

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 oltre ad essere disponibili per chiunque ne sia interessato, presso la Direzione "Finanze, Patrimonio e Personale" Servizio Gestione Patrimonio del Comune di Pietrasanta – Via Marconi n. 3 (tel. 0584/795445) 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.

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 2 DICEMBRE 2013 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 “EX INCANTO” – PORZIONE
DESCRIZIONE PORZIONE (GELATERIA, AGENZIA VIAGGI, ECC.) – 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 € 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 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 adesiva o 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

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 essere sottoscritto entro il 28/02/2014.

L'immobile presenta difformità tra lo stato di fatto dei luoghi e le planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio. Prima della sottoscrizione dell'atto dovrà quindi essere aggiornata la rappresentazione catastale a cura e spese della parte aggiudicataria (vedi relazione).

Il fabbricato presenta alcuni profili di illegittimità edilizio-urbanistica (vedi relazione tecnica), per la regolarizzazione dei quali è già stata presentata domanda di sanatoria ed è in corso la relativa istruttoria presso i competenti Uffici. L'atto definitivo dovrà essere sottoscritto entro il 28/02/2014, ma verrà altresì sottoscritto soltanto dopo che sarà stata rilasciata, dagli Uffici anzi detti, la sanatoria richiesta. Qualora la sanatoria non sia rilasciata in termine utile per la sottoscrizione dell'atto entro il 28/02/2014, l'Amministrazione Comunale, si riserva comunque la facoltà insindacabile di non dar luogo alla sottoscrizione, senza che i privati possano vantare alcun diritto, salvo la restituzione del deposito cauzionale versato. Il sopraccitato termine potrà essere prorogato dall'Amministrazione, su sua insindacabile valutazione, senza che l'aggiudicatario possa vantare alcun diritto.

Ai fini della definizione degli importi di aggiudicazione relativi alle singole porzioni del complesso immobiliare si precisa quanto segue.

Il prezzo a base d'asta delle singole porzioni è il seguente:

- AGENZIA DINI: € 400.000,00;
- RISTORANTE LA TERRAZZA (comprensivo del valore di € 4.000,00 attribuito al sub-ingresso in concessione demaniale relativo alla porzione ad uso terrazza): € 1.080.000,00;
- FONDO EX ARTE MARE (comprensivo del valore di € 31.000,00 attribuito al sub-ingresso in concessione demaniale relativo alla porzione ad uso fondo): € 430.000,00.

Il soggetto interessato dovrà presentare offerta per la singola porzione del complesso immobiliare cui è interessato. L'aggiudicazione avverrà a favore della migliore offerta per ogni singola porzione immobiliare.

Porzione dell'immobile ricade su area del Demanio Marittimo dello Stato ed il Comune ne è concessionario fino al 31/12/2015. 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 (vedi relazione) 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 e della cabina ENEL, 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. In tal caso, al fine del decurtamento dal prezzo offerto, il valore attribuito al sub-ingresso in concessione demaniale marittima sarà quello sopra indicato come specificatamente attribuito al sub-ingresso stesso.

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.

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 del preliminare dovranno altresì essere rimborsate al Comune le spese da esso sostenute per gli incarichi professionali affidati a tecnici esterni abilitati sia per la redazione della perizia tecnico estimativa necessaria all'espletamento delle procedure di gara sia per la presentazione della pratica di regolarizzazione edilizia, spese ammontanti a non oltre € 12.700,00 lordi. L'aggiudicatario di ogni singola porzione si farà carico del rimborso in quota percentuale relativa a quanto gravante sulla porzione stessa così come determinata dal valore a base d'asta della porzione rispetto al valore a base d'asta dell'intero relativo ai tre lotti.

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;
- oggetto 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 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. 0584/795445 0584/795428 – fax 0584/7954442).