IV BANDO INTEGRALE DI ASTA PUBBLICA
UNITA' IMMOBILIARI LIBERE DI PROPRIETA' DELLA CmRC
UBICATE IN ROMA

Le aste si svolgeranno il 12 maggio 2025

con modalità telematica attraverso la Rete Aste Notarili del Consiglio Nazionale del Notariato

La **CmRC** – Città metropolitana di Roma Capitale offre all'asta la proprietà di unità immobiliari libere facenti parte del programma di dismissione degli immobili ai sensi:

- Legge 24 dicembre 1908 n. 783,
- R.D. 18 novembre 1923 n. 2440,
- R.D. 23 maggio 2924 n. 827,
- D.L. 31 ottobre 1990, n. 310, convertito con modificazioni in L. n. 403/1990,
- L. 23 dicembre 1996 n. 662,
- D.L. 25 settembre 2001 n. 351, convertito con modificazioni in L. n. 410/2001,
- D.L. 30 settembre 2005 n. 203, convertito con modificazioni in L. n. 248/2005,
- D.L. 25 giugno 2008 n. 112, convertito con modificazioni in L. n. 133/2008.
- della Convenzione con il Consiglio Nazionale del Notariato del 10/10/2024 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 o più unità comprensive 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 sui siti internet del Consiglio Nazionale del Notariato (***www.notariato.it*** e ***www.avvisinotarili.notariato.it***), presso i Notai Banditori e, tramite link, sul sito internet della CmRC (https://www.cittametropolitanaroma.it/).

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

La CmRC fa divieto 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.

Gli immobili verranno posti in vendita a corpo, nello stato di fatto, di diritto, di manutenzione e

di consistenza in cui si trovano, con ogni pertinenza di proprietà, impianti esistenti, servitù attive e passive ove esistenti.

La CmRC è esonerata dalla consegna dei documenti relativi alla proprietà, o al diritto sul bene e alla regolarità urbanistica, edilizia e fiscale degli stessi così come previsto dal Decreto "Sblocca Italia" (D.L. N. 133/2014 convertito in legge 11 novembre 2014 n. 164). Presentando la propria offerta, l'offerente dichiara implicitamente di ben conoscere, per averla esaminata, la situazione urbanistica, catastale ed edilizia dell'immobile, quale evidenziata altresì – sulla base della eventuale documentazione fornita dall'Ente e del sopralluogo effettuato, e senza alcuna garanzia di esaustività – dalla scheda allegata, e di voler procedere all'acquisto dell'alloggio 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. La CmRC è, pertanto, esonerata 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 e/o sanatorie eventualmente già richiesti o da richiedere.

Con riferimento alla sola Palazzina E, si rappresenta che per l'immobile non risulta rilasciato nessun certificato di abitabilità o agibilità e che l'immobile presenta difformità rispetto al progetto prot. 36324 del 1954 e non risulta ad oggi nessuna domanda di condono edilizio.

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 almeno pari al prezzo base d'Asta indicato negli allegati del Bando d'Asta per ciascun Lotto. 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.

Il Notaio Banditore, nel solo caso in cui risultino presentate più Offerte valide di pari importo collocate ex-aequo al primo posto in graduatoria, 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 € 2.000,00. 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 procederà ad aggiudicare il Lotto a favore del miglior Offerente ed a

indicare quale prezzo di aggiudicazione l'importo dell'ultima valida Offerta Palese in aumento di valore più elevato.

In mancanza di valide Offerte palesi in aumento 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 registrazione dell'offerta.

Cauzione

I partecipanti dovranno, a pena di esclusione, costituire a garanzia dell'Offerta, una cauzione per un importo almeno pari al 5% del prezzo base d'Asta del Lotto per cui presentano l'offerta.

La cauzione dovrà essere costituita, a pena di esclusione, mediante assegno circolare non trasferibile emesso da istituto bancario o vaglia circolare postale recante la clausola di non trasferibilità intestato a Città metropolitana di Roma Capitale, da depositare presso il Notaio Banditore o Periferico, presso il quale viene depositata l'Offerta.

Contratto di compravendita

Il contratto di compravendita potrà essere stipulato anche presso il Notaio (Banditore o Periferico) presso il quale è stata depositata l'offerta contestualmente all'integrale corresponsione del prezzo, eventualmente detratti gli importi imputati a conto prezzo delle cauzioni prestate, entro il termine, nell'interesse della CmRC, di 60 giorni decorrenti dalla data dell'aggiudicazione pena, in caso di inadempimento per fatto imputabile all'aggiudicatario, la facoltà di CmRC di dichiarare decaduta l'aggiudicazione, incamerando definitivamente la cauzione.

Si dà atto che, nel rispetto delle procedure e dei vincoli previsti dal D. Lgs. n. 42/2004, il Ministero della Cultura – Segretariato Regionale per il Lazio, in data 21.01.2025, ha dichiarato che gli immobili oggetto del presente Bando "non rivestono l'importante interesse artistico e storico richiesto dalla norma di tutela. Per quanto sopra detto l'alienazione di tali immobili non rientra nei casi previsti dal Titolo I del d.lgs.vo n° 42/2004 e ss.mm.ii.".

Onorari e spese

Ogni partecipante corrisponderà al Notaio Periferico le spese relative alla presentazione di ogni singola offerta che verrà depositata presso lo stesso fino ad un importo massimo di euro 150,00, (oltre ad eventuali spese di spedizione in caso di offerta cartacea), da versare al Notaio nel momento della presentazione dell'offerta. Qualora l'offerta venga presentata al Notaio Banditore non è dovuto l'importo suindicato per la presentazione dell'offerta.
Sono interamente a carico dell'Aggiudicatario definitivo, secondo quanto definito al punto 8 del Disciplinare d'Asta, l'onorario del Notaio Banditore e le spese sostenute dallo stesso per la gestione informatica della procedura d'Asta e per la redazione del Verbale d'asta, che sono variabili e precisamente saranno ripartiti in quattro fasce di valore:

a) in caso di aggiudicazione di lotti aventi prezzo base fino a € 20.000,00, l'onorario per la redazione del verbale d'asta da parte del Notaio Banditore sarà quantificato, in relazione alla complessità, sino ad un massimo di € 1.000,00 oltre IVA e le spese occorse per la registrazione del verbale , per la gestione dell'asta attraverso la piattaforma RAN e per la pubblicazione sul portale "Avvisi Notarili" in € 290,00 oltre IVA per lotto aggiudicato, fermi restando gli altri costi successivamente indicati;

b) in caso di aggiudicazione di lotti aventi prezzo base da € 20.000,01 fino a € 500.000,00, l'onorario per la redazione del verbale d'asta da parte del Notaio Banditore sarà quantificato, in relazione alla complessità, sino ad un massimo di ad € 1.200,00 oltre IVA e le spese occorse per la registrazione del verbale per la gestione dell'asta attraverso la piattaforma RAN e per la pubblicazione sul portale "Avvisi Notarili" in € 350,00 oltre IVA per lotto aggiudicato, fermi restando gli altri costi successivamente indicati;
c) in caso di aggiudicazione di lotti aventi prezzo base da € 500.000,01 fino a 1.000.000,00, l'onorario per la redazione del verbale d'asta da parte del Notaio Banditore sarà quantificato, in relazione alla complessità, sino ad un massimo di ad € 1.800,00 oltre IVA e le spese occorse per la registrazione del verbale ,la gestione dell'asta attraverso la piattaforma RAN e per la pubblicazione sul portale "Avvisi Notarili" in € 500,00 oltre IVA per lotto aggiudicato, fermi restando gli altri costi successivamente indicati.
d) in caso di aggiudicazione di lotti aventi prezzo base superiore a € 1.000.000,01, l'onorario per la redazione del verbale d'asta da parte del Notaio Banditore sarà quantificato, in relazione alla complessità, sino ad un massimo di ad € 2.000,00 oltre IVA e le spese occorse per la per la registrazione del verbale ,la gestione dell'asta attraverso la piattaforma RAN e per la pubblicazione sul portale "Avvisi Notarili" in € 750,00 oltre IVA per lotto aggiudicato, fermi restando gli altri costi successivamente indicati.

Sono inoltre dovute 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.
In relazione al fatto che il contratto di compravendita tra la CmRC e l'Aggiudicatario potrà anche essere stipulato 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 dell'art. 9 del DL 1/2012, convertito dalla legge n. 27 del 24 marzo 2012. I suddetti importi, dovranno essere versati entro 3 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.

In merito al "Regime Fiscale" la Risoluzione del Ministero delle Finanze del 23 maggio 2000 n. 67 chiarisce, inequivocabilmente, che il trattamento fiscale applicabile alla cessione degli immobili degli Enti anche quelli Previdenziali è "l'Imposta di Registro".

Facoltà e riserve a favore dell'Ente

Conformemente a quanto disposto al punto 5 del Disciplinare d'Asta, la CmRC 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 della CmRC per mancato guadagno e/o per costi sostenuti per la presentazione dell'Offerta d'Asta.

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 (www.notariato.it/ran e www.avvisinotarili.notariato.it).

Le offerte dovranno pervenire entro le ore 17:00 del 9 maggio 2025, termine indicato nell'Elenco Lotti.

Gli immobili saranno visitabili SENZA APPUNTAMENTO nelle giornate di martedì e giovedì, a partire dal primo giorno utile successivo alla pubblicazione del presente Bando e fino all'ultimo giorno utile prima di quello in cui scade il termine per la presentazione delle offerte. L'orario di visita inizia alle ore 9:30 e termina alle ore 16:00, con una pausa dalle 13:30 alle 14:00. Si prevede di portare a termine, nei limiti del possibile, le visite iniziate entro le ore 16:00, ma in ogni caso il personale non è autorizzato a trattenersi sul posto oltre le ore 17:00.

Per ulteriori informazioni sugli immobili rivolgersi all'Ufficio competente (e-mail alienazioni@cittametropolitanaroma.it) che ne cura la gestione, o in alternativa, **per le sole informazioni procedurali** al Consiglio Nazionale Notariato (e-mail dismissioni.cnn@notariato.it).