



AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE
DELLA PROVINCIA DI RIETI
via deli Olivi, 20 Rieti – 02100
tel. 0746 25601 - sito internet: www.aterrieti.it - mail: aterrieti@pec.it
Partita I.V.A. e C.F. 00040520579

**AVVISO DI ASTA PUBBLICA PER LA VENDITA DI UNITA' IMMOBILIARI AD
USO NON ABITATIVO DI PROPRIETA' ATER DELLA PROVINCIA DI RIETI**

La Legge n. 560 del 24/12/1993 (Norme in materia di alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica), al comma 15 dell'articolo unico, prevede la facoltà per gli enti gestori di alienare unità immobiliari ad uso non abitativo ricomprese in edifici destinati ad edilizia residenziale pubblica ed ai commi 16, 17, 18 e 19 dello stesso articolo, sono stabilite le modalità da adottare per procedere alla vendita di dette unità immobiliari, compresa la determinazione del prezzo di cessione. Con la Delibera del Commissario straordinario n. 3 del 27/02/2020 ed il Decreto del Direttore Generale dell'Ater della Provincia di Rieti n. 324 del 30/09/2020, è stato disposto l'avvio della procedura di alienazione delle suddette unità immobiliari, secondo i criteri di priorità e le procedure definite ai commi 16, 17, 18 e 19 dell'articolo unico della Legge n. 560/93. Esperiti precedentemente tutti gli adempimenti previsti al comma 16 dell'articolo unico della Legge n. 560/93 e pubblicato avviso di asta con offerte al rialzo, così come statuito dal comma 19, l'Ater della Provincia di Rieti, con Decreto del Direttore Generale n. 98 del 30/03/2026, ha adottato il presente avviso per la vendita diretta attraverso asta pubblica con offerte in aumento, delle unità immobiliari ad uso non abitativo, ubicate in quegli edifici destinati ad edilizia residenziale pubblica, ricompresi nel piano di alienazione tuttora vigente approvato con Delibera del C.d.A. n. 3 del 25/02/1994 e residue dal precedente avviso d'asta pubblicato in data 2/02/2026. I prezzi a base d'asta applicati nel presente avviso sono stati calcolati ribassando quelli proposti nell'avviso precedente del 20%, così come stabilito con Deliberazione del Commissario Straordinario dell'Ater di Rieti n. 3 del 27/01/2026.

Oggetto del presente avviso di vendita attraverso asta pubblica, sono tutte le unità immobiliari ad uso non abitativo elencate nell'allegato A.

A) PROCEDURA DI AGGIUDICAZIONE

La partecipazione all'asta consiste nella presentazione di un'offerta segreta di tipo cartaceo con le modalità di seguito descritte.

La presentazione delle offerte dovrà essere effettuata entro le ore 12.00 del giorno 4/05/2026. Non saranno ammessi alla gara i plichi che perverranno dopo tale termine, anche se inviati a mezzo posta in data anteriore.

Gli immobili elencati nell'allegato A del presente avviso, vengono ceduti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con ogni annesso e pertinenza, diritto o ragione, servitù attive o passive, anche non apparenti e discontinue, con garanzia di piena libertà da ipoteche, al prezzo offerto.

Tutte le spese del rogito e la tassazione conseguente comunque inerente la compravendita, saranno poste a carico dell'aggiudicatario.



L'aggiudicatario, inoltre, dovrà rimborsare all'Azienda le spese tecnico-amministrative, di pubblicità dell'asta e di gara, quantificate complessivamente, per ciascun lotto, in € 200,00 più IVA.

B) SOGGETTI AMMESSI ALLA GARA

Possono partecipare alle gare tutti coloro che sono interessati, esclusi:

- a) coloro che abbiano in corso cause di esclusione, incompatibilità o condanne che, ai sensi di legge, comportino l'impossibilità a contrarre o che ne limitino le capacità giuridiche;
- b) coloro che abbiano liti pendenti, in sede giudiziale, con l'Ater di Rieti;

C) PRESENTAZIONE OFFERTE

I soggetti che intendono partecipare alla gara devono far pervenire le offerte, pena l'esclusione dalla procedura:

- entro e non oltre la data di scadenza del bando;
- Ogni offerta potrà essere riferita ad un singolo immobile e presentata esclusivamente a mezzo raccomandata al seguente indirizzo: "Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale della Provincia di Rieti, Via degli Olivi n. 20 - 02100 Rieti" o in alternativa con consegna a mano, presso la sede ATER in Via degli Olivi n. 20, nel qual caso sarà rilasciata regolare ricevuta dall'Ufficio Protocollo dell'Azienda.
- **La mancata presentazione entro le ore 12:00 del giorno 4 maggio 2026 costituisce causa di esclusione dalla procedura di asta (a tale fine fa fede il giorno e l'ora di ricezione dei plichi apposto dall'ufficio protocollo dell'ATER Rieti), il rischio di mancato o ritardato recapito è a totale carico del concorrente.**

Il plico deve essere opportunamente sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura dai concorrenti (o loro legali rappresentanti), pena l'esclusione dalla gara, e recare all'esterno oltre alla denominazione e all'indirizzo del mittente, la seguente indicazione: "Offerta per l'asta pubblica relativa all'immobile ad uso non residenziale sito nel Comune di..... Via del giorno LOTTO n.";

D) DOCUMENTAZIONE RELATIVA ALLA GARA

All'interno del plico dovranno essere inseriti a pena di esclusione:

1) Assegno circolare non trasferibile intestato all'ATER di Rieti di importo non inferiore al 10% di quello indicato a base d'asta, a titolo di deposito cauzionale;

2) Nel caso di persona fisica:

2.a) dichiarazione in carta libera del concorrente (allegato B istanza di partecipazione persona fisica) che attesti:

- di non avere in corso procedimenti giudiziali o condanne, che, ai sensi di legge, comportino l'impossibilità a contrattare o che limitino le capacità giuridiche del concorrente;
- di non avere liti pendenti in sede giudiziale con l'Ater di Rieti;

- di non trovarsi nelle condizioni di cui all'art. 68 del RD n. 827/1924 (esclusione dalla partecipazione per negligenza o malafede in precedenti procedure di aggiudicazione o rapporti contrattuali);
- di accettare, anche qualora non sia stata effettuata la visita agli immobili, lo stato di fatto in cui si trovano, di rinunciare sin d'ora ad ogni contestazione in merito e di rinunciare altresì alla facoltà di richiedere la riduzione del prezzo o il risarcimento di qualsivoglia danno connesso a quanto sopra indicato;
- di accettare integralmente e senza riserva alcuna, tutti i criteri e le condizioni di vendita di cui al presente avviso d'asta.

Alla dichiarazione deve essere allegata fotocopia di valido documento d'identità;

2.b) se l'offerta è fatta per procura, deve essere accompagnata da procura speciale in originale con firma autenticata da un notaio, a pena di esclusione ed in tal caso, l'offerta e l'aggiudicazione sono fatte in nome e per conto del mandante; la documentazione e la dichiarazione devono essere riferite al mandante.

2.c) ove nella seduta di gara il concorrente sia rappresentato da un procuratore, quest'ultimo dovrà esibire in sede di seduta di gara la procura speciale alla rappresentanza in originale, a pena di esclusione, con firma autenticata da un notaio. Tale documento, sarà acquisito agli atti e citato nel verbale di gara.

3) Nel caso di persona giuridica:

3.a) dichiarazione in carta libera (allegato C istanza di partecipazione persone giuridiche) del legale rappresentante/procuratore della ditta, con sede legale in, codice fiscale/partita IVA, iscritto presso la C.C.I.A.A. di che attesti:

- che nei confronti della ditta concorrente non ricorrano le cause ostative di cui alla legge 31.5.1965, n. 575 e s.m.i. e che tali circostanze non ricorrano neppure nei confronti delle persone degli altri legali rappresentanti nonché (per le società di capitali) degli eventuali altri componenti l'organo di amministrazione;

- di non essere incorsa in cause o condanne che ai sensi di legge comportino l'impossibilità a contrattare o che ne limitino le capacità giuridiche e che tali circostanze non si siano verificate neppure per gli altri amministratori e soci;

- di non avere liti pendenti in sede giudiziale nei confronti dell'ATER di Rieti;

- che la società non si trovi nelle condizioni di cui all'art. 68 del RD n. 827/1924 (esclusione dalla partecipazione per negligenza o malafede in precedenti procedure di aggiudicazione o rapporti contrattuali);

- che la società non si trovi in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo, né sia in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni;

- di accettare, anche qualora non sia stata effettuata la visita agli immobili, lo stato di fatto in cui si trovano e di rinunciare sin d'ora ad ogni contestazione in merito, compresa la facoltà di richiedere la riduzione del prezzo o il risarcimento di qualsivoglia danno connesso a quanto sopra;

- di accettare integralmente, senza riserva alcuna, tutti i criteri e le condizioni di vendita dell'avviso d'asta;

Alla dichiarazione deve essere allegata fotocopia di valido documento d'identità.

4) OFFERTA ECONOMICA (allegato D offerta economica)

L'offerta, redatta utilizzando l'allegato D, provvista di marca da bollo da € 16,00, deve essere d'importo superiore o almeno pari al prezzo a base dell'asta e l'ammontare del prezzo offerto deve essere espresso in cifre e in lettere, in caso di disparità sarà tenuta in considerazione l'offerta valida più vantaggiosa per l'Azienda.

In calce all'offerta deve essere apposta, pena l'esclusione, la firma leggibile e per esteso del concorrente.

Si chiarisce che per "offerta" deve intendersi il prezzo totale per il lotto.

E) DISPOSIZIONI GENERALI SULLE MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE E SUL CONTENUTO DELL'OFFERTA

La presentazione dei plichi in modo difforme da quanto previsto nel presente bando e/o la mancanza anche di uno dei documenti sopradetti comporta l'automatica esclusione dalla gara.

In caso di concorrenti che partecipino alla gara per più lotti, dovrà essere depositato un unico assegno a titolo di deposito cauzionale, d'importo pari almeno al 10% del prezzo a base d'asta di ognuno dei lotti di interesse; l'assegno sarà incluso in originale nella busta della prima gara e in fotocopia in quelle successive a pena di esclusione.

Sono ammessi a partecipare alla seduta di ciascuna gara esclusivamente i concorrenti che hanno presentato i plichi come persona fisica o altra persona munita di procura speciale con firma autenticata da un notaio, oppure le persone delegate, nel caso di persone giuridiche.

F) MODALITÀ E PROCEDIMENTO DI AGGIUDICAZIONE

L'asta è effettuata per singoli lotti. Le modalità di svolgimento e di partecipazione alla gara sono regolamentate dal presente avviso d'asta, nonché dai relativi allegati, che i partecipanti sono tenuti a conoscere preventivamente alla presentazione dell'offerta.

L'asta sarà presieduta da una Commissione costituita da numero 3 componenti, di cui 1 con funzioni di segretario verbalizzante.

Tutte le offerte saranno vincolanti ed irrevocabili sino all'esito dell'asta.

Le Offerte alle quali avrà fatto seguito l'aggiudicazione si riterranno vincolanti ed irrevocabili per l'aggiudicatario fino al termine essenziale, nell'interesse dell'ATER Rieti, di 180 giorni, naturali e consecutivi, successivi alla data di aggiudicazione.

Lo svolgimento dell'asta e relativa apertura delle offerte, avrà luogo presso la sede dell'Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale della Provincia di Rieti, in Via degli Olivi 20 a Rieti, il giorno 7 maggio 2026, dalle ore 9.30. La commissione di gara eseguirà le seguenti operazioni:

- verifica della sigillatura della busta pervenuta entro il termine indicato nel bando, controllo della firma sui lembi di chiusura e della presenza della dicitura prescritta;
- apertura della busta ricevuta e verifica della documentazione richiesta;
- aggiudicazione al concorrente che ha presentato l'offerta più vantaggiosa e il cui prezzo sia migliore o almeno pari a quello fissato nell'avviso d'asta.

I concorrenti che partecipino a più gare, in caso di aggiudicazione di un primo lotto, sono automaticamente esclusi dalle successive aste.

Nel caso in cui non vi siano offerte, l'asta è dichiarata deserta.

L'aggiudicazione avverrà anche in presenza di un'unica offerta valida, purché superiore o almeno pari al prezzo a base d'asta.

Si procederà con l'aggiudicazione a favore del miglior offerente. Nel caso in cui il prezzo più elevato sia offerto da più concorrenti in eguale misura, si procederà nella medesima seduta ad una licitazione privata fra gli stessi, mediante offerte segrete. I concorrenti formuleranno una nuova offerta, in aumento rispetto alla precedente, su un foglio in carta semplice datato e sottoscritto, da inserirsi all'interno di una busta chiusa sulla quale dovrà essere scritto "Asta pubblica del _____ - Offerta per il LOTTO n. _____".

Consegnate le buste al Presidente della Commissione d'asta, lo stesso procederà all'apertura delle medesime, dichiarando aggiudicatario colui che risulterà miglior offerente. Ove nessuno di coloro che abbiano presentato offerte uguali sia presente, o i presenti non vogliano migliorare l'offerta, si procederà a sorteggio. Si procederà a sorteggio anche nel caso in cui le nuove offerte risultino nuovamente di pari importo.

Qualora nell'offerta vi fosse discordanza fra il prezzo indicato in lettere e quello indicato in cifre, sarà considerata valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Azienda.

L'aggiudicazione ha carattere provvisorio, in quanto subordinata alla verifica da parte degli uffici dell'Azienda di quanto dichiarato dall'offerente e dei requisiti di partecipazione da comprovare a cura dell'aggiudicatario.

Terminata l'asta, verrà redatto verbale. L'aggiudicazione e il verbale di aggiudicazione non hanno valore di contratto e non costituiscono titolo per il trasferimento della proprietà. Gli effetti contrattuali e traslativi si produrranno solo al momento della stipula del contratto di compravendita con il contestuale pagamento integrale del prezzo di acquisto. L'ATER di Rieti, non assumerà pertanto alcun obbligo verso l'aggiudicatario. L'aggiudicazione sarà invece immediatamente vincolante per l'aggiudicatario, che rimarrà vincolato alla propria offerta e ai conseguenti obblighi derivanti dall'aggiudicazione, sino allo scadere del termine di 180 giorni naturali e consecutivi successivi alla stessa, come sopra indicato.

L'assegno, presentato quale deposito cauzionale dai concorrenti che non risulteranno aggiudicatari, sarà restituito alla fine della gara esclusivamente a coloro che saranno muniti di apposito documento di riconoscimento in corso di validità o ad altra persona munita della procura speciale, mentre per i vincitori sarà trattenuto dall'Azienda a titolo di deposito cauzionale infruttifero, fino al rogito notarile. Per i concorrenti non presenti in sede di gara, la restituzione avverrà previo appuntamento da concordare con l'ufficio competente dell'Azienda.

Nell'ipotesi di rinuncia da parte dell'aggiudicatario della gara, il deposito cauzionale verrà trattenuto dall'Azienda, quale risarcimento danni; l'aggiudicazione sarà annullata d'ufficio e si procederà all'aggiudicazione secondo la graduatoria determinata in sede di gara.

Prima della sottoscrizione del rogito di vendita all'aggiudicatario, l'Azienda procederà alla verifica dei requisiti di partecipazione e di quanto dallo stesso dichiarato e, darà comunicazione dell'aggiudicazione definitiva all'aggiudicatario. Ove fosse accertata l'assenza dei requisiti di partecipazione richiesti dal bando, l'Azienda incasserà il deposito cauzionale a titolo di penale, salvo il risarcimento di maggiori danni per l'Azienda che dovessero derivare dalla verificata inadempienza.

Qualora l'immobile fosse occupato senza titolo, l'Azienda si impegna sin d'ora a renderlo libero da persone e cose, anche interposte, entro sei mesi dalla data di aggiudicazione. In caso contrario l'aggiudicatario sarà svincolato dall'impegno senza riconoscimento di spese e danni a carico dell'Azienda.

La partecipazione alle singole aste, comporta per i concorrenti l'espressa accettazione, senza riserva alcuna da parte dell'eventuale aggiudicatario, di quanto disposto dal

presente bando, conseguentemente l'eventuale acquirente, in sede di rogito, dovrà esonerare l'Azienda da ogni responsabilità per qualsiasi titolo o causa e dall'obbligo di effettuare ulteriori opere di ultimazione, miglioria, manutenzione, adeguamento impianti, se non conformi a legge, con espressa esclusione dalla garanzia per vizi occulti.

Non si farà luogo ad azione di lesione per aumento o diminuzione del prezzo di vendita, per qualunque errore materiale nella descrizione dell'immobile trasferito o altra differenza, essendo l'immobile stesso ben noto nel suo complesso e valore alla parte acquirente.

L'Azienda non assume alcuna obbligazione o garanzia se non per il fatto di sofferta evizione, nel qual caso il compenso spettante alla parte acquirente sarà limitato al puro rimborso del prezzo pagato, escluso qualsiasi altro maggiore ed accessorio compenso.

L'aggiudicatario prende atto e accetta che i dati catastali relativi all'unità oggetto di acquisto e le planimetrie catastali depositate in catasto e quelle che verranno allegate in copia conforme all'atto di compravendita, sono conformi allo stato di fatto, oppure presentano solo lievi difformità che comunque non incidono sulla consistenza e sull'attribuzione della classe e della categoria catastale e di conseguenza sulla rendita attribuita agli immobili medesimi. In caso di difformità di maggiore entità, l'Ater si riserva di provvedere alla regolarizzazione urbanistica/edilizia e catastale.

Gli immobili saranno venduti a corpo e non a misura, come "visti e piaciuti", nello stato di fatto e di diritto esistente al momento dell'aggiudicazione, con le relative accessioni, diritti, obblighi, oneri, canoni, vincoli, servitù attive e passive esistenti e/o imposti dalle vigenti leggi. Anche qualora non fosse stata effettuata la visita agli immobili, gli immobili saranno dovranno essere accettati nello stato di fatto in cui si trovano, rinunciando l'acquirente sin d'ora ad ogni contestazione in merito, compresa la facoltà di richiedere la riduzione del prezzo o il risarcimento di qualsivoglia danno connesso a quanto sopra.

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

Le spese condominiali ordinarie e straordinarie già deliberate relative al corrente anno di gestione, graveranno sulla parte acquirente per la quota di spettanza dal momento del rogito notarile, la quale rinuncia all'azione di regresso nei confronti dell'Azienda venditrice. Nel caso in cui l'amministratore agisca nei confronti dell'Azienda venditrice per il pagamento delle predette spese, la parte acquirente si impegna a rimborsare all'Azienda le somme versate.

La stipulazione dell'atto notarile di compravendita dovrà avvenire entro sessanta giorni dalla data di ricezione della comunicazione di aggiudicazione definitiva (che avverrà previa verifica, come detto, dei requisiti di partecipazione e di quanto dichiarato) dinanzi a notaio indicato dall'aggiudicatario; resta fermo 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 del termine di 180 giorni naturali e consecutivi di cui sopra. Nel caso, invece, di mancata stipula del contratto di compravendita entro il termine essenziale di 60 giorni sopra indicato, per fatto o colpa imputabile all'aggiudicatario, quest'ultimo si intenderà decaduto dall'aggiudicazione e l'Ater di Rieti avrà diritto ad incamerare il deposito cauzionale, salvo il diritto al maggior danno. In tale caso l'Ater di Rieti potrà procedere all'aggiudicazione secondo la graduatoria formulata in sede di gara.



Si fa presente che tutta la documentazione necessaria alla stipula verrà trasmessa esclusivamente al professionista incaricato del rogito.

Per validi e giustificati motivi, l'eventuale dilazione della stipulazione dell'atto notarile sarà concessa ad insindacabile giudizio dell'Azienda.

In sede di stipula notarile dovrà aver luogo il versamento dell'intero prezzo di acquisto.

AVVERTENZE GENERALI

Il presente Avviso e i relativi allegati saranno pubblicati sul sito Internet dell'Azienda www.aterrieti.it; dell'avviso d'asta sarà data notizia su almeno due quotidiani locali e vari siti internet; la documentazione predetta potrà essere scaricata dal sito Internet www.aterrieti.it.

L'Azienda si riserva la facoltà insindacabile di prorogare i termini di scadenza dell'avviso pubblico, ovvero di disporre la revoca previa debita pubblicazione con le medesime modalità dell'avviso d'asta.

L'Ater di Rieti si riserva, inoltre, 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 ed all'aggiudicazione, senza che gli offerenti o l'aggiudicatario possano avanzare alcuna pretesa nei suoi confronti, fermo restando, in caso di annullamento della Procedura d'Asta o dell'aggiudicazione, l'obbligo della restituzione in favore degli offerenti o dell'aggiudicatario, del deposito cauzionale senza interessi ed escluso ogni altro risarcimento e indennizzo anche per mancato guadagno e/o per costi sostenuti per la presentazione dell'offerta.

Per ogni eventuale informazione gli interessati potranno rivolgersi alla Sezione Patrimonio dell'Azienda.

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Responsabile del Procedimento è il Geom. Antonio Cavalli, responsabile della Sezione Patrimonio dell'Azienda – e-mail: antonio.cavalli@aterrieti.it – tel 0746/2560436).

PER VISITARE GLI IMMOBILI OGGETTO DEL PRESENTE AVVISO D'ASTA

contattare, per fissare un appuntamento entro e non oltre il giorno 27/04/2026, il Geom. Fabio Gasperini al numero 0746/2560445, nei seguenti orari:

Lunedì	9.00 – 13.00	
Martedì	9.00 – 13.00	15.00 – 17.00
Mercoledì	9.00 – 13.00	
Giovedì	9.00 – 13.00	15.00 – 17.00
Venerdì	9.00 – 13.00	

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI E INFORMATIVA

I dati che i soggetti sono chiamati a fornire sono obbligatori ai fini dell'ammissione alla procedura concorsuale. La presentazione della domanda di partecipazione costituisce consenso al trattamento dei dati personali ai sensi del Regolamento UE 2016/679 (GDPR). I dati forniti dai soggetti partecipanti sono raccolti per le finalità di gestione dell'asta pubblica in questione e comunicati al personale coinvolto nel procedimento



per gli adempimenti di competenza. Gli stessi saranno trattati, anche successivamente all'eventuale instaurazione del rapporto, per le finalità inerenti la gestione del rapporto medesimo. Il conferimento di tali dati è obbligatorio ai fini della valutazione dei requisiti di partecipazione, pena l'esclusione dalla gara. Il Titolare del trattamento è l'Ater di Rieti, nella persona del Dirigente Area Amministrativa dott. Stefano Beccarini.

Il Direttore Generale dell'Ater di Rieti
Dott. Stefano Beccarini

ALLEGATI :

ALLEGATO A – elenco unità immobiliari oggetto dell'asta

ALLEGATO B – istanza di partecipazione persone fisiche

ALLEGATO C – istanza di partecipazione persone giuridiche

ALLEGATO D – modello offerta economica

Fac simile busta esterna

Informativa ai sensi dell'articolo 13 del Regolamento UE 2016/679