

## **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 alle condizioni di seguito descritte:

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

Gli immobili, come sopra descritti, di cui il Comune garantisce la piena proprietà, 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.

Le relazioni tecniche descrittive, che qui si intendono integralmente riportate e trascritte come parte integrante e sostanziale, sono accessibili nella rete civica del Comune di Pietrasanta sul sito [www.comune.pietrasanta.lu.it](http://www.comune.pietrasanta.lu.it) oltre ad essere disponibili per chiunque ne sia interessato, presso la Direzione "Finanze e Patrimonio" Servizio Gestione Patrimonio del Comune di Pietrasanta – Via Marconi n. 3 (tel. 0584/795447) e l'Ufficio U.R.P. – Piazza Matteotti n. 29 (tel. 0584/795234).

##### **ART. 2 – Regolarità edilizia 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.

Per quanto sopra esposto l'atto di compravendita è valido anche qualora sia constatata l'esistenza di opere edilizie abusive, relativamente alle quali l'acquirente dovrà presentare domanda di sanatoria entro centoventi giorni dal rogito.

Su tutti gli immobili è stata adottata variante urbanistica con Deliberazione di Consiglio Comunale n.21 del 20/06/2012, pubblicata sul BURT del 04/07/2012. Attualmente è in corso la procedura che porterà all'approvazione in Consiglio Comunale di tale variante entro il termine di scadenza della presentazione delle offerte. L'immobile pertanto viene messo a bando con la destinazione adottata considerata come approvata. Qualora la variante non vedesse approvazione entro tale data, l'Amministrazione si riserva ogni più ampia facoltà di non procedere all'aggiudicazione.

Nello specifico, tale variante prevede:

**Relativamente all'immobile Jamaica Pub (LOTTO 1):**

variante alla normativa tecnica dell'art. 46bis delle NTA del PRGC vigente al fine di ampliare le destinazioni d'uso ammissibili per l'immobile modificando contestualmente la normativa tecnica del Piano di Utilizzazione degli Arenili. Nello specifico, riguardo la modifica degli articoli 7, 8 e 10 del PUA, si ampliano le possibilità di utilizzo per destinazioni d'uso a commerciale di vicinato, non più limitato all'utilizzo di bar, ristorante, pizzeria etc. come previsto dalle norme vigenti. Inoltre, al fine di una valorizzazione più completa, viene prevista anche l'ammissione della destinazione d'uso per attività direzionali, artigianali di servizio, attività di servizio, attrezzature pubbliche e di uso pubblico e per servizi. La modifica dei suddetti articoli conterrà infine la possibilità del frazionamento in più unità immobiliari fino ad un massimo di tre, purché (in caso di attività commerciali) la superficie di vendita di ciascuna unità sia non superiore a 250 mq nel rispetto della LR n. 28/2005 e del relativo regolamento di attuazione (DPGR n. 15/R/2009). Per quanto riguarda le dimensioni massime ammissibili per l'eventuale ampliamento dell'immobile, non viene variato quanto già previsto dalla scheda allegata alle N.T.A. del P.U.A., la quale definisce l'ambito di ampliamento, la superficie coperta massima e l'altezza dei manufatti.

**Relativamente all'immobile Amici Miei (LOTTO 2):**

variante alla normativa tecnica dell'art. 46bis delle NTA del PRGC vigente al fine di ampliare le destinazioni d'uso ammissibili per l'immobile modificando contestualmente la normativa tecnica del Piano di Utilizzazione degli Arenili. Nello specifico, riguardo la modifica degli articoli 7, 8 e 10 del PUA, si ampliano le possibilità di utilizzo per destinazioni d'uso a commerciale di vicinato, non più limitato all'utilizzo di bar, ristorante, pizzeria etc. come previsto dalle norme vigenti. Inoltre, al fine di una valorizzazione più completa, viene prevista anche l'ammissione della destinazione d'uso per attività direzionali, artigianali di servizio, attività di servizio, attrezzature pubbliche e di uso pubblico e per servizi. La modifica dei suddetti articoli conterrà infine la possibilità del frazionamento in più unità immobiliari fino ad un massimo di tre, purché (in caso di attività commerciali) la superficie di vendita di ciascuna unità sia non superiore a 250 mq nel rispetto della LR n. 28/2005 e del relativo regolamento di attuazione (DPGR n. 15/R/2009). Per quanto riguarda le dimensioni massime ammissibili per l'eventuale ampliamento dell'immobile, non viene variato quanto già previsto dalla scheda allegata alle N.T.A. del P.U.A., la quale definisce l'ambito di ampliamento, la superficie coperta massima e l'altezza dei manufatti.

**Relativamente all'immobile Ex scuola Carraietta (LOTTO 3):**

variante allo strumento urbanistico comunale relativamente alla modifica della destinazione d'uso: da attrezzatura pubblica (scuola) a destinazione residenziale, con contestuale possibilità di frazionamento in più unità immobiliari fino ad un massimo di quattro, purché la S.U.N. massima di ciascuna unità non sia inferiore a 65 mq. come previsto dall'art. 26 delle vigenti NTA del PRGC.

**Relativamente all'immobile Appartamento in Piazza Repubblica (ARPAT) (LOTTO 4):**

variante allo strumento urbanistico comunale relativamente alla modifica cartografica della destinazione d'uso che consenta anche la destinazione residenziale. Al contempo viene consentito il recupero della S.U.L. e della volumetria esistente consentendo il cambio di destinazione d'uso a fini residenziali, direzionali e di servizio ed il frazionamento in più unità immobiliari in conformità all'art 26 delle NTA del PRGC vigente purché la S.U.N. minima di ciascuna unità sia pari a 65 mq.

**Relativamente all'immobile Ex Casermetta a Motrone (LOTTO 5):**

variante allo strumento urbanistico comunale relativamente alla modifica cartografica della destinazione d'uso che consenta l'insediamento di attività commerciali di vicinato, attività turistico/ricettive, direzionali, artigianali di servizio, attrezzature pubbliche e di uso pubblico, per servizi e residenziale. Al contempo viene consentito il recupero della S.U.L. e della volumetria esistente consentendo il frazionamento in più unità immobiliari in conformità con l'art. 26 delle NTA del PRGC vigente.

**Relativamente al terreno in Via Crocialetto (LOTTO 6):**

variante allo strumento urbanistico comunale relativamente alla modifica della tipologia insediativa ad oggi prevista, nello specifico: da monofamiliare a plurifamiliare (max 2 unità abitative). Viene modificato l'allegato alle NTA del PRGC vigente, stralciando il lotto in questione dal Comparto 78 ed attribuendo l'attuale capacità edificatoria come lotto edificabile a sé stante con la possibilità di realizzazione di edificio plurifamiliare (da 1 a 2 u.i.).

**Relativamente al terreno in Via Bernini (LOTTO 7):**

variante allo strumento urbanistico comunale relativamente alla modifica della destinazione d'uso attuale e la possibilità di frazionamento in più unità immobiliari. Nello specifico viene consentita oltre che la destinazione d'uso attuale a commerciale anche la destinazione direzionale, artigianale di servizio, attrezzature pubbliche e di uso pubblico e per servizi ed il frazionamento in più unità immobiliari fino ad un massimo di tre, purché (in caso di attività commerciali) la superficie di vendita di ciascuna unità sia non superiore a 250 mq nel rispetto della LR n. 28/2005 e del relativo regolamento di attuazione (DPGR n. 15/R/2009). Viene modificato l'allegato alle NTA del PRGC vigente, stralciando la porzione di terreno in oggetto dalle previsioni del piano PEEP, già peraltro attuato nella porzione residenziale, conferendogli adeguata destinazione urbanistica.

**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 nelle specifiche relazioni.

**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 precedente a quello stabilito per la gara 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 \_\_\_\_\_ (SCRIVERE RELATIVO NUMERO) RELATIVO ALL'IMMOBILE \_\_\_\_\_ (SCRIVERE DENOMINAZIONE BENE)” – 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**

A) 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 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, vulture e consequenziali come per legge) nonché le spese per la giusta sistemazione della pratica catastale, 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;
- di impegnarsi a presentare all'Agenzia del Territorio competente gli eventuali documenti necessari alla regolarizzazione degli atti catastali nei termini fissati come da bando;
- di essere informato, ai sensi e per gli effetti del D.Lvo n. 196/2003, 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;

B) 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.

- C) copia fotostatica di un valido documento d'identità del firmatario dell'offerta e della dichiarazione ex art.76 del D.P.R. 445/2000.
- D) 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 € 14,62), 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 e con il procedimento previsto dall'art. 76 del succitato R.D. n. 827/1924.

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 definitiva a seguito di formale approvazione del verbale di gara, da farsi mediante determinazione dirigenziale.

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".

I sigilli possono consistere sia in impronte impresse su materiale plastico, ceralacca riscaldata o piombo, sia in una striscia di carta incollata con firma e timbri sui lembi di chiusura.

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**

Nei 15 giorni successivi all'avvenuta formale aggiudicazione, 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.

#### **Relativamente all'immobile Jamaica Pub (LOTTO 1):**

La stipulazione dell'atto dovrà essere preceduta da sottoscrizione di atto preliminare di vendita. Detto preliminare, con il versamento del 90% del prezzo di aggiudicazione, dovrà essere sottoscritto entro 20 giorni dalla comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione. L'atto definitivo, con il versamento del restante 10% del prezzo di aggiudicazione, dovrà essere sottoscritto entro il 31/12/2012.

L'immobile presenta difformità tra lo stato di fatto dei luoghi e la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio. Fatta eccezione per la tettoia

demolita per la tutela della pubblica incolumità (vedi relazione), le altre differenze non incidono sulla conformità catastale. Prima della sottoscrizione dell'atto definitivo dovrà quindi essere rimessa in pristino la tettoia demolita a cura e spese della parte aggiudicataria. Nell'atto definitivo dovrà poi farsi menzione delle altre lievi difformità presenti da un punto di vista edilizio-urbanistico (vedi relazione) e la parte acquirente dovrà farsi carico, con espresso impegno nell'atto, della loro sanatoria successivamente alla sottoscrizione dell'atto definitivo di trasferimento.

Altrimenti, qualora la parte aggiudicataria non sia interessata a ripristinare detta tettoia, dovrà in alternativa, sempre a sua cura e spese, prima della sottoscrizione dell'atto definitivo, aggiornare gli atti catastali in conformità allo stato dei luoghi. Nell'atto definitivo dovrà poi farsi menzione delle difformità presenti da un punto di vista urbanistico e la parte acquirente dovrà farsi carico, con espresso impegno nell'atto, della loro sanatoria successivamente alla sottoscrizione dell'atto definitivo di trasferimento.

Successivamente al preliminare e prima del rogito dell'atto definitivo, la parte aggiudicataria dovrà altresì farsi carico di versare la pendente sanzione pecuniaria per illecito ambientale (vedi relazione).

Tra il preliminare ed il definitivo dovrà inoltre essere frazionata, a cura e spese della parte acquirente, la porzione di resede esclusivo attualmente censita alla partita strade (vedi relazione).

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

Al momento della sottoscrizione del preliminare 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, spese ammontanti a non oltre € 4.100,00 lordi.

### **Relativamente all'immobile Amici Miei (LOTTO 2):**

La stipulazione dell'atto, con versamento dell'intero prezzo di aggiudicazione, dovrà avvenire entro 20 giorni dalla comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione definitiva.

La scheda catastale non è coerente con l'estratto di mappa (vedi relazione). Il Comune si impegna, prima della sottoscrizione dell'atto definitivo, a correggere la scheda catastale e frazionare il lotto. L'Amministrazione in ogni caso si riserva di non inserire nella consistenza catastale le modeste porzioni di resede di pertinenza attualmente censite alla partita strade impegnandosi ad assegnarle in concessione di suolo pubblico all'aggiudicatario del bene. Qualora la parte aggiudicataria intenda invece inserire dette porzioni nella consistenza catastale, dovrà a sua cura e spese provvedere, entro il termine concesso per la sottoscrizione dell'atto di trasferimento, al relativo aggiornamento degli atti catastali.

Il fabbricato presenta alcuni profili di illegittimità edilizio-urbanistica (vedi relazione tecnica), per la regolarizzazione dei quali sono state presentate le relative pratiche ai competenti uffici, ancora in attesa di definizione. Il Comune si impegna ad ottenere il rilascio dei relativi titoli entro l'aggiudicazione definitiva delle offerte. Il Comune si riserva comunque ogni più ampia **facoltà** di non procedere all'aggiudicazione, 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.



Sull'immobile pende diritto di prelazione da parte dell'attuale concessionario. Pertanto espletate le procedure di gara, il beneficiario del diritto viene informato del prezzo di aggiudicazione dell'immobile e invitato, 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. L'aggiudicazione definitiva avverrà dopo la verifica dell'esercizio o meno di tale diritto.

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

Al momento della sottoscrizione 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, spese ammontanti a non oltre € 4.100,00 lordi.

**Relativamente all'immobile Ex scuola Carraietta (LOTTO 3):**

La stipulazione dell'atto dovrà essere preceduta da sottoscrizione di atto preliminare di vendita. Detto preliminare, con il versamento del 90% del prezzo di aggiudicazione, dovrà essere sottoscritto entro 20 giorni dalla comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione. L'atto definitivo, con il versamento del restante 10% del prezzo di aggiudicazione, dovrà essere sottoscritto entro il 31/12/2012.

Tra il preliminare ed il definitivo dovrà inoltre essere perfezionata, a cura e spese della parte acquirente, la rappresentazione catastale nonché la trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari (vedi relazione).

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

Al momento della sottoscrizione del preliminare 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, spese ammontanti a non oltre € 4.100,00 lordi.

**Relativamente all'immobile Appartamento in Piazza Repubblica (ARPAT) (LOTTO 4):**

La stipulazione dell'atto dovrà essere preceduta da sottoscrizione di atto preliminare di vendita. Detto preliminare, con il versamento del 90% del prezzo di aggiudicazione, dovrà essere sottoscritto entro 20 giorni dalla comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione definitiva. L'atto definitivo, con il versamento del restante 10% del prezzo di aggiudicazione, dovrà essere sottoscritto entro il 31/12/2012.

Tra il preliminare ed il definitivo dovrà inoltre essere perfezionata, a cura e spese della parte acquirente, la rappresentazione catastale nonché la trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari (vedi relazione).

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

Al momento della sottoscrizione del preliminare 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, spese ammontanti a non oltre € 4.100,00 lordi.

Sul bene pende l'esercizio del diritto di prelazione da parte del conduttore. Il beneficiario del diritto verrà informato del prezzo di aggiudicazione dell'immobile e invitato, mediante atto notificato nelle forme degli atti giudiziari ad esercitare il diritto di prelazione nel termine perentorio di 60 gg. dalla data della notifica.

L'aggiudicazione definitiva avverrà dopo la verifica dell'esercizio o meno di tale diritto.

**Relativamente all'immobile Ex Casermetta a Motrone (LOTTO 5):**

Sull'immobile in oggetto pende verifica da parte del Ministero per l'eventuale apposizione del vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/2004 - Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio. Da corrispondenze agli atti intercorse tra l'Ufficio Patrimonio e il Ministero stesso tale decreto di vincolo verrà trascritto presumibilmente entro il termine di scadenza della presentazione delle offerte.

Pertanto entro 20 giorni dalla comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione, la parte aggiudicataria dovrà presentare al Comune, pena la decadenza dell'aggiudicazione stessa, breve relazione ai sensi del comma 2 dell'art. 55 del D. Lg.vo n.42 del 22/01/2004 su quanto segue inerentemente all'immobile:

- a) indicazione della destinazione d'uso in atto;
- b) programma delle misure necessarie ad assicurare la conservazione del bene;
- c) indicazione degli obiettivi di valorizzazione che si intendono perseguire con l'alienazione del bene e delle modalità e dei tempi previsti per il loro conseguimento;
- d) indicazione della destinazione d'uso prevista, anche in funzione degli obiettivi di valorizzazione da conseguire;
- e) modalità di fruizione pubblica del bene, anche in rapporto con la situazione conseguente alle precedenti destinazioni d'uso.

Quanto sopra affinché il Comune possa richiedere autorizzazione all'alienazione ai sensi dell'art. 55 comma 2 del D.Lgs. 22/01/2004 n.42 ed s.m.i.. Entro 20 giorni dalla comunicazione della detta richiesta al Ministero da parte del Comune, dovrà essere sottoscritto atto preliminare di vendita, con il versamento del 90% del prezzo di aggiudicazione. L'atto definitivo, con il versamento del restante 10% del prezzo di aggiudicazione, dovrà essere sottoscritto entro 20 giorni dalla comunicazione al Comune del rilascio della anzi detta autorizzazione da parte del Ministero. Qualora il Ministero richieda integrazioni o modifiche all'istanza avanzata dal Comune ai fini del rilascio della detta autorizzazione, la parte aggiudicataria dovrà presentarle, pena l'incameramento del prezzo versato, entro 20 giorni dalla comunicazione della richiesta che il Comune farà alla parte. E ciò fino alla definizione del procedimento da parte del Ministero.

Nell'ipotesi in cui il Ministero neghi il rilascio dell'autorizzazione all'alienazione, il Comune si riserva la piena ed insindacabile facoltà di revocare l'aggiudicazione, 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. In ogni caso sarà restituito dal Comune di Pietrasanta all'aggiudicatario il 90% del prezzo versato in sede di preliminare, senza maggiorazione di interessi entro e non oltre sessanta giorni dalla comunicazione del diniego alla vendita da parte del Ministero.

L'atto definitivo di trasferimento dovrà essere sottoposto a condizione sospensiva, pendendo la verifica dell'esercizio del diritto di prelazione apposto ai sensi del D.Lgs. 42/2004. Qualora il diritto di prelazione non venga esercitato, l'aggiudicatario si obbliga a sottoscrivere, entro trenta giorni dall'avveramento della condizione sospensiva ed a sue spese, apposito atto notarile dal quale consti l'avveramento della condizione sospensiva ed il consenso all'annotamento di cancellazione della condizione medesima, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2668,

terzo comma, cod. civ. Qualora invece il diritto di prelazione venga esercitato, il contratto dovrà intendersi definitivamente inefficace ed il prezzo già corrisposto sarà restituito all'aggiudicatario dal Comune di Pietrasanta senza maggiorazione di interessi entro e non oltre sessanta giorni dal mancato verificarsi della condizione stessa.

L'immobile presenta modeste difformità tra lo stato di fatto dei luoghi e la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio (vedi relazione). Le dette differenze non incidono sulla conformità catastale, tuttavia la planimetria non è presente negli atti digitalizzati del catasto e quindi la parte acquirente dovrà, prima della sottoscrizione dell'atto definitivo, perfezionare tale situazione a sua cura e spese. Inoltre dovrà essere frazionata, sempre a cura e spese della parte acquirente e sempre prima dell'atto definitivo, l'area esterna aggiuntiva (vedi relazione) che andrà inserita nella consistenza catastale dell'immobile. Nell'atto definitivo dovrà poi farsi menzione delle lievi difformità presenti da un punto di vista urbanistico (vedi relazione) e la parte acquirente dovrà farsi carico, con espresso impegno nell'atto, della loro sanatoria successivamente alla sottoscrizione dell'atto definitivo di trasferimento.

L'immissione in possesso è stabilita nel giorno di stipula dell'atto di dichiarazione di verificata condizione sospensiva.

Al momento della sottoscrizione del preliminare 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, spese ammontanti a non oltre € 4.100,00 lordi.

**Relativamente al terreno in Via Crocioletto (LOTTO 6):**

La stipulazione dell'atto, con versamento dell'intero prezzo di aggiudicazione, dovrà avvenire entro 20 giorni dalla comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione definitiva.

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

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, spese ammontanti a non oltre € 4.100,00 lordi.

**Relativamente al terreno in Via Bernini (LOTTO 7):**

La stipulazione dell'atto dovrà essere preceduta da sottoscrizione di atto preliminare di vendita. Detto preliminare, con il versamento del 90% del prezzo di aggiudicazione, dovrà essere sottoscritto entro 20 giorni dalla comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione. L'atto definitivo, con il versamento del restante 10% del prezzo di aggiudicazione, dovrà essere sottoscritto entro il 31/12/2012.

Tra il preliminare ed il definitivo dovranno essere perfezionati gli atti catastali con i frazionamenti necessari (vedi relazione).

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

Al momento della sottoscrizione del preliminare 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, spese ammontanti a non oltre € 4.100,00 lordi.

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, in ordine al procedimento instaurato con la presente gara si informa che:

- a) le finalità cui sono destinati i dati raccolti ineriscono a espletamento di asta pubblica ai sensi delle vigenti normative in materia di appalti pubblici;
- b) 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;
- c) la conseguenza di un eventuale rifiuto di rispondere consiste nell'esclusione dalla gara;
- d) i soggetti o le categorie di soggetti ai quali i dati possono essere comunicati sono: 1) il personale interno dell'Amministrazione interessato 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;
- e) 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, Ing. Alessandra Mazzei.

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. 0584/795447 – fax 0584/7954442).