

Allegato parte integrante – Condizioni generali di vendita

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

La gara viene effettuata previa approvazione della lettera di partecipazione degli interessati, i quali riceveranno una lettera da parte del Comune indicante il termine di presentazione 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

Ogni immobile, come meglio descritto nell'avviso di gara, di cui il Comune garantisce la piena proprietà, viene alienato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova anche in riferimento alla documentazione fotografica di cui alla relazione, così come posseduto dal Comune di Pietrasanta, con la relativa destinazione urbanistica, 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. La vendita è fatta a corpo e non a misura, salvo i casi in cui espressamente specificato nell'avviso; non vi sarà luogo ad azione per lesione, né ad aumento o diminuzione del prezzo, per qualunque materiale errore nella descrizione del bene posto 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 oltre ad essere disponibile per chiunque ne sia interessato, presso la Direzione Patrimonio, Servizio Gestione Patrimonio del Comune di Pietrasanta – Via Marconi n. 3 (tel. 0584/795428 - 795445) e l'Ufficio U.R.P. – Piazza Matteotti n. 29 (tel. 0584/795234).

ART. 2 – Regolarità edilizia dell'immobile

Ciascun immobile è venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova 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 (salvo ne sia previsto espressamente l'abbattimento nell'avviso di gara).

ART. 3 – Disponibilità dell'immobile

Ogni immobile è venduto, relativamente alla sua disponibilità nelle condizioni indicate nell'Avviso di Gara e nella descrizione del relativo lotto.

ART. 4 – Modalità di partecipazione alla gara

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**, la lettera di richiesta a partecipare alla gara a trattativa privata previa gara ufficiosa corredata dei documenti di seguito specificati:

A) Domanda di richiesta di essere invitato a partecipare alla gara a trattativa privata previa gara ufficiosa, redatta come da fac-simile allegato 1), sottoscritta in forma leggibile e per esteso (**PENA L'ESCLUSIONE**) contenente gli estremi di identificazione dell'interessato 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;
- 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) nonché le spese per la giusta sistemazione della pratica catastale, ed a versarle al momento della stipula dell'atto;
- di impegnarsi a realizzare eventuali nuove recinzioni e/o manufatti nel rispetto degli impianti pubblici eventualmente ivi esistenti ai quali comunque dovrà essere sempre garantito l'accesso per interventi di manutenzione e/o ispezione. Di impegnarsi altresì a farsi carico di tutte le spese inerenti e conseguenti l'eventuale spostamento di detti impianti per necessità della parte acquirente;
- 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 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 agli appalti;
- 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.;
- 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 a Tesoreria del 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 90 giorni dalla data di presentazione d'offerta.

ART. 5 – Ricezione istanze - Procedura

Ai sensi dell'art. 22 del Regolamento sulle Alienazioni del Patrimonio Comunale riguardante "Trattativa Privata previa Gara Ufficiosa", il responsabile del procedimento **entro 15 giorni** dallo scadere del termine di presentazione delle istanze, individua con propria determinazione, ai sensi del presente regolamento e dell'avviso, i soggetti da ammettere alla trattativa.

Entro 10 giorni dall'approvazione dell'elenco dei soggetti ammessi, saranno inviate le lettere di invito a presentare offerta. La lettera stabilisce il termine entro il quale l'offerta deve effettivamente pervenire al Comune. Il bene viene aggiudicato con determinazione dirigenziale a chi ha presentato il prezzo più alto. 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 a chi debba essere aggiudicato.

ART. 6 – Istanze per procura e per persona da nominare

Sono ammesse istanze 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 istanze siano presentate o fatte a nome di più persone, queste si intendono solidalmente obbligate.

Nell'istanza per persona da nominare, l'istante dovrà dichiarare la persona per la quale ha presentato l'istanza e questa persona 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'istante, poi successivo offerente sarà considerato, a tutti gli effetti legali, come vero ed unico aggiudicatario.

Il deposito a garanzia dell'istanza dovrà essere intestato all'istante.
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

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, con il versamento del 60% del prezzo di aggiudicazione. L'atto definitivo, con il versamento del restante 40% del prezzo di aggiudicazione, dovrà essere sottoscritto entro il termine indicato dal responsabile del procedimento e comunque non oltre il 30/06/2014.

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.

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.

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 Bernini (LOTTO 2):

La stipulazione dell'atto dovrà avvenire entro il termine indicato dal responsabile del procedimento e comunque non oltre il 30/04/2014.

Prima della sottoscrizione dovranno essere perfezionati gli atti catastali con i frazionamenti necessari (vedi relazione).

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 Olmi (LOTTO 3):

La stipulazione dell'atto dovrà avvenire entro il termine indicato dal responsabile del procedimento e comunque non oltre il 30/04/2014.

Relativamente al terreno in Via Crocioletto (LOTTO 4):

La stipulazione dell'atto, con versamento dell'intero prezzo di aggiudicazione, dovrà avvenire entro 30 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 ai posti auto in condominio "I Glicini" (LOTTI 5, 6, 7, 8, 9):

La stipulazione dell'atto dovrà essere preceduta da sottoscrizione di 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, potrà essere sottoscritto solo successivamente all'avvenuta efficacia dell'approvazione del Regolamento Urbanistico e dovrà essere sottoscritto entro il termine indicato dal responsabile del procedimento e comunque non oltre 30 giorni dalla data dell'efficacia anzi detta.

L'immissione in possesso del posto auto è stabilita nel giorno di stipula dell'atto preliminare e da tale data la parte possidente si farà carico delle spese condominiali relative alla porzione.

Qualora invece il regolamento urbanistico non venga approvato entro il 31/12/2014, il contratto preliminare dovrà intendersi definitivamente inefficace ed il prezzo già corrisposto dovrà essere restituito all'aggiudicatario dal Comune di Pietrasanta senza maggiorazione di interessi entro e non oltre sessanta giorni dal 31/12/2014 senza che possa essere vantato alcunché da parte del contraente l'atto. Dalla somma restituita verrà decurtato quanto corrispondente ad un'indennità di occupazione relativa al periodo intercorrente tra l'atto preliminare e la reimmissione in possesso da parte dell'Ente derivante dall'eventuale inefficacia, indennità quantificata in € 150 mensili. Non verranno rimborsate le spese condominiali relative al detto periodo.

Prima della sottoscrizione del preliminare, nel caso ne sia fatto specifico riferimento nell'avviso, la parte aggiudicataria dovrà farsi carico della giusta sistemazione catastale a sua cura e spese.

Sui posti auto P59.2 e P60.2 e P60.3 pende diritto di prelazione da parte dei singoli concessionari. Pertanto, espletate le procedure di gara, i beneficiari del diritto vengono informati del prezzo di aggiudicazione del bene relativamente alla loro porzione 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.

In caso di non aggiudicazione di tutti i posti auto, l'Amministrazione si riserva di effettuare ulteriore gara (senza nuova pubblicazione mediante affissioni di manifesti murali) invitando i soggetti partecipanti alla presente procedura e non risultanti aggiudicatari. L'Amministrazione inviterà tutti i partecipanti dei LOTTI 5, 6, 7, 8 e 9 non aggiudicatari a presentare offerta per i lotti rimasti privi di assegnazione. L'eventuale non presentazione di offerta da parte dei soggetti invitati non costituirà, nella eventuale successiva procedura, motivo di incameramento del deposito cauzionale. Qualora un soggetto abbia presentato più offerte e per alcune di esse sia risultato non aggiudicatario, verrà invitato all'eventuale nuova procedura che l'Amministrazione si riserva di effettuare.

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. 12 – Responsabilità del procedimento – Chiarimenti ed informazioni

Ai sensi della Legge 07.08.90, n. 241, quale responsabile, ai fini della procedura amministrativa di gara, viene individuato il Funzionario del Servizio ing. Alessandra Mazzei.

Il presente avviso di gara, è accessibile alla rete civica del Comune di Pietrasanta, sul sito 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. Patrimonio in orario di ufficio (tel. 0584/795447 – 795428 – 795445 – fax 0584/795442).