



COMUNE DI PRATO

Determinazione n. **2134** del **08/08/2023**

Oggetto: **Contratto definitivo di acquisto di porzione dell'area di risulta dalla demolizione dell'ex ospedale "Misericordia e Dolce" di Prato - Affidamento diretto prestazioni di servizi notarili inerenti la sottoscrizione dell'atto e lo svolgimento delle connesse attività notarili e fiscali - Codice CIG Z5A3BC89C7**

Proponente:
Servizio Gare, Provveditorato e Contratti

Unità Operativa proponente:
Atti immobiliari e Espropri

Proposta di determinazione
n. 2023/340 del 03/08/2023

Firme:

- Servizio Gare, Provveditorato e Contratti



Il Dirigente

Vista la L. 296/2006, poi modificata dalla L. 94/2012, che prevede:

- all'art. 449 la possibilità per le amministrazioni pubbliche di cui all'art. 1 del dlgs n.165/2001 di ricorrere alle convenzioni della Consip S.p.A. per l'acquisto di beni e servizi, ovvero di utilizzarne i parametri di prezzo-qualità come limiti massimi per la stipulazione dei contratti;
- all'art. 450 l'obbligo per le stesse amministrazioni pubbliche, di acquistare beni e servizi di importo inferiore alla soglia di rilievo comunitario, attraverso il mercato elettronico della pubblica amministrazione.

Dal controllo effettuato sul sito web per gli acquisti della pubblica amministrazione www.acquistiinretepa.it non risultano Convenzioni Consip per i beni/servizi oggetto della presente determinazione. Si procede pertanto all'acquisto tramite procedura comparativa/affidamento diretto su piattaforma elettronica o con utilizzo di mezzi di comunicazione elettronica.

Dato atto che non sussistono situazioni, neppure potenziali, di conflitto di interesse in capo ai soggetti di cui all'art 6 bis della L. 241/1990 come introdotto dall'art.1, comma 41, della L. 6 novembre 2012, n. 190;

Viste la D.C.C. n. 26 del 20/04/2023, con la quale è stata approvata la Nota di Aggiornamento del D.U.P. 2023-2025, e la D.C.C. n. 27 del 20/04/2023, con la quale è stato approvato il Bilancio di previsione 2023-2025 e relativi allegati;

Vista la D.G.C. n. 131 del 27/04/2023 di approvazione del Piano Esecutivo di Gestione 2023-2025, con la quale sono state assegnate le risorse finanziarie e strumentali ai centri di responsabilità;

Vista la D.G.C. n. 160 del 16/05/2023 di approvazione del Piano Integrato di Attività e Organizzazione 2023-2025 e integrazione Piano Esecutivo di Gestione, con la quale sono stati approvati gli obiettivi di Performance e assegnati agli stessi le risorse finanziarie;

Richiamato l'obiettivo di Performance codice 2023-SE04 "Gestione Atti Immobiliari";

Premesso che:

- nell'ambito degli accordi tra le Amministrazioni competenti finalizzati alla realizzazione nella frazione di Galciana del nuovo presidio ospedaliero di Prato, in data 10/10/2014 i legali rappresentanti della Regione Toscana, dell'Azienda U.S.L. n. 4 di Prato (successivamente confluita nella Azienda U.S.L. Toscana Centro), del Comune di Prato e delle altre Pubbliche Amministrazioni interessate sottoscrissero un Accordo di Programma, il cui testo è stato approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 86 del 09/10/2014, avente ad oggetto la riqualificazione urbana dell'area occupata dall'ex presidio ospedaliero "Misericordia e Dolce" di Prato, anche mediante la realizzazione di un parco pubblico, accordo volto ad individuare un percorso amministrativo condiviso, coordinare le azioni degli Enti interessati e definire i rispettivi impegni ai fini della realizzazione di interventi che consentissero la fruizione pubblica di una vasta porzione dell'area di risulta dalla demolizione delle strutture ospedaliere e la valorizzazione urbanistica di una parte degli immobili esistenti, mediante apposita variante all'allora vigente Regolamento Urbanistico;
- in particolare, con il citato Accordo di Programma del 10/10/2014 il Comune di Prato si

Documento sottoscritto con firma digitale. L'originale informatico è stato predisposto presso il Comune di Prato ai sensi del al D.Lgs 82/2005 e conservato in conformità alle regole tecniche. Nella copia analogica la sottoscrizione con firma autografa è sostituita dall'indicazione a stampa del nominativo del soggetto responsabile secondo le disposizioni di cui all'art. 3 del D.Lgs 39/1993.



impegnò ad acquisire dall'Azienda U.S.L. n. 4 di Prato (poi Azienda U.S.L. Toscana Centro), una volta demolite e bonificate a cura dell'Ente proprietario le strutture ivi insistenti, una preminente porzione dell'area di risulta dalla demolizione del dismesso nosocomio pratese, e a formalizzare il suddetto impegno mediante un apposito contratto preliminare di trasferimento;

- in esecuzione del predetto accordo, in data 27/01/2016 l'Azienda U.S.L. Toscana Centro ed il Comune di Prato sottoscrissero un contratto preliminare di trasferimento per i rogiti del Notaio Dott.ssa Laura Biagioli di Prato, Rep. n. 10895, registrato a Prato il 03/02/2016 al n. 1287 serie 1T e trascritto a Prato in pari data al n. 976 di Reg. Gen., con il quale il Comune di Prato si impegnò, tra l'altro, ad acquisire, in parte a titolo oneroso ed in parte a titolo gratuito ad assolvimento degli standard urbanistici dovuti per l'attuazione degli interventi di trasformazione edilizia che sarebbero stati realizzati sugli immobili di residua proprietà di detta Azienda, una porzione dell'estensione di circa mq. 31.386 dell'area di risulta che sarebbe residua dalla demolizione e bonifica di parte dell'ex complesso ospedaliero "Misericordia e Dolce" a cura della proprietaria Azienda U.S.L. Toscana Centro, allora censita al Catasto Terreni del Comune di Prato nel foglio di mappa 48 da porzione della particella 239;
- in conformità all'Accordo di Programma del 10/10/2014, nel suddetto contratto preliminare è stato pattuito un corrispettivo complessivo, per la parte dell'area da cedere a titolo oneroso, pari ad Euro 12.000.000,00.=, di cui Euro 2.000.000,00.= versati a titolo di acconto in sede di sottoscrizione del citato preliminare, convenendo, al contempo, di ripartire il saldo prezzo di Euro 10.000.000,00.= in cinque rate annue dell'importo di Euro 2.000.000,00.= ciascuna, da finanziare nei cinque esercizi 2016-2020 e da versare entro il 30 giugno di ogni anno, ma solo a decorrere dalla stipula del contratto definitivo di trasferimento, il quale avrebbe dovuto essere sottoscritto, nel rispetto della successione temporale degli impegni convenuta con il citato Accordo di Programma, fatte salve proroghe dei termini per motivate ed oggettive cause, nei quattro mesi successivi al completamento delle demolizioni e della bonifica;
- a tale riguardo il citato preliminare, nei patti e clausole (art. 4) prevedeva che la consegna dell'area sarebbe avvenuta entro il 27/07/2018 a demolizioni effettuate e che pertanto il contratto definitivo sarebbe stato sottoscritto nei quattro mesi successivi e cioè entro il 27/11/2018;
- successivamente alla sottoscrizione dei sopra citati Accordo di Programma e contratto preliminare, in considerazione dell'insorgenza di situazioni problematiche, di ritardi e di nuove ipotesi di valorizzazione immobiliare, intervennero trattative ed intese tra gli Enti coinvolti, i quali, pur non ritenendo necessaria una formale revisione dell'Accordo di Programma stante la non sostanzialità delle variazioni, nella seduta del Collegio di Vigilanza del 03/04/2018 convennero di apportare alcune modifiche agli impegni reciprocamente assunti in precedenza, demandando a ciascun Ente l'adozione degli atti necessari;
- in particolare, come risulta dal primo punto del verbale di tale seduta, approvato dal Comune di Prato con D.D. n. 1103 del 03/05/2018, fu ritenuto opportuno modificare la rateizzazione del corrispettivo pattuito per il trasferimento dell'area in questione prevista dall'Accordo di Programma del 10/10/2014 e riportata nel sopra citato contratto preliminare, prevedendo il versamento da parte del Comune di Prato alla Azienda U.S.L. Toscana Centro di un secondo acconto dell'importo di Euro 5.000.000,00.= alla consegna del cantiere della demolizione dei fabbricati costituenti l'ex nosocomio, mentre il saldo del prezzo per l'acquisto dell'area sarebbe dovuto essere pagato alla stipula del contratto definitivo di trasferimento;
- le opere di demolizione hanno avuto inizio in data 25/08/2020 con la consegna dei lavori al raggruppamento affidatario, sancita tramite sottoscrizione di apposito processo

Documento sottoscritto con firma digitale. L'originale informatico è stato predisposto presso il Comune di Prato ai sensi del al D.Lgs 82/2005 e conservato in conformità alle regole tecniche. Nella copia analogica la sottoscrizione con firma autografa è sostituita dall'indicazione a stampa del nominativo del soggetto responsabile secondo le disposizioni di cui all'art. 3 del D.Lgs 39/1993.



verbale di consegna;

- nonostante alcuni ritardi maturati nelle fasi precedenti della scansione temporale degli impegni convenuta con l'Accordo di Programma del 2014 avessero impedito il rispetto delle date riportate nel più volte citato contratto preliminare del 27/01/2016 per la sottoscrizione del contratto definitivo, con la scrittura privata sottoscritta il 21/12/2020, il cui schema contrattuale è stato approvato con D.D. n. 3288 del 14/12/2020, iscritta al Rep. del Comune di Prato al n. 32228 e registrata a Prato il 04/02/2021 al n. 244 serie 3, il Comune di Prato e l'Azienda U.S.L. Toscana Centro hanno confermato gli impegni in tale sede assunti di addivenire alla stipulazione del contratto definitivo nel termine di quattro mesi dal completamento delle opere di demolizione e bonifica, ed hanno convenuto, ad integrazione e modifica del sopra citato contratto preliminare ed in pur tardivo ossequio a quanto stabilito nella seduta del Collegio di Vigilanza del 03/04/2018, il pagamento di un secondo acconto di Euro 5.000.000,00.= entro cinque giorni dalla sottoscrizione della scrittura privata, ed il pagamento del saldo del prezzo, pari ad Euro 5.000.000,00.=, in un'unica soluzione contestualmente alla stipulazione del contratto definitivo di trasferimento;
- più recentemente, è sopravvenuta l'impossibilità di procedere al trasferimento in favore del Comune di Prato di una striscia di terreno rettangolare nei pressi di Piazza del Collegio della superficie catastale di mq. 87, facente parte dell'area promessa in cessione con il predetto contratto preliminare, sulla quale si aprono le uscite di sicurezza del teatro del Convitto Nazionale Cicognini e per la quale detto istituto, proprietario del complesso immobiliare confinante con detta area, ha minacciato di adire le vie giudiziarie al fine di far dichiarare l'intervenuta usucapione, e la cui mancata cessione è stato ritenuto non incidesse significativamente sulle caratteristiche complessive dell'area e sulla realizzazione del progetto del Parco Centrale di Prato;
- è emersa inoltre, anche in considerazione dello stato dei luoghi risultante a seguito della demolizione, l'opportunità di procedere, in vista della imminente stipula del contratto definitivo di trasferimento, ad una ricognizione dell'area da acquisire al patrimonio comunale, con conseguente leggera modifica del perimetro, e ad una riduzione delle garanzie di accesso a favore dei beni che resteranno di proprietà dell'Azienda U.S.L. Toscana Centro convenute con il citato contratto preliminare del 27/01/2016;
- in particolare, il Comune di Prato e l'Azienda U.S.L. Toscana Centro hanno condiviso di non comprendere nel trasferimento, oltre alla striscia di terreno di cui sopra, la cabina elettrica di trasformazione di mq. 16 posizionata lungo il lato minore nord di detta striscia, al cui interno sono installati impianti a servizio sia delle utenze di un comparto della città sia a servizio del Convitto Nazionale Cicognini, una porzione di terreno di mq. 550 in corrispondenza dell'ingresso da Via Cavour, per consentire all'Azienda U.S.L. di realizzare una viabilità carrabile di collegamento alla sua residua proprietà, una porzione di terreno di mq. 33 in prossimità dell'ex Santa Caterina e della Palazzina Medicine, a causa della presenza di cavedi a servizio della stessa, e due ulteriori porzioni di terreno di mq. 126 nei pressi dell'ex Rosa Giorgi per crearvi un accesso carrabile esclusivo al fabbricato dalla proprietà comunale prospiciente la piazza del Collegio, e di comprendere invece nel trasferimento una striscia di terreno di mq. 27 in corrispondenza del confine con l'ex Santa Caterina, una striscia di terreno di mq. 14 in prossimità dell'ingresso all'area ex ospedaliera da Piazza del Collegio e tre porzioni di terreno di complessivi mq. 63 in prossimità dell'ex Rosa Giorgi;
- in considerazione della lieve riduzione dell'estensione dell'area oggetto del promesso trasferimento e della rinuncia da parte dell'Azienda U.S.L. Toscana Centro ad alcune garanzie di passaggio assicurate in favore delle residue strutture ospedaliere, i due Enti hanno stabilito di ridurre il prezzo di vendita da Euro 12.000.000,00.= ad Euro 11.950.000,00.=, e quindi di ridurre il saldo del prezzo di vendita ad Euro 4.950.000,00.=, da corrispondere al momento della stipula del contratto definitivo di trasferimento;

Documento sottoscritto con firma digitale. L'originale informatico è stato predisposto presso il Comune di Prato ai sensi del al D.Lgs 82/2005 e conservato in conformità alle regole tecniche. Nella copia analogica la sottoscrizione con firma autografa è sostituita dall'indicazione a stampa del nominativo del soggetto responsabile secondo le disposizioni di cui all'art. 3 del D.Lgs 39/1993.



- l'Azienda U.S.L. Toscana Centro ed il Comune di Prato hanno convenuto di formalizzare tali pattuizioni mediante un atto notarile di modifica degli accordi precedenti, il cui schema contrattuale è stato approvato con D.D. n. 1980 del 27/07/2023 stipulato in data 07/08/2023 per i rogiti del Notaio Dott. Francesco Giambattista Nardone di Prato, in corso di registrazione;

Considerato che, in ossequio ai sopra richiamati contratto preliminare di trasferimento e successivi atti modificativi ed integrativi, essendo stati completati in data 30/06/2023 i lavori di demolizione e bonifica, il contratto definitivo di trasferimento dovrà essere stipulato entro il termine del 30/10/2023;

Considerato che, in virtù dei sopra citati accordi, tutte le spese relative al contratto definitivo di trasferimento faranno carico all'A.C..

Dato atto che il Servizio Patrimonio e Sport con nota P.G. n. 130660 del 14/06/2023 ha richiesto allo scrivente Servizio di procedere a conferire incarico ad un Notaio per il rogito in forma pubblica del contratto definitivo di trasferimento e ha comunicato il nuovo importo del corrispettivo contrattuale convenuto per il trasferimento a titolo oneroso;

Dato atto che in data 23/06/2023 è stato definito con detto Servizio il contenuto essenziale del sopra delineato contratto definitivo, pur nelle more del frazionamento catastale dell'area, attualmente in corso, con il quale saranno individuate precisamente superfici e quote di cessione gratuita e compravendita;

Vista quindi la necessità di dover procedere tempestivamente ad individuare un operatore economico che svolga le prestazioni di servizi notarili connesse alla stipulazione in forma pubblica del sopra delineato contratto definitivo di trasferimento dell'area di risulta dalla demolizione e bonifica di porzioni dell'ex ospedale "Misericordia e Dolce" di Prato, prestazioni comprendenti 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, la registrazione, la trascrizione e la volturazione catastale dello stesso presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate di Prato entro i termini di legge, con relativo versamento all'Erario 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, il tutto meglio descritto nel capitolato prestazionale allegato quale parte integrante e sostanziale alla presente determinazione;

Considerato che, alla luce dell'indagine informale di mercato svolta dal R.U.P. al fine di determinare il costo presunto dell'acquisizione dei servizi notarili in questione, l'importo stimato per l'affidamento di tali servizi è risultato essere sicuramente inferiore ad Euro 140.000,00.=, IVA esclusa, ma verosimilmente superiore ad Euro 5.000,00.=, oltre IVA;

Dato atto che, in considerazione dell'importo dell'affidamento, per lo stesso non vi è l'obbligo del preventivo inserimento nel programma triennale di acquisti di beni e servizi di cui all'art. 37 del D.Lgs n. 36/2023;

Richiamato l'art. 50, comma 1, lettera b), del D.Lgs. n. 36/2023, il quale prevede che per gli affidamenti di servizi e forniture, ivi compresi i servizi di ingegneria e architettura e l'attività di progettazione, di importo inferiore ad Euro 140.000,00.=, si debba procedere ad affidamento diretto anche senza consultazione di più operatori economici, assicurando che siano scelti soggetti in possesso di documentate esperienze pregresse idonee all'esecuzione delle prestazioni contrattuali, anche individuati tra gli iscritti in elenchi o albi istituiti dalla stazione appaltante;

Documento sottoscritto con firma digitale. L'originale informatico è stato predisposto presso il Comune di Prato ai sensi del al D.Lgs 82/2005 e conservato in conformità alle regole tecniche. Nella copia analogica la sottoscrizione con firma autografa è sostituita dall'indicazione a stampa del nominativo del soggetto responsabile secondo le disposizioni di cui all'art. 3 del D.Lgs 39/1993.



Dato atto che è stato comunque ritenuto opportuno, in ossequio ai principi generali di efficienza, efficacia ed economicità dell'azione amministrativa ed al principio del risultato di cui all'art. 1 del D.Lgs. n. 36/2023, di procedere alla consultazione di più operatori economici in possesso dei necessari requisiti di idoneità professionale in considerazione della natura dell'affidamento e di documentate esperienze pregresse idonee all'esecuzione delle prestazioni contrattuali, requisiti che sono stati individuati nel possesso in capo al Notaio associato indicato quale esecutore delle prestazioni contrattuali delle abilitazioni necessarie per lo svolgimento dell'attività notarile, nell'iscrizione al Consiglio Notarile dei Distretti Riuniti di Firenze, Pistoia e Prato, nel possesso di una polizza per responsabilità professionale e nell'aver svolto l'attività professionale notarile per almeno tre anni;

Dato atto che, stante l'importo dell'affidamento, in adempimento dell'art. 1, comma 450, della L. n. 296/2006 e dell'art. 25 del D.Lgs. n. 36/2023, la procedura di affidamento si è svolta e si concluderà esclusivamente attraverso l'utilizzo della piattaforma telematica di approvvigionamento digitale denominata "TuttoGare", mediante la quale sono gestite tutte le fasi della procedura e svolte tutte le comunicazioni e gli scambi di informazioni;

Visto allora che, ai fini dell'individuazione dell'operatore economico affidatario, in data 18/07/2023 mediante la predetta piattaforma di approvvigionamento digitale (Gara ID 1650) è stato rivolto a tre studi notarili in possesso dei sopra delineati requisiti di idoneità professionale e di esperienza pregressa, individuati nel rispetto del principio della rotazione degli affidamenti di cui all'art. 49 del D.Lgs. n. 36/2023, un invito a presentare preventivo di spesa per l'affidamento delle sopra descritte prestazioni notarili, dettagliante l'importo delle competenze notarili, delle spese imponibili e non imponibili e degli oneri fiscali facenti carico all'A.C.;

Rilevato che, a seguito della predetta richiesta, entro il termine stabilito del 01/08/2023 due degli studi notarili interpellati hanno manifestato la propria disponibilità ad assumere l'affidamento in parola, e, in esito all'istruttoria condotta dal R.U.P., è stato individuato quale soggetto affidatario l'operatore economico "Associazione Notarile Francesco De Luca - Laura Biagioli", avente sede in Prato (PO), Via Francesco Ferrucci n. 203/c, C.F. e Partita IVA 01987380977;

Visto il preventivo di spesa rimesso dalla Associazione Notarile Francesco De Luca - Laura Biagioli, depositato agli atti del presente provvedimento, con il quale è stato quantificato in Euro 8.588,83.=, oltre IVA per Euro 1.889,54.=, l'importo dell'onorario notarile e delle altre spese imponibili dovuti dall'A.C. per la stipulazione dell'atto e per lo svolgimento dei conseguenti adempimenti notarili, fiscali, ipotecari e catastali, determinato al lordo della ritenuta d'acconto, e in Euro 865.889,40.= l'importo delle spese per imposte e tasse connesse alla repertoriatura, registrazione, trascrizione e voltura catastale dell'atto, che il Notaio esecutore della prestazione, anche in ottemperanza all'art. 10, comma 1, lettera b), del D.P.R. n. 131/1986, sarà tenuto a versare all'Erario ed all'Archivio Notarile per conto dell'A.C., e quindi per un totale, IVA inclusa, di Euro 876.367,77.=;

Valutato congruo l'importo delle spettanze richieste in relazione alla natura e ai contenuti dell'affidamento ed in relazione alle condizioni di mercato;

Visto che con la trasmissione del preventivo di cui sopra l'Associazione Notarile Francesco De Luca - Laura Biagioli ha comunicato, come prescritto dalla lettera d'invito ai sensi dell'art. 65, comma 3, del D.Lgs. n. 36/2023, che il Notaio esecutore della prestazione di servizi notarili sarà il Notaio Dott.ssa Laura Biagioli, pubblico ufficiale in possesso, come è stato verificato dal R.U.P., dei sopra delineati requisiti di idoneità professionale e di esperienza pregressa;

Documento sottoscritto con firma digitale. L'originale informatico è stato predisposto presso il Comune di Prato ai sensi del D.Lgs 82/2005 e conservato in conformità alle regole tecniche. Nella copia analogica la sottoscrizione con firma autografa è sostituita dall'indicazione a stampa del nominativo del soggetto responsabile secondo le disposizioni di cui all'art. 3 del D.Lgs 39/1993.



Richiamato l'art. 52 del D.Lgs. n. 36/2023, in base al quale nelle procedure di affidamento di cui all'articolo 50, comma 1, lettere a) e b), di importo inferiore ad Euro 40.000,00.= gli operatori economici, in sostituzione del DGUE, presentano una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà attestante il possesso dei requisiti di partecipazione e di qualificazione richiesti;

Vista allora la dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà resa dal predetto Notaio Dott.ssa Laura Biagioli quale legale rappresentante del sopra menzionato studio notarile associato, depositata agli atti del presente provvedimento, con la quale la suddetta ha tra l'altro dichiarato sotto la propria responsabilità, di non trovarsi, per lo svolgimento delle prestazioni oggetto di affidamento, in alcuna delle condizioni di incompatibilità, di esclusione dalla partecipazione a gare di appalto o di incapacità a contrarre con la P.A. previste delle vigenti disposizioni normative, e di essere in possesso dei necessari requisiti generali e dei richiesti requisiti professionali, tra cui il possesso di abilitazioni professionali, idonee pregresse esperienze e di polizza assicurativa per la copertura della responsabilità civile professionale, i cui estremi sono stati comunicati all'A.C.;

Verificata con esito positivo in capo all'operatore economico ed all'esecutore della prestazione notarile, in base ai controlli finora effettuati presso le competenti amministrazioni pubbliche in conformità all'art. 52 del D.Lgs. n. 36/2023, la veridicità delle predette dichiarazioni, come risulta dalla documentazione agli atti del presente provvedimento, fermi restando gli effetti previsti dal secondo comma del predetto art. 52 in caso di successivo accertamento del difetto del possesso dei requisiti prescritti, a seguito di ulteriori controlli;

Ritenuto pertanto di poter procedere, ai sensi dell'art. 50, comma 1, lettera b), e dell'art. 52 del D.Lgs. n. 36/2023, ad affidare alla Associazione Notarile Francesco De Luca - Laura Biagioli lo svolgimento delle prestazioni di servizio sopra descritte;

Dato atto che per l'affidamento di servizi in questione:

- 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, e non è stata pertanto richiesta la quantificazione degli oneri pertinenti la sicurezza da rischio interferenziale;
- per la medesima motivazione, ai sensi dell'art. 118, comma 9, del D.Lgs. n. 36/2023, non è stata richiesta l'indicazione dei costi della manodopera e degli oneri aziendali per l'adempimento delle disposizioni in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro;
- ai sensi dell'art. 53, comma 1, del D.Lgs. n. 36/2023 non è stata richiesta la prestazione della cauzione provvisoria di cui all'art. 106 del medesimo Decreto, non sussistendo particolari motivazioni che ne giustificassero la richiesta, né la prestazione della cauzione definitiva di cui all'art. 117 del Codice, ai sensi dell'art. 53, comma 4, dello stesso, in considerazione della modesta rilevanza economica dell'affidamento e delle modalità di adempimento delle prestazioni;

Precisato che l'espletamento delle prestazioni di servizi notarili sopra descritte sarà regolato dalle condizioni contrattuali, dalle modalità di esecuzione e dalle tempistiche esecutive dettagliate nel capitolato prestazionale allegato alla lettera d'invito del 18/07/2023, costituente parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, e dovrà svolgersi nel rispetto dei termini temporali ivi indicati, fatti salvi ritardi di moderata entità indipendenti dalla volontà dell'affidatario;

Dato atto che il rapporto contrattuale con l'affidatario si perfezionerà mediante scambio di

Documento sottoscritto con firma digitale. L'originale informatico è stato predisposto presso il Comune di Prato ai sensi del al D.Lgs 82/2005 e conservato in conformità alle regole tecniche. Nella copia analogica la sottoscrizione con firma autografa è sostituita dall'indicazione a stampa del nominativo del soggetto responsabile secondo le disposizioni di cui all'art. 3 del D.Lgs 39/1993.



corrispondenza, anche a mezzo di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 18, comma 1, del D.Lgs. n. 36/2023, mediante comunicazione di affidamento da parte dell'A.C. e successiva lettera di accettazione da parte del legale rappresentante dello studio notarile, entrambe sottoscritte digitalmente;

Dato atto che 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 repertoriamento, registrazione e trascrizione dell'atto per conto del Comune di Prato, somme non soggette a tracciabilità, e sarà tenuto a 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;

Visto che, ai fini degli adempimenti previsti dalla predetta L. n. 136/2010 e successive modifiche, si è provveduto ad acquisire, mediante la procedura SmartCIG, il relativo Codice C.I.G. Z5A3BC89C7, relativo all'onorario ed alle spese imponibili, con esclusione quindi degli oneri fiscali e tributari versati dal Notaio all'Erario e all'Archivio Notarile per conto dell'A.C.;

Richiamato il codice CUP C36D14000230007 assegnato all'intervento alla cui realizzazione l'affidamento oggetto del presente provvedimento è volto;

Dato atto che, anche in riferimento all'art. 16, comma 4, del D.Lgs. n. 36/2023, l'affidamento in parola è soggetto sia al Codice Deontologico degli Appalti Comunali approvato con D.G.C. n. 726 del 04/10/2005, la cui formale accettazione, prestata dall'operatore economico con la dichiarazione sostitutiva di cui sopra, costituisce condizione per l'affidamento, e sia il Codice di Comportamento dei Dipendenti del Comune di Prato, approvato con D.G.C. n. 343 del 23/11/2021, 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;

Dato atto inoltre che alla procedura contrattuale di cui trattasi si applica 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, la cui formale accettazione, prestata dall'operatore economico con la dichiarazione sostitutiva di cui sopra, costituisce condizione per l'affidamento;

Visto che in caso di affidamento diretto è prevista, ai sensi all'art. 17, comma 2, del D.Lgs. n. 36/2023, l'adozione di una decisione a contrarre semplificata a conclusione delle procedure di affidamento anziché all'avvio;

Dato atto che le prestazioni per le quali si procede all'affidamento con il presente atto risultano comprese nell'elencazione allegata sotto la lettera "A" al vigente Regolamento comunale per l'esercizio delle funzioni di Provveditorato del Comune di Prato di cui alla D.C.C. n. 66/2004 e successive modifiche ed integrazioni;

Ritenuto necessario con il presente provvedimento impegnare nei confronti del suddetto

Documento sottoscritto con firma digitale. L'originale informatico è stato predisposto presso il Comune di Prato ai sensi del al D.Lgs 82/2005 e conservato in conformità alle regole tecniche. Nella copia analogica la sottoscrizione con firma autografa è sostituita dall'indicazione a stampa del nominativo del soggetto responsabile secondo le disposizioni di cui all'art. 3 del D.Lgs 39/1993.



studio notarile, prudenzialmente, la somma complessiva di Euro 881.000,00.=, in quanto al termine del procedimento le spese effettivamente sostenute per la stipulazione dell'atto e per lo svolgimento dei connessi adempimenti preliminari e successivi, potrebbero risultare, in considerazione dell'imposizione indiretta effettivamente applicabile, del valore attribuito alla quota di proprietà oggetto di cessione gratuita, dal contenuto dell'atto e dal numero degli allegati, di ammontare leggermente diverso da quello quantificato nel preventivo sopra richiamato;

Dato atto che tale spesa trova copertura finanziaria nella corrente annualità del Bilancio di previsione, esercizio di scadenza ed esigibilità del debito, sul capitolo di uscita 10600/8 "Acquisto area ex ospedale Misericordia e Dolce - Spese accessorie per contratto (fin. fondo alienazioni)", all'impegno n. 2023/894 riattivato in sede di costituzione del Fondo Pluriennale Vincolato 2023 dal precedente impegno n. 2022/768 derivante dall'originario impegno n. 2018/9630 assunto con D.D. n. 4029 del 06/12/2018, onde far fronte alle spese contrattuali, notarili e fiscali connesse al trasferimento immobiliare in questione, in favore del codice beneficiario 546 "Diversi", nelle more dell'individuazione del pubblico ufficiale rogante che avrebbe provveduto alla redazione ed al rogito in forma pubblica del contratto definitivo, nonché al versamento delle imposte e tasse dovute all'Erario per conto del Comune di Prato in sede di registrazione, trascrizione e volturazione del contratto;

Ritenuto quindi necessario con il presente provvedimento assumere all'impegno n. 2023/894, per la sopra riportata complessiva somma, un sub-impegno dell'importo di Euro 11.000,00.= relativo ad onorario e spese imponibili al lordo di IVA (somme soggette a tracciabilità) ed un sub-impegno dell'importo di Euro 870.000,00.= per imposte, tasse e diritti (somme non soggette a tracciabilità);

Ritenuta la propria competenza ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. n. 267/2000;

Visto il vigente Regolamento di contabilità del Comune di Prato;

Dato atto che ai sensi e per gli effetti dell'art. 183, comma 7, del D.Lgs. n. 267/2000, la presente determinazione sarà esecutiva con l'apposizione del VISTO di regolarità contabile, attestante la copertura finanziaria, da parte del Dirigente del Servizio Economico-Finanziario di cui all'art. 153 del D.Lgs. n. 267/2000;

Determina

1. di approvare la narrativa che precede, che costituisce parte integrante e sostanziale della presente determinazione;
2. di affidare, ai sensi dell'art. 50, comma 1, lettera b), del D.Lgs. n. 36/2023, allo studio notarile associato "Associazione Notarile Francesco De Luca - Laura Biagioli", con sede in Prato (PO), Via Francesco Ferrucci n. 203/c, C.F. e Partita IVA 01987380977, le prestazioni di servizi notarili meglio descritte in narrativa afferenti il rogito in forma pubblica del sopra delineato contratto definitivo di trasferimento al patrimonio comunale dell'area di risulta dalla demolizione e bonifica di porzioni dell'ex ospedale "Misericordia e Dolce" di Prato, prestazioni comprendenti lo svolgimento dei relativi adempimenti notarili, ipotecari, catastali e fiscali previsti dalla vigente normativa e prassi in materia, per un corrispettivo complessivo, comprensivo di competenze, onorari, contributi e spese imponibili, pari ad Euro 8.588,83.=, oltre IVA per Euro 1.889,54.=, alle condizioni riportate nel capitolato prestazionale allegato quale parte integrante e sostanziale al presente atto;

Documento sottoscritto con firma digitale. L'originale informatico è stato predisposto presso il Comune di Prato ai sensi del al D.Lgs 82/2005 e conservato in conformità alle regole tecniche. Nella copia analogica la sottoscrizione con firma autografa è sostituita dall'indicazione a stampa del nominativo del soggetto responsabile secondo le disposizioni di cui all'art. 3 del D.Lgs 39/1993.



3. di dare atto che il citato studio notarile associato ha quantificato in Euro 865.889,40.= l'importo delle spese per imposte e tasse connesse alla repertoriazione, registrazione, trascrizione e voltura catastale dell'atto, che il Notaio esecutore della prestazione, anche in ottemperanza all'art. 10, comma 1, lettera b), del D.P.R. n. 131/1986, sarà tenuto a versare all'Erario ed all'Archivio Notarile per conto dell'A.C., e che pertanto la spesa complessivamente necessaria è preventivata in Euro 876.367,77.=;
4. di dare atto della dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà resa dal legale rappresentante del sopra menzionato studio notarile associato in conformità all'art. 52, comma 1, del D.Lgs. n. 36/2023 circa il possesso dei requisiti di ordine generale e di idoneità professionale in capo all'operatore economico ed al Notaio individuato quale esecutore della prestazione, e dell'esito positivo dei controlli finora effettuati in proposito presso le Pubbliche Amministrazioni competenti, potendo pertanto procedere all'affidamento in oggetto ai sensi del citato art. 52, fermi restando gli effetti previsti dal secondo comma del predetto articolo in caso di successivo accertamento del difetto del possesso dei requisiti prescritti, a seguito di successive verifiche;
5. di impegnare in favore del predetto studio notarile associato (cod. ben. 44331) sul capitolo 10600/8 della corrente annualità 2023 del Bilancio di previsione, esercizio di scadenza ed esigibilità del debito, l'importo delle spettanze notarili e degli oneri fiscali e ipocatastali dovuti in virtù delle prestazioni di servizi oggetto di affidamento, importo quantificabile prudenzialmente, per le ragioni espresse in narrativa, nel complessivo ammontare di Euro 881.000,00.= IVA inclusa, di cui Euro 11.000,00.= per competenze, onorari e spese imponibili al lordo di IVA e ritenuta d'acconto (somma soggetta alle norme in materia di tracciabilità dei flussi finanziari) ed Euro 870.000,00.= per imposte, tasse e diritti versati dallo studio notarile all'Erario ed all'Archivio Notarile per conto dell'A.C. (somma non soggetta alle norme in materia di tracciabilità dei flussi finanziari), assumendo due nuovi sub-impegni all'impegno n. 2023/894, come indicato nella movimentazione riportata in calce al presente atto;
6. di dare atto che il rapporto contrattuale con l'affidatario si perfezionerà mediante scambio di corrispondenza, anche a mezzo di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 18, comma 1, del D.Lgs. n. 36/2023;
7. di rinviare a successivi provvedimenti la liquidazione ed il pagamento delle suddette spese notarili e fiscali, a seguito di presentazione di regolari fatture elettroniche, previa verifica della regolarità contributiva dell'affidatario nel rispetto della vigente normativa in materia;
8. di dare atto che, ai sensi della L. n. 241/1990 e s.m.i., il Responsabile del Procedimento relativo alla programmazione, all'affidamento ed all'esecuzione delle prestazioni di servizi affidate con il presente provvedimento è il Per. Agr. Manuele Bonciani, funzionario responsabile della U.O. Atti Immobiliari e Espropri all'interno del Servizio Gare, Provveditorato e Contratti, il quale, limitatamente alla procedura oggetto della presente determinazione, svolge anche il Ruolo di Responsabile Unico del Progetto ai sensi dell'art. 15 del D.Lgs. n. 36/2023;
9. di dare atto che avverso il presente provvedimento è ammesso ricorso al T.A.R. Toscana entro 30 (trenta) giorni decorrenti dalla data di pubblicazione;
10. di attestare la regolarità e la correttezza del presente atto ai sensi dell'art. 147-bis, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000;

Documento sottoscritto con firma digitale. L'originale informatico è stato predisposto presso il Comune di Prato ai sensi del al D.Lgs 82/2005 e conservato in conformità alle regole tecniche. Nella copia analogica la sottoscrizione con firma autografa è sostituita dall'indicazione a stampa del nominativo del soggetto responsabile secondo le disposizioni di cui all'art. 3 del D.Lgs 39/1993.



Movimenti Contabili:

Tipo	Capitolo	Soggetto	Importo
Sub Impegno	2023 U 10600/8 08.01.2	44331	870.000,00
Sub Impegno	2023 U 10600/8 08.01.2	44331	11.000,00

Impronta informatica della documentazione facente parte della proposta a garanzia della loro integrità.

Documenti Allegati Pubblicabili

Impronta	Titolo	Nome File	Data
	Capitolato prestazionale	ID1650 capitolato prestazionale.pdf	03/08/2023
6D074DE0B2A46BCD36D6776313B95A0E9F943C31BBCAF43087843E226B5095EB			

Documenti Allegati Parte integrante

Impronta	Titolo	Nome File	Data
	Capitolato prestazionale	ID1650 capitolato prestazionale.pdf	03/08/2023
6D074DE0B2A46BCD36D6776313B95A0E9F943C31BBCAF43087843E226B5095EB			

Documento sottoscritto con firma digitale. L'originale informatico è stato predisposto presso il Comune di Prato ai sensi del al D.Lgs 82/2005 e conservato in conformità alle regole tecniche. Nella copia analogica la sottoscrizione con firma autografa è sostituita dall'indicazione a stampa del nominativo del soggetto responsabile secondo le disposizioni di cui all'art. 3 del D.Lgs 39/1993.

Firmato da:

DONATELLA PALMIERI

codice fiscale PLMDTL66M52D612D

num.serie: 3642274121734051027

emesso da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1

valido dal 09/02/2022 al 21/01/2025