

comune di  
**PRATO**



**COMUNE DI PRATO**

SERVIZIO GARE, PROVVEDITORATO E CONTRATTI

**Procedura ID 1837**

***Affidamento di servizi notarili afferenti la stipulazione del contratto di acquisizione a titolo gratuito di aree di terreno in località Mezzana***

## **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 di trasferimento a titolo gratuito al patrimonio comunale di alcune aree di terreno aventi destinazione pubblica poste tra Viale Guglielmo Marconi ed il fiume Bisenzio in località Mezzana di proprietà dei Sig.ri Boddi Maria Verita, Boddi Maurizio, Bruni Susanna, Bruni Marta, Bini Golma, Boddi Alessandro Giuseppe, Melani Alessandra, Boddi Marcello Dante, Lastrucci Giacomo Luca, Lastrucci Valeriana, Lastrucci Riccardo Giuseppe, Guarducci Stefano, Guarducci Antonio, Guarducci Massimiliano, Guarducci Gennaro, Bruni Mauro e Boddi Mario, della superficie catastale complessiva di mq. 7.799, costituenti in parte (per mq. 2.125) porzioni di suolo relittuali, di disagiata utilizzazione e di fatto in gran parte intercluse dalla pubblica via, in quanto collocate tra l'area delle feste di Viale Marconi (ex Parcheggio TIR) e la scarpata dell'argine del fiume Bisenzio, residue nella proprietà privata in esito al procedimento espropriativo volto alla realizzazione del Parcheggio TIR e del verde pubblico in fregio a Viale Marconi di cui al decreto definitivo di esproprio P.G. n. 55663 del 22/07/1997, e per la restante parte (per mq. 5.674) appezzamenti di terreno golenali posti tra la sommità dell'argine esistente lungo il fiume Bisenzio ed il letto dello stesso, su parte delle quali è stato realizzato un tratto della pista ciclabile denominata "Gino Bartali".

Tali aree sono attualmente rappresentate al Catasto Terreni di Prato nel foglio di mappa 86 dalle particelle 1413 di mq. 240, 1415 di mq. 60, 741 di mq. 230, 1416 di mq. 120, 1425 di mq. 195, 461 di mq. 680, 575 di mq. 480, 1418 di mq. 325, 1420 di mq. 5, 27 di mq. 140, 1233 di mq. 56, 1236 di mq. 920, 1421 di mq. 430, 1432 di mq. 445, 1435 di mq. 85, 577 di mq. 420, 1234 di mq. 76, 1237 di mq. 630, 1423 di mq. 20, 1427 di mq. 140, 1429 di mq. 5, 572 di mq. 82, 1430 di mq. 55, 26 di mq. 360, 460 di mq. 230, 740 di mq. 60, 576 di mq. 960, 578 di mq. 230, 579 di mq. 65 e 580 di mq. 55.

La stipula del suddetto contratto discende dall'istanza P.G. n. 243805 del 22/11/ 2021 rimessa dal Sig. Antonio Guarducci, in proprio e quale delegato degli altri soggetti proprietari, con la quale è stato proposto al Comune di Prato il trasferimento a titolo gratuito in favore del patrimonio comunale delle aree in questione, proposta accolta dall'Amministrazione Comunale di Prato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 32 del 18/05/2023.

Quanto alla destinazione urbanistica delle aree, essa è desumibile dal certificato di destinazione urbanistica n. 423 del 14/11/2023, allegato alla lettera d'invito, che sarà consegnato in originale cartaceo al Notaio rogante al momento della stipulazione del contratto.

Nel caso in cui si renda necessario indicare nell'atto un valore ai fini fiscali, retributivi, contributivi e/o repertoriali, si informa che con nota P.G. n. 136252 del 21/06/2023 il Servizio Patrimonio e Sport di questa A.C. ha ritenuto di poter attribuire ai beni immobili oggetto di trasferimento il valore unitario di Euro 1,00.= al mq., per un valore complessivo di Euro 7.799,00.=.

Si ritiene di poter configurare il negozio giuridico quale contratto a titolo gratuito atipico, in considerazione del fatto che, per quanto è noto allo scrivente Ufficio, la motivazione che ha spinto i sopra generalizzati proprietari a proporre la cessione senza corrispettivo delle sopra descritte aree al

Comune di Prato risiede nella volontà di liberarsi degli oneri manutentivi e delle responsabilità connesse alla proprietà di aree di scarsa utilizzabilità, piuttosto che nello spirito di liberalità. E' fatta comunque salva la facoltà per il Notaio rogante di ricondurre il negozio giuridico ad un contratto a titolo gratuito tipico, ove ne ritenesse sussistere i presupposti.

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 31/12/2023**, salvo che ritardi di moderata entità indipendenti dalla volontà del Notaio 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 dal Notaio, 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 del Notaio, 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 al Notaio 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. il Notaio 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, il Notaio 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 dei soggetti proprietari delle aree sopra descritte o dei loro procuratori;
6. dopo la stipulazione dell'atto, il Notaio 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 dovrà 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 Legge n. 49/2023 sull'Equo Compenso, 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](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](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>.

Ai 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, il Notaio affidatario 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 repertorizzazione, 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, ferma restando la facoltà dell'Amministrazione di risolvere in tale ipotesi il contratto.

Si ricorda che, ai sensi dell'art. 3, comma 9-bis, della L. n. 136/2010, il mancato utilizzo del bonifico bancario o postale ovvero degli altri strumenti idonei a consentire la piena tracciabilità delle operazioni costituirà causa di risoluzione di diritto del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c..

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.

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 il Notaio 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.

A norma dell'art. 52, comma 2, del D.Lgs. n. 36/2023, in caso di accertamento del difetto del possesso dei prescritti requisiti di ordine generale e di idoneità professionale a seguito di verifiche compiute successivamente alla formalizzazione dell'affidamento al Notaio esecutore della prestazione contrattuale, in base alla dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà resa unitamente al preventivo di spesa in conformità all'art. 52, comma 1, del D.Lgs. n. 36/2023, la stazione appaltante procederà alla risoluzione del contratto (fatto salvo il pagamento del corrispettivo pattuito con riferimento alle prestazioni già eseguite e nei limiti dell'utilità ricevuta), alla comunicazione all'ANAC e alla sospensione dell'operatore economico dalla partecipazione alle procedure di affidamento indette dalla medesima per un periodo da uno a dodici mesi, fermo restando quanto previsto dall'art. 331 c.p.p..

#### **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, del Codice CIG attribuito 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) a quelle fornite al momento dell'affidamento ai sensi della L. n. 136/2010.

La somma occorrente per il versamento 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 repertoriazione, 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, 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 allegata al D.M. n. 265/2012). 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 del Notaio esecutore delle prestazioni notarili e dei suoi dipendenti, 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.