

## **A.T.E.R. Comune di Roma**

### **DISCIPLINARE D'ASTA – 55 ° BANDO PER INVITO A OFFRIRE“**

*Le aste si svolgeranno dal 18 al 20 maggio 2026*

*attraverso la RAN Rete aste notarili*

- **L'A.T.E.R. Roma - Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale Pubblica del Comune di Roma, di seguito anche "ATER Roma":**

**premessi che**

#### **l'A.T.E.R. Roma - Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale Pubblica del Comune di Roma, di seguito anche "ATER Roma":**

- in attuazione del Piano di risanamento aziendale 2019-2023 approvato con D.G.R. Lazio n. 410 del 25/6/2019;
- nell'ambito della dismissione del patrimoniale residenziale, come disposto dalla Determinazione Direttoriale n. 61 del 28 marzo 2019, ratificata con Delibera Commissariale n. 3 del 5 luglio 2019, attua le procedure di vendita diretta delle unità immobiliari vuote e ubicate all'interno di lotti o fabbricati a proprietà mista nei quali sia già formalmente costituita l'amministrazione condominiale autonoma oppure sia attiva la gestione condominiale da parte degli enti gestori, mediante asta pubblica al valore determinato sulla base delle indicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) con riferimento al valore minimo medio o massimo ai sensi dell'art. 50, comma 3 quinquies della LR. 28 dicembre 2006 n. 27, così come modificato dall'art. 83, comma 1 lett. e) della LR, 27 ottobre 2018 n. 7, come disciplinato dalla Delibera Commissariale n. 44 del 29/07/2020;
- vista la Determinazione Direttoriale n. 114 del 21/03/2026 con la quale sono stati individuati gli immobili ad uso residenziale che saranno oggetto di vendita diretta attraverso aste pubbliche nonché i relativi prezzi di cessione a base d'asta;
- in attuazione della Convenzione con il Consiglio Nazionale del Notariato del 23/09/2022 e s.m.i. in tema di procedure d'asta e di vendita degli immobili con l'utilizzo di una procedura telematica via Web;
- visto che il Consiglio nazionale del Notariato, oltre a mettere a disposizione la Rete Aste notarili e le modalità di individuazione dei notai banditori, svolge - senza alcun potere/dovere di gestione delle procedure - attività di interfaccia tra l'ente e i notai incaricati (banditori e periferici) ai quali unici spetta la gestione e

- correlata responsabilità dell'attività di ricezione delle offerte e di gestione dell'esperimento di vendita. Al CNN non spetta alcun compenso o altra remunerazione economica dalle suddette attività;
- considerato che il rimborso spese per le pubblicazioni telematiche è a carico del notaio banditore (salvo rivalsa sull'aggiudicatario come indicato nel presente disciplinare e nei bandi) che le regolerà direttamente con la società di gestione del portale;
  - tenuto conto che la fase dell'asta, regolata dal presente disciplinare, ha come unica finalità di individuare l'acquirente secondo una procedura competitiva ad evidenza pubblica, ma non attribuisce alcun diritto all'aggiudicatario di concludere il contratto definitivo e che:
  - in ogni caso gli offerenti accettano incondizionatamente l'operato del notaio banditore e di quelli periferici e la insindacabilità dell'operato degli stessi ai fini della determinazione del contraente finale con l'ente, rinunciando quindi con la presentazione dell'offerta ad ogni eventuale contestazione e/o impugnazione in qualunque sede;
  - considerato che resta dunque insindacabile la valutazione dell'ente di dar luogo all'atto di trasferimento ovvero di considerare l'asta *inutiliter* svolta e di annullarne gli esiti anche in assenza di violazioni e/o irregolarità, da chiunque poste in essere, del presente disciplinare;

**invita a partecipare a procedure competitive per l'acquisto all'asta di lotti costituiti da immobili secondo quanto indicato nel presente disciplinare.**

I lotti sono contraddistinti da un codice identificativo, di cui ai documenti richiamati dai bandi da pubblicarsi su siti internet su indicazione del Consiglio Nazionale del Notariato (d'ora innanzi anche CNN) e sul sito web Ater Comune di Roma . Le informazioni potranno essere aggiornate o rettificare mediante apposita pubblicazione sui predetti siti internet.

La partecipazione all'asta consiste nella presentazione presso il notaio c.d. banditore di un'offerta irrevocabile di acquisto secondo le modalità di seguite indicate. In caso di presentazione di più offerte verrà esperito l'incanto tra tutti gli offerenti presenti che abbiano presentato le cinque migliori offerte di importo più elevato rispetto al prezzo base d'asta. L'incanto consiste nella presentazione da parte degli offerenti innanzi al notaio banditore o periferico di offerte in aumento rispetto alla offerta di importo più elevato, con rilancio minimo pari ad € 5.000 (euro cinquemila) per gli immobili con prezzo a base d'asta superiore a € 400.000 o, con rilancio minimo di € 1.000 (euro mille), per gli alloggi con prezzo a base d'asta inferiore a € 400.000.

L'Asta si considera deserta se non risulterà presentata alcuna valida offerta ed in tal caso non verrà redatto alcun verbale.

L'ente fa divieto a soggetti diversi dal Consiglio Nazionale del Notariato, dalle strutture di sua pertinenza e dai notai, di replicare con qualunque mezzo le pubblicazioni di tali bandi o dei singoli lotti che li compongono o diffondere la relativa documentazione per scopi commerciali, non riconoscendo le attività di intermediazione di soggetti terzi, e riservandosi di agire presso gli organi competenti in caso di violazione di tale divieto.

---

## CAPO I - VENDITA ALL' ASTA

L'asta consiste nella presentazione di offerte segrete innanzi al notaio banditore (ossia il notaio che gestisce l'asta) o al notaio periferico (ossia un notaio dislocato sul territorio e che abbia aderito alla c.d. Rete Aste Notarili) e nell'eventuale successivo espletamento della gara tra gli offerenti.

Il notaio banditore è indicato nel bando d'asta, mentre il notaio periferico può essere scelto dall'offerente sul territorio italiano nella lista che si trova sul sito [www.notariato.it](http://www.notariato.it), alla sezione rete aste notarili (RAN). La gestione della gara è affidata interamente al notaio banditore (individuato secondo quanto previsto nella convenzione tra l'ente ed il CNN e nei regolamenti CNN pro tempore vigenti) il quale con l'accettazione - tramite il Consiglio Nazionale del Notariato - dell'incarico, accetta altresì la convenzione ed il presente disciplinare, così come li accettano i notai periferici nel ricevere le offerte.

La presentazione delle offerte presuppone, ad opera dell'offerente, la accettazione del presente disciplinare, e nel corpo dell'offerta deve essere indicata, a pena di invalidità dell'offerta stessa, la accettazione espressa del presente disciplinare, con la approvazione specifica ex artt. 1341 e 1342 del codice civile dei seguenti punti del disciplinare stesso: capo I (vendita all'asta - obblighi e rinunzie dell'offerente); capo II (modalità di presentazione delle offerte): articolo 1 (redazione, contenuto e consegna dell'offerta: obblighi e decadenze); articolo 2 (irrevocabilità delle offerte - obblighi - oneri - decadenze - assenza di garanzie e rinunzie); capo III: articolo 1 (deposito cauzione); articolo 2 (restituzione delle cauzioni); capo IV: art. 2 (apertura delle offerte ed aggiudicazione - insindacabilità dell'operato del notaio); articolo 3 (gara tra gli offerenti); articolo 4 (redazione del verbale d'asta); capo V (facoltà e riserve a favore dell'ente proprietario); capo VI (stipula del contratto di compravendita): articolo 1 (scelta del notaio); articolo 2 (tempi di stipula e revoca aggiudicazione); articolo 3 (patti e condizioni del contratto di compravendita); capo VII (consenso trattamento dati personali); capo VIII (spese); nonché la autorizzazione al trattamento dei dati personali, tra cui l'eventuale inserimento dei dati dei documenti di identità nella piattaforma RAN, di cui infra.

L'offerta per essere valida deve essere di importo almeno pari al prezzo a base d'asta indicato nel bando d'asta e/o nei suoi allegati.

È consentita l'offerta per l'acquisto in comunione ordinaria tra gli offerenti, anche per quote diverse o per diritti diversi (ad esempio: usufrutto/nuda proprietà).

Il notaio banditore provvederà all'aggiudicazione del bene a favore del soggetto che avrà presentato l'offerta di acquisto (valida) che contenga il prezzo di acquisto più alto e che non sia eguagliata da altra (valida) offerta.

La gara (o incanto) consiste nella presentazione, da parte di tutti degli offerenti che abbiano effettuato le cinque offerte più alte (in caso di offerenti con lo stesso importo, verranno ammessi a partecipare tutti coloro che avranno effettuato offerte di importo pari ad uno dei cinque più alti), innanzi al notaio banditore o al notaio periferico presso cui si è depositata l'offerta, di offerte in aumento, rispetto alla base di gara, costituita dall'importo più elevato validamente offerto nella fase precedente, con rialzo minimo pari ad € 5.000 (cinquemila) per immobili di valore superiore a € 400.000 e con rialzo minimo pari ad € 1.000 (mille) per immobili di valore inferiore a € 400.000. L'offerente, per effettuare offerte in aumento, dovrà recarsi

fisicamente presso il notaio banditore ovvero presso il notaio periferico ove ha depositato l'offerta ed il notaio periferico inserirà in tempo reale i rilanci sulla piattaforma RAN così da renderli visibili al notaio banditore e all'altro o agli altri offerenti.

Qualora non sia presentata alcuna offerta in aumento, l'immobile verrà aggiudicato al soggetto che ha effettuato l'offerta di importo più elevato e in caso di più offerenti il medesimo importo (più alto), l'immobile verrà aggiudicato all'offerente che ha depositato l'offerta per primo.

## CAPO II - MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

---

### ARTICOLO 1 - OFFERTA

#### comma 1 (redazione dell'offerta)

L'offerta, a pena di esclusione, deve essere presentata, previo appuntamento, al notaio banditore o al notaio periferico, nel luogo, negli orari e nei giorni indicati nei documenti pubblicati sul sito delle aste notarili [www.notariato.it/ran](http://www.notariato.it/ran), con le seguenti modalità:

a) l'offerta deve essere redatta conformemente al modulo che trovasi allegato al presente (Allegato "A") e contenuta a scelta dell'offerente:

i) in un documento cartaceo, con firma di pugno dell'offerente, in regola con l'Imposta di bollo prevista dalla legge vigente al momento della sottoscrizione dell'offerta e contenuta in un plico cartaceo, che deve essere chiuso e controfirmato dall'offerente su almeno uno dei lembi di chiusura della busta; qualora l'offerta sia presentata al notaio periferico, l'offerente avrà cura di depositare al notaio periferico altresì una trasposizione digitale della stessa offerta, da inserire nel sistema telematico RAN, unitamente alla dichiarazione resa in conformità al modulo che trovasi allegato al presente (Allegato "B"); la busta contenente l'offerta deve essere a sua volta inserita in altra busta contenente la sola indicazione dell'ente e del lotto per il quale viene presentata l'offerta;

ii) in un file nativo digitale, in formato pdf (portable document format), ovvero in un formato pdf derivante dalla scansione di un documento cartaceo, firmato digitalmente dall'offerente (modalità pades - .pdf.signed o cades .p7m), di dimensione informatica non eccedente i tre megabyte, e reso disponibile su un supporto digitale in una a dichiarazione su analogo formato con cui l'offerente comunica "di aver assolto l'Imposta di Bollo a mezzo annullamento del contrassegno n. ...." indicando il numero del contrassegno;

b) ogni offerta deve avere ad oggetto un singolo lotto; è consentito per il medesimo offerente presentare distinte offerte per distinti lotti (ossia singolarmente e separatamente), mentre 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 verranno accettate e comunque saranno escluse tutte le offerte prive dei

requisiti di cui al presente disciplinare.

**comma 2 (contenuto dell'offerta)**

L'offerta deve contenere:

- a) la **domanda di partecipazione all'asta e l'offerta**: compilata, datata e firmata;
  - b) la **prova dell'avvenuta costituzione della cauzione**: secondo le modalità precisate al successivo comma 3, inserita all'interno del plico;
  - c) i seguenti **documenti** e segnatamente, come di seguito rispettivamente indicato, se l'offerta è presentata da:
    - persone fisiche offerenti: la copia di un valido documento di riconoscimento sottoscritto dall'offerente;
    - legale rappresentante dell'offerente se persona fisica: idonea autorizzazione del Giudice tutelare competente;  
legale rappresentante dell'offerente se soggetto diverso da persona fisica: idonea visura o certificazione camerale, se soggetti iscritti al Registro delle Imprese, ovvero certificato o altro analogo documento attestante l'iscrizione ad altri pubblici registri (ad es. R.U.N.T.S., R.A.S.D., registri presso le prefetture); ovvero dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà resa ai sensi del d.p.r. n. 445/2000 circa l'esistenza dei poteri; ai sensi dell'art.3 del D.L. n. 133/2013 così come modificato dalla Legge di conversione n.5 del 29.01.2014, è vietata la vendita di immobili "a società la cui struttura non consente l'identificazione delle persone fisiche o delle società che ne detengono la proprietà o il controllo, per cui dalla visura o certificazione camerale di cui sopra dovranno risultare i dati dei soci. Le società anonime, aventi sede all'estero non possono partecipare al presente bando.
- in ogni caso va allegata:
- autodichiarazione della capacità dell'acquirente a contrarre con la Pubblica Amministrazione in conformità al modello che al presente trovasi allegato (Allegato "C")

**comma 3 (consegna dell'offerta)**

Le offerte dovranno essere consegnate al notaio banditore o al notaio periferico, previo appuntamento ed entro i termini riportati sul sito [www.notariato.it/ran](http://www.notariato.it/ran), ovvero **entro le ore 17.00 del 15 maggio 2026.**

La consegna dell'offerta, sottoscritta personalmente dall'offerente, potrà essere effettuata anche a mezzo di delegato, munito di documento di riconoscimento in corso di validità e di delega scritta, anche non autenticata, accompagnata da copia del documento di riconoscimento valido dell'offerente.

Non verranno accettate offerte presentate oltre i termini indicati e sono ovviamente escluse offerte successive all'aggiudicazione.

**ARTICOLO 2 - IRREVOCABILITA' DELLE OFFERTE -  
ACCETTAZIONE SITUAZIONE URBANISTICA ED ASSENZA DI  
GARANZIE**

Le offerte sono vincolanti ed irrevocabili, in relazione a ciascun lotto, per un periodo di tempo non inferiore ai 150 giorni successivi al termine per la presentazione dell'Offerta. Le offerte alle quali avrà fatto seguito l'aggiudicazione si riterranno invece vincolanti ed irrevocabili per l'aggiudicatario fino al termine, fissato nell'interesse dell'ente, di 150 giorni successivi alla aggiudicazione.

La sottoscrizione della domanda di partecipazione all'asta oltre che implicare esplicita accettazione del disciplinare come sopra indicato implica altresì piena conoscenza ed accettazione della situazione edilizia ed urbanistica dei beni oggetto del lotto per cui viene presentata l'offerta ed esplicita assunzione di tutti gli eventuali oneri, rischi e costi derivanti da abusi edilizi e conseguenti domande di condono eventualmente già presentate o da richiedere ovvero per abusi non sanabili. Grava infatti su ciascun soggetto che presenti l'offerta l'onere di prendere preventiva visione dell'immobile con le modalità che verranno indicate nell'elenco lotti pubblicato sui siti internet (ad esempio: [www.notariato.it/ran](http://www.notariato.it/ran)) e di tutti i documenti eventualmente disponibili (es. amministrativi, tecnici, catastali, urbanistici, ecc.) inerenti ciascun lotto per cui si intende presentare offerta, disponibili presso l'ente e, o presso il notaio banditore. Considerata la natura della presente procedura, nessuna garanzia viene prestata (e pertanto l'acquirente effettuerà la relativa dispensa di responsabilità anche nell'atto di trasferimento) dall'ente, né tampoco ovviamente dal CNN, dal notaio banditore, dal notaio periferico o dal notaio rogante l'atto di trasferimento, circa la regolarità di carattere urbanistico-amministrativo degli immobili.

---

## CAPO III - CAUZIONE

### ARTICOLO 1 - CAUZIONE

Per ciascun Lotto i partecipanti all'Asta dovranno, a pena di esclusione ed a garanzia dell'Offerta costituire a favore dell'ATER Comune di Roma una cauzione per un importo non inferiore al 10% del prezzo base d'asta, fino a un massimo di euro 20.000; il tutto fatti salvi i casi in cui è riportato altro valore di cauzione nell'elenco lotti pubblicato sui siti sopra citati.

La cauzione dovrà essere costituita, a pena di esclusione, mediante assegno circolare non trasferibile emesso da una Banca, ovvero vaglia postale (attualmente di colore rosa), recante la clausola di non trasferibilità, intestato ad A.T.E.R. del Comune di Roma.

La cauzione dovrà essere depositata presso il Notaio, banditore o periferico, presso il quale viene depositata l'offerta.

### ARTICOLO 2 - COSTITUZIONE DELL'ULTERIORE CAUZIONE DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO ED EFFETTI DELL'EVENTUALE INADEMPIMENTO

L'aggiudicatario dovrà, entro il termine essenziale di sette giorni naturali e consecutivi dalla data dell'aggiudicazione, costituire a favore di Ater

Comune di Roma, a pena di decadenza dall'aggiudicazione e di perdita della cauzione prestata, un'ulteriore cauzione di importo almeno pari al 10% del prezzo di aggiudicazione di ciascun lotto, di cui sia risultato aggiudicatario. L'ulteriore cauzione dovrà essere costituita, a pena di esclusione, con bonifico bancario o postale con causale "Versamento Cauzione per lotto n. ", con la specifica indicazione del nome e cognome dell'aggiudicatario, sul conto corrente distinto col codice IBAN: IT 92 P 08327 03221 0000 0000 3786; codice BIC/SWIFT: ROMA IT RR XXX (in caso di bonifico eseguito dall'estero), intestato a "ATER del Comune di Roma". La ricevuta dovrà essere depositata presso il notaio banditore o periferico, entro il medesimo termine. È onere dell'aggiudicatario essere presente all'Asta e/o informarsi sul risultato dell'asta per rispettare tale termine.

In caso di inadempimento dell'aggiudicatario, agli obblighi sopra previsti, Ater comune di Roma potrà, a suo insindacabile giudizio, incamerare la cauzione prestata ed indire una nuova Asta alle stesse condizioni della precedente, oppure aggiudicare il bene al soggetto che abbia presentato la seconda valida offerta di importo più elevato o di pari importo rispetto a quella risultata aggiudicataria, il tutto salvo, a carico dell'aggiudicatario inadempiente, il risarcimento del maggior danno ( art 1224 C.C.) . In tale ipotesi, il nuovo aggiudicatario, entro il termine essenziale, nell'interesse di Ater comune di Roma, di quindici giorni dalla ricezione della comunicazione dell'aggiudicazione in proprio favore, dovrà costituire, con gli stessi mezzi e modalità indicate nel presente disciplinare la ulteriore cauzione di cui al comma che precede. Il nuovo aggiudicatario dovrà, inoltre, far pervenire all'Ater Comune di Roma una comunicazione scritta con la quale dichiara che l'offerta presentata si riterrà vincolante ed irrevocabile fino al 150 giorno dalla data di ricezione della comunicazione della nuova aggiudicazione. In mancanza di quanto sopra il nuovo aggiudicatario decadrà dall'aggiudicazione del bene e Ater Comune di Roma, a suo insindacabile giudizio, potrà scegliere se indire una nuova Asta alle stesse condizioni della precedente oppure seguire la stessa procedura di aggiudicazione di cui sopra anche con i soggetti eventualmente collocati in graduatoria nelle posizioni immediatamente successive.

### **ARTICOLO 3 - RESTITUZIONE DELLE CAUZIONI**

Al termine delle procedure di apertura delle offerte e di eventuale gara, nello stesso giorno della apertura delle offerte/della gara, il notaio, banditore o periferico, provvederà a restituire ai non aggiudicatari l'assegno, comprovante il deposito della cauzione. Qualora i non aggiudicatari non siano presenti fisicamente dinanzi al notaio presso cui è stata depositata la cauzione, essa resterà presso il notaio sino a quando il non aggiudicatario, previo appuntamento, si recherà dal notaio a ritirarla..Gli assegni circolari o equivalenti emessi a titolo di cauzione dall'aggiudicatario, saranno trattenuti dal Notaio Banditore/Periferico fino alla verifica da parte dell'Ater dell'effettivo successivo versamento della somma pari al 10% del prezzo di aggiudicazione a mezzo bonifico secondo le modalità indicate al successivo capo IV articolo5.

**ARTICOLO 1 - INSERIMENTO DELL'OFFERTA NELLA RETE ASTE NOTARILI**

Le offerte consegnate presso il notaio banditore o periferico, secondo le modalità sopra descritte e nei termini indicati negli allegati del bando d'asta, saranno dagli stessi inserite nel sistema informatico detto RETE ASTE NOTARILI o RAN.

Il plico cartaceo, unitamente alla relativa dichiarazione, resterà presso il Notaio ove lo stesso è stato consegnato.

**ARTICOLO 2 - APERTURA DELLE OFFERTE ED AGGIUDICAZIONE**

Il notaio banditore, nel luogo e nella data indicati negli allegati del bando d'asta, aprirà le offerte, rimuovendo eventuali sigilli e/o chiavi di cifratura, e ne verificherà la completezza e la conformità alle disposizioni del presente disciplinare.

Fermo restando che non verranno considerate valide le offerte che non siano conformi a quanto stabilito nel presente disciplinare, 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, esclusa, in ogni caso, la sottoscrizione dell'offerta, la prestazione della cauzione e l'inserimento nell'offerta dell'importo mancante. In caso di difformità degli importi indicati in lettere e in cifre sarà considerato prevalente l'importo scritto in lettere. Lo svolgimento delle operazioni di apertura delle buste e la gara vengono gestite totalmente dal notaio banditore. Con la presentazione dell'offerta l'offerente accetta incondizionatamente l'operato del notaio banditore e la insindacabilità dello stesso ai fini della determinazione del contraente con l'ente, rinunciando quindi ad ogni eventuale impugnazione.

Il Notaio banditore provvederà:

- in caso di presentazione di un'unica offerta valida, all'aggiudicazione del lotto a favore dell'unica parte offerente;
- nel caso in cui risultassero presentate due o più offerte, a svolgere una gara/incanto tra gli offerenti l'importo più elevato; indi il lotto verrà aggiudicato a favore del soggetto che, al termine dell'espletamento della gara stessa, risulterà aver presentato l'offerta in aumento di valore più elevato. Qualora non siano state presentate offerte in aumento, si provvederà all'aggiudicazione all'offerente l'importo più elevato ed in caso di più offerenti il medesimo più alto importo, in base alla priorità temporale di deposito dell'offerta.

In caso di impedimento, il notaio banditore rinvierà la sessione ad altra data congrua inviandone comunicazione alla casella di posta elettronica [servizioaste@postacertificata.notariato.it](mailto:servizioaste@postacertificata.notariato.it), ai fini di informare l'ente e a

pubblicare un avviso di rinvio dell'asta sui siti Internet.  
È onere degli Offerenti informarsi sul risultato dell'asta e prendere visione di eventuali avvisi pubblicati sui citati siti.

### **ARTICOLO 3 - PROCEDURA DI SVOLGIMENTO DELL'EVENTUALE GARA TRA GLI OFFERENTI ED AGGIUDICAZIONE**

Il notaio banditore celebrerà la gara utilizzando la sopra citata piattaforma telematica RAN, previa individuazione degli offerenti legittimati a parteciparvi secondo quanto sopra indicato e a fissare il prezzo base di gara, tenuto conto dell'importo delle offerte pervenute. L'offerente dovrà recarsi fisicamente dal notaio banditore o dal notaio periferico presso cui ha depositato l'offerta in modo da partecipare all'asta attraverso la piattaforma telematica RAN a cui accederà il notaio inserendo i rilanci.

La gara consiste nella presentazione di offerte in aumento rispetto al prezzo base d'asta costituito dalla precedente offerta più elevata. La gara si terrà in sessioni della durata di tre minuti (riducibili ad un minuto con il consenso espresso oralmente da tutti i partecipanti alla gara) entro cui ciascun offerente potrà avanzare un'offerta in aumento rispetto al prezzo base d'asta e per le successive sessioni in aumento rispetto alla precedente offerta di importo più elevato, con rialzo minimo pari ad euro 5.000 (cinquemila) o ad euro 1.000 (mille) a seconda del valore dell'immobile come meglio specificato al Capo I.

In assenza di ulteriori valide offerte in aumento, allo scadere della sessione, il Notaio banditore procederà ad aggiudicare il lotto a favore del miglior offerente il quale diverrà aggiudicatario per il prezzo corrispondente alla somma contenuta nell'ultima offerta più elevata.

Sia in assenza degli offerenti ammessi alla gara che in caso di assenza di ulteriori offerte in aumento rispetto alle offerte già presentate, si provvederà all'aggiudicazione in favore del soggetto che ha presentato l'offerta più alta o, in caso di ex aequo, in base alla priorità temporale di deposito dell'offerta. È onere degli offerenti informarsi sul risultato dell'asta.

L'aggiudicazione resta provvisoria per i primi dieci giorni dalla stessa, poiché l'ente si riserva di effettuare delle verifiche patrimoniali e delle verifiche sull'aggiudicatario e a valle di tali controlli, l'ente ha quindi la insindacabile facoltà di revocare, entro 10 giorni dall'aggiudicazione provvisoria, la stessa aggiudicazione, comunicando al Notaio banditore gli esiti e quindi se l'aggiudicazione è divenuta definitiva.

In caso di revoca dell'aggiudicazione, il notaio presso cui è depositato il titolo di credito recante la cauzione la restituirà all'offerente e l'asta dovrà essere rinnovata.

### **ARTICOLO 4 - REDAZIONE DEL VERBALE D'ASTA**

In caso di aggiudicazione del lotto il Notaio Banditore redige apposito verbale d'asta, dando atto:

- del deposito delle offerte nei termini prescritti per la presentazione delle offerte;

- dell'apertura delle stesse e della conformità delle stesse alle prescrizioni del presente disciplinare;
- della graduatoria delle stesse offerte;
- della presentazione di offerte collocate ex aequo al primo posto e dello svolgimento della gara secondo le modalità di cui al precedente articolo 3;
- dell'aggiudicazione del lotto;
- della presenza fisica o meno dell'aggiudicatario all'asta;
- dell'aggiudicazione provvisoria del lotto d'asta.

Il verbale non ha efficacia traslativa. Il trasferimento della titolarità dei beni oggetto del lotto si produrrà solo al momento della sottoscrizione dell'atto di compravendita, da stipularsi previo pagamento integrale del prezzo di acquisto. L'ente pertanto non assumerà alcun obbligo verso l'aggiudicatario, che rimarrà, invece, vincolato alla propria offerta e ai conseguenti obblighi derivanti dall'aggiudicazione sino allo scadere del termine previsto all'articolo 3 del precedente Capo II.

Tutti gli oneri di verbalizzazione sono a carico dell'aggiudicatario, come previsto al successivo Capo VIII.

#### **ARTICOLO 5 - TRASMISSIONE ALL'ENTE DELLA DOCUMENTAZIONE E DELLE CAUZIONI VERSATE AGLI AGGIUDICATARI**

Il notaio banditore trasmette, nel più breve tempo possibile e comunque entro sette giorni lavorativi naturali e consecutivi dall'espletamento dell'asta copia del verbale d'asta all'ente. In caso di aggiudicazione di uno o più lotti, entro il termine di cui sopra, il notaio banditore provvederà alla trasmissione, tramite messaggio di posta elettronica certificata (PEC) all'ente all'indirizzo [vendite.alloggi.erp@cert.aterroma.it](mailto:vendite.alloggi.erp@cert.aterroma.it) (BANDO N.../ LOTTO ) copia della documentazione di cui alla procedura: verbale d'asta, indicazione delle offerte ricevute e della documentazione presentata dagli offerenti, copia dei titoli recanti le cauzioni degli aggiudicatari.

L'ente, qualora l'aggiudicatario abbia scelto un notaio diverso da quello (banditore o periferico) presso il quale sia intervenuto il deposito della cauzione, fornirà al detto notaio le indicazioni in merito alla gestione del titolo di credito recante la cauzione. Le eventuali attività che il notaio dovesse sostenere, in base alle indicazioni ricevute, per la trasmissione della cauzione, dovranno essere remunerate dall'aggiudicatario acquirente contestualmente alla stipula dell'atto di compravendita. Fino al ricevimento delle suddette indicazioni, il notaio conserverà i titoli portanti la cauzione.

---

#### **CAPO V- FACOLTÀ E RISERVE A FAVORE DELL' ENTE PROPRIETARIO**

L'ente si riserva, comunque, in ogni momento della procedura e fino alla stipula del contratto di compravendita, 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/revoca della procedura d'asta o dell'aggiudicazione, l'obbligo alla restituzione in favore degli offerenti o dell'aggiudicatario delle cauzioni

versate di cui al capo III e di spese ed oneri versati ai notai banditore e periferico in stretto adempimento agli obblighi degli offerenti in forza del presente disciplinare. Gli offerenti ovvero l'aggiudicatario non potranno avanzare alcuna pretesa nei confronti dell'ente, né tampoco verso il notaio banditore, il notaio periferico e ovviamente verso il C.N.N.

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, l'ATER Roma si impegna a restituire le cauzioni versate di cui all'articolo 1 del precedente capo III ed all'articolo 5 del precedente capo IV e gli onorari e spese sostenuti di cui al capo VIII del presente Disciplinare, 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.

A.T.E.R. si impegna a promuovere le formalità per consentire la cancellazione, a sua cura e spese dell'eventuale ipoteca gravante sull'immobile a favore dell'Ente mutuante.

Per tutti i fabbricati 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.

Nel caso in cui l'immobile sia stato dichiarato 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, il primo atto (alla sottoscrizione del quale non verrà corrisposto l'importo di cessione) dovrà essere stipulato nel termine essenziale di 30 giorni, rimanendo lo stesso condizionato sospensivamente all'esercizio della prelazione. Pertanto è sospeso per l'aggiudicatario il decorso del termine di 150 giorni di efficacia vincolante ed irrevocabile dell'offerta e l'ATER, successivamente alla stipula dell'atto, provvederà ad inviare per il tramite dello studio notarile prescelto per il rogito, specifica denuncia al Ministero della Cultura allo scopo di consentire alle Autorità competenti di esercitare il suddetto diritto di prelazione ai sensi dell'art. 61 del citato D. Lgs. n. 42/2004, da concretizzarsi entro 60 giorni dalla detta notifica. Conseguentemente, in assenza dell'acquisto in via di prelazione, entro 10 giorni dal mancato esercizio della prelazione dovrà essere stipulato l'atto di avveramento della condizione con contestuale pagamento e l'immissione in possesso avverranno decorso il suddetto termine, ANCHE AL FINE DELLA CORRETTA IMPUTAZIONE FISCALE PREVISTA DALL'ART. 19 COMMA 1 L. 131/86.

## CAPO VI - STIPULA DEL CONTRATTO DI COMPRAVENDITA - CONTENUTO DELLO STESSO

---

## ARTICOLO 1 – SCELTA DEL NOTAIO

L'aggiudicatario dovrà comunicare a CNN [dismissioni.cnn@notariato.it](mailto:dismissioni.cnn@notariato.it) e all'ATER del Comune di Roma [aste.alloggi@aterroma.it](mailto:aste.alloggi@aterroma.it) **entro il termine essenziale di sette giorni naturali e consecutivi dalla data di aggiudicazione definitiva** il nome del notaio rogante che potrà essere il notaio (banditore o periferico) presso il quale ha presentato l'offerta il soggetto aggiudicatario, o altro notaio scelto dallo stesso.

La stipula del Contratto di compravendita avverrà presso la sede dell'ATER sita in Roma, viale di Valle Aurelia 286 scala H. Qualora il notaio prescelto fissi la stipula in un Comune ove risulti difficoltoso o oneroso recarsi per il rappresentante dell'ente, saranno a carico dell'aggiudicatario le spese per il rilascio della procura notarile o per la stipula nella forma del contratto autenticato da due notai (uno in Roma e l'altro nella località prescelta dall'acquirente) col sistema della c.d. doppia autentica.

## ARTICOLO 2 – TEMPI DI STIPULA E REVOCA AGGIUDICAZIONE

La conclusione del contratto di compravendita dovrà avvenire entro il termine di 60 giorni dalla data di ricezione della comunicazione di aggiudicazione definitiva, secondo quanto previsto al capo IV del presente disciplinare, fermo restando che nel caso di mancata stipula entro detto termine del contratto di compravendita, per fatto non imputabile all'aggiudicatario, l'offerta del medesimo dovrà restare valida fino alla scadenza dei termini di 150 giorni di cui all'articolo 3 del precedente capo II. Nel caso, invece, di mancata stipula del contratto di compravendita entro il termine di 150 giorni sopra indicato, per fatto o colpa imputabile all'aggiudicatario, quest'ultimo si intenderà decaduto dall'aggiudicazione e l'ente avrà diritto ad incamerare la cauzione, salvo il diritto al risarcimento del maggior danno. In tale caso l'ente potrà, a suo insindacabile giudizio, indire una nuova asta alle stesse condizioni della precedente, ovvero aggiudicare il lotto al soggetto che abbia presentato l'offerta (valida) di importo uguale o immediatamente inferiore a quella dell'aggiudicatario.

Il nuovo aggiudicatario dovrà, inoltre, nei 150 giorni successivi alla comunicazione dell'avvenuta nuova aggiudicazione, stipulare il contratto di compravendita alle condizioni sopra indicate. Il termine indicato è da ritenersi nell'interesse dell'Ente. In difetto di adempimento di quanto sopra, il nuovo aggiudicatario sarà automaticamente decaduto dall'aggiudicazione del lotto e l'ente, a suo insindacabile giudizio, potrà scegliere se indire una nuova asta alle stesse condizioni della precedente ovvero seguire la stessa procedura di cui sopra anche con i soggetti collocati in graduatoria nelle posizioni immediatamente successive.

Al momento della stipula del contratto di compravendita, l'aggiudicatario dovrà corrispondere il prezzo di acquisto, maggiorato dell'Imposta sul Valore Aggiunto (I.V.A.) nell'aliquota vigente, in un'unica soluzione, a mezzo di assegni circolari non trasferibile intestato all'A.T.E.R. del Comune di Roma. L'I.V.A. dovrà essere corrisposta con assegno separato. In caso di acquisto di immobili non di edilizia residenziale pubblica, l'ente non eserciterà l'opzione

I.V.A. e l'atto sarà soggetto ad Imposta di Registro nella aliquota di legge, da versarsi al Notaio rogante in base alla normativa vigente.

Non verranno accettati bonifici bancari o forme di pagamento differite all'esito del consolidamento di ipoteca.

Il Notaio, avvenuta la stipula della compravendita, ne darà comunicazione tramite PEC all'ente [vendite.alloggi.erp@cert.aterroma.it](mailto:vendite.alloggi.erp@cert.aterroma.it) ed a [dismissioni@postacertificata.notariato.it](mailto:dismissioni@postacertificata.notariato.it).

### **ARTICOLO 3 – PATTI E CONDIZIONI DI COMPRAVENDITA**

Gli immobili saranno venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto esistente (anche in mancanza della documentazione e dei requisiti relativi alla conformità degli impianti di cui al Decreto Ministeriale del 22 gennaio 2008, n. 37), con le relative accessioni, pertinenze, diritti, obblighi, oneri, canoni, vincoli, servitù attive e passive esistenti e/o imposti dalle vigenti leggi.

Qualora la rappresentazione grafica catastale degli immobili aggiudicati non risultasse conforme allo stato di fatto, l'ATER provvederà all'aggiornamento catastale prima della stipula dell'atto di compravendita, in conformità alle norme vigenti, con riferimento alla Circolare n. 2/2010 del 09/07/2010 dell'Agenzia del Territorio e alle disposizioni di cui all'art. 29 comma 1 bis della legge n. 52/1985.

Nel presentare l'offerta, l'offerente dichiara – e lo deve dichiarare esplicitamente nell'offerta - di ben conoscere, per averla esaminata, la situazione urbanistica/edilizia e catastale dell'immobile, quale evidenziata altresì – sulla base della documentazione fornita dall'Ente senza alcuna garanzia di esaustività e di voler procedere all'acquisto dell'immobile nello stato in cui si trova, come visto e piaciuto, con esclusione di qualsiasi garanzia e responsabilità al riguardo da parte dell'Ente venditore, assumendo a proprio carico ogni onere e spesa eventualmente necessari, successivamente all'acquisto, alla regolarizzazione del medesimo o all'eventuale ripristino dello stato legittimo, ove consentiti, anche ai sensi dell'art. 40, sesto comma, della Legge n. 47/1985, ove applicabile, ovvero ai sensi degli artt. 33 e 34 del D.P.R. n. 380/2001.

L'ente è, pertanto, esonerato da ogni responsabilità connessa all'esito delle eventuali istanze di concessione in sanatoria e a difformità urbanistiche e/o edilizie dell'immobile in quanto l'offerente accetta integralmente, in caso di aggiudicazione, l'assunzione di tutti gli eventuali oneri, rischi e costi derivanti da condoni eventualmente già richiesti o da richiedere o da abusi insanabili.

Nessuna garanzia, inoltre, viene prestata dall'ente circa il perfezionamento formale della fattispecie agibilità/abitabilità, e parimenti nessuna garanzia né circa la presenza in capo agli immobili dei requisiti sostanziali per ottenere tale fattispecie.

All'ATER Roma trova applicazione la disciplina di cui al combinato disposto dell'art. 2, comma 59 della legge n. 662/1996 e dell'art.40, commi 5 e 6, della legge 47/1985.

Ne consegue che, ferma rimanendo l'applicazione della disciplina generale valevole per i beni di costruzione iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967 qualora l'immobile aggiudicato sia stato realizzato in data anteriore al 17 marzo 1985:

- 1) si esclude che in mancanza delle menzioni di carattere urbanistico il relativo atto di trasferimento possa configurarsi come affetto da nullità;
- 2) nel caso in cui la parte venditrice od anche suoi danti causa avessero eseguito o comunque oggettivamente risultasse, relativamente alle porzioni immobiliari oggetto di trasferimento, 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 spese, per detti mutamenti od opere, la relativa domanda di sanatoria negli inderogabili modi e termini (entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento) recati dai commi 5° e 6° dell'art.40 della indicata legge n.47/85, sollevando l'ente dismettente da ogni responsabilità e onere al riguardo.

L'aggiudicatario prende atto di quanto sopra e, nel rogito di compravendita, rinuncerà esplicitamente ad ogni contestazione in merito; in atto rinuncerà altresì espressamente alla facoltà di richiedere risarcimenti di qualsiasi tipo e/o alla riduzione di prezzo.

Qualora negli immobili vi sia presenza di masserizie, l'onere della rimozione sarà totalmente a carico dell'acquirente, esclusa ogni contestazione.

Qualora non sia stata effettuata o comunque non sia stata possibile la visita agli immobili, l'offerente/aggiudicatario, rinuncerà esplicitamente ad ogni contestazione in merito.

Restano a carico dell'ATER Roma tutti gli oneri condominiali anche straordinari che siano già stati deliberati ed il cui pagamento venga richiesto anche dopo la stipula del contratto di compravendita.

## CAPO VII – CONSENSO AL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI - ADEMPIMENTI IN MATERIA DI PRIVACY E ANTIRICICLAGGIO

---

Trova applicazione il d.lgs. n. 196/2003 ed il Regolamento generale europeo sulla protezione dei dati. L'ente, con la emanazione del presente disciplinare e gli offerenti con la presentazione delle offerte, prestano ogni più ampio ed opportuno consenso al trattamento dei propri dati personali da parte dei notai banditori e periferici, del C.N.N. e delle proprie strutture.

Gli adempimenti in tema di antiriciclaggio a carico del notaio rogante come per legge.

## CAPO VIII - ONORARI E SPESE

---

Ogni partecipante corrisponderà al Notaio periferico le spese relative alla presentazione di ogni singola offerta, oltre ad eventuali onorari e spese in caso di offerte in aumento e di gara, ed alle ulteriori spese per l'eventuale gestione della cauzione; gli onorari sono da versare al Notaio nel momento della presentazione dell'offerta ovvero all'esito della gara e all'esito della eventuale gestione della cauzione. Qualora l'offerta venga presentata al notaio banditore non è dovuto l'importo suindicato per la presentazione dell'offerta. Gli onorari massimi da corrispondere al notaio periferico sono pari ad euro 500 oltre I.V.A per ogni offerta, salvi casi di particolare complessità. Qualora vi sia anche la partecipazione del notaio periferico alla

gara, al notaio spetterà anche la remunerazione di tale attività. Il notaio terrà conto degli onorari percepiti in tale fase nella redazione del conteggio preventivo per la stipula dell'atto di compravendita. Le spese e gli altri oneri imponibili spettanti al notaio banditore vanno rimborsati secondo le seguenti fasce di valore:

a) in caso di aggiudicazione di lotti aventi prezzo base fino a euro 500.000 il costo per la gestione dell'asta attraverso la piattaforma RAN e per la pubblicazione sul portale telematico, competeranno al Notaio euro 290 oltre IVA per lotto aggiudicato; le spese imponibili per la redazione del verbale d'asta, da remunerarsi in modo equo tenendo conto dell'entità della prestazione in relazione alla complessità, saranno di importo massimo di euro 1.200 oltre IVA; il tutto oltre ad imposte, tasse, bolli ed altre anticipazioni occorrenti per la registrazione del verbale;

b) in caso di aggiudicazione di lotti aventi prezzo oltre Euro 500.000 il costo per la gestione dell'asta attraverso la piattaforma RAN e per la pubblicazione sul portale telematico, competeranno al Notaio euro 340 oltre IVA per lotto aggiudicato; le spese imponibili per la redazione del verbale d'asta, da remunerarsi in modo equo tenendo conto dell'entità della prestazione in relazione alla complessità, saranno di importo massimo di euro 1.800 oltre IVA; il tutto oltre ad imposte, tasse, bolli ed altre anticipazioni occorrenti per la registrazione del verbale

Gli onorari e le imposte suddette sono interamente a carico dell'aggiudicatario, così come i costi eventualmente sostenuti per il trasferimento della cauzione (assegno) ad altro Notaio o all'ente.

Il versamento dei suddetti importi dovrà essere effettuato dall'aggiudicatario, mediante assegno o bonifico bancario, sul conto che sarà indicato a cura del Notaio che ne ha sostenuto i costi ed entro 3 giorni dalla redazione del verbale di aggiudicazione provvisoria. La prova dell'avvenuto versamento di tali importi dovrà essere fornita al Notaio incaricato della stipula, nel giorno fissato per la stipula dell'atto di compravendita.

Al momento della stipula del contratto di compravendita con l'ente, l'aggiudicatario dovrà corrispondere il saldo prezzo di acquisto, in un'unica soluzione, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "ATER del Comune di Roma",

L'aggiudicatario è, inoltre, tenuto a corrispondere al Notaio rogante l'atto di compravendita ed al momento della stipula, le spese imponibili/compenso, oltre imposte, tasse, bolli ed altre anticipazioni occorrenti senza possibilità di rivalsa nei confronti dell'ente.

## INDICE - SOMMARIO

---

<b>CAPO I - VENDITA ALL'ASTA</b>	<b>2</b>
<b>CAPO II - MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE</b>	<b>3</b>
ARTICOLO 1 - OFFERTA	3
ARTICOLO 2 - IRREVOCABILITA' DELLE OFFERTE E ACCETTAZIONE SITUAZIONE URBANISTICA ED ASSENZA DI GARANZIE	4
<b>CAPO III - CAUZIONE</b>	<b>5</b>
ARTICOLO 1 – CAUZIONE	
ARTICOLO 2 - COSTITUZIONE DELL'ULTERIORE CAUZIONE DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO ED EFFETTI DELL'EVENTUALE INADEMPIMENTO	5
ARTICOLO 3 - RESTITUZIONE DELLE CAUZIONI	6
<b>CAPO IV - PROCEDURA DI SVOLGIMENTO DELL'ASTA</b>	<b>6</b>
ARTICOLO 1 - INSERIMENTO DELL'OFFERTA NELLA RETE ASTE NOTARILI	6
ARTICOLO 2 - APERTURA DELLE OFFERTE ED AGGIUDICAZIONE	6
ARTICOLO 3 - PROCEDURA DI SVOLGIMENTO GARA TRA GLI OFFERENTI ED AGGIUDICAZIONE	6
ARTICOLO 4 - REDAZIONE DEL VERBALE D'ASTA	7
ARTICOLO 5 - TRASMISSIONE ALL'ENTE DELLA DOCUMENTAZIONE E DELLE CAUZIONI VERSATE AGLI AGGIUDICATARI	8
<b>CAPO V - FACOLTÀ E RISERVE A FAVORE DELL'ENTE PROPRIETARIO</b>	<b>8</b>
<b>CAPO VI - STIPULA DEL CONTRATTO DI COMPRAVENDITA - CONTENUTO DELLO STESSO</b>	<b>9</b>
ARTICOLO 1 – SCELTA DEL NOTAIO	9
ARTICOLO 2 – TEMPI DI STIPULA E REVOCA AGGIUDICAZIONE	9
ARTICOLO 3 - PATTI E CONDIZIONI DI COMPRAVENDITA.....	9
<b>CAPO VII – CONSENSO AL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI - ADEMPIMENTI IN MATERIA DI PRIVACY E ANTIRICICLAGGIO.....</b>	<b>10</b>
<b>CAPO VIII - ONORARI E SPESE</b>	<b>11</b>

ALLEGATO A: OFFERTA

**L'A.T.E.R. Roma - Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale Pubblica del Comune di Roma, di seguito anche "ATER Roma":**

**DOMANDA DI PARTECIPAZIONE - OFFERTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO**

Il/i sottoscritto/i ..... nato a .....

il ..... residente in .....

via ..... n.c.....

codice fiscale.....

mail/PEC..... recapito telefonico .....

e il/la.....nato a .....

il.....residente in.....

via ..... n.c. ....

codice fiscale.....mail/PEC.....

recapito telefonico .....

**eventuale:** nella qualità di legale rappresentante (**tutore/curatore/amministratore di sostegno**) di:.....

nato a ..... il .....

residente in .....

via ..... n.c. ....

codice fiscale

mail/PEC..... recapito telefonico .....

- di essere cittadino ;

- di essere [**scegliere una delle opzioni**]

di stato civile libero,

coniugato in regime di separazione dei beni,

coniugato in regime di comunione legale dei beni con .....

luogo e data di nascita .....

codice fiscale .....

di offrire [**scegliere una delle opzioni**]:

in proprio;

eventuale: di agire nella qualità di legale rappresentante di:

.....  
.....  
[INSERIRE I DATI DEL SOGGETTO GIURIDICO/ASSOCIAZIONE/SOCIETA' O ALTRO] completi di denominazione, sede, natura giuridica, codice fiscale, partita IVA numero di iscrizione nel Registro delle Imprese/RUNTS/RASD/eccetera;

**eventuale:** di acquistare nelle seguenti quote:

.....per cento e .....per cento

[solo per offerenti non coniugati tra loro in comunione dei beni]

**eventuale:** di acquistare rispettivamente per nuda proprietà ed usufrutto.....

### CHIEDE/ONO

---

di essere ammesso a partecipare alla asta indetta dal Notaio \_\_\_\_\_, fissata per il giorno \_\_\_\_\_, per la vendita degli immobili indicati come lotto.....

**impegnandosi irrevocabilmente con la presente offerta** ad acquistare i suddetti beni al prezzo di **euro**.....(.....) e a corrispondere il prezzo di acquisto degli immobili eventualmente aggiudicati nei termini e secondo le modalità stabilite nel disciplinare d'Asta;

### DICHIARA/NO

- di ben sapere che la fase dell'asta ha come unica finalità di individuare l'acquirente secondo una procedura competitiva ad evidenza pubblica, ma l'eventuale aggiudicazione non attribuisce alcun diritto all'aggiudicatario di concludere il contratto definitivo;
- di accettare incondizionatamente l'operato del notaio banditore e di quelli periferici e la insindacabilità dell'operato degli stessi ai fini della determinazione del contraente finale con l'ente, rinunciando quindi con la presentazione dell'offerta ad ogni eventuale contestazione e/o impugnazione in qualunque sede;
- di prendere atto che resta insindacabile la valutazione dell'ente di dar luogo all'atto di trasferimento ovvero di considerare l'asta inutilmente svolta e di annullarne gli esiti anche in assenza di violazioni e/o irregolarità;
- di ben conoscere il disciplinare d'asta e il bando di vendita;
- di accettare espressamente il disciplinare, e di approvare specificamente anche ai sensi degli 1341 e 1342 del codice civile i seguenti punti del disciplinare stesso: capo I (vendita all'asta – obblighi e rinunzie dell'offerente); capo II (modalità di presentazione delle offerte): articolo 1 (redazione, contenuto e consegna dell'offerta: obblighi e decadenze); articolo 2 (irrevocabilità delle offerte - obblighi – oneri – decadenze – assenza di garanzie e rinunzie); capo III: articolo 1 (deposito cauzione); articolo 2 (restituzione delle cauzioni); capo IV: art. 2 (apertura delle offerte ed aggiudicazione – insindacabilità dell'operato del notaio); articolo 3 (gara tra gli offerenti); articolo 4 (redazione del verbale d'asta); capo V (facoltà e riserve a favore dell'ente proprietario); capo VI (stipula del contratto di compravendita): articolo 1 (scelta del notaio); articolo 2 (tempi di stipula e revoca aggiudicazione); articolo 3 (patti e condizioni del contratto di compravendita); capo VII (consenso trattamento dati personali); capo

#### VIII (spese);

- di autorizzare il trattamento dei dati personali, ivi compreso l'eventuale inserimento dei dati dei propri documenti di identità nella piattaforma RAN;
- che non sussistono a proprio carico cause ostative a contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- di prendere atto e di accettare che l'ente si riserva, comunque, in ogni momento della procedura e fino alla stipula del contratto 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;
- di ben conoscere, per averla esaminata, la situazione urbanistica/edilizia e catastale dell'immobile, quale evidenziata altresì – sulla base della documentazione fornita dall'Ente senza alcuna garanzia di esaustività – e di voler procedere all'acquisto dell'immobile nello stato in cui si trova, come visto e piaciuto, con esclusione di qualsiasi garanzia e responsabilità al riguardo da parte dell'Ente venditore, assumendo a proprio carico ogni onere e spesa eventualmente necessari, successivamente all'acquisto, alla regolarizzazione del medesimo o all'eventuale ripristino dello stato legittimo;
- di aver preso conoscenza e di accettare integralmente, senza riserva alcuna, tutto quanto previsto e contenuto nel Bando d'asta e nel disciplinare;
- aver preso conoscenza di tutti i documenti (amministrativi, tecnici, catastali, urbanistici, ecc.) disponibili presso l'Ente o il Notaio Banditore ed anche, in parte, presso il sito web indicato nel Bando d'Asta;
- aver preso conoscenza e di accettare che qualsiasi onere, costo e spesa (ivi inclusi i bolli, le imposte e tasse, nonché gli oneri e le spese notarili) relativi alla vendita degli immobili, alla procedura d'Asta ed ai relativi verbali di aggiudicazione saranno totalmente a carico dell'aggiudicatario; sono altresì a carico dell'aggiudicatario le spese per la realizzazione e la gestione della procedura d'Asta per ogni lotto, nonché l'onorario concordato per il Notaio incaricato di gestire le aste, secondo quanto definito nel Disciplinare d'Asta;
- essere a conoscenza che tutte le offerte presentate dal momento della pubblicazione del bando entro la data del termine della presentazione dell'offerta riportato sul bando sono vincolanti e irrevocabili sino all'esito dell'asta.
- essere a conoscenza che, in caso di aggiudicazione dell'immobile oggetto delle vendite, l'Offerta avrà efficacia vincolante ed irrevocabile fino al 150° giorno successivo alla data di aggiudicazione;
- aver preso conoscenza ed accettare il fatto che, in caso di aggiudicazione dell'immobile oggetto della vendita, la stipula del contratto di compravendita ed il pagamento integrale del prezzo dovranno avvenire entro il termine essenziale, nell'interesse dell'Ente, di 150 giorni dalla data di aggiudicazione e che la mancata sottoscrizione del contratto per fatto dell'aggiudicatario e/o il mancato pagamento del prezzo di acquisto comporteranno la decadenza dall'aggiudicazione e la conseguente perdita del diritto alla restituzione della cauzione prestata.
- aver preso conoscenza e di accettare il fatto che l'aggiudicazione non produce alcun effetto contrattuale e traslativo, e che tale effetto si realizzerà solamente con la stipula del contratto definitivo di compravendita e con il contestuale integrale pagamento del prezzo di acquisto;
- essere a conoscenza che l'Ente può, in ogni momento della procedura, modificare, sospendere e/o non dare ulteriore corso agli atti della procedura d'asta, all'aggiudicazione ed alla stipula del contratto, senza che gli offerenti e/o gli aggiudicatari possano avanzare alcuna pretesa nei confronti dell'Ente stesso;
- essere a conoscenza che gli offerenti e/o gli aggiudicatari, nelle ipotesi di cui sopra, non potranno avanzare alcuna pretesa nei confronti dell'Ente per mancato guadagno e/o per i costi sostenuti per la presentazione dell'Offerta;
- di impegnarsi a che siano inserite, nell'atto di compravendita, tutte le necessarie clausole di esonero da responsabilità per l'ente

- fotocopia del proprio documento di identità, in corso di validità, e del proprio codice fiscale,

- il sottoindicato assegno circolare non trasferibile/vaglia postale, intestato come previsto nell'avviso di vendita, **a titolo di cauzione:** n. .... per  
euro .....

Dichiara inoltre, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 46 del T.U. 445/2000, l'insussistenza delle fattispecie vietate ai sensi del Disciplinare d'Asta.

**LOTTO PER CUI SI PRESENTA L'OFFERTA:**

NUMERO DEL LOTTO (DA BANDO D'ASTA)					
COMUNE DI UBICAZIONE DEL LOTTO			PROVINCIA		CAP
INDIRIZZO		Civico	scala	piano	Interno
<b>ad un prezzo pari almeno ad euro</b>					
IN CIFRE		IN LETTERE			
che sarà corrisposto nei termini e secondo le modalità fissate dal disciplinare d'Asta e nella presente domanda di partecipazione.					

In caso di gara il presente impegno irrevocabile sarà da considerarsi al prezzo effettivo di aggiudicazione. La presente offerta è vincolante, valida ed irrevocabile per il periodo di 15 giorni decorrenti dalla data fissata nel Bando d'Asta quale termine per la presentazione dell'Offerta e, nel caso in cui il sottoscritto sarà dichiarato aggiudicatario fino al 150° giorno successivo alla data di aggiudicazione.

Informativa ai sensi del Regolamento (UE) n. 2016/679, nonché della disciplina nazionale in materia di protezione dei dati personali (D. Lgs. n. 196/2003 e successive modificazioni ed integrazioni), nonché provvedimenti del Garante per la protezione dei dati personali: i dati sopra riportati sono prescritti dalle disposizioni vigenti ai fini del procedimento per il quale sono richiesti e verranno utilizzati esclusivamente per tale scopo, anche come previsto al capo VII del vigente Disciplinare.

Luogo Data Firma

Si approvano specificatamente ai sensi degli art 1341 e 1342 del codice civile i seguenti articoli del disciplinare stesso: capo I (vendita all'asta – obblighi e rinunzie dell'offerente); capo II (modalità di presentazione delle offerte): articolo 1 (redazione, contenuto e consegna dell'offerta: obblighi e scadenze); articolo 2 (irrevocabilità delle offerte - obblighi – oneri – scadenze – assenza di garanzie e rinunzie); capo III: articolo 1 (deposito cauzione); articolo 2 (restituzione delle cauzioni); capo IV: art. 2 (apertura delle offerte ed aggiudicazione – insindacabilità dell'operato del notaio); articolo 3 (gara tra gli offerenti); articolo 4 (redazione del verbale d'asta); capo V (facoltà e riserve a favore dell'ente proprietario); capo VI (stipula del contratto di compravendita): articolo 1 (scelta del notaio); articolo 2 (tempi di stipula e revoca aggiudicazione); capo VII (consenso trattamento dati personali); capo VIII (spese);

Luogo

Data

Firma

ALLEGATO B: AUTODICHIARAZIONE DI CONFORMITA' ALL'ORIGINALE DI TRASPOSIZIONE DIGITALE DELL'OFFERTA CARTACEA

**IL SOTTOSCRITTO:**

NOME		COGNOME		
DATA DI NASCITA		COMUNE DI NASCITA		PROVINCIA
RECAPITO TELEFONICO		PEC		
CODICE FISCALE				
INDIRIZZO DI RESIDENZA			CIVICO	
COMUNE	PROVINCIA		CAP	
IN QUALITA' DI (titolare, legale rappresentante, procuratore, institore, altro)				
DELL'IMPRESA				

**nel dichiararsi consapevole delle conseguenze e responsabilità anche penali delle dichiarazioni mendaci nonché delle sanzioni penali previste dal d.p.r. n. 445/2000 dichiara, sotto la propria personale responsabilità che**

IL FILE PDF DENOMINATO COME DI SEGUITO

Riferimenti Lotto: **Offerta Lotto n** **dell' Ater Comune di Roma**

Offerente: .....(es. **Maria Rossi**) Offerente (es. **Andrea Bianchi**)

Denominazione del file (es.

**OffertaLottoxxx. ESACRI in LCA MariaRossiAndreaBianchiConsegnanteGiuseppeVerdi.pdf**)

RIPRODUCE ESATTAMENTE IL CONTENUTO DEL PLICO CARTACEO DENOMINATO COME DI SEGUITO

Offerente 1:

Nome Cognome Codice Fiscale Residente in:

(Via/Piazza) N°civico Cap Città Prov. ( ) Tele-mail:

Offerente 2 o eventuale delegato alla consegna del Plico:

Nome Cognome Codice Fiscale

In qualità di (offerente/delegato): Residente in: (Via/Piazza)

N°civico Cap Città Prov.( )

Relativa al Lotto n° dell' ATER Comune di Roma. Sito in:

(Via/Piazza) N°civico Interno Scala Cap Città Prov. ( )

Luogo Data Firma

ALLEGATO C: DICHIARAZIONE DI INSUSSISTENZA CAUSE OSTATIVE A  
CONTRARRE CON LA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE

---

Il/La sottoscritto/a \_\_\_\_\_ nato/a

\_\_\_\_\_

prov. (\_\_\_) il \_\_\_\_\_ C.F.

\_\_\_\_\_

residente in \_\_\_\_\_, via \_\_\_\_\_, n. \_\_\_\_\_, tel.

\_\_\_\_\_

[in caso di società]

in qualità di legale rappresentante \_\_\_\_\_ della Società

\_\_\_\_\_ con sede in

\_\_\_\_\_

prov. (\_\_\_) via/piazza \_\_\_\_\_ n. \_\_, Codice fiscale/Partita Iva \_\_\_\_\_

ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. n. 445 del 28 dicembre 2000 e successive modificazioni ed integrazioni, nel dichiararsi consapevole delle responsabilità e delle conseguenze penali comminate dalla legge in caso di rilascio, formazione o uso di dichiarazioni mendaci non veritiere o contenenti dati non più rispondenti a verità, ai sensi del combinato disposto di cui agli artt. 71 e 76, del suddetto D.P.R. 445/2000, al fine di acquistare l'immobile indicato in oggetto,

DICHIARA

- l'assenza di misure che comportino il divieto a contrarre con la pubblica amministrazione o il divieto di beneficiare del rilascio di concessioni del combinato disposto degli artt. 94 commi 1 e 2 del Codice dei Contratti Pubblici (D.Lgs.36/2023) e art. 32 ter del Codice Penale;
- l'assenza di cause di esclusione di cui all'art. 94 del Codice degli Appalti (D.Lgs. 36/2023) e in particolare:
  - a) di non aver subito condanne con sentenza definitiva o decreto penale di condanna

divenuto irrevocabile o sentenza di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'art. 444 del codice di procedura penale per reati gravi in danno dello Stato o della Comunità e per reati di corruzione, frode, riciclaggio, terrorismo, sfruttamento del lavoro minorile, partecipazione a un'organizzazione criminale e ogni altro delitto da cui derivi, quale pena accessoria, l'incapacità di contrarre con la pubblica amministrazione (comma 1, lett. a), b), c), d) e), f) e g);

b) che a proprio carico non sussistono cause di decadenza, di sospensione o di divieto previste dall'art. 67 del decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159 o di un tentativo di infiltrazione mafiosa di cui all'art. 84, comma 4, del medesimo decreto (comma 2);

c) di non essere stato soggetto alla sanzione interdittiva di cui all'art. 9, comma 2, lettera c) del D.Lgs. 8 giugno 2001, n. 231 o ad altra sanzione che comporta il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione, compresi i provvedimenti interdittivi di cui all'art. 14 del D.Lgs. 9 aprile 2008, n. 81 (comma 5, l. a);

d) di non essere in stato di fallimento, di liquidazione coatta amministrativa, di concordato preventivo, salvo il caso di concordato con continuità aziendale, di liquidazione giudiziale, di liquidazione controllata (o altre procedure da sovraindebitamento) o nei cui riguardi sia in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni (comma 5, l. d);

e) di non aver commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse o dei contributi previdenziali, secondo la legislazione italiana o quella dello Stato in cui sono stabiliti (comma 6).

f) di non essere a conoscenza di procedimenti penali pendenti che comportano l'incapacità a contrarre con la pubblica amministrazione.

#### ALLEGA

copia fotografica del documento d'identità del dichiarante.

In caso di società, copia fotografica del certificato camerale o visura attestante che il soggetto è munito dei necessari poteri.

\_\_\_\_\_, lì \_\_\_\_\_

Firma

\_\_\_\_\_