattia Voci* - tel 06 398632436 e mail : s.voci@aterprovinciadiroma.it;

10) VISITE DEGLI IMMOBILI

Le unità immobiliari potranno essere visitate dal giorno 20.04.2026 previo appuntamento da concordarsi attraverso i seguenti recapiti:

- *Geom. Simone Mattia Voci* - tel 06 398632436 e mail : s.voci@aterprovinciadiroma.it;
- *Geom. Massimo Ussia* tel 06 398632436- 3495202364e mail : m.ussia@aterprovinciadiroma.it;
- *Geom. Luca Voci* - tel 351 3632781 e mail : s.voci@aterprovinciadiroma.it;

11) Informazioni

- Dott.ssa Isabella Bazzili - tel 06 398632440
- Sig.ra Daniela Barbati - tel 06 398632411

Il Responsabile del Procedimento è l'Avv. Remo Pisani Direttore Generale dell'ATER della Provincia di Roma .

Le risultanze delle aste saranno pubblicate sul sito internet dell'Azienda: www.aterprovinciadiroma.it

Trattamento dei dati personali: Ai sensi del Regolamento Europeo n. 679/2016 (G.D.P.R.) si fa presente che i dati personali forniti saranno raccolti presso l'ATER della Provincia di Roma per le finalità inerenti la gestione delle procedure previste dalla legislazione vigente per l'attività contrattuale e la scelta del contraente. Il trattamento dei dati personali (registrazione, organizzazione, conservazione) svolto con strumenti informatici e/o cartacei idonei a garantire la sicurezza e la riservatezza dei dati stessi, potrà avvenire sia per le finalità correlate alla scelta del contraente ed all'instaurazione del rapporto contrattuale, che per finalità inerenti alla gestione del rapporto medesimo. A tal fine, si invitano tutti, prima di fornire i propri dati personali e/o sensibili a prendere visione dell'informativa sulla privacy e della politica sul trattamento dei dati personali di ATER al seguente link: <http://www.aterprovinciadiroma.it/azienda/gdpr-privacy.php>.

La comunicazione dei dati conferiti a soggetti pubblici o privati sarà effettuata nei soli casi e con le modalità di cui al Regolamento Europeo n. 679/2016 (G.D.P.R.).

INFORMAZIONI COMPLEMENTARI

La presente procedura non vincola in nessun modo ATER della Provincia di Roma, che potrebbe, a suo insindacabile giudizio non procedere all'aggiudicazione e alla vendita delle unità immobiliari senza che in virtù di ciò alcuno possa vantare alcuna pretesa di sorta.

F.to II DIRETTORE GENERALE
Avv. REMO PISANI