

Repertorio n. _____ Fascicolo n. _____

Macrolotto Industriale n. 2, Piano di Lottizzazione.

Novazione della Convenzione di Lottizzazione

Repubblica Italiana

L'anno duemila _____ e questo giorno _____ del mese di _____, in Prato _____, _____,

nel mio studio, davanti a me, _____ Notaio in Prato, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Firenze, Pistoia e Prato, sono comparsi

da una parte:

- il "COMUNE DI PRATO" con sede in Prato, Piazza del Comune n.2, codice fiscale 84006890481 in quest'atto rappresentato dal signor _____, nato a _____, il __/__/____, nella sua qualità di Dirigente del Servizio Urbanistica di detto Comune, domiciliato per la qualifica presso il Municipio, il quale interviene ai sensi dell'art. 59 del "Regolamento per la disciplina dei contratti" approvato con D.C.C. n. ____ del _____ e successive modificazioni, e di Deliberazione di Consiglio Comunale n. ____ del _____, resa esecutiva ai sensi di legge, nonché in forza di Determinazione n. ____ in data ____ che in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera "A";

dall'altro lato:

"CONSORZIO MACROLOTTO INDUSTRIALE N. 2 DI PRATO ", con sede in

Prato, via Valentini n. 14, iscritto presso la Camera di Commercio di Prato al n. 436855 del Repertorio Economico Amministrativo, codice fiscale 01598790978, in quest'atto rappresentato dal Presidente del Consiglio di Amministrazione, Signor CIAMPOLINI Franco o Franco Carlo, nato a Prato il 2 (due) marzo 1935 (millenovecentotrentacinque), domiciliato per la carica presso la sede del Consorzio, a quanto appresso autorizzato in forza di delibera del Consiglio di Amministrazione in data _____in _____, appresso denominato anche "Consorzio Macrolotto Industriale n. 2 o Consorzio", consorzio che dichiara di intervenire al presente atto in proprio ed in rappresentanza dei soggetti consorziati proprietari di aree interessate dalla lottizzazione in parola, elencati nel prospetto allegato al presente atto sotto la lettera "B".

Detti costituiti, della cui identità personale e poteri io Notaio sono certo, mi chiedono di ricevere il presente atto mediante il quale convengono e stipulano quanto segue:

premesse

- che con convenzione di lottizzazione, autenticata dal Notaio Stefano Balestri di Prato in data 3 maggio 1990, repertorio n. 93746/17532, registrata a Prato il 23 maggio 1990 al n. 1805, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Prato in data 28 giugno 1990 al n. 3414, il Comune di Prato e i mandatari di aree interessate pattuivano di sottoporre a lottizzazione il

cosiddetto Macrolotto Industriale n. 2, costituito dal comprensorio posto a sud dell'Autostrada Firenze-Mare e a nord degli abitati di Paperino e Santa Maria a Colonica, della superficie di mq 2.364.581,80 (duemilionitrecentosessantaquattromilacinquecentottantuno virgola ottanta) circa, in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici allora vigenti nel Comune di Prato e previo procedimento di approvazione costituito dalla delibera di adozione del Consiglio Comunale n. 1341 del 9 novembre 1989 e dalla delibera di approvazione n. 351 del 12 marzo 1990, secondo il progetto di lottizzazione costituito dalla relazione e elaborati grafici ad essa uniti;

- che successivamente con atto per Notaio Stefano Balestri di Prato in data 26 giugno 1991, registrato a Prato il 16 luglio 1991 al n. 2250, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Prato in data 11 ottobre 1991 al n. 4722 di Reg. Part., i proprietari dei terreni compresi nel Macrolotto industriale n. 2 si costituivano in Consorzio e con atto del 24 dicembre 1992, ancora ai rogiti Balestri, tale Consorzio assumeva e faceva propri tutti gli obblighi di qualunque natura facenti capo ai lottizzanti in virtù della convenzione sottoscritta il 3 maggio 1990;

- che rispetto alla primitiva convenzione di lottizzazione, come detto sottoscritta, con autentica del Notaio Stefano Balestri, il 3 maggio 1990, con atti successivi e al fine di con-

sentire la sistemazione del territorio di intervento e la migliore urbanizzazione dello stesso, il Consorzio Macrolotto Industriale n. 2 si obbligava a finanziare le opere idrauliche consistenti nell'ammodernamento funzionale del Canale Vingone-Lupo, ad eseguire la fognatura di via Centola e il collegamento provvisorio con detto canale Vingone-Lupo, all'adeguamento funzionale della Gora del Lonco, nonché alla ristrutturazione della Gora Viaccori, con la conseguente assunzioni di rilevanti oneri finanziari;

- che, inoltre, a seguito dell'approvazione del progetto definitivo di modifica dell'Asse delle Industrie e della viabilità collegata, approvato dal Consiglio Comunale di Prato con delibera n. 53 del 13 marzo 1997 n. 120 del 19 giugno 1997, il Consorzio Macrolotto Industriale n. 2, con atto rogato Balestri del 31 luglio 1998, Rep. 128.398, registrato a Prato il 3 agosto 1998 al n. 3891, si obbligava a realizzare la variante suddetta, comprensiva della viabilità di raccordo tra l'Asse delle Industrie ed il Viale della Repubblica, nonché ad effettuare le attività necessarie per addivenire all'occupazione ed espropriazione delle aree interessate alla viabilità in variante e a trasferire al Comune di Prato le opere realizzate;

- che conseguentemente, con convenzione in variante organica a piano di lottizzazione, stipulata con atto pubblico rogato da Notaio Stefano Balestri ,l'8 luglio 1999 rep. 131412/30287, re-

gistrato a Prato il 23 luglio 1999 al n. 4771, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Prato in data 3 gennaio 2001 al n. 87 di Reg. Part. 1, il Comune di Prato, da una parte, e il Consorzio Macrolotto Industriale n. 2, dall'altra, pattuivano di sottoporre a lottizzazione l'intero complesso denominato Macrolotto Industriale n. 2 (comprensorio posto a sud dell'Autostrada Firenze-Mare e a nord degli abitati di Paperino e Santa Maria a Colonica, della superficie complessiva di mq 2.364.581,80), previa esecuzione delle opere di urbanizzazione ivi previste, finalizzate all'edificazione di stabilimenti industriali, nonché alla realizzazione di interventi a carattere artigianale, commerciale, direzionale, per servizi e per attrezzature di interesse comune, oltre ad una piccola parte di residenza prevista nell'area commerciale di Paperino, secondo la normativa del Piano Regolatore Generale, del Piano di Lottizzazione e della Variante Organica al Piano medesimo, come indicato e previsto nella stessa convenzione;

- che, in particolare, nella convenzione richiamata si prevedeva che il Piano di Lottizzazione si sarebbe attuato mediante il Piano Generale dei Comparti, che disciplinava la morfologia urbanistica, la zonizzazione, l'assetto dei comparti, l'uso e la destinazione delle aree private, dettando altresì le norme generali sulla edificazione;

- che la convenzione in questione stabiliva ancora che il Piano

Generale Organico dei Comparti avrebbe avuto esecuzione mediante concessioni edilizie per la realizzazione delle opere consortili di comparto, come individuate nelle norme tecniche di attuazione dello stesso P.G.O.C. e mediante concessioni per l'esecuzione delle Unità Minime di Intervento previste nel P.G.O.C., fatte salve le procedure di attestazione di conformità con le norme degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi e la conseguente denuncia di attività previste dalle norme in materia;

- che il Piano di Lottizzazione in oggetto avrebbe dovuto essere realizzato entro dieci anni dalla sottoscrizione della convenzione a variante organica e cioè entro il dì 8 luglio 2009, con esaurimento entro tale termine temporale di tutte obbligazioni assunte con la detta convenzione, salvo proroga espressamente prevista al punto 5.1 della stessa;

- che in data 06/03/2009 ai miei rogiti con atto di ricognizione di obbligazioni da seguire, di proroga della convenzione dell'8 luglio 1999, repertorio n. 46029/10690 registrato a Prato in data 31/03/2009 n. 3793 serie 1T, il Comune di Prato da una parte e il Consorzio Macrolotto Industriale n. 2 dall'altra elencavano le opere di urbanizzazione da eseguire e definivano come termine di scadenza la data dell'8 luglio 2014;

- che il suddetto termine è stato posticipato ex lege all'8 luglio 2017 per effetto del D.L. 69/2013 (art. 30, comma 3 bis)

convertito nella Legge n. 98/2013;

- che il Consorzio Macrolotto Industriale n. 2 ha realizzato tutte le opere di urbanizzazione primaria facenti parte del comprensorio ed in particolare tutta la viabilità di lottizzazione (comprese le strade di comparto cosiddette di categoria A) con i relativi spazi di sosta e parcheggio, il tracciato vario Raccordo Viale della Repubblica - Asse delle Industrie, la rete mista di intercettazione e smaltimento delle acque bianche e raccolta delle acque nere, comprensiva delle infrastrutture necessarie per il convogliamento funzionale degli scarichi all'I.D.L. di Baciacavallo, la rete di approvvigionamento idropotabile, gli impianti di illuminazione pubblica, la rete di distribuzione dell'energia elettrica, secondo le modalità prescritte dall'Enel, la rete telefonica, la rete di distribuzione del gas naturale, nonché tutte le opere di sistemazione idraulica sopra sinteticamente riferite e meglio esposte nella convenzione dell'8 luglio 1999;

- che in particolare la viabilità di lottizzazione è stata convalidata quanto alla prima fase dal Comune di Prato come emerge da comunicazione del Settore Infrastrutture ed Ambiente del Comune stesso, prot. 3758 del 10 novembre 2000 e dichiarate idonee al pubblico transito con ordinanze del Sindaco n. 651 del 5 maggio 2000 e n. 1116 del 19 luglio 2000, mentre è stato preso direttamente in carico dallo stesso Comune e regolarmente aper-

to al pubblico transito il tratto di viabilità costituito dal collegamento del Viale della Repubblica con l'Asse delle Industrie con verbale di consegna del 4 agosto 2005;

- che invece in relazione ai parcheggi pubblici realizzati nei comparti "S", "G", "N" il certificato di regolare esecuzione è stato approvato con Determinazione n. 2811 del 14 ottobre 2011, mentre con ordinanze n. 2671 e 2672 del 13 ottobre 2011 e n. 2708 del 17 ottobre 2011 ne è stata disposta l'apertura al pubblico transito;

- che è stata realizzata gran parte del verde pubblico di lottizzazione, come individuato negli allegati alla convenzione di variante organica di lottizzazione, limitatamente alle aree nella disponibilità del Consorzio al momento dell'effettuazione delle sistemazioni, sulla base al progetto esecutivo approvato dall'Amministrazione Comunale con Determinazione n. 2478 del 17 settembre 2009, opere il cui certificato di regolare esecuzione è stato approvato con Determinazione n. 4253 del 30 dicembre 2013;

- che in relazione alle opere di urbanizzazione previste dalla variante organica resta da eseguire l'attrezzatura a verde pubblico delle aree previste a standard dalla lottizzazione non nella disponibilità del Consorzio, di cui al progetto definitivo approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 2 del 12 gennaio 2016, le quali dovranno essere acquisite al patrimo-

nio comunale mediante l'attivazione del procedimento espropriativo, attualmente in corso di svolgimento, con ogni onere a carico del Consorzio, conformemente ai precedenti atti convenzionali ed in particolare all'atto ricognitivo e di proroga del 6 marzo 2009 citato in premessa;

- che oltre alla cessione a titolo gratuito delle aree destinate a sedi viarie e a parcheggi della superficie complessiva di circa mq 238.450 (duecentotrentottomilaquattrocentocinquanta) e di mq. 61.833 (sessantunmilaottocentotretatrè) il Consorzio Macrolotto Industriale n. 2, con la citata convenzione a variante, si è impegnato a cedere al Comune di Prato le aree da destinare a verde pubblico attrezzato per una superficie complessiva di mq. 292.237 (rappresentate nella Tavola 5 degli allegati alla Variante Organica), nonché mq 49.860 (quarantonovemilaottocentosessanta) circa per le opere di urbanizzazione secondaria, dei quali ultimi mq 41.007 (quarantunomilasette) già ceduti al Comune con atto ai miei rogiti come meglio precisato al successivo alinea;

- che l'area costituita da appezzamenti di terreno della superficie di mq 98.678 (novantottomilaseicentosestantotto)circa destinata nel Piano di Lottizzazione Macrolotto n. 2 a verde attrezzato, e specificatamente destinata ad interventi previsti dal programma di edilizia scolastica comunale, nonché a verde pubblico, impianti sportivi e comunque opere di urbanizzazione,

ad espressa richiesta del Comune di Prato, è poi stata trasferita allo stesso a titolo gratuito dal Consorzio Macrolotto Industriale n. 2, come mandatario dei rispettivi proprietari, con atto ai miei rogiti in data 26 giugno 2008, repertorio n. 45186/10167, registrato a Prato il 2 luglio 2008 al n. 9289 Serie 1T;

- che sono stati ceduti mq 10.788 di aree a standard al Comune con atto ai miei rogiti in data 30 luglio 2013, repertorio n. 50551/13322 registrato a Prato il 31 luglio 2013 al n. 8028;

- che tuttavia una gran parte delle aree destinate a funzioni pubbliche dalla lottizzazione devono essere ancora trasferite al Comune di Prato;

- che, a seguito di una puntuale ricognizione della documentazione e della conformazione di tutta l'area costituente il Macrolotto n. 2 di Prato, effettuata a seguito delle ultime realizzazioni, è stata depositata in data 20 settembre 2016 con P.G. n. 152820 una variante al Piano di Lottizzazione, indicante una superficie complessiva delle aree da rendere pubbliche superiore a quanto indicato nella convenzione di variante organica al Piano di Lottizzazione stipulata l'8 luglio 1999;

- che tale variante urbanistica, oltre a definire in modo puntuale le aree destinate a standard urbanistici pubblici e di uso pubblico, le quali nel corso degli anni hanno subito modificazioni a seguito della realizzazione in più fasi del Piano,

riallineando la realizzazione delle aree a standard agli strumenti urbanistici vigenti ed alle mutate esigenze del Comune e dei consorziati stessi, propone alcune importanti modifiche alle norme del Piano di Lottizzazione e del Piano Generale Organico dei Comparti, introducendo innovazioni in materia di gestione del verde pubblico e di realizzazione dei Comparti edilizi;

- che, preso atto dell'infruttuosa decorrenza del termine ultimo stabilito dall'atto ricognitivo e di proroga dell'8 luglio 2009 per l'adempimento di tutte le obbligazioni assunte dal Consorzio, termine ulteriormente prorogato in forza di legge ai sensi dell'art. 30, comma 3-bis, del D.L. n. 69/2013, convertito nella Legge n. 98/2013, si rende necessario, contestualmente ed in conseguenza dell'approvazione della variante urbanistica al P.d.L., procedere ad una novazione degli impegni precedentemente assunti dal Consorzio nei confronti del Comune di Prato ed ancora non adempiuti, vista la permanenza dell'interesse pubblico a dare loro una organica, piena ed ordinata esecuzione;

- che il Consiglio Comunale, con propria Deliberazione n. _____ del _____, ha approvato, ai sensi dell'art. 112 della L.R. n. 65/2014, la suddetta proposta di variante alla Lottizzazione del Macrolotto 2;

ciò premesso, tra il Comune di Prato, come sopra rappresentato,

e in Consorzio Macrolotto Industriale n. 2 di Prato, come sopra rappresentato, a novazione e modifica delle precedenti pattuizioni afferenti la realizzazione della Lottizzazione Macrolotto 2, recate dagli atti convenzionali citati in premessa,

si conviene e si stipula quanto segue:

ART. 1

Richiamo delle premesse

Le premesse sono richiamate, approvate e dichiarate far parte integrante e sostanziale del presente atto.

ART. 2

Opere di urbanizzazione ancora di eseguire

Il Consorzio Macrolotto Industriale n. 2 si impegna a completare, a propria integrale cura e spesa, la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal Piano di Lottizzazione e non ancora ultimate, con particolare riferimento all'esecuzione dei lavori di cui all'intervento di completamento della sistemazione delle aree destinate a verde pubblico, il cui progetto definitivo è stato approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 12 gennaio 2016. Tali opere dovranno essere realizzate, collaudate e convalidate entro 24 (ventiquattro) mesi dalla consegna al Consorzio Macrolotto 2 delle aree interessate da parte del Comune.

Infatti, poiché tali aree non risultavano al momento dell'approvazione del suddetto progetto e non risultano tuttora

nella disponibilità del Consorzio, per acquisirne la proprietà al patrimonio comunale ai fini dell'esecuzione delle opere pubbliche in parola si è reso necessario, conformemente alle pattuizioni contenute nei sopra citati atti convenzionali stipulati l'8 luglio 1999 e il 6 marzo 2009, ricorrere all'attivazione della procedura espropriativa da parte del Comune, con ogni spesa ed onere a carico del Consorzio, ed in tale prospettiva con la citata D.C.C. n. 2/2016 è stata dichiarata ad ogni effetto di legge la pubblica utilità dell'intervento.

A seguito di ciò, al fine di consentire la prosecuzione del procedimento espropriativo, il Consorzio ha versato alla Tesoreria Comunale in data _____ l'importo di Euro 439.777,00 (quattrocentotrentanovemilasettecentosettantasette/00), ovvero buona parte delle somme necessarie all'offerta delle indennità provvisorie di esproprio delle aree interessate dal suddetto progetto e delle relative spese fiscali, quantificate dal competente ufficio comunale in complessivi Euro 525.626,00 (cinquecentoventicinquemilaseicentoventisei/00). Resta pertanto da versare l'importo di Euro 85.849,00 (ottantacinquemila-ottocentoquarantanove/00) riferito all'acquisizione dell'area di proprietà della società Cofima S.p.A., con la quale il Consorzio ha in corso un contenzioso, e in relazione alla quale si pattuisce che, ove il Consorzio non sia in grado di cedere gratuitamente detta area al Comune almeno un anno prima della scaden-

za della dichiarazione di pubblica utilità del suddetto intervento di sistemazione del verde, il sopra quantificato importo di Euro 85.849,00 (o il diverso importo che sarà determinato dal competente Ufficio Espropri del Comune in relazione alle modifiche intercorse nelle valutazioni immobiliari) dovrà essere versato alla Tesoreria Comunale entro 30 (trenta) giorni dalla richiesta del Comune.

I costi di acquisizione mediante esproprio delle aree interessate dal progetto in esame, comunque definiti anche a seguito di contenzioso in sede giurisdizionale, saranno a completo carico del Consorzio, comprese le indennità di esproprio, di asservimento e di eventuale occupazione temporanea, gli eventuali indennizzi per reiterazione dei vincoli urbanistici, gli interessi, i risarcimenti dei danni per occupazione illegittima, la redazione dei frazionamenti catastali, le relative spese accessorie, tecniche, legali e fiscali ed ogni altra eventuale spesa sopportata dal Comune in relazione all'acquisizione delle aree.

In caso di parziale o totale soccombenza in eventuali contenziosi, il Consorzio non potrà sollevare eccezioni di nessun tipo nei confronti del Comune di Prato. In ogni caso il Consorzio accetterà incondizionatamente le determinazioni delle indennità risultanti da rideterminazione e/o aggiornamento amministrativo da parte del Comune, effettuate prima dell'emissione del decreto d'esproprio anche a seguito di osservazioni o docu-

mentazioni pervenute dai proprietari espropriandi ai fini della determinazione del valore da attribuire alle aree, e accetterà inoltre incondizionatamente le determinazioni delle indennità definitive risultanti da provvedimento della Commissione Provinciale Espropri o dell'eventuale terna arbitrale nominata ai sensi dell'art. 21 del D.P.R. n. 327/2001, e da sentenze, ancorché non passate in giudicato, o da transazioni stipulate tra Comune e proprietari, con accollo delle relative spese legali.

Il Consorzio si impegna a corrispondere entro 60 (sessanta) giorni dalla richiesta del Comune, salvo tempi minori imposti da provvedimenti dell'Autorità Giudiziaria emanati nei confronti del Comune, le eventuali somme integrative derivanti dalla rimodulazione o adeguamento amministrativo delle indennità ai sensi del terzo comma dell'art. 20 del D.P.R. n. 327/2001, dalla determinazione delle indennità definitive, risultanti da provvedimento della Commissione Provinciale Espropri o dall'eventuale terna arbitrale nominata ai sensi dell'art. 21 del D.P.R. n. 327/2001, da transazioni o sentenze, oltre alle relative spese tecniche, catastali, notarili, legali e fiscali eventualmente necessarie ed ogni altra spesa sopportata dal Comune per l'acquisizione delle aree. A tal proposito, il Comune consentirà al Consorzio di intervenire senza alcun potere vincolante su ipotesi di transazioni.

ART. 3

Cessione delle aree urbanizzate e a standard

Il Consorzio Macrolotto Industriale n. 2 si impegna a cedere gratuitamente al Comune di Prato, a parziale modifica di quanto stabilito nei precedenti accordi, tutte le aree di terreno su cui insistono le opere di urbanizzazione primaria realizzate e le altre aree destinate dal Piano a finalità pubbliche e ad opere di urbanizzazione secondaria, così come identificate con retinatura verticale rosa nonché con campitura verde nella tavola V.L. 00 "Planimetria Catastale individuazione aree pubbliche - Quadro d'unione", che si allega al presente atto sotto la lettera "C".

La cessione dovrà avvenire entro 6 (sei) mesi dalla sottoscrizione del presente atto in relazione ai seguenti compendi immobiliari:

- 1) Viale Enrico Berlinguer, consegnato con verbale in data 4 agosto 2005;
- 2) Parcheggi realizzati nei comparti S, G e N, il cui certificato di regolare esecuzione è stato approvato con Determinazione 2811 del 13 ottobre 2011;
- 3) Verde pubblico di cui al progetto esecutivo approvato con Determinazione n. 2478 del 17 settembre 2009, il cui certificato di regolare esecuzione è stato approvato con determinazione n. 4523 del 30 dicembre 2013;

Quanto invece alle rimanenti aree previste in cessione dal Pia-

no di Lottizzazione, esse dovranno essere trasferite in proprietà all'Amministrazione Comunale, anche mediante cessioni parziali, successivamente al termine semestrale pattuito per la cessione di quanto precedentemente indicato ai punti 1), 2) e 3), entro 60 (sessanta) giorni dalla richiesta del Comune e comunque, limitatamente alle aree a destinazione stradale, al più tardi entro 90 (novanta) giorni dall'avvenuta convalida definitiva degli interventi di ripristino di cui infra.

Dichiara e garantisce il Consorzio lottizzante che i proprietari aderenti e il Consorzio stesso sono gli esclusivi proprietari delle aree oggetto dell'impegno alla cessione gratuita di cui sopra e dichiara altresì di avere ricevuto mandato irrevocabile dai singoli proprietari per provvedere a cedere a titolo gratuito in nome e per conto di loro al Comune di Prato le aree in parola.

Al momento della cessione le aree dovranno essere libere da pesi, ipoteche, censi, livelli, diritti, oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli, servitù passive non derivanti dalla diretta esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, da persone e cose, rifiuti di ogni genere anche occultati, precisandosi in proposito che ogni eventuale bonifica farà carico alla parte cedente, e da ogni altro gravame che possa pregiudicare la piena disponibilità, la commerciabilità ed il libero utilizzo, ed in tal sede il Consorzio, i consorziati o i ri-

spettivi aventi causa si dovranno obbligare a rilevare e difendere il Comune di Prato in ogni caso di evizione o molestia a norma di legge.

Il Consorzio lottizzante è tenuto a produrre al Comune entro i 30 (trenta) giorni antecedenti al termine stabilito per la cessione delle aree, la relativa documentazione catastale ed ipotecaria, i frazionamenti, il rilievo e la relazione tecnica ed ogni altra documentazione che sarà richiesta dal Comune.

In relazione alle aree previste in cessione gratuita dal Piano di Lottizzazione, a parziale modifica dei precedenti accordi convenzionali, si concorda che:

1) Stante l'impossibilità, a causa delle difficoltà da parte del Demanio in ordine alla cessione delle aree necessarie, di poter acquisire le aree di sedime della Gora Bina della superficie di circa mq. 898,00, rappresentate tra maggior consistenza in colore rosso nella tavola che si allega al presente atto sotto la lettera "D", il Consorzio Macrolotto Industriale n. 2 non dovrà dar corso alla procedura di sdemanializzazione delle suddette aree lungo via dei Confini; il Comune rinuncia pertanto definitivamente all'acquisizione delle aree di detto sedime, liberando di conseguenza il Consorzio da ogni obbligo in merito;

2) inoltre, dall'elenco delle aree da acquisire mediante l'attivazione del procedimento espropriativo, originariamente

pattuite, vengono stralciate le aree per totali mq _____, rappresentate tra maggior consistenza in colore rosso nella tavola che si allega al presente atto sotto la lettera "D" e identificate catastalmente nel documento che si allega al presente atto sotto la lettera "E".

3) in sostituzione dell'impegno ad acquisire e cedere gratuitamente al Comune le aree di cui ai precedenti punti 1) e 2), il Consorzio si obbliga a cedere a titolo gratuito all'Amministrazione Comunale di Prato le aree esterne alla lottizzazione, ma contigue alla stessa, rappresentate in colore blu nella tavola che si allega al presente atto sotto la lettera "D" e con campitura verde nella Tavola V.L. 00 "Planimetria Catastale individuazione aree pubbliche - Quadro d'unione", sopra allegata al presente atto sotto la lettera "C", aventi una superficie pari a circa mq. _____, doppia rispetto all'estensione di quelle alla cui acquisizione il Comune rinuncia con la sottoscrizione del presente atto;

Con riferimento al comparto viario e premesso che la manutenzione ordinaria e straordinaria era e resta a carico del Comune, prima della cessione dovranno essere eseguiti sulle infrastrutture viarie della lottizzazione, a cura e spese del Consorzio Macrolotto n. 2, senza possibilità di scomputo dagli oneri di urbanizzazione dovuti, gli interventi di risanamento consistenti nel ripristino della struttura stradale di tutte le

parti ammalorate a seguito del cedimento della pavimentazione stradale, identificabili con fessurazioni longitudinali e trasversali, o a pelle di cocodrillo/ragnatela, buche, avvallamenti, nonché dei chiusini rotti e dei marciapiedi, attraverso le seguenti opere:

a) risanamento dei tratti di marciapiedi avvallati e/o deteriorati con eventuale rifacimento di massetti e tappeti e ripristino di cordonati;

b) sostituzione di chiusini e pozzetti danneggiati, loro rialzamento in quota stradale, interventi sulle camerette o sui pozzetti, se necessari;

c) risanamento delle pavimentazioni stradali ammalorate, attraverso la rimozione e/o fresatura di tutti gli strati della pavimentazione per un'area opportunamente allargata, di forma rettangolare, con dimensione minima dei lati pari alla larghezza della corsia interessata, ricostruzione della struttura stradale opportunamente progettata secondo la normativa di settore, gli standard operativi del disciplinare per la gestione del cantiere stradale e le indicazioni del competente Servizio Mobilità e Infrastrutture, e preferibilmente formata da un sottofondo in misto cementato e strati superiori di conglomerato bituminoso;

d) ripristino della segnaletica stradale per i tratti stradali soggetti ad intervento..

A tal fine, entro novanta (90) giorni dalla sottoscrizione del presente atto il Consorzio dovrà presentare al Comune un censimento aggiornato, completo di fotografie e mappe con punti di ripresa redatte anche mediante impiego di strumenti topografici avanzati, degli interventi da eseguire, opportunamente classificati nelle tipologie sopra esposte.

Entro sei (6) mesi dalla sottoscrizione del presente atto il Consorzio dovrà presentare al Comune, che dopo verifica puntuale lo validerà, un progetto di dettaglio degli interventi da effettuarsi, corredato di grafici, planimetrie, foto e descrizione dei lavori.

I lavori previsti dovranno essere eseguiti entro dodici (12) mesi dall'approvazione da parte del competente organo dell'Amministrazione del progetto di cui al precedente capoverso.

Entro sei (6) mesi dall'ultimazione dei lavori dovranno essere prodotti i documenti necessari all'ottenimento della convalida da parte degli uffici preposti.

In ogni caso le predette opere dovranno essere completate, collaudate, convalidate e cedute all'Amministrazione Comunale unitamente alle aree di insistenza entro e non oltre il termine di validità della presente convenzione, fatti salvi i minori termini sopra specificati. Nel frattempo, fino al momento della cessione la manutenzione ordinaria e straordinaria del comparto

viario resterà ad esclusivo carico dell'Amministrazione Comunale, fatti salvi altri ulteriori ammaloramenti che si dovessero riscontrare nel corso dei lavori, che andranno ripristinati dal Consorzio con le stesse modalità sopra indicate.

Laddove nell'arco di tempo necessario al perfezionamento delle cessioni delle aree si verificassero condizioni oggettive ostative al trasferimento, le quantità mancanti dovranno essere reperite perlomeno in misura doppia, anche al di fuori dal perimetro del P.d.L. e previo parere positivo dei competenti uffici comunali. In caso di cessione di una superficie di pari dimensione, dovrà essere corrisposta una compensazione di valore pari ad Euro 70,00 al mq. In via generale, nel caso in cui sia proposta la cessione di una superficie di minor dimensione rispetto a detto livello minimo, dovrà essere corrisposta una compensazione di valore pari ad Euro 70,00 al mq. per la differenza tra detta estensione minima e la superficie di quanto proposto in cessione. In ogni caso la quantità complessiva di standard non potrà mai essere inferiore alla quantità prevista dal Piano di Lottizzazione. Quanto sopra rimane valido sia per le superfici a verde che anche per eventuali ulteriori superfici di mancata cessione destinate comunque ad urbanizzazione primaria, mentre eventuali superfici di mancata cessione destinate ad urbanizzazione secondaria dovranno essere valutate puntualmente, caso per caso.

Relativamente alle proposte transattive pervenute o che perverranno all'Amministrazione Comunale da parte di singoli consorziati in merito alla mancata cessione di aree a standard con sostituzione o permuta con altre aree, le stesse dovranno essere istruite e trasmesse direttamente dal Consorzio Macrolotto Industriale n. 2.

Il Consorzio si obbliga inoltre a cedere gratuitamente al Comune di Prato i terreni di proprietà del Sig. Ciardi Fiorenzo, soggetto non aderente al Consorzio, identificati al C.T. del Comune di Prato nel foglio di mappa 94 dalle particelle 505 di mq. 692 e 506 di mq. 204 e rappresentati con campitura rossa nella tavola V.L. 00 "Planimetria Catastale individuazione aree pubbliche - Quadro d'unione", sopra allegata al presente atto sotto la lettera "C", utilizzati senza un valido titolo per l'intervenuta realizzazione della sede stradale di Viale Enrico Berlinguer, attualmente aperta al pubblico transito, sperando ogni utile tentativo per conseguirne bonariamente la proprietà, tentativo del quale dovrà essere fornita idonea dimostrazione al Comune. In mancanza di intesa, l'Amministrazione Comunale per conseguire la proprietà delle aree in questione attiverà, ove ne sussistano i presupposti di legge, il procedimento di acquisizione sanante di cui all'art. 42-bis del D.P.R. n. 327/2001, preso atto che il competente servizio Mobilità e Infrastrutture ha già accertato la necessità del mantenimento

della predetta viabilità pubblica, procedimento i cui costi saranno interamente a carico del Consorzio, compresi gli indennizzi per il pregiudizio patrimoniale e non patrimoniale e il risarcimento per il periodo di occupazione illegittima dell'area, comunque definiti anche a seguito di contenzioso, e le relative spese tecniche, legali e fiscali. Il Comune consentirà al Consorzio di intervenire su osservazioni del proprietario a soli fini consultivi, restando inteso cioè che la statuizione definitiva circa gli indennizzi spettanti sarà di esclusiva competenza del Dirigente dell'Ufficio Espropri. In caso di parziale o totale soccombenza in un eventuale contenzioso, il Consorzio non potrà sollevare eccezioni di nessun tipo nei confronti del Comune di Prato. In ogni caso il Consorzio accetterà incondizionatamente le determinazioni degli indennizzi risultanti da rideterminazione e/o aggiornamento amministrativo da parte del Comune, effettuate prima dell'emissione del decreto d'esproprio anche a seguito di osservazioni o documentazioni pervenute dal proprietario ai fini della determinazione del valore da attribuire alle aree, e accetterà inoltre incondizionatamente le determinazioni degli indennizzi definitivi risultanti da provvedimento della competente Commissione Provinciale Espropri o dell'eventuale terna arbitrale nominata ai sensi dell'art. 21 del D.P.R. n. 327/2001, e da sentenze, ancorché non passate in giudicato, o da transazioni stipulate tra Comune

e proprietario, con accollo delle relative spese legali. A tal proposito, il Comune consentirà al Consorzio di intervenire senza alcun potere vincolante su ipotesi di transazioni.

A tal fine, conformemente a quanto convenuto nel "disciplinare delle attività espropriative necessarie all'attuazione del Macrolotto industriale Sud-Est", stipulato con atto ai rogiti del Notaio Stefano Balestri del 6 maggio 1993, rep. n. 108.660, il Consorzio, entro 30 (trenta) giorni dalla richiesta, trasferirà al Comune di Prato le somme occorrenti alla corresponsione o al deposito degli indennizzi spettanti ai sensi della predetta norma e le spese accessorie e fiscali, determinate dal competente Ufficio Espropri del Comune, e presterà per un pari importo idonea cauzione finanziaria, avente i requisiti e le condizioni contrattuali che saranno ritenute idonee dal predetto ufficio, a garanzia di eventuali maggiori costi che dovessero derivare in relazione ai predetti indennizzi, ed in particolare dalla rideterminazione e/o aggiornamento in via amministrativa degli indennizzi da parte del Comune, dalla determinazione definitiva degli indennizzi o da contenziosi in sede giurisdizionale nell'ambito della procedura di acquisizione sanante, nonché a garanzia delle relative maggiori spese accessorie, legali e fiscali. Tale garanzia sarà svincolata una volta che saranno stati determinati in modo inoppugnabile gli indennizzi di cui sopra, purché siano state versate dal Consorzio le eventuali

maggiori somme necessarie. Il Consorzio si impegna a corrispondere entro 60 (sessanta) giorni dalla richiesta del Comune le somme integrative di cui sopra, fatti salvi i minori tempi imposti da provvedimenti dell'Autorità Giudiziaria.

ART. 4

Verde pubblico e verde di comparto in fregio stradale

(art. 5.5.2 delle N.T.A. del P.G.O.C.)

Il Consorzio Macrolotto 2 si impegna, per l'intera durata della presente convenzione, a farsi carico della manutenzione delle aree destinate a verde pubblico (ad esclusione di quelle in fregio a Via E. Berlinguer), sia prima che dopo la cessione gratuita di tali aree al Comune, con le seguenti modalità:

- minimo 8 (otto) tagli all'anno del manto erboso, previa rimozione dei rifiuti presenti, con spollonatura delle alberature presenti;
- manutenzione, controllo ed efficientamento degli impianti di irrigazione esistenti;
- assunzione a proprio carico delle utenze acqua ed energia elettrica;
- tempestiva sostituzione delle alberature morte o gravemente ammalate.

Anche le aree a verde di comparto d'uso pubblico (giardini, rotonde, aree verdi di fregio stradale, vasche giardino e cigli) dovranno essere mantenute con le stesse modalità di cui sopra.

Con riferimento a tali aree, conformemente all'art. 5.5.2 delle N.T.A. del P.G.O.C., esse rimarranno di proprietà dei singoli consorziati ma vincolate urbanisticamente all'uso pubblico a favore della generalità dei cittadini, con obbligo per il Consorzio ed i soggetti consorziati di effettuare, entro i termini di validità della convenzione, la dovuta trascrizione nei Registri Immobiliari prescritta dall'art. 2645-quater c.c.

Le aree del verde di comparto in fregio stradale, ad esclusione delle vasche giardino, potranno essere privatizzate, previo versamento al Comune a titolo di monetizzazione degli standard sottratti dell'importo di Euro 70,00 al mq., e quindi anche recintate, purché preventivamente a tale modifica sia presentato un progetto unitario del verde stesso da sottoporre all'approvazione dei competenti uffici comunali.

In questa prospettiva, il Consorzio Macrolotto 2 si impegna ad individuare, entro il termine di validità della presente convenzione, un soggetto gestore che curi la manutenzione del verde, sul modello delle APEA (Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate) di cui al D.P.G.R. Toscana 2 dicembre 2009, n. 74/R.

Il Consorzio si impegna a produrre annualmente al Comune di Prato un report sulla gestione e manutenzione del verde di cui al seguente articolo. Sarà cura del Servizio Comunale preposto al verde pubblico effettuare almeno due verifiche annuali.

ART. 5

Garanzie finanziarie

A copertura di tutte le obbligazioni assunte con la stipula del presente atto, il Consorzio Macrolotto 2 rilascia al Comune di Prato, in sostituzione delle polizze fideiussorie n. 530/13/9147 emessa da Compagnia Italiana di Previdenza, Assicurazioni e Riassicurazioni S.p.A. il 5 marzo 2009 e n. 1061206 emessa da Assicuratrice Edile S.p.A. il 5 agosto 1997 e loro successive appendici e variazioni, prestate in precedenza a garanzia degli obblighi legati alla convenzione di lottizzazione, le quali verranno tempestivamente svincolate, la nuova fideiussione / polizza fideiussoria n. _____ emessa da _____ il _____ per l'importo di Euro 2.000.000,00 (due milioni/00). Tale garanzia è prestata, in particolare ma non in via esclusiva, a copertura dei seguenti adempimenti:

- completamento della realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal Piano di Lottizzazione, con particolare riferimento all'esecuzione dei lavori di sistemazione delle aree a verde di cui al progetto approvato con D.C.C. n. 2 del 12 gennaio 2016, di cui al precedente art. 2;

- versamento nei termini pattuiti delle somme necessarie all'offerta delle indennità provvisorie di esproprio, per la parte ancora non versata (determinata all'attualità in Euro 85.849,00), e delle eventuali maggiori spese espropriative

eventualmente dovute in derivazione della rideterminazione in via amministrativa delle indennità provvisorie, della determinazione amministrativa delle indennità definitive, di transazioni e sentenze, in relazione al procedimento espropriativo finalizzato all'acquisizione delle aree ricomprese nel progetto definitivo approvato con la predetta D.C.C. n. 2/2016, di cui al precedente art. 2;

- cessione gratuita al Comune di tutte le aree di terreno aventi destinazione pubblica in base al Piano di Lottizzazione e delle altre aree, anche esterne al Piano, previste in cessione ai sensi della presente convenzione, di cui al precedente art. 3;

- esecuzione degli interventi di risanamento delle viabilità stradali di cui al precedente art. 3;

- trasferimento a titolo gratuito al Comune dei terreni di proprietà del Sig. Fiorenzo Ciardi di cui al precedente art. 3, e, ove si renda necessario attivare il procedimento di acquisizione sanante di cui all'art. 42-bis del D.P.R. n. 327/2001, versamento nei termini assegnati dal Comune delle somme occorrenti alla corresponsione o al deposito degli indennizzi spettanti ai sensi della predetta norma e delle spese accessorie e fiscali;

- manutenzione, per l'intera durata della presente convenzione, delle aree destinate a verde pubblico (ad esclusione di quelle in fregio a Via E. Berlinguer) e a verde d'uso pubblico, di cui

al precedente articolo 4;

- assoggettamento all'uso pubblico delle aree destinate a verde di comparto in fregio stradale di cui al precedente art. 4, e trascrizione nei Registri Immobiliari di Prato del relativo vincolo;

La fidejussione di cui sopra sarà svincolata una volta adempite compiutamente ed interamente tutte le obbligazioni assunte con la stipula del presente atto e determinate in modo inoppugnabile le indennità espropriative definitive di cui al precedente articolo 2, purché siano state versate dal Consorzio le eventuali maggiori somme necessarie.

Con riferimento a questa fidejussione potranno essere richiesti svincoli parziali in misura proporzionale al valore degli adempimenti e delle attività effettuate, qualora il Comune di Prato li ritenesse possibili avuto riguardo alla puntualità dell'esecuzione delle opere, al corretto adempimento di tutti gli obblighi assunti dal Consorzio e alla progressiva determinazione definitiva delle indennità espropriative.

Nel caso in cui non venisse ottemperato agli impegni come sopra assunti nei termini previsti e/o ottemperato soltanto in parte, e ciò risultasse a seguito di formale contestazione del Comune, il Consorzio Macrolotto Industriale n. 2 autorizza fin d'ora l'Amministrazione Comunale ad utilizzare la garanzia finanziaria prestata, previo incameramento o escussione della stessa, e

a provvedere all'esecuzione diretta delle opere pubbliche e degli interventi manutentivi mancanti o non eseguiti correttamente e ad attivare le procedura espropriative e/o giudiziarie occorrenti all'acquisizione in proprietà delle aree a destinazione pubblica e alla costituzione del vincolo d'uso pubblico sulle aree destinate a verde di comparto in fregio stradale, fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale della rivalsa sul Consorzio Macrolotto nei modi e con i privilegi delle imposte dirette, nel caso in cui la somma prestata a garanzia non risultasse sufficiente a coprire le spese sostenute.

ART. 6

Durata della convenzione

In considerazione degli adempimenti ancora da eseguire e dei tempi non ancora certi relativi al trasferimento al Comune di Prato di alcuni terreni destinati ad opere di urbanizzazione per l'instaurazione di procedure di espropriazione per la pubblica utilità, che implicano anche il coinvolgimento di soggetti terzi, il termine di scadenza della presente convenzione è pattuito in 5 (cinque) anni decorrenti dalla data di approvazione della variante urbanistica da parte del Consiglio Comunale, approvazione avvenuta con D.C.C. n. _____ del _____, la quale pertanto verrà meno il _____.

Entro tale termine, fatti salvi i termini più brevi sopra spe-

cificati, dovranno essere eseguite tutte le obbligazioni assunte, compreso il trasferimento integrale a favore del Comune di Prato dei terreni e delle opere di urbanizzazione realizzate.

Art. 7

Salvezza dei diritti di terzi

Sono fatti salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi, nei confronti dei quali il Comune di Prato deve essere rilevato completamente indenne, sia dal Consorzio richiedente che dai soggetti consorziati e dai loro successori o aventi causa a qualsiasi titolo, con obbligo di riparare e risarcire tutti i danni eventualmente derivanti dalla esecuzione delle opere di cui alla presente convenzione.

ART. 8

Rinvio alle precedenti convenzioni

Per quanto non modificato con la presente convenzione, valgono e continuano ad obbligare entrambe le parti contraenti le clausole e le condizioni stabilite nella convenzione di variante organica al piano di lottizzazione stipulata l'8 luglio 1999 e nel disciplinare delle attività espropriative stipulato il 6 maggio 1993, sopra citati;

Art. 9

Trascrizione

Il "Consorzio Macrolotto Industriale n. 2 di Prato" dichiara e riconosce di stipulare la presente convenzione, avente caratte-

re novativo della convenzione di variante organica al piano di lottizzazione stipulata con atto pubblico ai rogiti del Notaio Stefano Balestri dell'8 luglio 1999, rep. n. 131412/30287, per sé, aderenti al Consorzio e rispettivi aventi causa a qualsiasi titolo e, pertanto, mentre si impegna a trasferire ad eventuali aventi causa gli impegni, servitù, vincoli, obbligazioni ed oneri reali da essi portati, mediante inserimento di apposita clausola negli atti di trasferimento totale o parziale della proprietà degli immobili, ne autorizza la trascrizione a favore del Comune di Prato e contro di esso medesimo e dei soggetti consorziati, con esonero per il Conservatore dei registri Immobiliari di Prato da ogni responsabilità al riguardo.

Eventuali clausole contrarie di vendita non avranno efficacia nei confronti del Comune.

Ai fini della trascrizione si rimanda al prospetto sopra allegato al presente atto sotto la lettera "B", approvato e firmato dai contraenti e da me notaio, contenente l'elenco particellare delle aree e delle proprietà interessate dalla lottizzazione.

Art.10

Spese

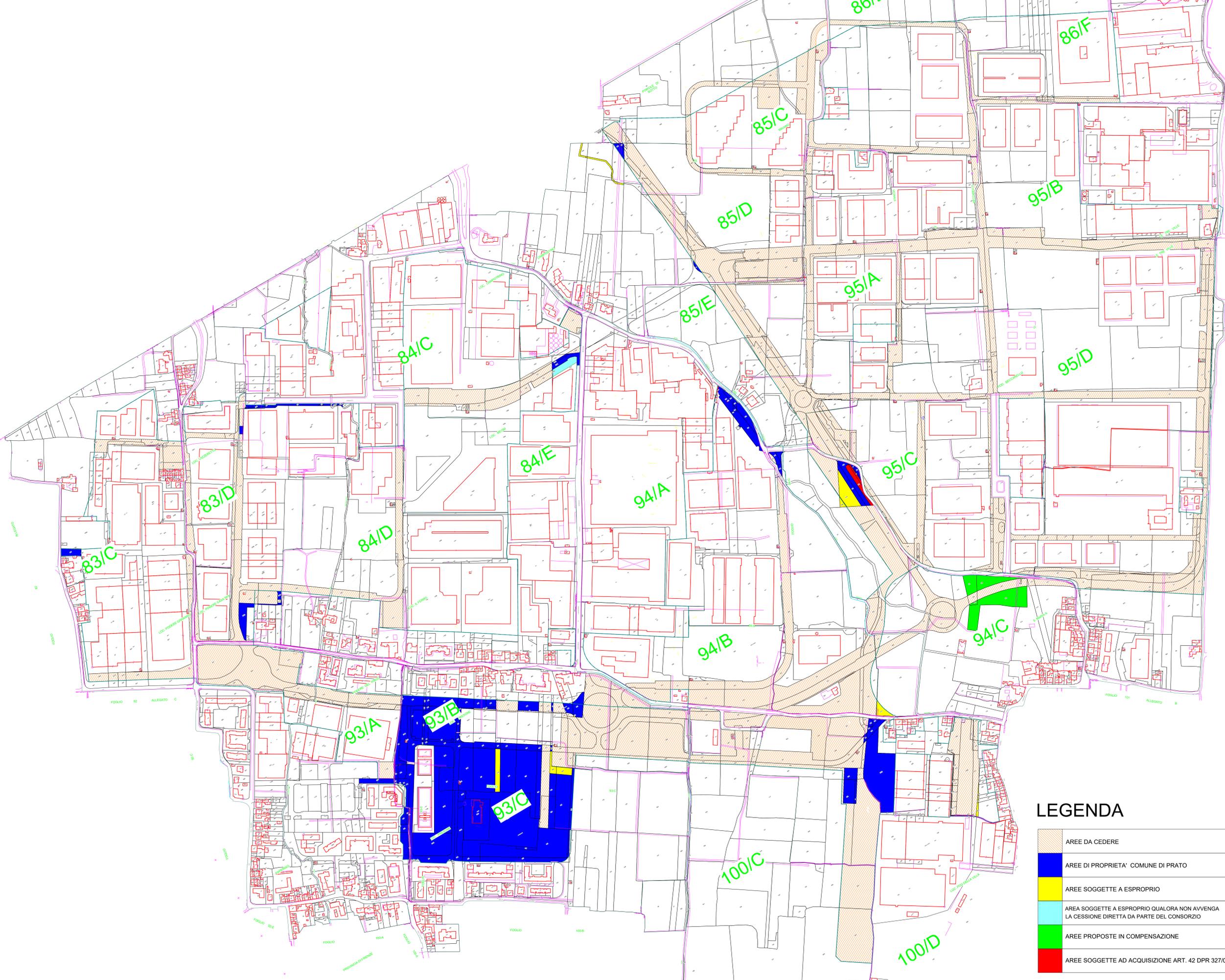
Le spese e tasse tutte inerenti e conseguenti al presente atto e ai successivi contratti e provvedimenti necessari alla sua attuazione, comprese quelle delle copie degli atti e delle note di trascrizione per il Comune, sono a carico del "Consorzio In-

dustriale Macrolotto n. 2 di Prato", che se le assume, impegnandosi a trasmettere, entro e non oltre 30 giorni dalla data di registrazione, copia del presente atto al Comune di Prato - Servizio Urbanistica.

In particolare, a titolo meramente esemplificativo, faranno carico al Consorzio, ai soggetti consorziati e ai rispettivi aventi causa: tutte le spese e gli oneri, sia notarili sia tecnici che fiscali, relativi alla cessione al Comune e all'asserimento all'uso pubblico dei terreni e delle opere urbanizzative ivi insistenti, ad eventuali permutate e in generale a tutti i trasferimenti immobiliari disciplinati dal presente atto; il costo dei frazionamenti catastali necessari ad individuare le aree oggetto di trasferimento in proprietà; gli oneri fiscali, tecnici, legali ed accessori connessi alle procedure espropriative di cui ai precedenti articoli.

Le parti esonerano me Notaio dalla lettura degli allegati, dichiarando di averne esatta conoscenza.

Il presente atto, sottoscritto da persona di mia fiducia ed integrato di mia mano su __ pagine di __ fogli, viene letto da me Notaio alle parti che lo approvano ed è sottoscritto alle ore __ e __ minuti.



LEGENDA

- AREE DA CEDERE
- AREE DI PROPRIETA' COMUNE DI PRATO
- AREE SOGGETTE A ESPROPRIO
- AREE SOGGETTE A ESPROPRIO QUALORA NON AVVENGA LA CESSIONE DIRETTA DA PARTE DEL CONSORZIO
- AREE PROPOSTE IN COMPENSAZIONE
- AREE SOGGETTE AD ACQUISIZIONE ART. 42 DPR 327/01

Revisione	01	22/06/2017	Paggi	Aggiornamenti e revisione generale	01
REVISIONE	00	09/09/2017	Paggi	Emissione	00
REVISIONE			Approvato	Modifiche/Integrazioni/Status	

Progetto: COSEI MACI - PIANO DI MANUTENZIONE P.S.L. Foglio: 25 Disegnato: Cat. Gen. Controllato: Ing. Poggelli

LOTTIZZAZIONE MACROLOTTO 2

PIANO DI LOTTIZZAZIONE

VARIANTE ALLA LOTTIZZAZIONE

Scala:	1:2500	Data Revisione "01":	13/06/2017	Elaborato:	PLANIMETRIA CATASTALE INDIVIDUAZIONE AREE PUBBLICHE - QUADRO D'UNIONE -
Autore:	V.L.	Revisione:	01		
Categoria:	Cat. GEN				
Scale:		Data:	22/06/2017		

CONSORZIO MACROLOTTO INDUSTRIALE n°2 DI PRATO

Via Valentini n.14 - 59100 - Prato (PO)
Tel. Segreteria: 0574 / 455215 - Fax: 0574 / 455213
P. IVA 01598790976
email: macrotto2@macrotto2.com - macrotto2@pec.usp.prato.it

Il consiglio di amministrazione del Consorzio Macrolotto n.2 di Prato
Presidente: **Sig. Franco Ciampolini**
Vice Presidente: **Sig. Roberto Rosati**

 studio tecnico edilprogetti s.r.l. SOCIETA' DI INGEGNERIA	 Dott. Ing. Patrizio Puggelli Collaboratore
---	--