



Comune di Tivoli

Città Metropolitana di Roma Capitale

Settore VII - Ufficio Patrimonio

AVVISO PUBBLICO PER LA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE DI NOTAI DISPONIBILI A STIPULARE ATTI DI COMPRAVENDITA DI UNITÀ IMMOBILIARI DI PROPRIETÀ COMUNALE, E DELLE PARTI COMUNI IN RAGIONE DEL RIPARTO MILLESIMALE, REALIZZATE DALLA CESSATA COOPERATIVA G. CONTI NELLE AREE INTERESSATE DAGLI INTERVENTI EX LEGGE DEL 18/04/1962 n. 167 – PIANO DI ZONA n. 2 “BAGNI-ALBULE”.

IL DIRIGENTE DEL SETTORE VII

IN ESECUZIONE DELLA PROPRIA DETERMINAZIONE N. 3149 DEL 04/11/2025

Premesso:

- che gli immobili edificati nel Piano di Zona n. 2 “Bagni-Albule” dall’Ex Cooperativa Conti, sono stati trasferiti al Comune di Tivoli tramite sentenza del Commissario agli usi civici del 23.11.1990, a seguito dell’annullamento delle convenzioni rilasciate in area P.E.E.P. nel 1976 e 1981, nonché della compravendita del 1981, come confermata dalla sentenza della Corte d’Appello di Roma Sez. I Civile n. 2115/2016, passata in giudicato;

- che tramite Determinazione n. 2350 del 02/10/2023 il Dirigente del Settore VII, in virtù del principio dell’accessione a titolo originario ai sensi dell’art. 934 del Codice Civile, ha stabilito di provvedere alla formalizzazione dell’avvenuta acquisizione al patrimonio dell’Ente degli immobili di cui al precedente punto, in esecuzione degli effetti della sopra citata sentenza della Corte d’Appello di Roma Sez. I Civile n. 2115/2016, stabilendo altresì di procedere agli adempimenti previsti dalla normativa, con particolare riguardo alla trascrizione presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari ed all’Agenzia delle Entrate-Territorio;

- che gli immobili di cui sopra potranno essere oggetto di valorizzazione, mediante alienazione, agli effetti dell’art. 58 della Legge del 06.08.2008 n. 133;

Vista la Determinazione n. 1859 del 31/07/2023, tramite cui il Dirigente del Settore VI – Urbanistica ed Edilizia ha preso atto della Determinazione Dirigenziale della Regione Lazio n. G08009 del 08/06/2023, con la quale è stato reso esecutivo il procedimento di permuta, già autorizzato con Determinazione Dirigenziale Regione Lazio n. G 00920 del 26 gennaio 2023, avente ad oggetto le aree appartenenti al demanio civico del Comune di Tivoli censite al Foglio catastale (Catasto Terreni) n. 50, rendendo esecutivo il trasferimento del vincolo di demanio civico gravante sulle aree di cui sopra, su altre aree di natura patrimoniale, di proprietà comunale;

Vista la Deliberazione n. 17 del 12/04/2024, tramite cui il Consiglio Comunale ha stabilito, tra l’altro, di procedere all’alienazione delle unità abitative, come acquisite al patrimonio comunale a seguito della sopra citata sentenza del Commissario agli usi civici del 23.11.1990;

Visto il Regolamento approvato tramite la sopra citata Deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 12/04/2024, recante ad oggetto “Assegnazione degli alloggi di edilizia economico-sociale realizzati nelle aree interessate dagli interventi ex Legge 18/04/1962 n. 167 – Piano di Zona n. 2 Bagni Albule”;

Dato atto:

- che tramite propria Determinazione n. 3300 del 03/12/2024, il Dirigente del Settore VII ha stabilito di approvare l'avviso pubblico per la presentazione di manifestazioni di interesse all'inserimento nell'elenco delle persone interessate all'esercizio del diritto di riscatto degli alloggi di edilizia economico sociale realizzati dalla cessata Società Cooperativa G. Conti nelle aree interessate dagli interventi ex legge 18.04.1962 n. 167 "Piano di Zona n. 2 Bagni Albule";

- che tramite propria Determinazione n. 3720 del 31/12/2024, il Dirigente del Settore VII ha stabilito di prorogare i termini di presentazione delle manifestazioni di interesse all'inserimento nell'elenco delle persone interessate all'esercizio del diritto di riscatto degli alloggi di edilizia economico sociale, realizzati dalla cessata Società Cooperativa "G. Conti", nelle aree interessate dagli interventi ex legge 18/04/1962 n. 167 "Piano di Zona n. 2 Bagni Albule", fino al 31/01/2025, mantenendo invariato il modello di domanda approvato tramite la sopra citata Determinazione Dirigenziale n. 3300/2024;

- che tramite propria Determinazione n. 2876 del 10/10/2025, il Dirigente del Settore VII ha preso atto della ricezione delle istanze di riscatto degli alloggi in argomento, demandando a successivi atti la verifica della presenza delle condizioni atte a legittimare l'istanza di riscatto da parte dei possessori, tenuto conto delle previsioni del regolamento approvato in Consiglio Comunale con sopra citato atto n. 17 del 12/04/2024;

RENDE NOTO

che entro il giorno 20 Novembre 2025, alle ore 12.00, presso il protocollo del Comune di Tivoli, Piazza del Governo n. 2 – indirizzo di posta elettronica certificata: info@pec.comune.tivoli.rm.it - dovrà pervenire, da parte dei notai interessati, la manifestazione d'interesse a STIPULARE ATTI DI COMPRAVENDITA DI UNITÀ IMMOBILIARI DI PROPRIETÀ COMUNALE, E DELLE PARTI COMUNI IN RAGIONE DEL RIPARTO MILLESIMALE, REALIZZATE DALLA CESSATA COOPERATIVA G. CONTI NELLE AREE INTERESSATE DAGLI INTERVENTI EX LEGGE DEL 18/04/1962 n. 167 – PIANO DI ZONA n. 2 "BAGNI - ALBULE".

La documentazione relativa alle unità immobiliari in argomento ed il modello da utilizzarsi, obbligatoriamente, per la formulazione della manifestazione dell'interesse, sono prelevabili presso il sito del Comune di Tivoli www.comune.tivoli.rm.it – Albo Pretorio, sezione "Avviso Pubblico".

1. Oggetto dell'Avviso

L'Avviso è finalizzato a raccogliere manifestazioni di interesse da parte di Notai iscritti all'Ordine, **per la stipula degli atti di compravendita relativi all'alienazione di beni immobili comunali** a soggetti aventi i requisiti indicati nel Regolamento di cui in premessa, **e per l'espletamento di tutte le attività annesse e connesse alla formalizzazione degli atti. Il numero presuntivo di atti da stipulare in una prima fase, in via prioritaria, entro la prima metà del mese di dicembre 2025, è pari a circa n. 40 (quaranta) atti, mentre il volume presuntivo di atti da stipulare complessivamente è pari a circa n. 90 (novanta).**

Gli alloggi in questione, ubicati in Tivoli Terme, Largo Ugo la Malfa, sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Tivoli al Foglio n. 50, Particelle n. 228 e n. 979. Di seguito si rimette stralcio di estratto di mappa catastale, con individuazione delle particelle catastali sopra citate:



2. Requisiti di Ammissione

Possono presentare manifestazione di interesse gli studi notarili i cui titolari:

- a. Siano iscritti al Distretto competente per territorio, o comunque iscritti all'Ordine dei Notai;
- b. Siano in regola con il pagamento dei contributi previdenziali e assistenziali (DURC regolare) e fiscali;
- c. Non si trovino in alcuna delle cause di esclusione previste dalla normativa vigente, in quanto compatibili.

3. Condizioni e Oneri

La stipula degli atti avverrà alle seguenti condizioni:

a. Spese Notarili, Attività e Tempistiche: Tutte le spese, imposte e oneri relativi all'atto notarile, ivi compreso l'onorario del Notaio rogante, saranno a carico esclusivo della parte acquirente, come previsto dalla normativa vigente per gli atti di compravendita di beni immobili. Il Notaio dovrà garantire la propria disponibilità ad eseguire le stipule, compatibilmente con le esigenze organizzative del Comune e degli acquirenti, per un volume presunto iniziale di circa n. 40 (quaranta) atti, da rogare in una prima fase, in via prioritaria, entro la prima metà del mese di dicembre 2025. Il numero presuntivo di atti da stipulare complessivamente, come sopra esplicitato, è pari a circa n. 90 (novanta).

b. Oneri a carico del Notaio: A carico del Notaio saranno tutte le attività necessarie e prodromiche alla stipula e alla formalizzazione degli atti, incluse ma non limitate a:

- Svolgimento di tutte le visure ipotecarie e catastali preliminari e finali;
- Verifica della regolarità urbanistica e catastale, in collaborazione con gli Uffici Comunali;
- Predisposizione e stesura dell'atto di compravendita;
- Lettura, sottoscrizione e rogito dell'atto;
- Rispetto di tutti gli adempimenti fiscali (pagamento imposte di registro, ipotecarie e catastali);
- Esecuzione delle formalità di trascrizione e voltura catastale;
- In aggiunta, si specifica che il Notaio dovrà curare la registrazione, trascrizione e deposito del Regolamento Condominiale e del relativo riparto millesimale, come parte integrante degli adempimenti connessi alla vendita delle unità immobiliari in oggetto e delle parti comuni in ragione del riparto millesimale, il cui costo resterà a carico dell'acquirente.

c. Modalità di Scelta: L'Amministrazione si riserva la facoltà di scegliere il Notaio tra quelli che hanno manifestato interesse, tenendo conto delle proprie esigenze quali, a titolo esemplificativo, economicità, efficienza e vicinanza al luogo degli immobili. La stipula degli atti potrà avvenire, a semplice richiesta del Comune di Tivoli, presso la sede comunale.

4. Clausola speciale obbligatoria

Nell'atto di compravendita, il Notaio dovrà espressamente prevedere l'inserimento di una clausola in cui l'Acquirente, qualora sia uno dei soggetti che ha proposto ricorso, dichiara di rinunciare immediatamente a qualsiasi ricorso pendente avanti al Tribunale Amministrativo Regionale (T.A.R.) o altre giurisdizioni amministrative, relativo all'annullamento della Deliberazione di Consiglio Comunale n. 17 del 12/04/2024, citata in premessa, e dei relativi atti consequenziali, e a qualsiasi pretesa o azione basata su tale ricorso, riconoscendo l'atto di acquisto come piena e definitiva accettazione delle condizioni di riscatto.

5. Modalità e Termini per la Presentazione delle Manifestazioni di Interesse

La manifestazione di interesse, redatta in carta semplice utilizzando obbligatoriamente il modello allegato, dovrà contenere:

- A) Dati identificativi dello Studio Notarile (Ragione Sociale, Partita IVA, Sede Legale, Telefono, PEC);
- B) Dichiarazione di essere in possesso dei requisiti di ammissione sopra elencati all'art. 2;
- C) Dichiarazione di accettazione delle condizioni di cui al punto 3 e di essere disponibile a gestire il volume presuntivo iniziale di circa n. 40 (quaranta) atti, da stipulare in una prima fase a partire presumibilmente dalla prima metà del mese di dicembre 2025, ed il volume presunto complessivo di circa n. 90 (novanta) atti totali, garantendo la disponibilità per le stipule nel periodo sopra indicato;
- D) Indicazione della tariffa/onorario applicato per l'atto, fermo restando che l'onere ricade sull'acquirente.

La manifestazione di interesse dovrà pervenire, a pena di esclusione, entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 20 Novembre 2025, a mezzo PEC all'indirizzo: *info@pec.comune.tivoli.rm.it* o tramite consegna all'Ufficio Protocollo del Comune di Tivoli sito in Piazza del Governo n. 2, in orari d'ufficio, recando ad oggetto: **“ALLA C.A. UFFICIO PATRIMONIO - MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER LA STIPULA DI ATTI DI COMPRAVENDITA DI UNITÀ IMMOBILIARI DI PROPRIETÀ COMUNALE REALIZZATE DALLA CESSATA COOPERATIVA G. CONTI – PIANO DI ZONA n. 2 “BAGNI - ALBULE”.**

6. Effetti della Manifestazione di Interesse

La presente indagine di mercato è finalizzata esclusivamente a ricevere manifestazioni di interesse e non è in alcun modo vincolante per il Comune di Tivoli, il quale si riserva la facoltà di non dare seguito, di annullare o revocare la procedura in qualsiasi momento e senza obbligo di motivazione. La manifestazione di interesse non costituisce proposta contrattuale, né avvio di procedura concorsuale.

7. Documentazione allegata al presente Avviso

Si allega al presente Avviso la sotto elencata documentazione:

- Determinazione Dirigenziale n. 2350 del 02/10/2023, recante ad oggetto: “Piano di Zona n. 2 “Bagni/Albule” (ex L. 167/1962) - Contenzioso Cooperativa Giovanni Conti. Acquisizione al patrimonio comunale degli immobili ed adempimenti conseguenti”;
- Deliberazione di Consiglio Comunale n. 28 del 14/07/2025, recante ad oggetto: “Richiesta trasferimento di gravami di uso civico dalle aree del piano di zona (ex L.167/1962) n. 2 Bagni/Albule ad altri terreni di proprietà comunale siti nella parte alta di Monte Catillo – approvazione relazione di perizia”;
- Determinazione del Direttore ad interim della “Direzione Regionale agricoltura promozione della filiera e della cultura del cibo, caccia e pesca, foreste” della Regione Lazio n. G00920 del 26/01/2023, recante ad oggetto: “Comune di Tivoli (RM). Legge 168/2017, art. 3. Trasferimento dei vincoli di uso civico gravanti su di un'area appartenente al demanio civico, sita in località "Bagni/Albule", identificata al Foglio 50, verso un altro terreno appartenente al patrimonio comunale, sito in località "Monte Catillo", distinto al Foglio 44 particella 6. Autorizzazione alla permuta”;
- Determinazione del Direttore ad interim della “Direzione Regionale agricoltura promozione della filiera e della cultura del cibo, caccia e pesca, foreste” della Regione Lazio n. G08009 del 08/06/2023, recante ad oggetto: “Comune di Tivoli (RM) - Resa esecutività dell'autorizzazione alla permuta con trasferimento di vincoli di uso civico di un'area di demanio civico con altra area di natura patrimoniale del Comune. Art. 3 L. 168 del 20 novembre 2017”;
- Determinazione n. 1859 del 31/07/2023 del Dirigente del Settore VI – Urbanistica ed Edilizia del Comune di Tivoli, recante ad oggetto: “Resa esecutività dell'autorizzazione alla permuta con trasferimento di vincoli di uso civico di un'area di demanio civico con altra area di natura patrimoniale del Comune. Art. 3 L. 168 del 20 novembre 2017. Presa d'atto determinazione regionale n. G08009 del 08/06/2023”;

- Deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 12/04/2024, recante ad oggetto: “Approvazione del regolamento di assegnazione degli alloggi di edilizia economico sociale realizzati nelle aree interessate agli interventi ex legge 18 aprile 1962 n. 167 – piano di zona n. 2 Bagni-Albule, dichiarazione di pubblica utilità - alienazione unità abitative;
- Regolamento approvato con la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 12/04/2024, di cui al precedente punto.

8. Nominativo del Responsabile del Procedimento e Ufficio al quale rivolgersi per informazioni

Responsabile del procedimento è il Dott. Riccardo Rapalli. Gli interessati possono rivolgersi all’Ufficio Patrimonio telefono 0774/453635 – 0774/453639 - e-mail: ufficiopatrimonio@comune.tivoli.rm.it per avere ogni informazione in merito, nonché, previo specifico appuntamento, per prendere visione dei documenti, ove necessario. La consultazione dei documenti è consentita fino a due giorni prima della data fissata per la presentazione della manifestazione dell’interesse.

9. Tutela della riservatezza

Nel rispetto della normativa vigente in materia di tutela della riservatezza e protezione dei dati personali (Regolamento Europeo 2016/679 e D. Lgs. 196/2003), si informa che:

- i dati richiesti sono trattati al solo fine dell’espletamento della procedura in oggetto, e limitatamente al tempo necessario a detto fine;
- i dati raccolti potranno essere comunicati:
 - ai soggetti aventi titolo, ai sensi della legge 7 agosto 1990, n. 241;
 - alle Autorità competenti in sede di verifica della veridicità delle dichiarazioni sostitutive rese;
- titolare del trattamento è il Comune di Tivoli, nella persona del Dirigente dell’Ufficio Patrimonio, Dott. Riccardo Rapalli.

10. Pubblicazione

Il presente Avviso viene pubblicato sul sito internet del Comune di Tivoli www.comune.tivoli.rm.it, all’Albo Pretorio – sezione “Avviso Pubblico” per giorni quindici, nonché sui canali ufficiali dell’Ente.

Tivoli, 05/11/2025

IL DIRIGENTE DEL SETTORE VII

Dott. Riccardo Rapalli

ALLEGATI:

- Modello di partecipazione;
- Determinazione Dirigenziale n. 2350 del 02/10/2023 del Dirigente del Settore VII;
- Deliberazione di Consiglio Comunale n. 28 del 14/07/2025;
- Determinazione Regione Lazio n. G00920 del 26/01/2023;
- Determinazione Regione Lazio n. G08009 del 08/06/2023;
- Determinazione n. 1859 del 31/07/2023 del Dirigente del Settore VI;
- Deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 12/04/2024;
- Regolamento approvato con Deliberazione Consiglio Comunale n. 17/2024.