



LI BANDO INTEGRALE DI ASTA PUBBLICA
UNITA' IMMOBILIARI EXTRA RESIDENZIALI LIBERE DI PROPRIETA' DELL'A.T.E.R. di
ROMA

Le Aste si svolgeranno il 21 e il 24 novembre 2025
con modalità telematica attraverso la Rete Aste Notarili del
Consiglio Nazionale del Notariato.

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

- del Piano di risanamento aziendale 2019-2023 approvato con D.G.R. Lazio n. 410 del 25/06/2019;
- della Delibera Commissariale n. 24 del 10/4/2025 con la quale è stato approvato il riordino ed aggiornamento del Disciplinare ad uso degli Uffici relativo all'Amministrazione, Gestione, Cessione del Patrimonio extraresidenziale approvato dal C.d.A. con Delibera n. 22 del 18/7/2008 e ss.mm.ii;
- della Determina Direttoriale n. 409 del 23/9/2025 con la quale sono stati individuati gli immobili extraresidenziali che saranno oggetto di vendita diretta attraverso asta pubblica nonché i relativi prezzi di cessione a base d'asta;
- della Convenzione con il Consiglio Nazionale per la gestione delle procedure d'asta e la vendita degli immobili con l'utilizzo di una procedura telematica via Web, stipulata in data 23/9/2022 prot. 6389;
- del Disciplinare d'Asta vigente alla data di pubblicazione del presente Bando.

Le Aste sono effettuate per singoli **Lotti**, ognuno costituito da una unità immobiliare comprensiva di eventuali pertinenze e accessori. L'**Elenco Lotti**, completo di documentazione (planimetrie, foto, ecc.), l'**elenco dei Notai** presso i quali è possibile depositare le offerte e il presente **Bando Integrato**, nonché il **Disciplinare d'Asta** e i suoi Allegati (fac-simile Modelli di partecipazione), che regolano le modalità di partecipazione e di svolgimento dell'Asta e le modalità per effettuare eventuali sopralluoghi agli immobili, sono disponibili sul sito internet dell'ATER Roma (www.aterroma.it), sui siti internet del Consiglio Nazionale del Notariato (www.notariato.it) e www.avvisinotarili.notariato.it) e presso i Notai Banditori.

Le informazioni relative ai lotti potranno essere aggiornate o rettificare mediante apposita pubblicazione sui citati siti web, restando onere di ciascun offerente



prendere visione di tali eventuali aggiornamenti prima della presentazione di ciascuna offerta.

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

L'Aggiudicatario definitivo dovrà provvedere a propria cura e spesa alla eventuale regolarizzazione urbanistico-/edilizia (come art. 6 bis comma 5, art. 36, art 36 bis, art. 37 D.P.R. 380/2001) nonché catastale qualora si rendesse necessaria per l'immobile aggiudicato all'asta.

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

L'ATER del Comune di Roma 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.

Tipologia di Asta

L'Asta con incanto, consiste nella presentazione di offerte segrete, cartacee, digitali o cartacee digitalizzate, innanzi al Notaio Banditore o al Notaio Periferico, Notaio Abilitato alla Rete Aste Notarili il cui elenco è consultabile sui siti del notariato (www.notariato.it e www.avvisinotarili.notariato.it), di importo non inferiore rispetto al massimo ribasso consentito del 10% sul prezzo posto a base d'asta.

Il Notaio Banditore provvederà in caso di una unica offerta segreta valida, all'aggiudicazione del Lotto a favore dell'unico soggetto offerente; nel caso in cui risultino presentate più offerte segrete valide provvederà a tenere l'asta e a dare corso all'incanto tra gli offerenti che abbiano presentato le tre offerte segrete di importo più elevato (compresi tutti gli eventuali ex-aequo, da intendersi sia per



l'offerta più alta che per la seconda e la terza), ed all'aggiudicazione del Lotto a favore del soggetto che al termine dell'espletamento dell'incanto stesso, risulterà aver presentato la valida offerta palese in aumento di valore più elevato.

L'incanto si terrà in sessioni della durata di 3 minuti entro cui ciascun Offerente legittimato 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 rilancio minimo pari a € 1.000,00. 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 procede ad aggiudicare il Lotto a favore del miglior Offerente ed indica quale prezzo di aggiudicazione l'importo dell'ultima valida Offerta Palese in aumento di valore più elevato.

Sia in assenza degli offerenti ammessi all'Incanto che in caso di inerzia o di rifiuto degli stessi di presentare valide Offerte palesi in aumento rispetto alle valide Offerte già presentate, si provvederà all'aggiudicazione in favore del soggetto che ha presentato l'offerta più alta o, in casi di ex-aequo, in base alla priorità temporale di registrazione dell'Offerta o in subordine mediante estrazione a sorte.

Nel caso in cui non siano pervenute Offerte segrete valide il Notaio provvederà a terminare la procedura dichiarando l'Asta non aggiudicata (Asta Deserta).

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

È onere di ciascun Offerente essere presente all'apertura dei plichi contenenti le offerte segrete per verificare l'eventuale ammissione alla successiva fase dell'incanto

Cauzione

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

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

Integrazione Cauzione

L'Aggiudicatario dovrà, entro il termine essenziale di quindici giorni naturali e consecutivi dalla data dell'aggiudicazione, integrare la cauzione prestata per presentare l'offerta, effettuando un versamento pari al 10% (dieci per cento) del



prezzo di aggiudicazione di ciascun lotto, di cui sia risultato aggiudicatario.

Il versamento di tale somma dovrà essere effettuato con unico bonifico bancario o postale, a favore dell'Ater del Comune di Roma, riportante la causale:

"Asta del _____ Cauzione per lotto n. _____", con la specifica indicazione del nome e cognome dell'aggiudicatario, ed essere confermato dall'Istituto di Credito incaricato attraverso l'indicazione del CRO/TRN (Codice Riferimento Operazione/Transaction Reference Number) ed effettuato sul conto bancario recante i seguenti codici: IBAN: IT 92 P 08327 03221000000003786; SWIFT: ROMA IT RR XXX (in caso di bonifico eseguito dall'estero), intestato a "ATER del Comune di Roma".

La consegna da parte dell'aggiudicatario dell'originale della ricevuta del bonifico attestante l'avvenuto versamento delle somme sopra indicate, dovrà essere effettuata brevi manu al Notaio di riferimento o in alternativa a mezzo raccomandata o PEC, ed entro 15 (quindici) giorni decorrenti dalla data dell'aggiudicazione, pena la decadenza dalla stessa e l'incameramento della cauzione prestata per presentare l'offerta.

Il Notaio depositario, ottenuta la conferma della ricezione dall'Ente, dovrà restituire all'Offerente l'assegno circolare della cauzione iniziale.

Vincoli

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

Per gli effetti della Legge Regionale 17 febbraio 2005 n. 9 in caso di successiva vendita l'ATER potrà esercitare il diritto di prelazione.

Contratto di compravendita

Il contratto di compravendita dovrà essere stipulato presso gli uffici ATER contestualmente all'integrale corresponsione del prezzo, detratti gli importi eventualmente imputati a conto prezzo delle cauzioni prestate, entro il termine essenziale, nell'interesse dell'A.T.E.R. di Roma, di 60 giorni naturali e consecutivi, decorrenti dalla data dell'aggiudicazione pena, in caso di inadempimento, il definitivo incameramento della cauzione. E' onere dell'Aggiudicatario comunicare il nominativo del Notaio scelto per la stipula dell'atto di compravendita all'Ufficio Aste del CNN (dismissioni.cnn@postacertificata.notariato.it) e all'ATER Roma tramite PEC (vendite.alloggi.erp@cert.aterroma.it) e mail (aste.locali@aterroma.it);

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



titolo cauzionale.

Onorari e spese

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, unitamente all'onorario del Notaio per la redazione del Verbale d'asta, variabile, in base alla complessità di ciascuna asta ed al valore del bene in vendita, fino ad un importo massimo di € 1.200,00 (Euro milleduecento) oltre IVA, in funzione della complessità della procedura d'asta, le spese e le imposte inerenti il Verbale d'Asta quali, a titolo meramente esemplificativo, le spese per bolli, accessori, imposte, tasse ed oneri di qualsiasi genere. Gli onorari e le imposte suddette sono interamente a carico dell'aggiudicatario definitivo o da colui che esercita il diritto di prelazione pur non partecipando all'asta. Sono altresì da corrispondersi al Notaio Banditore le spese, sostenute dallo stesso per la gestione informatica della procedura d'Asta, nella misura di € 290,00 (Euro duecentonovanta) oltre IVA, per ogni lotto aggiudicato, e per la pubblicazione sul portale "Avvisi Notarili" e la relativa replica su "Immobiliare.it" in € 50,00 (euro cinquanta) oltre IVA, per ogni lotto aggiudicato.

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

I suddetti importi, dovranno essere versati entro 3 giorni dalla data di redazione del verbale d'asta e le prove degli avvenuti versamenti dovranno essere fornite al Notaio incaricato dell'atto di vendita nel giorno fissato per la stipula.

Facoltà e riserve a favore dell'Azienda:

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



dell'A.T.E.R. di Roma per mancato guadagno e/o per costi sostenuti per la presentazione dell'Offerta d'Asta.

Qualora l'immobile, per il quale viene presentata l'offerta, risultasse occupato abusivamente ovvero venisse occupato abusivamente nel corso dell'espletamento dell'asta, la stipula del contratto di vendita avverrà al momento della consegna effettiva dell'immobile libero di persone e cose, e comunque non oltre sei mesi dalla data di aggiudicazione definitiva. In caso di mancato sgombero dell'immobile, l'A.T.E.R. di Roma si impegna a restituire le cauzioni versate di cui al punto 3 e gli onorari e spese sostenuti di cui al punto 8 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.

Si ricorda che la procedura telematica consente sia il consueto deposito di un'offerta cartacea in busta chiusa sia, in alternativa, il deposito dell'offerta in formato digitale o cartacea digitalizzata con le modalità indicate dal vigente Disciplinare d'Asta e che per la partecipazione all'Asta il deposito dell'offerta dovrà avvenire, previo appuntamento, entro i termini indicati nell'Elenco Lotti, presso il Notaio Banditore ovvero presso uno dei Notai Periferici il cui elenco ufficiale è disponibile sui siti internet del Consiglio Nazionale del Notariato. Notaio Abilitato alla Rete Aste Notarili il cui elenco è consultabile sui siti del notariato www.notariato.it e www.avvisinotarili.notariato.it).

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

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

ATTENZIONE: LE VISITE AGLI IMMOBILI DOVRANNO ESSERE PRENOTATE SUL SITO DELL'ATER AL SEGUENTE INDIRIZZO: <https://www.aterroma.it/aste/vendita/agendalocali.html> TASSATIVAMENTE ENTRO LE ORE 13.30 DEL GIORNO FERIALE PRECEDENTE A QUELLO PREVISTO PER LA VISITA.

E' consentito un numero massimo di 3 (tre) persone presenti alla visita ed è fatto divieto d'intermediazione da parte di soggetti terzi per scopi commerciali; l'Ente si riserva di agire presso gli organi competenti in caso di violazione di tale divieto.

IN CASO DI IMPOSSIBILITA', SI PREGA DI DARE DISDETTA DELL'APPUNTAMENTO.