

**GARA PUBBLICA**  
*Allegato parte integrante – Condizioni generali di vendita*

**CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA**

L'Asta viene effettuata con il metodo delle offerte segrete al rialzo secondo le procedure di cui al Regolamento per l'Alienazione del Patrimonio Immobiliare del Comune, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 9 del 15.01.2001, alle condizioni di seguito descritte:

**ART. 1 – Consistenza degli immobili posti in vendita:**

Il Comune garantisce la piena proprietà degli immobili in alienazione i quali vengono alienati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, così come posseduti dal Comune di Pietrasanta, con le relative destinazioni urbanistiche, con tutti i vincoli e con ogni annesso o connesso, uso e diritto, accesso, recesso, adiacenze o pertinenze, manifesti o non manifesti, servitù attive o passive se ed in quanto esistenti e possano legalmente competere. Le vendite sono fatte a corpo e non a misura; non vi sarà luogo ad azione per lesione, né ad aumento o diminuzione del prezzo, per qualunque materiale errore nella descrizione dei beni posti in vendita o nella determinazione del prezzo di gara, nella indicazione della superficie, dei confini, numeri di mappa e coerenza, sebbene eccedente la tolleranza stabilita dalla legge, dovendo intendersi, come espressamente dichiarato dall'offerente, di ben conoscere l'immobile oggetto dell'offerta.

La relazione tecnica descrittiva, che qui si intende integralmente riportata e trascritta come parte integrante e sostanziale, è accessibile nella rete civica del Comune di Pietrasanta sul sito [www.comune.pietrasanta.lu.it](http://www.comune.pietrasanta.lu.it) oltre ad essere disponibile per chiunque ne sia interessato, presso l'Area Servizi Finanziari ed Entrate Comunali Servizio Gestione Patrimonio del Comune di Pietrasanta – Via Martiri di S. Anna n. 10 (tel. 0584/795302) e l'Ufficio U.R.P. – Piazza Matteotti n. 29 (tel. 0584/795234).

**ART. 2 – Regolarità edilizia e catastale degli immobili:**

Gli immobili sono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e, in applicazione di quanto disposto dal comma 59 dell'art.2 della Legge 23.12.1996 n.662, per i relativi atti di compravendita non valgono le clausole di nullità previste dal comma 2 dell'art.40 della Legge 47/85 e si applica quanto disposto dai commi 5 e 6 dello stesso articolo.

L'Amministrazione Comunale si farà comunque carico di eventuali regolarizzazioni che risultassero necessarie per la stipula degli atti di alienazione.

**ART. 3 – Disponibilità degli immobili:**

Gli immobili sono venduti, relativamente alla loro disponibilità nelle condizioni indicate nell'Avviso d'asta, nella descrizione del relativo lotto nonché nella specifica relazione.

**ART. 4 – Modalità di partecipazione all'asta:**

Chiunque abbia interesse a partecipare alla gara dovrà obbligatoriamente presentare al Protocollo Generale del Comune di Pietrasanta (LU) – Piazza Matteotti n. 29, ovvero far pervenire per posta raccomandata a.r. allo stesso indirizzo, entro e non oltre le ore 12 del giorno indicato nell'avviso pena l'esclusione, un plico chiuso e sigillato pena l'esclusione, sul quale esternamente dovrà riportarsi la denominazione del mittente e l'indirizzo, nonché la seguente dicitura:

**“CONTIENE OFFERTA PER GARA PUBBLICA PER L'ALIENAZIONE DEL LOTTO N: (INDICANDO IL NUMERO DEL LOTTO DI INTERESSE E DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE O DELLA PORZIONE DI UNITA' IMMOBILIARE) – NON APRIRE”.**

La presentazione del plico entro il termine utile più sopra specificato, rimane ad esclusivo rischio dell'offerente, con esonero dell'Amministrazione Comunale da ogni e qualsiasi responsabilità per i casi dell'eventuale tardivo mancato recapito.

All'interno del detto plico dovranno essere inserite, due distinte buste, chiuse, sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura, pena l'esclusione, sulle quali dovranno essere apposte, oltre che il nome dell'offerente, le seguenti diciture:

- BUSTA N. 1 – Documentazione amministrativa;
- BUSTA N. 2 – Offerta economica.

In ciascuna busta, PENA L'ESCLUSIONE, dovranno essere contenuti i documenti di seguito specificati:

**BUSTA N. 1 – DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA**

① Domanda di partecipazione alla gara, redatta come da fac-simile allegato 1), sottoscritta in forma leggibile e per esteso (**PENA L'ESCLUSIONE**) contenente gli estremi di identificazione dell'offerente compreso il Codice Fiscale e/o l'eventuale numero di Partita IVA, le generalità complete del firmatario dell'offerta (titolare o legale rappresentante in caso di Impresa), nonché le seguenti dichiarazioni:

- di aver preso cognizione dell'immobile posto in vendita, di essere a conoscenza dello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova, con particolare riferimento alla situazione amministrativa, urbanistica, demaniale dello Stato e catastale e di aver preso chiara e completa conoscenza della sua consistenza;
- di essere a conoscenza e di accettare espressamente, con la presentazione della domanda, tutte le condizioni, nessuna esclusa, generali e particolari riportate nell'Avviso di Gara e nei suoi allegati;
- di impegnarsi ad assumere incondizionatamente tutte le spese inerenti e conseguenti alla procedura di gara ed alla stipula dell'atto di compravendita (tecniche, contrattuali, notarili, di registrazione, di trascrizione, volture e consequenziali come per legge) ed a versarle come da bando;
- di impegnarsi a mantenere valida e vincolante l'offerta fino a 90 giorni dalla data di svolgimento della gara ed a versare il prezzo offerto e quant'altro dovuto al momento della stipula del contratto di compravendita, da farsi nel termine fissato dall'Amministrazione Comunale, pena l'incameramento della cauzione e fatto salvo il diritto al risarcimento del maggiore danno che comunque dovrà avvenire nei 90 giorni dalla data di svolgimento della gara;
- di essere informato, ai sensi e per gli effetti del D.Lvo n. 196/2003 e succ. mod. e integr. , che i dati personali raccolti, saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale la presente dichiarazione viene resa e che al riguardo comportano tutti i diritti previsti dal medesimo Decreto;

① Dichiarazione ex art. 76 del DPR 28.12.00, n. 445, redatta come da Fac-simile allegato 2), sottoscritta in forma leggibile e per esteso (**PENA L'ESCLUSIONE**), in cui l'interessato attesti:

**(se persona fisica)**

- di non trovarsi in alcune delle condizioni di esclusione dalla contrattazione con le Pubbliche Amministrazioni e di trovarsi nel libero e pieno godimento dei propri diritti civili;

**in alternativa (se impresa individuale o impresa in forma societaria)**

- di non trovarsi in alcuna delle condizioni di esclusione dalla contrattazione con le Pubbliche Amministrazioni, che l'impresa risulta iscritta al Registro delle Imprese presso la competente Camera di Commercio, Industria, Agricoltura e Artigianato di \_\_\_\_\_, col n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ e che l'impresa è una \_\_\_\_\_;

**ed inoltre**

- che la ditta non si trova in stato di fallimento, di liquidazione, di amministrazione controllata, di concordato preventivo o di qualsiasi altra situazione equivalente secondo la legislazione del Paese in cui è stabilita la ditta, di non avere in corso alcun procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni e di non versare in stato di sospensione o cessazione dell'attività commerciale;
- che non è mai stata pronunciata una condanna con sentenza passata in giudicato, per un qualsiasi reato che incida sulla moralità professionale o per delitti finanziari, a carico dei legali rappresentanti e/o dell'eventuale direttore tecnico dell'impresa;
- che nei confronti dell'impresa istante, non ricorrono le cause ostative di cui alla L. 31.05.1965, n. 575 e successive modifiche ed integrazioni e che le stesse non ricorrono neppure nei confronti delle persone dei legali rappresentanti e degli eventuali componenti l'organo di amministrazione;
- di non essersi resa gravemente colpevole di false dichiarazioni circa il possesso dei requisiti richiesti per l'ammissione alle gare;
- che non sussiste, con altre ditte concorrenti, nella presente gara, alcuna delle situazioni di controllo e di collegamento di cui all'art. 2359 c.c.;

**per le persone giuridiche (Enti o Società):**

- dichiarazione da cui risulti l'indicazione del Legale Rappresentante e dei poteri allo stesso conferiti.

① copia fotostatica di un valido documento d'identità del firmatario dell'offerta e della dichiarazione ex art.76 del D.P.R. 445/2000.

① assegno circolare N.T. intestato al Comune di Pietrasanta, a titolo di cauzione provvisoria infruttifera, di importo pari al 5% del prezzo posto a base di gara. La cauzione potrà essere costituita con fideiussione bancaria o assicurativa contenente:

- la clausola di espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione;
- l'obbligo per il fideiussore di provvedere immediatamente al pagamento senza sollevare eccezione alcuna a semplice richiesta del Comune;
- la validità di 6 mesi dalla data di presentazione d'offerta.

## **BUSTA N. 2 – DOCUMENTAZIONE ECONOMICA – OFFERTA**

L'offerta economica dovrà essere in regola con le disposizioni in materia di bollo (carta resa legale con applicazione di marca da bollo da € 16,00), redatta come da fac-simile allegato 3) e sottoscritta, **pena l'esclusione**, con firma leggibile e per esteso dall'offerente (dal titolare o rappresentante legale, se ditta o altro soggetto autorizzato), e dovrà contenere l'importo offerto in EURO, sia in cifre che in lettere, senza abrasioni o correzioni di sorta.

Nel caso di offerta per persona da nominare, l'offerente dovrà attenersi alle indicazioni di cui al seguente art. 6.

La presentazione del plico entro il termine utile più sopra specificato, rimane ad esclusivo rischio dell'offerente, con esonero dell'Amministrazione Comunale da ogni e qualsiasi responsabilità per i casi dell'eventuale tardivo mancato recapito.

## **ART. 5 – Sistema di gara – Aggiudicazione:**

La gara si terrà con il metodo di cui all'art. 73, lettera c) del Regolamento per l'Amministrazione e la contabilità generale dello Stato, approvato con R.D. 23.05.1924, n. 827, cioè per mezzo di offerte segrete da confrontarsi con il prezzo base di gara.

L'aggiudicazione avverrà a favore del concorrente che avrà presentato il prezzo più alto per l'Amministrazione Comunale ed il cui prezzo sia migliore o almeno pari a quello fissato nell'avviso di gara.

L'aggiudicazione sarà definitiva, ad unico incanto, non soggetta quindi ad offerta di migliororia.

Resta inteso che:

- qualora non venissero presentate offerte, ovvero se nessuna delle offerte presentate risultasse valida, la gara verrà dichiarata deserta, ai sensi dell'art. 75 del R.D. 827/24;
- a norma dell'art. 65, punto 10, del R.D. 23.05.1924, n. 827 si procederà all'aggiudicazione della gara anche in presenza di una sola offerta purché riconosciuta valida e regolare;
- se in un'offerta vi sarà discordanza tra l'indicazione in cifre e quella in lettere, sarà ritenuta valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione, ai sensi dell'art. 72 comma 2 del R.D. 827/24;
- nel caso di due o più offerte uguali, ai sensi dell'art. 77 del R.D. 827/24, si procederà immediatamente ad una gara fra i concorrenti interessati. Ove però essi o uno solo di essi non siano presenti si effettuerà un sorteggio per decidere chi debba essere aggiudicatario;
- l'aggiudicazione diverrà provvisoria con la formale approvazione del verbale di gara, da farsi mediante determinazione dirigenziale alla quale seguirà la procedura di eventuale prelazione;

La gara è pubblica e chiunque vi abbia interesse può presenziare allo svolgimento delle operazioni.

## **ART. 6 – Offerta per procura e per persona da nominare:**

Sono ammesse offerte per procura ed anche per persona da nominare, con le modalità previste all'art. 81 del R.D. 23.05.1924, n. 827.

La procura deve essere speciale fatta per atto pubblico o per scrittura privata con firma autenticata da Notaio e sarà unita alla proposta irrevocabile di acquisto.

Allorché le offerte siano presentate o fatte a nome di più persone, queste si intendono solidalmente obbligate.

L'offerente per persona da nominare dovrà dichiarare la persona per la quale ha presentato l'offerta e questa dovrà accettare la dichiarazione o all'atto dell'aggiudicazione firmandone il verbale o, al più tardi, nei tre giorni successivi, mediante atto pubblico o con firma autenticata da notaio. In mancanza di ciò l'offerente sarà considerato, a tutti gli effetti legali, come vero ed unico aggiudicatario.

Il deposito a garanzia dell'offerta dovrà essere intestato all'offerente.

In ogni caso, comunque, l'offerente per persona da nominare, sarà sempre garante solidale della medesima, anche dopo che è stata accettata la dichiarazione.

I depositi eseguiti dall'aggiudicatario rimangono vincolati, nonostante l'offerta sia stata fatta per persona da dichiarare e sia stata fatta ed accettata la dichiarazione.

## **ART. 7 – Condizioni generali e particolari norme di rinvio:**

Trascorso il termine fissato nel bando di gara, non viene riconosciuta valida alcuna offerta, anche sostitutiva o aggiunta di offerta precedente.

Non sono ammesse offerte condizionate od espresse in modo indeterminato.

Non si darà corso all'apertura del "plico" che non risulti pervenuto e/o consegnato entro le ore 12 del giorno stabilito o sul quale non sia apposto il mittente e l'indirizzo o la dicitura relativa all'oggetto della gara o che non risulti chiuso e sigillato.

Non sarà ammessa alla gara l'offerta, nel caso che manchino o risultino incompleti od irregolari i documenti richiesti (Busta n. 1).

Parimenti determina l'esclusione dalla gara il fatto che l'offerta non sia contenuta nell'apposita busta interna al plico (Busta n. 2), debitamente sigillata, controfirmata sui lembi di chiusura e recante la dicitura "Offerta economica".

L'Amministrazione Comunale, si riserva comunque la facoltà insindacabile di modificare, sospendere e/o revocare il presente bando, di non dar luogo alla gara o di prorogare la data, senza che i privati possano vantare alcun diritto.

Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile. Sono pertanto immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre l'accettazione del Comune consegue solo all'aggiudicazione definitiva, disposta con determinazione dirigenziale.

Per tutto quanto non previsto espressamente si richiamano le norme di cui al Regolamento per l'Amministrazione e la contabilità generale dello Stato, approvato con R.D. 23.05.1924, n. 827, nonché dal Regolamento Comunale per l'alienazione del Patrimonio immobiliare del Comune, approvato con deliberazione Consiliare n. 9 del 15.01.01, in quanto applicabili.

## **ART. 8 – Stipula del contratto**

Entro 15 giorni successivi all'avvenuta formale aggiudicazione definitiva, il responsabile del procedimento invita l'aggiudicatario a presentare, entro un preciso termine, pena la revoca dell'aggiudicazione, i documenti necessari alla stipula dell'atto di compravendita, ad

indicare il nominativo del Notaio, da concordare comunque con l'Amministrazione, ai sensi dell'art. 21 del Regolamento per l'alienazione del Patrimonio, nonché ad inviare lo schema di contratto di compravendita, nelle forme e secondo le modalità previste dal Codice Civile. L'atto definitivo, con il versamento del prezzo di aggiudicazione, dovrà comunque essere sottoscritto entro il termine fissato dall'Amministrazione Comunale, tenuto conto di quanto eventualmente versato a titolo di cauzione.

Sui Lotti 3 e 4 pende diritto di prelazione da parte dell'attuale concessionario (vedi relazione). Pertanto, espletate le procedure di gara, i beneficiari del diritto vengono informati del prezzo di aggiudicazione dell'immobile e invitati, mediante atto notificato nelle forme degli atti giudiziari, ai sensi del vigente regolamento per le alienazioni, ad esercitare il diritto di prelazione nel termine perentorio di 60 gg. dalla data della notifica. In difetto di individuazione di aggiudicatario non potrà essere esercitato il diritto di prelazione.

Ai fini della definizione degli importi di aggiudicazione relativi ai singoli LOTTI si precisa quanto segue.  
Il prezzo a base d'asta è quello indicato nell'avviso.

Il soggetto interessato dovrà presentare offerta per il singolo LOTTO cui è interessato.  
L'aggiudicazione avverrà per ogni singolo LOTTO a favore della migliore offerta.

#### **Relativamente ai LOTTI n.1, n.3 e n.4-**

Porzione dei lotti ricadono su area del Demanio Marittimo dello Stato ed il Comune ne è concessionario fino al 31/12/2020. Con lo stesso atto di concessione il Comune è altresì concessionario di parcheggio e strada pubblica.

Per quanto riguarda il sub-ingresso da parte dell'aggiudicatario nella concessione di Demanio Marittimo esso rimane subordinato alla relativa autorizzazione demaniale ai sensi del Codice della Navigazione. Prima della sottoscrizione dell'atto l'aggiudicatario, a sua cura e spese, presenterà unitamente all'Ufficio Patrimonio, richiesta di autorizzazione al sub-ingresso in concessione demaniale, predisponendo altresì tutti gli atti necessari allo scorporo dalla concessione demaniale stessa delle aree ad uso pubblico le quali rimarranno in concessione al Comune di Pietrasanta, nonché al frazionamento della concessione stessa in più porzioni. L'atto di sub-ingresso in concessione demaniale dovrà essere sottoscritto contestualmente al rogito del trasferimento della proprietà del bene comunale.

Il Comune si riserva comunque ogni più ampia facoltà di non procedere all'aggiudicazione del sub-ingresso in concessione demaniale, senza che l'aggiudicatario possa vantare alcun diritto al rimborso delle spese sostenute, al pagamento di indennità e/o risarcimento danni di sorta ed anzi rinunciandovi espressamente con l'accettazione delle clausole contenute nel presente avviso.

Il Comune, in ogni caso, potrà procedere ad affidare la gestione ex art.45 bis del Codice della Navigazione, al soggetto aggiudicatario della porzione di proprietà comunale o suo avente causa nella conduzione.

#### **Relativamente a tutti i LOTTI:**

Il Comune si riserva comunque ogni più ampia facoltà di non sottoscrivere atto definitivo, senza che l'aggiudicatario possa vantare alcun diritto al rimborso delle spese sostenute, al pagamento di indennità e/o risarcimento danni di sorta ed anzi rinunciandovi espressamente con l'accettazione delle clausole contenute nel presente avviso.

L'immissione in possesso è stabilita nel giorno di stipula dell'atto definitivo.

Al momento della sottoscrizione dell'atto dovranno altresì essere rimborsate al Comune le spese da esso sostenute per l'incarico professionale affidato a tecnico esterno abilitato per la redazione della perizia tecnico estimativa necessaria all'espletamento delle procedure di gara e per le spese sostenute per la pubblicazione dell'avviso di gara sui quotidiani, spese ammontanti a:

- € 4.500,00 lordi per il LOTTO n.1 ;
- € 950,00 lordi per il LOTTO n.2 ;
- €. 800,00 lordi per il LOTTO n.3 ;
- €. 850,00 lordi per il LOTTO n.4 ;
- 

Il contratto di cessione a favore dell'aggiudicatario, è soggetto ad imposta di registro, ipotecaria e catastale, nelle percentuali previste dalla legislazione fiscale vigente, in quanto la cessione non rientra tra quelle effettuate nell'esercizio di impresa.

In ogni caso, nell'eventualità di rinuncia all'acquisto o qualora l'aggiudicatario si renda inadempiente nei termini stabiliti e comunque all'obbligo di stipulare il contratto, l'Amministrazione procederà ad incamerare la cauzione provvisoria versata a garanzia dell'offerta, fatta salva ogni altra azione a tutela degli interessi dell'Ente.

Resta inteso che il contratto di compravendita potrà essere stipulato solo a seguito dell'acquisizione della certificazione prevista dalle norme regolanti i contratti con le Pubbliche Amministrazioni.

Qualora non si addivenisse alla stipula del contratto per cause non imputabili all'aggiudicatario, l'Amministrazione dovrà solo provvedere alla restituzione della cauzione e l'aggiudicatario non potrà rivendicare diritti, interessi o indennizzi di sorta.

L'importo dell'aggiudicazione, al netto del deposito cauzionale, non costituito con fideiussione e già trattenuto dall'Amministrazione, dovrà essere versato, mediante assegno circolare N.T. intestato a: "Tesoreria del Comune di Pietrasanta", entro il giorno della stipula dell'atto come sopra indicato.

Qualora il deposito cauzionale sia stato costituito in fideiussione, lo stesso sarà restituito all'aggiudicatario contestualmente alla stipula del contratto.

Ai concorrenti non aggiudicatari, la cauzione sarà restituita nel termine di 15 giorni dall'aggiudicazione formale.

Agli effetti del contratto l'aggiudicatario dovrà eleggere il proprio domicilio a Pietrasanta.

## **ART. 9 – Tutela della privacy:**

Ai sensi del D.Lvo 30/01/2003 n. 196 e succ. mod. e integr. , in ordine al procedimento instaurato con la presente gara si informa che:

- le finalità cui sono destinati i dati raccolti ineriscono a espletamento di asta pubblica ai sensi delle vigenti normative in materia di appalti pubblici;
- il conferimento dei dati ha natura facoltativa, e si configura più esattamente come onere, nel senso che il concorrente, se intende partecipare all'asta pubblica, deve rendere la documentazione richiesta dall'Amministrazione aggiudicatrice in base alla vigente normativa;
- la conseguenza di un eventuale rifiuto di rispondere consiste nell'esclusione dalla gara;
- i soggetti o le categorie di soggetti ai quali i dati possono essere comunicati sono: 1) il personale interno dell'Amministrazione interessata dal procedimento; 2) i concorrenti che partecipano alla seduta pubblica di gara; 3) ogni altro soggetto che abbia interesse ai sensi della L. 7 agosto 1990 n. 241;
- i diritti spettanti all'interessato sono quelli di cui al citato D. Lvo n. 196/2003, cui si rinvia;
- soggetto attivo della raccolta dei dati è l'Amministrazione aggiudicatrice.

## **ART. 10 – Responsabilità del procedimento – Chiarimenti ed informazioni:**

Ai sensi della Legge 07.08.90, n. 241, il responsabile, ai fini della procedura amministrativa di gara, viene individuato nel Funzionario del Servizio Gestione Patrimonio, geom Adolfo Tognocchi.

Il presente avviso di gara, è accessibile alla rete civica del Comune di Pietrasanta, sul sito [www.comune.pietrasanta.lu.it](http://www.comune.pietrasanta.lu.it) nonché presso l'Ufficio Relazioni con il Pubblico – Piazza Matteotti n. 29 – tel. 0584/795234.

Eventuali ulteriori chiarimenti o sopralluoghi (su appuntamento) potranno essere richiesti all'U.O. suddetta in orario di ufficio (tel. 0584/795302 0584/795428).