



PROVINCIA DI VICENZA

Contrà Gazzolle n. 1 – 36100 VICENZA C. Fisc. P. IVA 00496080243

DETERMINAZIONE N° 358 DEL 06/05/2016

Servizio GESTIONE DEMANIO E PATRIMONIO IMMOBILIARE ESPROPRI

OGGETTO: AVVISO D'ASTA PUBBLICA E APPROVAZIONE DELLA PERIZIA DI STIMA RELATIVI AL PUBBLICO INCANTO PER LA LOCAZIONE DEGLI IMMOBILI PROVINCIALI DENOMINATI PALAZZO FRANCESCHINI FOLCO E PALAZZINA EX CO.RE.CO. SITI NEL COMUNE DI VICENZA IN CONTRA' SAN MARCO, 30 E 26.

IL DIRIGENTE

Premesso che:

- la Provincia di Vicenza possiede in Comune di Vicenza in Contra' San Marco, 30 e 26 gli immobili provinciali denominati Palazzo Franceschini Folco e Palazzina Ex Co.Re.Co.;
- Il Palazzo Franceschini Folco è stato utilizzato dagli uffici provinciali fino a febbraio 2013 mentre le relative pertinenze (palazzina ex Co.Re.Co.) sono state sede di uffici fino a giugno 2015; una parte di quest'ultime è attualmente occupata da un asilo nido;
- Non essendo più in uso i locali sopra descritti si intende provvedere alla locazione dei medesimi al miglior offerente;
- L'immobile di cui si tratta è dotato di tutti gli impianti necessari (termico, idraulico, elettrico, telefonico, ascensore, video sorveglianza, cablaggi etc.) e non necessita di alcun intervento strutturale per poter essere utilizzato da subito;
- il Regolamento per la gestione e la valorizzazione del patrimonio immobiliare provinciale all'art. 3 prevede che *“Il valore di vendita dell'immobile è determinato con apposita perizia estimativa redatta da tecnici provinciali individuati di volta in volta ovvero da professionisti esterni all'uopo incaricati ovvero dall'Ufficio del Territorio (Ex UTE), sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative più coerenti alla natura del bene da valutare”*; tale Regolamento non prevede una procedura analoga per quanto riguarda la determinazione di un eventuale canone di locazione per gli immobili provinciali da concedere in affitto per cui si ritiene, per analogia, di applicare al caso in esame quanto prescritto dal sopracitato art. 3;
- il Responsabile dell'Ufficio Demanio, Patrimonio ed Espropri della Provincia di Vicenza, arch. Riccardo Amadori, ha redatto una perizia di stima relativa ai canoni di locazione mensili da applicarsi ai fabbricati sopra descritti che in sintesi qui si riporta:

PALAZZO FRANCESCHINI FOLCO

Piano primo: 56,00 mq. X €/mq./mese 3,90 = € 218,40

Piano secondo (mezzanino):	486,50 mq. X €/mq./mese 3,90 = € 1.897,35
Piano terzo:	513,69 mq. X €/mq./mese 3,90 = € 2.003,39
<u>Piano quarto:</u>	<u>446,48 mq. X €/mq./mese 3,90 = € 1.741,27</u>
tot. canone PALAZZO FRANCESCHINI FOLCO	€ 5.860,41
PALAZZINA EX CO.RE.CO.	
Piano terra:	249,80 mq. X €/mq./mese 3,90 = € 974,22
<u>Piano primo:</u>	<u>241,99 mq. X €/mq./mese 3,90 = € 943,76</u>
tot. canone PALAZZINA EX CO.RE.CO.	€ 1.917,98
tot. canone PAL. FOLCO + canone PAL. EX CO.RE.CO	€ 7.778,39;

- dai conteggi di cui sopra non sono stati compresi tutto il piano terra di Palazzo Franceschini Folco - che non sarà oggetto di locazione in quanto verrà utilizzato dalla Provincia di Vicenza come archivio/deposito - ed i locali della Palazzina Ex Co.Re.Co. attualmente occupati da un asilo nido;
- Risulta pertanto necessario procedere all'approvazione della sopracitata perizia di stima;

Atteso che:

- Risulta inoltre necessario procedere alla locazione secondo le procedure di gara di cui all'art. 63 e seguenti del R.D. n.827/1924 ed a tal fine procedere agli adempimenti relativi anche alla pubblicazione del relativo avviso d'asta pubblica;
- Al fine di dare divulgazione dell'intenzione dell'Ente di dare in locazione i beni di cui all'oggetto, si procede alla pubblicazione dell'avviso di asta pubblica di cui sopra, oltre che agli Albi Pretori della Provincia, del Comune di Vicenza e sul sito Internet della Provincia, in forma per estratto sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana e sul Bollettino Ufficiale Regione Veneto;

Considerato che, al fine di dare la possibilità ad eventuali soggetti interessati di presentare offerte anche per uno solo dei due edifici sopra descritti, è necessario procedere alla definizione di due lotti come di seguito specificato:

LOTTO 1 – PALAZZO FRANCESCHINI FOLCO con canone mensile a base d'asta di € **5.860,41**;

LOTTO 2 – PALAZZINA EX CO.RE.CO con canone mensile a base d'asta di € **1.917,98**

Pertanto la base d'asta complessiva risulta ad essere pari a € **7.778,39**.

Visto il vigente Statuto dell'Ente;

Visto il vigente Regolamento Provinciale per la gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare provinciale ed il Regolamento Provinciale dei Contratti;

Visti gli artt. 151 comma 4 e 107 del D.Lgs. n. 267/2000;

Vista la Deliberazione del Consiglio Provinciale n.10 del 19/02/2015, con la quale è stato approvato il Bilancio di Previsione 2015 e Pluriennale 2015-2017;

Dato atto che risulta rispettata la limitazione di cui al comma 3, art.163, del D.Lgs. n. 267/2000 e successive modifiche, coordinato con quanto disposto dalla legge di stabilità 2016;

Dato atto che il presente provvedimento è sottoposto al visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria ai sensi dell'art.151 del D.Lgs. 267/2000;

Visto il Decreto Presidenziale n. 32 del 01/04/2016 che approva il riaccertamento ordinario dei residui attivi e passivi dell'esercizio 2015 (art. 228 D.Lgs. 267/2000 e art. 3 D.Lgs. 118/2011);

Dato atto che il presente provvedimento è sottoposto al visto di conformità alle leggi, statuto e regolamenti espresso dal Segretario Generale ai sensi del Decreto presidenziale n. 11 del 27/10/2014;

DETERMINA

1. di approvare la perizia di stima di cui in premessa prot. 30803 del 05/05/2016 redatta dal Responsabile dell'Ufficio Demanio, Patrimonio ed Espropri della Provincia di Vicenza, arch. Riccardo Amadori per un totale di canone mensile di € 7.778,39 per la locazione dei locali di Palazzo Franceschini Folco e Palazzina Ex Co.Re.Co;
2. di procedere all'asta pubblica - per l'individuazione di un soggetto al quale concedere in locazione gli immobili sopra descritti - in un unico bando ma suddivisa in due lotti distinti come sopra specificato, con base d'asta complessiva pari a € 7.778,39, ed aggiudicazione ad un unico concorrente se presente in gara;
3. di procedere nella medesima seduta pubblica ad aggiudicazione in due lotti separati e distinti come indicati in premessa, qualora non pervenga alcuna offerta unitaria complessiva;
4. di approvare le bozze di contratto di locazione allegate al provvedimento, disponendo di procedere alla stipulazione entro 12 mesi dalla aggiudicazione;
5. di procedere alla pubblicazione dell'avviso d'asta pubblica e del conseguente esito, relativo al pubblico incanto per la locazione di cui si tratta all'Albo Pretorio della Provincia di Vicenza, del Comune di Vicenza, sul sito Internet della Provincia di Vicenza, in forma per estratto sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana e sul Bollettino Ufficiale Regione Veneto, per una spesa preventivata complessiva di € 1.100,00 oneri fiscali inclusi;
6. di dare atto che la spesa complessiva di € 1.100,00 risulta già impegnata con determina n. 252 del 22/03/2016 alla missione 01 Servizi istituzionali programma 05 gestione dei beni demaniali e patrimoniali – spese per pubblicazioni e notifiche del bilancio 2016;
7. di attestare che, sulla base dell'esito della procedura di gara, si procederà ad effettuare le variazioni sulla situazione economico-finanziaria e sul patrimonio della Provincia (ai sensi art 49 del TUEL come modificato dal DL 174/12);
8. di dare atto che il presente provvedimento rispetta il termine previsto dal regolamento sui procedimenti amministrativi di competenza della Provincia (deliberazione del Consiglio 37/2013) che è di giorni 45 ID Proc. 512;
9. di dare atto che al presente provvedimento sarà data esecuzione ad avvenuta pubblicazione all'albo pretorio on line anche ai sensi e per gli effetti del D. Lgs 33/2013.

Vicenza, 06/05/2016

**Sottoscritta dal Dirigente
(BAZZAN CATERINA)
con firma digitale**

Responsabile del Procedimento: Arch. Riccardo Amadori



PROVINCIA DI VICENZA

Contrà Gazzolle n. 1 – 36100 VICENZA C. Fisc. P. IVA 00496080243

DETERMINAZIONE n. 358 del 06/05/2016

Servizio GESTIONE DEMANIO E PATRIMONIO IMMOBILIARE ESPROPRI

Proposta N° 453 / 2016

OGGETTO: AVVISO D'ASTA PUBBLICA E APPROVAZIONE DELLA PERIZIA DI STIMA RELATIVI AL PUBBLICO INCANTO PER LA LOCAZIONE DEGLI IMMOBILI PROVINCIALI DENOMINATI PALAZZO FRANCESCHINI FOLCO E PALAZZINA EX CO.RE.CO. SITI NEL COMUNE DI VICENZA IN CONTRA' SAN MARCO, 30 E 26.

VISTO DI REGOLARITA' CONTABILE

attestante la copertura finanziaria (ai sensi dell'art. 151 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267)

Impegno: ..

Accertamento:

Vicenza, 06/05/2016

**Sottoscritto dal Dirigente
(BAZZAN CATERINA)
con firma digitale**



PROVINCIA DI VICENZA

Contrà Gazzolle n. 1 – 36100 VICENZA C. Fisc. P. IVA 00496080243

DETERMINAZIONE N° 358 DEL 06/05/2016

Servizio GESTIONE DEMANIO E PATRIMONIO IMMOBILIARE ESPROPRI
Proposta N° 453 / 2016

OGGETTO: AVVISO D'ASTA PUBBLICA E APPROVAZIONE DELLA PERIZIA DI STIMA RELATIVI AL PUBBLICO INCANTO PER LA LOCAZIONE DEGLI IMMOBILI PROVINCIALI DENOMINATI PALAZZO FRANCESCHINI FOLCO E PALAZZINA EX CO.RE.CO. SITI NEL COMUNE DI VICENZA IN CONTRA' SAN MARCO, 30 E 26.

VISTO DI CONFORMITA' ALLE LEGGI, STATUTO E REGOLAMENTI

(ai sensi del Decreto del Presidente della Provincia n. 11 del 27 ottobre 2014)

(X) Favorevole () Contrario

.....

Vicenza, 06/05/2016

**Sottoscritto dal Segretario Generale
(MACCHIA ANGELO)
con firma digitale**

CONTRATTO DI LOCAZIONE

TRA

La **Provincia di Vicenza**, con C.F. e P. IVA n° 00496080243 e sede in Contrà Gazzolle n. 1, VICENZA, rappresentata da, di seguito denominata **Locatore**,

E

..... con sede a in via n....., Cap., di seguito denominato/a **Conduttore**,

PREMESSO

1. che il Locatore ha la piena proprietà della Palazzina ex Co.Re.Co. sita in Vicenza, Contra' San Marco, 26 e che intende concedere in locazione il piano terra ed il piano secondo dello stesso immobile (ad eccezione dei locali utilizzati come asilo nido), come da piantina allegata, distinto al N.C.E.U. di Vicenza al foglio n. 2 particella n. 70
2. che il Conduttore è interessato a locare gli uffici siti al piano primo ed al piano secondo dell'immobile di cui sopra (ad eccezione dei locali utilizzati come asilo nido)

Tutto ciò premesso, le Parti convengono e stipulano quanto segue:

ARTICOLO 1 - OGGETTO DELLA LOCAZIONE

Il locatore concede in locazione al Conduttore, come sopra rappresentato, che accetta per sé e per i suoi aventi causa:

il piano terra ed il piano secondo (ad eccezione dei locali utilizzati come asilo nido) dell'immobile denominato Palazzina ex Co.Re.Co. sita in Vicenza, Contra' San Marco, 26, identificato catastalmente al N.C.E.U. di Vicenza al foglio n. 2 particella n. 70 meglio identificato a mezzo di planimetria allegata al presente contratto.

ARTICOLO 2 - DURATA

Il Contratto è valido per la durata di anni sei dal al, rinnovabile espressamente per ulteriori sei anni alle medesime condizioni contrattuali.

ARTICOLO 3 - CANONE

Il canone annuo di locazione viene stabilito in euro (.....), da corrispondersi in rate trimestrali posticipate pari ad euro (.....) tramite bonifico bancario sul conto corrente che il Locatore intrattiene presso la Banca, con cod. IBAN..... in ottemperanza a quanto previsto dalla L.136/2010 e s.m.i. Il medesimo canone è soggetto a variazione annuale in aumento in base agli indici ISTAT.

ARTICOLO 4 - RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

E' facoltà delle parti di recedere anticipatamente dal Contratto di locazione con preavviso di mesi 6 (sei) da comunicarsi a mezzo di lettera raccomandata A.R..

ARTICOLO 5 - MANUTENZIONE E RIPARAZIONE

Oltre alle misure e piccole riparazioni di cui all'art. 1576 e 1609 del c.c. il Conduttore si obbliga ad eseguire, a propria cura e spese, tutte le riparazioni di ordinaria manutenzione dipendenti da deterioramenti prodotti dall'uso verificatesi nell'unità immobiliare locata.

Al Locatore incombono, ai sensi della normativa vigente, le spese relative alla manutenzione straordinaria dell'immobile e degli impianti e tutti gli oneri relativi al rilascio delle certificazioni previste dalle norme di legge in vigore.

ARTICOLO 6 - SPESE CONTRATTUALI

Le spese di registrazione del Contratto di locazione sono a carico del Conduttore che si impegna a provvedere alla effettiva registrazione presso gli uffici competenti.

ARTICOLO 7 - CAUZIONE

A garanzia della corretta esecuzione del presente contratto in ogni sua parte il Conduttore costituisce una cauzione pari a 6 (sei) mensilità mediante apposita fidejussione bancaria o assicurativa o in contanti presso il conto di tesoreria della Provincia di Vicenza.

ARTICOLO 8 – ALLEGATI

Sono allegati al presente contratto e ne formano parte integrante essendo stati letti e conosciuti dalle Parti i seguenti documenti:

1. planimetria della porzione di immobile locata situata al piano primo ed al piano secondo (ad eccezione dei locali utilizzati come asilo nido) del fabbricato facente parte dell'immobile sito in Vicenza, Contra' San Marco, 26
2. certificazione energetica rilasciata da professionista autorizzato.

Il Locatore e il Conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di locazione (legge 675/96).

Per quanto non previsto dal presente Contratto le Parti fanno espresso rinvio alla legge 27/7/1978, n. 392, al codice civile e comunque alle norme vigenti e agli usi locali.

Per ogni controversia inerente e conseguente il presente contratto il Foro competente è il Foro di Vicenza.

Letto, approvato e sottoscritto

Vicenza, lì.....

Il Locatore

Il Conduttore

Le parti specificamente approvano e accettano i patti di cui ai punti 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, e 8.

Il Locatore

Il Conduttore

Vicenza, lì.....

CONTRATTO DI LOCAZIONE

TRA

La **Provincia di Vicenza**, con C.F. e P. IVA n° 00496080243 e sede in Contrà Gazzolle n. 1, VICENZA, rappresentata da, di seguito denominata **Locatore**,

E

..... con sede a in via n....., Cap., di seguito denominato/a **Conduttore**,

PREMESSO

1. che il Locatore ha la piena proprietà di Palazzo Franceschini Folco sito in Vicenza, Contra' San Marco, 30 e che intende concedere in locazione il piano primo, il piano secondo (mezzanino), il piano terzo ed il piano quarto dello stesso immobile, come da piantina allegata, distinto al N.C.E.U. di Vicenza al foglio n. 2 particella n. 199
2. che il Conduttore è interessato a locare gli uffici siti al piano primo, al piano secondo (mezzanino), al piano terzo ed al piano quarto dell'immobile di cui sopra

Tutto ciò premesso, le Parti convengono e stipulano quanto segue:

ARTICOLO 1 - OGGETTO DELLA LOCAZIONE

Il locatore concede in locazione al Conduttore, come sopra rappresentato, che accetta per sé e per i suoi aventi causa:

il piano primo, il piano secondo (mezzanino), il piano terzo ed il piano quarto dell'immobile denominato Palazzo Franceschini Folco sito in Vicenza, Contra' San Marco, 30, identificato catastalmente al N.C.E.U. di Vicenza al foglio n. 2 particella n. 199 meglio identificato a mezzo di planimetria allegata al presente contratto.

ARTICOLO 2 - DURATA

Il Contratto è valido per la durata di anni sei dal al, rinnovabile espressamente per ulteriori sei anni alle medesime condizioni contrattuali.

ARTICOLO 3 - CANONE

Il canone annuo di locazione viene stabilito in euro (.....), da corrispondersi in rate trimestrali posticipate pari ad euro (.....) tramite bonifico bancario sul conto corrente che il Locatore intrattiene presso la Banca, con cod. IBAN..... in ottemperanza a quanto previsto dalla L.136/2010 e s.m.i. Il medesimo canone è soggetto a variazione annuale in aumento in base agli indici ISTAT.

ARTICOLO 4 - RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

E' facoltà delle parti di recedere anticipatamente dal Contratto di locazione con preavviso di mesi 6 (sei) da comunicarsi a mezzo di lettera raccomandata A.R..

ARTICOLO 5 - MANUTENZIONE E RIPARAZIONE

Oltre alle misure e piccole riparazioni di cui all'art. 1576 e 1609 del c.c. il Conduttore si obbliga ad eseguire, a propria cura e spese, tutte le riparazioni di ordinaria manutenzione dipendenti da deterioramenti prodotti dall'uso verificatesi nell'unità immobiliare locata.

Al Locatore incombono, ai sensi della normativa vigente, le spese relative alla manutenzione straordinaria dell'immobile e degli impianti e tutti gli oneri relativi al rilascio delle certificazioni previste dalle norme di legge in vigore.

ARTICOLO 6 - SPESE CONTRATTUALI

Le spese di registrazione del Contratto di locazione sono a carico del Conduttore che si impegna a provvedere alla effettiva registrazione presso gli uffici competenti.

ARTICOLO 7 - CAUZIONE

A garanzia della corretta esecuzione del presente contratto in ogni sua parte il Conduttore costituisce una cauzione pari a 6 (sei) mensilità mediante apposita fidejussione bancaria o assicurativa o in contanti presso il conto di tesoreria della Provincia di Vicenza.

ARTICOLO 8 – ALLEGATI

Sono allegati al presente contratto e ne formano parte integrante essendo stati letti e conosciuti dalle Parti i seguenti documenti:

1. planimetria della porzione di immobile locata situata al piano primo, al piano secondo (mezzanino), al piano terzo ed al piano quarto del fabbricato facente parte dell'immobile sito in Vicenza, Contra' San Marco, 30
2. certificazione energetica rilasciata da professionista autorizzato.

Il Locatore e il Conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di locazione (legge 675/96).

Per quanto non previsto dal presente Contratto le Parti fanno espresso rinvio alla legge 27/7/1978, n. 392, al codice civile e comunque alle norme vigenti e agli usi locali.

Per ogni controversia inerente e conseguente il presente contratto il Foro competente è il Foro di Vicenza.

Letto, approvato e sottoscritto

Vicenza, lì.....

Il Locatore

Il Conduttore

Le parti specificamente approvano e accettano i patti di cui ai punti 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, e 8.

Il Locatore

Il Conduttore

Vicenza, lì.....



PROVINCIA DI VICENZA

AREA DIREZIONE – PROGRAMMAZIONE – CONTROLLI – UFFICI DI STAFF

SETTORE ECONOMICO FINANZIARIO

UFFICIO DEMANIO, PATRIMONIO ED ESPROPRIAZIONI

Domicilio Fiscale: Contrà Gazzolle n. 1 - 36100 VICENZA – C.F. e P. IVA 00496080243

Uffici: Palazzo Arnaldi – Contrà Santi Apostoli n. 18 – 36100 Vicenza – Fax: 0444/323574

indirizzo e-mail: demanio.espropri@provincia.vicenza.it

indirizzo Posta Elettronica Certificata - PEC: provincia.vicenza@cert.ip-veneto.net

RA/ra

Protocollo n° 030803

Vicenza, 05 MAG. 2016

OGGETTO: DETERMINAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE DI PALAZZO FRANCESCHINI FOLCO E DELLA PALAZZINA EX CO.RE.CO. SITI IN VICENZA, CONTRA' SAN MARCO, 30.

Al dirigente Settore Economico Finanziario
dott. Caterina Bazzan
SEDE

Con la presente procedo alla determinazione del canone mensile in base al quale dovrebbero essere dati in locazione Palazzo Franceschini Folco e la palazzina ex Co.Re.Co.- Preciso che tale computo va fatto sulla base della superficie netta dei locali, come da usi e consuetudini vigenti nel mercato immobiliare vicentino.

Queste le superfici suddivise per piano con il relativo canone:

PALAZZO FRANCESCHINI FOLCO

Piano primo:	56,00 mq. X €/mq./mese 3,90 = € 218,40
Piano secondo (mezzanino):	486,50 mq. X €/mq./mese 3,90 = € 1.897,35
Piano terzo:	513,69 mq. X €/mq./mese 3,90 = € 2.003,39
Piano quarto:	446,48 mq. X €/mq./mese 3,90 = € 1.741,27
tot. canone PALAZZO FRANCESCHINI FOLCO	€ 5.860,41

PALAZZINA EX CO.RE.CO.

Piano terra:	249,80 mq. X €/mq./mese 3,90 = € 974,22
Piano primo:	241,99 mq. X €/mq./mese 3,90 = € 943,76
tot. canone PALAZZINA EX CO.RE.CO.	€ 1.917,98

tot. canone PAL. FOLCO + canone PAL. EX CO.RE.CO € 7.778,39;

Segnalo che nel calcolo delle superfici determinate come sopra non sono stati presi in considerazione i vani scala, i corridoi, i vani tecnici, i ballatoi, i poggiali, il vano ascensore, il portico al piano terra, le cantine al piano interrato, i posti auto esterni e le soffitte al piano quinto di Palazzo Franceschini Folco (sottotetto). Questi locali saranno comunque dati in locazione.

Gli edifici si presentano in ottime condizioni. Palazzo Franceschini Folco è stato utilizzato fino all'inizio del 2013 e la palazzina ex Co.Re.Co. è stata sede di uffici fino a giugno 2015; una parte di quest'ultima è attualmente occupata da un asilo nido, parte che non sarà data in locazione e che non è compresa nel calcolo di cui sopra. Allo stesso modo non sono stati compresi nel calcolo i locali del piano terra di Palazzo Franceschini Folco che non saranno oggetto di locazione in quanto verranno utilizzati dalla Provincia di Vicenza come archivio/deposito.

Tutti i locali da dare in locazione sono dotati degli impianti necessari (termico, idraulico, elettrico, telefonico, ascensore, video sorveglianza, cablaggi etc.) e non necessitano di alcun intervento strutturale per poter essere utilizzati da subito.

Per questi motivi indico in €/mq. 3,90 il canone mensile da applicare agli stessi come base d'asta in caso di locazione. Tali importi sono stati desunti per comparazione con casi simili (per localizzazione, tipologia, destinazione etc.) individuati all'interno del mercato immobiliare locale.

Distinti saluti.

IL RESPONSABILE
SERVIZIO DEMANIO, PATRIMONIO
ESPROPRIAZIONI

Arch. Riccardo Amadori