



COMUNE DI PRATO

SERVIZIO GARE, PROVVEDITORATO E CONTRATTI

Gara ID 1650

Affidamento di servizi notarili afferenti la stipulazione del contratto definitivo di acquisto di porzione dell'area di risulta dalla demolizione dell'ex ospedale "Misericordia e Dolce"

CAPITOLATO PRESTAZIONALE

1 - Contenuto prestazionale del servizio - modalità e termini temporali di esecuzione

Oggetto dell'affidamento sono le prestazioni di servizi notarili connesse alla stipulazione in forma pubblica del contratto definitivo di trasferimento dall'Azienda U.S.L. Toscana Centro al Comune di Prato della proprietà dell'area di risulta dalla demolizione e bonifica di porzioni dell'ex ospedale "Misericordia e Dolce" di Prato, area posta lungo le mura cittadine trecentesche, all'estremità sud-ovest del Centro Storico, avente accesso da Via Cavour, Via Sant'Orsola e Piazza del Collegio, della superficie di circa mq. 31.250 o comunque quella che più precisamente deriverà dal frazionamento catastale attualmente in corso.

La stipula del suddetto contratto definitivo discende dall'Accordo di Programma approvato con D.C.C. n. 86 del 09/10/2014 e sottoscritto in data 10/10/2014, e dal contratto preliminare di trasferimento stipulato per i rogiti del Notaio Dott.ssa Laura Biagioli di Prato il 27/01/2016, con Rep. n. 10895, come modificato con scrittura privata del 21/12/2020, Rep. del Comune di Prato n. 32228, limitatamente alle tempistiche di pagamento del corrispettivo contrattuale, ed in forza dell'atto ai rogiti del Notaio Dott. Francesco Giambattista Nardone di Prato di prossima stipulazione, quanto all'importo del corrispettivo contrattuale ed alla perimetrazione del bene immobile oggetto di trasferimento.

In ossequio ai sopra menzionati accordi preliminari, il trasferimento in proprietà della suddetta consistenza immobiliare dovrà avvenire mediante un atto pubblico notarile da stipulare entro 4 (quattro) mesi dal completamento dei lavori di demolizione e bonifica dell'area, addivenuti a conclusione in data 30 giugno 2023, e quindi **entro il 30 ottobre 2023**. Tale atto dovrà recare il seguente contenuto:

- la cessione da parte di Azienda U.S.L. Toscana Centro al Comune di Prato della proprietà dell'area in questione, in parte a titolo oneroso, al prezzo pattuito di Euro 11.950.000,00.=, per una quota corrispondente alla superficie di circa mq. 24.050, ovvero circa 76,96/100 dell'intera proprietà, e per la restante parte a titolo gratuito, ad assolvimento anticipato dell'obbligo derivante dalla vigente normativa urbanistica di reperire e cedere gratuitamente le superfici da destinare agli standards urbanistici pubblici dovuti per i futuri interventi edilizi di trasformazione dei fabbricati ospedalieri che residueranno in proprietà alla Azienda U.S.L. Toscana Centro, per una quota corrispondente alla superficie di circa mq. 7.200, ovvero circa 23,04/100 dell'intera proprietà, con la precisazioni che superfici e quote saranno esattamente individuate in esito al frazionamento catastale dell'area attualmente in corso;
- la costituzione, senza specifico corrispettivo, in favore della consistenza immobiliare ceduta al Comune di Prato e a carico di porzione dell'area ospedaliera che rimarrà di proprietà della Azienda U.S.L. Toscana Centro, di una servitù perpetua di pubblico passaggio pedonale volta a consentire alla cittadinanza l'accesso all'area ceduta da Piazza dell'Ospedale; tale servitù dovrà essere oggetto di apposita nota di trascrizione nei Registri Immobiliari;
- l'impegno da parte del Comune di Prato ad assicurare alla Azienda U.S.L. Toscana Centro, anche mediante l'emanazione di appositi atti amministrativi, il raggiungimento carrabile di alcune strutture esistenti di residua proprietà di quest'ultima attraverso porzioni dell'area acquisita, e nello specifico l'accesso alla R.S.A. "Rosa Giorgi" da Piazza del Collegio con mezzi di soccorso ed automezzi pesanti dei Vigili del Fuoco (autobotti ed autoscale) e l'accesso alla cabina di servizio del plesso ospedaliero

lungo le mura da Via Cavour con mezzi atti alle necessarie attività manutentive e gestionali; tale impegno potrà essere riportato nel Quadro D della/e nota/e di trascrizione relativa/e al trasferimento immobiliare di cui sopra;

- l'impegno da parte del Comune di Prato a sostenere le spese contrattuali e fiscali connesse al trasferimento immobiliare.

Il prezzo di vendita, pattuito in Euro 11.950.000,00.=, è stato già corrisposto per Euro 7.000.000,00.= a titolo di acconto e precisamente quanto ad Euro 2.000.000,00.= contestualmente alla sottoscrizione del contratto preliminare del 27/01/2016 e quanto ad Euro 5.000.000,00.= successivamente alla stipula dell'atto integrativo del 21/12/2020, mentre il saldo del prezzo, pari ad Euro 4.950.000,00.=, sarà corrisposto in un'unica soluzione contestualmente al contratto definitivo di trasferimento.

Nelle more del frazionamento catastale in corso, l'area è attualmente rappresentata al Catasto Terreni di Prato da porzione della particella 239 del foglio di mappa 48, indicativamente identificata con perimetro rosso nella planimetria allegata sotto la lettera B al contratto preliminare del 27/01/2016. Quanto alla destinazione urbanistica dell'area, essa è desumibile dalle mappe interattive del vigente Piano Operativo Comunale liberamente consultabili sul sito internet dell'A.C. all'indirizzo <https://po-online.comune.prato.it/po-onlinebinj/>. Si precisa comunque che prima della stipulazione dell'atto sarà trasmesso allo studio affidatario il relativo certificato di destinazione urbanistica.

Nel caso in cui si renda necessario indicare nell'atto un valore ai fini fiscali, contributivi e/o repertoriali per la quota dell'area oggetto di cessione gratuita e per la servitù di passaggio di cui sopra, si ritiene di poter forfettariamente individuare tali valori nei rispettivi importi indicativi di Euro 72.000,00.= e di Euro 5.000,00.=.

Da un punto di vista fiscale, il trasferimento immobiliare è da considerarsi fuori campo IVA, per carenza del presupposto soggettivo in capo all'Ente cedente.

In sede di registrazione del contratto definitivo, ai sensi dell'art. 10 della Parte Prima della Tariffa allegata al D.P.R. n. 131/1986, l'imposta di registro ad oggi versata per gli acconti prezzo (pari ad Euro 210.000,00.=, il 3% di Euro 7.000.000,00.=) dovrà essere imputata all'imposta principale dovuta per la registrazione del contratto definitivo.

Costituiscono oggetto del servizio affidato tutte le attività e gli adempimenti connessi e conseguenti alla stipulazione dell'atto previsti dalla normativa e dalla prassi vigenti in materia, tra cui in particolare l'espletamento delle necessarie ispezioni ipotecarie, la redazione dell'atto, l'invio di una bozza dello stesso prima della stipulazione all'ufficio comunale committente, la registrazione, la trascrizione e la volturazione catastale dell'atto presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate di Prato entro i termini di legge, con relativo versamento all'Erario ed all'Archivio Notarile per conto dell'A.C. di diritti, imposte e tasse dovuti in tali sedi, e l'invio allo scrivente servizio di copia conforme all'originale dell'atto munita di copia del duplo della nota di trascrizione e della ricevuta di voltura.

L'affidamento avrà decorrenza dalla data di accettazione dell'affidamento da parte dello Studio Notarile e perdurerà per il tempo strettamente necessario all'espletamento di tutte le attività e gli adempimenti oggetto di affidamento connessi alla **stipulazione dell'atto** di cui sopra, la quale **dovrà aver luogo entro il 30 ottobre 2023**, salvo che ritardi di moderata entità indipendenti dalla volontà dello Studio Notarile ne rendano impossibile la stipulazione entro tale termine.

Lo svolgimento della prestazione si articolerà nelle seguenti fasi:

1. una volta divenuta esecutiva la determinazione di conferimento dell'affidamento e di assunzione degli impegni di spesa a norma degli artt. 183 e 191 del T.U.E.L., definiti sulla base della quantificazione delle spese contrattuali e dell'onorario effettuata dallo Studio Notarile, il Comune di Prato invierà allo stesso a mezzo PEC la comunicazione di avvenuto affidamento firmata digitalmente, il buono d'ordine per l'esecuzione della prestazione ed il decreto di nomina a responsabile esterno del trattamento dei dati personali, cui farà seguito formale accettazione da parte dello Studio Notarile, firmata digitalmente, con contestuale comunicazione dei dati previsti dalla L. n. 136/2010, venendosi così a formalizzare il contratto di affidamento attraverso scambio di

corrispondenza, ai sensi dell'art. 18, comma 1, del D.Lgs. n. 36/2023, il quale sarà esente da imposta di bollo ai sensi dell'Allegato I.4 del medesimo Decreto;

2. l'Amministrazione Comunale fornirà tempestivamente allo Studio Notarile i documenti di propria spettanza necessari alla stipulazione, anche in copia conforme all'originale, ove richiesto, almeno 15 (quindici) giorni prima della data che sarà fissata per il rogito;
3. lo Studio Notarile predisporrà la bozza dell'atto notarile da approvare con apposita determinazione dirigenziale e la invierà all'ufficio comunale committente;
4. prima di fissare la data del rogito, qualora verificasse che le spese necessarie eccedano la quantificazione di cui al punto 1, lo Studio Notarile ne darà comunicazione al Comune di Prato affinché vengano assunti i conseguenti provvedimenti contabili;
5. in accordo con l'ufficio comunale committente, verrà fissato un appuntamento presso il Palazzo Comunale, posto in Prato, Piazza del Comune n. 2, per la sottoscrizione dell'atto in forma pubblica notarile da parte del Dirigente del Servizio Gare, Provveditorato e Contratti del Comune di Prato e da parte del rappresentante della Azienda U.S.L. Toscana Centro;
6. dopo la stipulazione dell'atto, lo Studio Notarile procederà nei termini previsti dalla vigente normativa agli adempimenti successivi di legge, tra cui l'iscrizione a Repertorio, la registrazione dell'atto, la sua trascrizione nei Registri Immobiliari e la presentazione dell'istanza di voltura catastale, ed infine trasmetterà al Comune di Prato, entro 30 (trenta) giorni dalla data di trascrizione, copia conforme dell'atto munita degli estremi di registrazione, della nota di trascrizione, della ricevuta di voltura (se rilasciata), e qualunque altro documento conseguente all'atto.

2 - Normativa applicabile

Lo svolgimento delle prestazioni di servizi oggetto del presente capitolato dovranno avvenire nel rispetto della normativa vigente e di quella eventualmente sopravvenuta in corso d'opera, con particolare riferimento alla normativa sull'ordinamento degli Enti Locali, al Codice dei Contratti, alla normativa in materia di tracciabilità dei flussi finanziari negli appalti pubblici e di affidamenti da parte delle Pubbliche Amministrazioni, nonché del Regolamento di Contabilità e del Regolamento per la Disciplina dei Contratti propri del Comune di Prato.

Anche in riferimento all'art. 16, comma 4, del D.Lgs. n. 36/2023, al rapporto contrattuale si applicano inoltre i seguenti Codici, da osservare in ogni fase della procedura:

- il Codice Deontologico degli Appalti Comunali approvato con D.G.C. n. 726 del 04/10/2005, consultabile all'indirizzo https://trasparenza.comune.prato.it/contenuto222_codice-deontologico-degli-appalti-comunali_566.html;
- il Codice di Comportamento dei Dipendenti del Comune di Prato, approvato con D.G.C. n. 343 del 23/11/2021, consultabile sulla pagina web del sito internet istituzionale dell'Ente https://trasparenza.comune.prato.it/archivio19_regolamenti_0_5895.html, come emendato ope legis dalla recente modifica legislativa al Codice Nazionale di Comportamento dei Dipendenti Pubblici di cui al D.P.R. n. 81/2023, la cui grave violazione comporterà la risoluzione del rapporto contrattuale.

Al rapporto contrattuale si applica inoltre il "Protocollo d'intesa per la legalità e la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata negli appalti pubblici e nell'attività urbanistica ed edilizia" ai sensi e per gli effetti dell'art. 83-bis, comma 3, del D.Lgs. n. 159/2011 e dell'art. 1, comma 17, della L. n. 190/2012, approvato con D.G.C. n. 331 del 04/10/2022 e sottoscritto tra Comune di Prato e Prefettura - Ufficio Territoriale del Governo di Prato in data 05/10/2022, le cui norme pattizie e clausole si intendono qui integralmente riportate, nonché la Direttiva del Segretario Generale n. 2 del 19/10/2022, applicativa dello stesso. Entrambi i predetti documenti sono consultabili alla pagina internet del sito istituzionale dell'A.C. <https://gare.comune.prato.it/news/id2955-firmato-il-protocollo-legalit-con-la-prefettura-di-prato-per-la-prevenzione-dei-tentativi-di-infiltrazione-della-criminalit-organizzata>.

Aai sensi dell'art. 53, comma 16-ter, del D.Lgs. n. 165/2001, i dipendenti del Comune di Prato che, negli ultimi tre anni di servizio, hanno esercitato poteri autoritativi o negoziali per conto della stazione appaltante, non possono svolgere, nei tre anni successivi alla cessazione del rapporto di pubblico

impiego, attività lavorativa o professionale presso l'appaltatore. I contratti conclusi e gli incarichi conferiti in violazione di quanto sopra sono nulli ed è fatto divieto all'appaltatore che li ha conclusi o conferiti di contrattare con le pubbliche amministrazioni per i successivi tre anni con obbligo di restituzione dei compensi eventualmente percepiti e accertati ad essi riferiti.

3 - Obblighi dell'affidatario

Nel corso dello svolgimento del servizio affidato, lo Studio Notarile sarà tenuto ad assicurare gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari, inerenti tutte le transazioni di cui al presente affidamento, ai sensi e per gli effetti della L. n. 136/2010, fatta eccezione per le imposte e tasse che il Notaio esecutore della prestazione contrattuale, in qualità di pubblico ufficiale rogante, sarà tenuto a versare all'Erario o all'Archivio Notarile in sede di repertoriazione, registrazione e trascrizione dell'atto per conto del Comune di Prato, somme non soggette a tracciabilità.

A tal fine l'affidatario dovrà dichiarare, in sede di formalizzazione del contratto di affidamento, i conti correnti bancari o postali dedicati anche in via non esclusiva alla presente commessa pubblica e le generalità ed i numeri di codice fiscale delle persone delegate ad operare su di essi. Sarà altresì tenuto a comunicare all'A.C. eventuali variazioni relative ai conti correnti e ai soggetti delegati ad operare su di essi entro 7 (sette) giorni dal giorno in cui la variazione sarà intervenuta. Il Comune di Prato non eseguirà alcun pagamento all'affidatario in pendenza della comunicazione dei dati di cui sopra. Di conseguenza, in difetto della predetta comunicazione, i termini di pagamento s'intenderanno sospesi.

L'affidatario ha l'obbligo di comunicare all'ufficio comunale committente ogni variazione della propria ragione sociale o trasformazione della medesima, nonché ogni mutamento inerente l'amministrazione e/o rappresentanza della stessa, fermo restando la facoltà dell'Amministrazione di risolvere in tale ipotesi il contratto.

L'affidatario è tenuto al rispetto di tutti gli obblighi verso i propri dipendenti risultanti dalle disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia di lavoro, di assicurazioni sociali, antinfortunistiche, previdenziali e assistenziali, assumendo a suo carico tutti gli oneri relativi.

In particolare, ai sensi dell'art. 102 del D.Lgs. n. 36/2023, l'affidatario è tenuto a garantire la stabilità occupazionale del personale impiegato, a garantire l'applicazione dei contratti collettivi nazionali e territoriali di settore, e a garantire le pari opportunità generazionali, di genere e di inclusione lavorativa per le persone con disabilità o svantaggiate.

L'affidatario si impegna a svolgere il servizio in questione a regola d'arte e secondo le indicazioni dell'ufficio comunale committente, con il quale dovrà essere costantemente in contatto.

L'affidatario è responsabile della riservatezza dei dati dei quali venga a conoscenza nel corso dell'esecuzione del presente contratto. Tali dati potranno essere utilizzati esclusivamente per le finalità strettamente connesse allo svolgimento delle prestazioni di servizi affidate.

Con l'accettazione dell'affidamento lo Studio Notarile assumerà, quale soggetto esterno che svolge servizi collegati al trattamento dei dati per conto del Comune di Prato, il ruolo di responsabile esterno del trattamento dei dati personali in cui si inserisce la prestazione, e sarà pertanto tenuto ad assicurare tutte le misure indicate nel Registro delle attività di trattamento di questa A.C. in relazione al predetto ambito.

Per gli adempimenti connessi all'espletamento delle prestazioni di servizi affidate, sarà richiesta la fornitura di dati e informazioni rientranti nell'ambito di applicazione del Regolamento Europeo 2016/279 in materia di trattamento dei dati personali, di cui all'informativa depositata sulla piattaforma telematica, precisandosi in proposito che il trattamento è volto esclusivamente al perseguimento di un interesse pubblico connesso all'esercizio di un pubblico potere o all'adempimento ad obblighi di legge, ragion per cui la comunicazione dei dati è un obbligo.

L'affidatario non potrà svolgere, nel corso dell'affidamento, altri rapporti professionali o di lavoro che possano risultare formalmente e sostanzialmente incompatibili con il servizio affidato, pena la risoluzione di diritto del contratto con liquidazione del lavoro svolto.

L'affidatario dovrà mantenere il possesso dei requisiti generali e professionali prescritti dalla vigente normativa e dalla lettera d'invito per tutta la durata del contratto.

4 - Revisione prezzi e possibili varianti

Trattandosi di un servizio di durata non superiore ad un anno, non è prevista la rivalutazione dei prezzi.

L'Amministrazione Comunale, previo accordo con l'affidatario, potrà, ove necessario, prevedere delle varianti rispetto alle prestazioni di servizi sopra descritte, nel qual caso il nuovo compenso applicabile verrà preventivamente concordato tra le parti, nel rispetto dell'art. 120 del D.Lgs. n. 36/2023.

5 - DUVRI

Non è prevista la predisposizione del DUVRI in quanto, ai sensi dell'art. 26, comma 3-bis, del D.M. n. 81/2008, la prestazione di servizi ha natura intellettuale.

6 - Garanzie

Non è richiesta la prestazione della cauzione definitiva di cui all'art. 117 del D.Lgs n. 36/2023, ai sensi dell'art. 53, comma 4, del D.Lgs n. 36/2023, in considerazione della scarsa rilevanza economica dell'affidamento e delle modalità di adempimento delle prestazioni.

7 - Penali

In caso di mancato rispetto del termine previsto per la stipula del contratto definitivo per fatto dipendente dall'affidatario, l'Amministrazione Comunale si riserva di applicare, previa contestazione degli addebiti a mezzo PEC, assegnazione di un termine di 10 (dieci) giorni per la comunicazione di eventuali deduzioni, e valutazione delle deduzioni addotte dall'affidatario, una penale giornaliera stabilita nella misura minima fissata dall'art. 126 del D.Lgs. n. 36/2023.

8 - Subappalto

Fermo restando il disposto di cui all'art. 119, comma 3, del D.Lgs. n. 36/2023, stante la natura intellettuale delle prestazioni di servizi oggetto di affidamento, non è ammesso il subappalto.

È fatto inoltre divieto all'affidatario di cedere, a qualsiasi titolo, il presente contratto a soggetti terzi, a pena di nullità della cessione stessa.

In caso di inadempimento, in ordine alle due ipotesi, l'Amministrazione Comunale avrà facoltà di dichiarare risolto di diritto il rapporto contrattuale a norma dell'art. 122 del D.Lgs. n. 36/2023.

9 - Pagamento compensi e spese non imponibili per imposte e tasse

Il pagamento del compenso e delle spese imponibili (al netto della ritenuta d'acconto e al lordo dell'IVA) e degli oneri fiscali esenti IVA ai sensi dell'art. 15 del D.P.R. n. 633/1972 avverrà dietro rimessa di due separate fatture elettroniche, congruenti con le specifiche tecniche previste dalla normativa vigente e trasmesse al Comune di Prato attraverso il Sistema di Interscambio (SdI) istituito dal Ministero dell'Economia e Finanze: una fattura in relazione all'onorario, ai contributi versati alla Cassa Nazionale del Notariato ed alle altre spese imponibili ed una fattura relativa alle spese fiscali esenti per imposte e tasse.

Le fatture elettroniche dovranno riportare gli estremi della determinazione dirigenziale di affidamento, del buono d'ordine, degli impegni di spesa, dei Codici CIG e CUP attribuiti al procedimento (limitatamente alla fattura relativa all'onorario ed alle altre spese imponibili) e delle coordinate del conto corrente sul quale effettuare il pagamento, corrispondenti, per quanto riguarda le somme soggette a tracciabilità (compenso e spese imponibili) con quelle fornite al momento dell'affidamento ai sensi della L. n. 136/2010.

In considerazione dell'elevato ammontare delle imposte e tasse che il Notaio esecutore della prestazione contrattuale, in qualità di pubblico ufficiale rogante, sarà tenuto a versare all'Erario ed all'Archivio Notarile in sede di repertoriatura, registrazione e trascrizione dell'atto per conto del Comune di Prato anche in ottemperanza dell'art. 10, comma 1, lett. b), del D.P.R. n. 131/1986, la somma occorrente per il versamento delle predette imposte e tasse sarà anticipata allo Studio Notarile in sede di stipulazione del contratto definitivo di trasferimento a mezzo di bonifico bancario, a seguito della presentazione di idonea documentazione giustificativa dell'importo e della trasmissione della relativa fattura elettronica.

A seguito della registrazione e trascrizione del contratto, lo Studio Notarile avrà comunque cura di inviare all'ufficio comunale committente i documenti giustificativi delle spese non imponibili riportate in fattura (ad esempio la copia della ricevuta della registrazione telematica o del modello F24 dettagliante le imposte e tasse esatte, mentre per la tassa archivio si farà riferimento alle apposite tabelle di legge). Si precisa che qualunque altra spesa non abbinata ad apposite ricevute giustificative dovrà essere compresa nell'onorario o costituire comunque voce imponibile.

Verificata la regolare esecuzione di tutte le attività oggetto di affidamento e la regolarità in ordine al versamento dei contributi previdenziali e assicurativi per gli infortuni sul lavoro e le malattie professionali dei dipendenti dello Studio e del Notaio esecutore delle prestazioni notarili, mediante acquisizione del D.U.R.C. e della certificazione di regolarità contributiva rilasciata dalla Cassa Nazionale del Notariato, il Comune di Prato provvederà, entro il termine di 30 (trenta) giorni decorrenti dall'esito positivo della verifica di conformità, alla liquidazione anche della fattura relativa ad onorario e spese imponibili ed all'emissione del relativo mandato di pagamento, che verrà estinto secondo le modalità precedentemente indicate dallo Studio, nel rispetto delle norme in materia di tracciabilità dei flussi finanziari.