

**ACCORDO PROCEDIMENTALE (EX ART. 11 L. 241/1990)****- PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO N. 330/2014 -****Deposito CAP di Via del Lazzeretto e modifica a Piano di Recupero n. 68 via Vestri, via Livi, via del Romito**

L'anno duemila \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) il giorno \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) del mese di \_\_\_\_\_, nell'Ufficio di \_\_\_\_\_, avanti a me \_\_\_\_\_ si costituiscono:

da una parte:

- il **COMUNE DI PRATO**, Cod. Fisc. 84006890481, con sede in Prato, Piazza del Comune n. 2, nella/e persona/e del/i Dirigente/i Responsabile/i del/i Servizio/i \_\_\_\_\_

Nome/cognome \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, domiciliato ai fini della propria carica presso la sede del \_\_\_\_\_, in via \_\_\_\_\_, n. \_\_\_\_;

e dall'altra parte, in qualità di Promotori del Piano Attuativo n. 330, in solido tra loro:

- la società **CAP CASA S.P.A.**, cod. fisc. 01967810977, con sede in Prato, P.zza Duomo n. 18, rappresentata dal \_\_\_\_\_ in qualità di \_\_\_\_\_;

- la società **C.A.P. SOCIETÀ COOPERATIVA**, cod. Fisc. n. 00409720489, con sede in Prato, P.zza Duomo n. 18, rappresentata dal \_\_\_\_\_ in qualità di \_\_\_\_\_;

nel proseguo del presente atto anche denominati "Promotori".

Detti comparenti, della cui identità io \_\_\_\_\_ sono personalmente certo, avendo i requisiti di legge, rinunciano d'accordo fra loro e con il mio consenso all'assistenza dei testimoni per il presente atto, con il quale:

**PREMESSO CHE:****Intervento nell'area di Via Vestri, Via del Romito e Via Livi**

- in data 11/01/1997, con P.G. n. 2.510, la società C.A.P. S.R.L., dante causa della comparente società CAP CASA S.P.A., presentò, in relazione ad un complesso immobiliare urbanisticamente storicizzato di sua proprietà, posto in Prato tra via Vestri, via del Romito, via Livi, nel quale trovavano sede il deposito e l'officina degli automezzi delle autolinee di C.A.P. Soc. Coop., azienda che gestisce storicamente il servizio di trasporto pubblico locale nell'area pratese, il Piano di Recupero n. 68 per la ristrutturazione urbanistica di tali immobili da riconvertire a destinazione residenziale, in vista della prevista ricollocazione della gestione dei servizi per il trasporto pubblico in una posizione più decentrata;
- il P.d.R. n. 68 è stato adottato dall'Amministrazione Comunale con Delibera del Consiglio Comunale n. 173 del 30/07/1998 e definitivamente approvato con D.C.C. n. 57 del 15/04/1999;
- con l'atto unilaterale d'obbligo autenticato dal Notaio Francesca Volkhart di Prato il 15/04/2004 con Rep. n. 11.666, registrato a Prato il 26/04/2004 al n. 1446, la società C.A.P. S.R.L. si impegnò nei confronti del Comune di Prato a dare attuazione al P.d.R. n. 68 ed in particolare ad eseguire direttamente le opere di urbanizzazione e gli standard previsti dal Piano di Recupero;

- una parziale attuazione delle previsioni del P.d.R. ha avuto luogo con il rilascio dei Permessi di Costruire P.G. n. 94.445 del 20/12/2004 (P.E. n. 2813/2004) e P.G. n. 176.950 del 27/11/2015 in variante (P.E. n. 3144/2015) per il fabbricato "Edificio 1", P.G. n. 94.431 del 20/12/2004 (P.E. n. 2811/2004) e P.G. n. 174.118 del 18/12/2014 in variante (P.E. n. 3352/2014) per il fabbricato "Edificio 2", P.G. n. 94.435 del 20/12/2004 (P.E. n. 2812/2004) e P.G. n. 174.124 del 18/12/2014 in variante (P.E. n. 3349/2014) per il fabbricato "Edificio 3", P.G. n. 94.449 del 20/12/2004 (P.E. n. 2814/2004) per l'edificio "Ex Cormatex", e P.G. n. 27.679 del 30/04/2004 (P.E. n. 997/2004) quanto alla demolizione dei fabbricati preesistenti ed alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, permessi il cui termine di fine lavori è stato in ultimo prorogato fino al 26/07/2017;
- in sede di rilascio del titolo edilizio P.G. n. 27.679 del 30/04/2004 (P.E. n. 997/2004), C.A.P. S.R.L. prestò la fideiussione bancaria n. 56170892 emessa da RAS - Agenzia Prato Ovest il 04/03/2005 per l'importo di Euro 764.617,22.= a garanzia della realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria connesse all'intervento edilizio in parola, successivamente integrata con appendice di polizza n. 58359204 emessa dal medesimo istituto assicurativo il 17/10/2005 per l'importo di Euro 94.952,00.=;
- per le necessità di riorganizzazione dell'azienda concessionaria del trasporto pubblico locale, con istanza P.G. n. 17.190 del 06/02/2014 CAP CASA S.P.A. richiese una modifica al Piano di Recupero n. 68, denominata Piano Attuativo n. 330 "Ex Cormatex", comportante una diversa destinazione d'uso prevalente dell'edificio una volta utilizzato dalla ditta Cormatex, ovvero terziaria (uffici) anziché residenziale e commerciale, ed i conseguenti adeguamenti delle relative opere di urbanizzazione circostanti;
- detto Piano comportava inoltre una minore quantità delle aree previste in cessione all'A.C. quali standard urbanistici, della quale proponeva la monetizzazione;
- l'area compresa tra via Vestri, via Livi, via del Romito interessata dal Piano di Recupero n. 68 coincide oggi con il comparto "A" del Piano Attuativo n. 330/14;

#### **Intervento nell'area di Via del Lazzeretto**

- in considerazione della progressiva dismissione degli immobili strumentali nell'area di cui al precedente alinea, fu avviato un confronto con l'A.C. per ricollocare il deposito automezzi ed i servizi di assistenza in un'area più periferica della città;
- a tal fine, in data 23/01/2006, con istanza protocollata al n. 4.968 di P.G. (P.E. n. 161/2006), la società TRE-RO S.R.L., controllata da C.A.P. Soc. Coop. ed in seguito incorporata dalla capogruppo, richiese al Comune di Prato il Permesso di Costruire per la realizzazione di un manufatto in parte destinato a parcheggio bus e deposito ed in parte ad uso autofficina meccanica, auditorium ed uffici, su area di sua proprietà posta in Prato, tra via del Lazzeretto ed il tracciato dell'Autostrada A11;
- il Comune di Prato subordinò il rilascio del permesso di costruire all'impegno da parte della società richiedente all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria su via del Lazzeretto connesse al progettato insediamento ed alla realizzazione, al di fuori dello scomputo dagli oneri di urbanizzazione, di interventi complementari al suddetto titolo edilizio volti al potenziamento della rete stradale di connessione dell'area con le viabilità principali, con specifico riferimento al finanziamento della realizzazione del collegamento viario tra via Edison e via delle Fonti previsto dal R.U., e di alcune opere dirette alla compensazione e mitigazione degli effetti negativi ambientali;
- conseguentemente, in data 28/02/2008 la società TRE-RO S.R.L., con l'atto unilaterale d'obbligo autenticato nella firma dal Notaio Francesca Volkhart di Prato

- con Rep. n. 17.785, registrato a Prato il 29/02/2008 al n. 3.026, si impegnò alla diretta esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria su via del Lazzeretto connesse all'intervento edilizio di cui al Permesso di Costruire P.G. n. 4.968 del 23/01/2006, a scomputo degli oneri urbanizzativi dovuti, tra cui in particolare la sistemazione a verde pubblico e parcheggio pubblico di un'area in fregio a via del Lazzeretto della superficie di circa mq. 4.146,21, prestando la polizza fideiussoria n. 49548035 emessa da Unipol in data \_\_\_\_\_ per l'importo di Euro 212.000,00.=-;
- inoltre, con l'atto unilaterale d'obbligo autenticato nella firma dal Notaio Francesca Volkhart di Prato in pari data con Rep. n. 17.792, registrato a Prato il 29/02/2008 al n. 3.055, e con la successiva convenzione ai rogiti del medesimo Notaio del 03/07/2008, Rep. n. 18.178, registrata a Prato il 09/07/2008 al n. 9.626, TRE-RO S.R.L., si impegnò nei confronti del Comune di Prato alla realizzazione dei predetti interventi complementari al titolo edilizio, ed in particolare si obbligò, al di fuori degli oneri urbanizzativi dovuti:
    - a) a finanziare, fino alla concorrenza di Euro 765.500,00.= IVA inclusa, la realizzazione del collegamento viario tra via Edison e via delle Fonti, intervento inserito nel programma triennale comunale delle opere pubbliche, il cui progetto definitivo, redatto dal competente servizio comunale, è stato approvato con D.G.C. n. 241 del 22/05/2008, garantendo il finanziamento con fidejussione bancaria n. 33394/10 rilasciata da Cariprato in data 03/07/2008 per l'importo di Euro 995.150,00.=-;
    - b) a realizzare, prima dell'entrata in esercizio del deposito/officina, una schermatura anti rumore per l'abbattimento delle emissioni sonore, del costo stimato di Euro 120.000,00.=-, consegnando all'uopo altra fidejussione bancaria n. 33395/10 rilasciata da Cariprato in data 03/07/2008 per l'importo di Euro 156.000,00.=-;
    - c) a commissionare la fornitura e la messa a dimora nelle aree limitrofe di circa 400 piante di alto fusto, a compensazione dell'aggravio di emissioni inquinanti per la zona, per un impegno di spesa massimo di Euro 80.000,00.=-, consegnando ulteriore fidejussione bancaria n. 33393/10 rilasciata da Cariprato in data 03/07/2008 per l'importo di Euro 104.000,00;
    - d) a fare effettuare (così come è successivamente avvenuto), prima del rilascio del titolo edilizio, il monitoraggio dello stato della qualità dell'aria attuale e la simulazione della qualità dell'aria dopo l'entrata in esercizio dell'attività, con riferimento agli inquinanti quali CO<sub>2</sub>, Pm<sub>10</sub> e NO<sub>X</sub>, e uno studio sulle occorrenti mitigazioni ambientali, impegnandosi ad effettuare tutti gli interventi di mitigazione e compensazione necessari a contenere gli agenti inquinanti al di sotto dei livelli consentiti dalla legge in base al predetto studio;
  - a seguito dell'assunzione di tali obbligazioni, il Comune di Prato rilasciò in data 25/09/2008 il Permesso di Costruire P.G. n. 4.968/2006, dopodiché TRE-RO S.R.L. diede inizio alla costruzione del nuovo edificio produttivo e direzionale, attualmente realizzato solo in parte;
  - in vista della realizzazione del nuovo collegamento stradale tra via Edison e Via delle Fonti, TRE-RO S.R.L., in adempimento dei sopra citati impegni, finanziò l'acquisizione al patrimonio comunale di alcune aree interessate dalla predetta opera pubblica, avvenuta con l'atto di compravendita ai rogiti del Notaio Francesca Volkhart di Prato del 23/04/2009, Rep. n. 19.087, in esecuzione delle Deliberazioni della Giunta Comunale n. 241 del 22/05/2008 e n. 506 del 04/11/2008, sostenendo le spese occorrenti al pagamento del corrispettivo d'acquisto convenuto dal Comune con i proprietari nonché le spese tecniche, notarili e fiscali;

- con Determinazione Dirigenziale n. 3776 del 24/12/2009 il Dirigente del Servizio Mobilità e Traffico diede atto che per l'acquisizione di tali aree TRE-RO S.R.L. ha speso la somma complessiva di euro 66.422,00.=;
- successivamente all'avvio dei lavori di realizzazione del nuovo deposito automezzi e della nuova officina delle Autolinee CAP nell'area di via del Lazzeretto, con il protocollo d'intesa sottoscritto il 27/12/2011 l'Amministrazione Comunale e le società del Gruppo CAP avviarono un percorso amministrativo per realizzare nella zona di via del Porcile, più idonea allo scopo in quanto molto prossima al casello autostradale di Prato Est e direttamente collegata agli assi dello scorrimento veloce cittadino, una struttura analoga a quella abilitata in via del Lazzeretto nella quale localizzare e concentrare le infrastrutture strumentali alle attività delle Autolinee CAP;
- in tale sede fu convenuto che, nelle more della realizzazione della nuova struttura nell'area di via del Porcile, TRE-RO s.r.l. avrebbe portato avanti la costruzione del manufatto in via del Lazzeretto secondo il progetto concessionato limitatamente alle opere necessarie a garantirne l'uso provvisorio di officina e deposito dei bus, uso provvisorio che avrebbe dovuto limitarsi al tempo strettamente necessario alla realizzazione del nuovo deposito in via del Porcile;
- sempre in quella sede, il Comune di Prato si impegnò a sospendere i lavori di realizzazione del predetto collegamento viario fra via Edison e via delle Fonti ed autorizzò la sospensione dell'erogazione del relativo finanziamento da parte di TRE-RO S.R.L. e dell'esecuzione da parte della stessa di tutte le altre opere previste dalla sopra citata convenzione ai rogiti del Notaio Volkhart del 03/07/2008, in vista della rinuncia definitiva a tali obbligazioni che sarebbe intervenuta con il rilascio del permesso di costruire relativo al nuovo deposito/officina in via del Porcile;
- tuttavia, nei termini che le parti si erano assegnati non fu possibile dare positiva conclusione al tentativo di trasferire le strutture strumentali al servizio di T.P.L. dall'area in via del Lazzeretto all'area individuata in via del Porcile, ragion per cui, tornate in pieno vigore le obbligazioni convenzionali assunte in precedenza da TRE-RO S.R.L. nei confronti del Comune di Prato, si pose la questione di dare esecuzione alle prescrizioni della Pratica Edilizia n. 161/2006 ed ai relativi atti d'obbligo e convenzione;
- in relazione al predetto intervento edificatorio in via del Lazzeretto, CAP Soc. Coop., subentrata alla controllata TRE-RO S.R.L. nella proprietà dell'area, presentò con istanza P.G. n. 51.410 del 03/04/2015 un'ulteriore variante in corso d'opera (P.E. n. 818/2015) che prevedeva la riduzione delle volumetrie concessionate nonché la modifica di una parte delle destinazioni d'uso previste dalla P.E. n.161/2006, tra cui in particolare la cancellazione della previsione di realizzare uffici, fondi commerciali ed un auditorium a vantaggio di un ampliamento dell'autofficina meccanica);
- l'area in via del Lazzeretto interessata dalle P.E. n. 161/2006 e n. 818/2015 coincide oggi con il comparto "B" del Piano Attuativo n. 330/14;

#### **Finalità e intenti del Piano Attuativo n. 330 Unificato**

- la Commissione Consiliare n. 4 "Urbanistica, Ambiente e Protezione Civile" ha esaminato congiuntamente il Piano Attuativo n. 330 e la variante edilizia P.E. n. 818/2015 e ha dato indicazione agli uffici di individuare una soluzione capace di dare contestuale definizione ai procedimenti ed interventi edilizi ed urbanistici già in corso ma ancora da completare sia nel compendio immobiliare compreso tra via Vestri, via Livi e via del Romito sia nell'area di via del Lazzeretto, manifestando in particolare l'opportunità, in considerazione delle mutate esigenze della mobilità nella zona de Le Badie, di porre a carico delle società del Gruppo CAP, anziché la

realizzazione del collegamento viario tra via Edison e via delle Fonti previsto dalla convenzione urbanistica del 03/07/2008 e delle opere di urbanizzazione primaria direttamente connesse all'intervento edilizio di cui alla P.E. n. 161/2008 disciplinate dall'atto d'obbligo del 28/02/2008, l'esecuzione di un parcheggio pubblico e di altre opere di urbanizzazione primaria nell'area scoperta prospiciente il nuovo deposito/officina di via del Lazzeretto;

- in tale prospettiva, a definizione dei due predetti interventi edilizi, avviati ma non conclusi, con istanza P.G. n. 180.874 del 06/02/2014 CAP CASA S.P.A. e CAP. Soc. Coop. hanno presentato una nuova soluzione unificata del Piano Attuativo n. 330, ridenominato "PdR unificato CAP", articolata in tre distinti comparti urbanistici, ed in particolare:

a) il **Comparto "A"** coincide con la perimetrazione del già approvato Piano di Recupero n. 68 e comprende il sopra descritto complesso edilizio posto tra via Vestri, via del Romito e via Livi, con le relative aree di pertinenza, interamente di proprietà di CAP CASA S.P.A. o suoi aventi causa, individuato nel Catasto Terreni del Comune di Prato dalle particelle 473, 1113, 1114, 1115, 1117, 1119, 1121, 1122 e 1123 del foglio di mappa 62; in relazione a detto compendio immobiliare dell'estensione di circa mq. 15.836,09 il Piano non comporta modifiche ai carichi urbanistici già approvati con il P.d.R. n. 68, ma prevede una diversa destinazione d'uso (da residenziale e commerciale ad uffici) per l'edificio definito "ex Cormatex" ubicato in via Vestri ed una minore quantità delle aree previste in cessione all'A.C. quali standard urbanistici del Piano nella misura di mq. 1.082,54, minor quantità compensata con il reperimento nel Comparto "C" del Piano di un'area prevista in cessione della superficie di mq. 1.786,19 (misura corrispondente ai mq. 1.082,54 non reperiti moltiplicati per il coefficiente 1,65 determinato in base ai parametri della tabella approvata con D.G.C. n. 187/2008, in considerazione del fatto che i due comparti appartengono a diverse unità territoriali omogenee elementari);

b) il **Comparto "B"** coincide con l'area dell'estensione di circa mq. \_18350\_ accessibile da via del Lazzeretto di proprietà di CAP Soc. Coop. già interessata dalle opere edili di cui alla P.E. n. 161/2006 e oggetto della variante edilizia P.E. n. 818/2015, catastalmente individuata nel Catasto Terreni del Comune di Prato dalle particelle 2286, 2374, 2431 e 2451 del foglio di mappa 83 e nel Catasto Fabbricati del medesimo Comune da porzione della particella 2430 del foglio di mappa 83; in relazione a questa consistenza immobiliare il Piano, confermando sostanzialmente le previsioni della variante edilizia P.E. n. 818/2015, prevede il completamento della realizzazione del deposito e dell'officina a servizio delle Autolinee CAP, avviata con l'intervento edilizio di cui alla P.E. n. 161/2006, sulla base alle mutate esigenze funzionali ed operative, con una diminuzione volumetrica rispetto a quanto concesso con la P.E. n. 161/2006 e una diversa destinazione d'uso delle porzioni destinate ad ospitare l'auditorium e le attività terziarie e commerciali; esso, in aggiunta, prevede il cambio di destinazione d'uso (in parte da "Vg" in sub-sistema V6 a "Pp" in sub-sistema P2 e in parte da sub-sistema R4 a destinazione "Pp" in sub-sistema P2) di una parte consistente dell'area prospiciente Via del Lazzeretto della superficie complessiva di circa mq. 4.146,21 prevista in cessione all'A.C. ed interessata dalla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria pubbliche (parcheggio e verde pubblico) in base alla P.E. n. 161/2006 e al relativo atto unilaterale d'obbligo autenticato dal Notaio Volkhart il 28/02/2008, ai fini della realizzazione su gran parte di tale area di un parcheggio privato a servizio del deposito e dell'officina delle Autolinee CAP anziché delle ivi previste opere di urbanizzazione primaria; il Piano prevede altresì che la conseguente minor quantità di aree previste in cessione all'A.C. a titolo di standard urbanistici, pari a mq. 4.038,81, ovvero mq. 4.146,21 meno mq. 107,40, quantità corrispondente alla superficie della porzione di tale area interessata dalle opere urbanizzative di cui infra, per la quale si

conferma l'obbligo di cessione gratuita pur variando la destinazione d'uso (viabilità stradale anziché parcheggio e verde pubblico), sia compensata con il reperimento nel Comparto "C" del Piano di un'area di ugual superficie da cedere all'A.C.;

c) il **Comparto "C"** corrisponde al vasto appezzamento di terreno di forma rettangolare della superficie di circa mq. 15.594,00 posto tra via delle Badie, via De Sanctis e via del Lazzeretto distinto al Catasto Terreni del Comune di Prato dalle particelle 658, 659 e 1952 del foglio di mappa 83, che CAP Soc. Coop. ha acquisito prima e fuori del presente atto<sup>1</sup> con il contratto di compravendita ai rogiti del Notaio \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, Rep. n. \_\_\_\_\_, in corso di registrazione e trascrizione, al fine di effettuarvi le opere di urbanizzazione primaria infra descritte e di trasferirne gratuitamente la proprietà al Comune di Prato per l'intera estensione:

- in parte, a titolo di cessione gratuita di aree a standard ai sensi dell'art. 32 delle N.T.A. del vigente R.U., quanto alla superficie complessiva di mq. 5.824,79, risultante dalla somma tra mq. 1.786,19 (corrispondenti all'applicazione del coefficiente moltiplicatore 1,65, calcolato in base ai parametri della tabella allegata alla D.G.C. n. 187/2008, alla quantità di mq. 1.082,54 di standard urbanistici dovuti e non reperiti nel "Comparto A" del Piano) e mq. 4.038,81 (corrispondenti agli standard urbanistici relativi all'intervento di cui al "Comparto B" sostitutivi di gran parte dell'area a standard destinata a parcheggio pubblico e verde pubblico dalla P.E. n. 161/2006, alla cessione gratuita della quale TRE-RO S.R.L. si era impegnata con il sopra citato atto unilaterale d'obbligo edilizio autenticato nella firma dal Notaio Volkhart il 28/02/2008 con Rep. n. 17.785, area oggetto del cambio di destinazione urbanistica sopra delineato);
- per la restante parte, a titolo di cessione gratuita di aree "extra standard", quanto alla superficie di mq. 9.769,21, in assolvimento del contributo straordinario di cui all'art. 16 co. 4 lett. d-ter) del D.P.R. n. 380/2001 dovuto per la valorizzazione (in virtù del cambio di destinazione) di porzione dell'area facente parte del Comparto "B" del Piano prevista in cessione gratuita all'A.C. dalla P.E. n. 161/2008 e dal relativo atto unilaterale d'obbligo del 28/02/2008, sopra citato punto;
- in particolare, il Piano Attuativo n. 330 pone a carico dei Promotori la realizzazione, in parziale variante alle destinazioni d'uso previgenti all'approvazione del Piano per una diversa individuazione delle funzioni d'interesse pubblico ivi previste (laddove alle previsioni di impianti sportivi all'aperto ("Ps") si sostituisce, sempre nell'ambito del sub-sistema V6, un ampliamento di superficie da destinarsi a parcheggio pubblico ("Pp") e si rimodula la previsione di verde pubblico ("Vg"), di opere di urbanizzazione primaria ritenute necessarie e funzionali all'intervento di trasformazione edilizia del territorio, in sostituzione dell'impegno in ultimo assunto da parte di TRE-RO S.R.L. nei confronti dell'A.C. con la sopra citata convenzione ai rogiti del Notaio Volkhart del 03/07/2008, Rep. n. 18.178, di finanziare, fino alla concorrenza di Euro 765.500,00.= IVA inclusa, la realizzazione del collegamento viario tra via Edison e via delle Fonti, opera alla quale è stato stabilito non doversi dare corso per il momento, in virtù delle mutate condizioni del comprensorio;
- tali opere, consistenti nella realizzazione di parcheggi e di aree a verde e nell'adeguamento delle viabilità nell'area compresa tra via delle Badie, via De Sanctis e via del Lazzeretto, descritte nell'elaborato Tav.C2 del Piano e nel computo metrico collegato e richiamato sotto la lettera "X", interessano le aree previste in

---

<sup>1</sup> - l'acquisto del terreno dovrà essere perfezionato dopo l'adozione del Piano Attuativo n. 330, anteriormente alla sottoscrizione del presente accordo procedimentale, la quale costituirà condizione per la definitiva acquisizione di efficacia del Piano.

cessione gratuita all'A.C. costituenti il Comparto "C" e una piccola parte del Comparto "B" del Piano, nonché alcune aree esterne al perimetro del Piano già nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale;

- Il progetto di fattibilità delle suddette opere denominato "Riqualificazione via De Sanctis, via del Lazzeretto, via Edison - LOTTO 1", la cui esecuzione costituisce prestazione sostitutiva dell'adempimento dell'impegno di finanziare la realizzazione del collegamento viario tra via Edison e via delle Fonti, è stato determinato sommariamente in Euro 543455,00 oltre IVA, come risulta dal computo metrico allegato alla Relazione tecnica, in considerazione di quanto segue:
  - l'importo che TRE-RO S.R.L., dante causa di CAP Soc. Coop., si è impegnata ad erogare per la realizzazione del collegamento viario tra via Edison e via delle Fonti con la convenzione del 03/07/2008, ammonta, al netto dell'IVA sui lavori, ad Euro 721.365,00.;
  - da tale importo devono essere detratte le spese già sostenute dall'anzidetta società per l'acquisizione in favore del Comune di Prato delle aree necessarie alla realizzazione della predetta opera stradale, determinate in Euro 66.422,00.= giusta la sopra citata D.D. n. 3776/2009;
  - il Piano n. 330, in relazione al Comparto "B", contempla, similmente a quanto già previsto dalla variante edilizia P.E. n. 818/2015, una riduzione delle volumetrie concessionate con il Permesso di Costruire P.E. n. 161/2006, e quindi la necessità di restituire a CAP Soc. Coop. i maggiori contributi concessori versati rispetto a quelli che risulteranno dovuti in sede di rilascio del titolo edilizio attuativo del Comparto "B", al netto delle somme ammesse allo scomputo dagli oneri di urbanizzazione in sede di rilascio del P.d.C. P.E. n. 161/2008 che, in considerazione della mancata cessione all'A.C. ed urbanizzazione dell'area posta in fregio a via del Lazzeretto oggetto del sopra delineato cambio di destinazione, devono essere recuperate, per un totale quindi di Euro 168.569,55.=, come risulta dalla tabella sottostante;

<b>RESTITUZIONE MAGGIOR CONTRIBUTO CONCESSORIO VERSATO</b>			
(dati in Euro)			
<b>Tipologia</b>	<b>P.E. 161/2006</b>	<b>PIANO 330 COMPARTO B</b>	<b>DIFFERENZA</b>
a1 - Oneri di Urbanizzazione Primaria (al lordo dello scomputo)	213.274,75	89.848,00	123.426,75
a2 - Oneri di Urbanizzazione secondaria	120.856,56	72.118,26	48.738,30
<b>a - Totale oneri (a1+a2)</b>	<b>334.131,31</b>	<b>161.966,26</b>	<b>172.165,05</b>
b - Contributo sul costo di costruzione	159.301,74	0,00	<b>159.301,74</b>
c - Opere ammissibili allo scomputo dagli oneri di urbanizzazione	162.897,24	0,00	<b>162.897,24</b>
<b>CONTRIBUTI CONCESSORI VERSATI DA RESTITUIRE</b> <b>(Δa + Δb - Δc)</b>			<b>168.569,55</b>

- il predetto credito spettante a CAP Soc. Coop., quale avente causa di TRE-RO S.R.L., viene compensato con una corrispondente porzione delle somme che la predetta società si era impegnata ad erogare per la realizzazione del collegamento viario tra via Edison e via delle Fonti con la convenzione del 03/07/2008, ottenendo quindi un credito spettante all'A.C. nei confronti di CAP Soc. Coop. pari ad **Euro 486.373,70.=** oltre IVA, somma quindi

disponibile per la realizzazione da parte dei Promotori delle opere di urbanizzazione primaria;

- a detta somma, al fine di determinare l'importo complessivo del progetto di fattibilità, deve aggiungersi il ribasso d'asta minimo ipotetico che i Promotori potranno ottenere in sede di aggiudicazione dei lavori, stimato in un abbattimento percentuale medio prossimo al 10%, fatti salvi ulteriori ribassi, che dovranno essere comunque finanziariamente riconosciuti all'A.C.;
- il Piano Attuativo n. 330 conferma inoltre la necessità che i Promotori eseguano o completino, pur con alcune modifiche, gli altri interventi volti alla mitigazione dell'impatto conseguente all'attivazione del nuovo deposito autobus in via del Lazzeretto pattuiti con la più volte citata convenzione del 03/07/2008, ed in particolare la realizzazione di una schermatura antirumore per l'abbattimento delle emissioni sonore, del costo stimato di Euro 120.000,00.=, e la piantumazione nelle aree circostanti all'intervento di circa 400 piante di alto fusto, per un impegno di spesa massimo di Euro 80.000,00.=;
- il Piano prevede altresì la realizzazione, a totale cura e spese dei Promotori, senza possibilità di scomputo né dal contributo concessorio ordinario commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 184 della L.R. n. 65/2014 né dal contributo straordinario di cui all'art. 16 co. 4 lett. d-ter) del D.P.R. n. 380/2001, di un parcheggio pubblico dell'estensione di circa mq. 3.000,00 nella porzione meridionale del Comparto "C", compresa tra via De Sanctis e via del Lazzeretto, opera rappresentata nell'elaborato Tav C2. Tali opere dettagliate e computate in sede di presentazione del titolo abilitativo dovranno prevedere sia il progetto illuminotecnico che il raccordo funzionale con le opere esistenti validate dai rispettivi servizi comunali competenti ;
- infine il Piano regola, a parziale modifica di quanto previsto dal P.d.R. n. 68 e dai relativi Permessi di Costruire attuativi dello stesso, nonché dal sopra citato atto d'obbligo del 15/04/2004, il completamento delle opere di urbanizzazione primaria e degli spazi di uso pubblico previsti nel Comparto "A" nonché la cessione gratuita dei relativi sedimi di insidenza;
- con D.C.C. n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, pubblicata sul BURT n. \_\_\_\_\_ serie \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, il Piano Attuativo n. 330 è stato adottato dal Consiglio Comunale;
- con la suddetta deliberazione, il Consiglio Comunale ha subordinato l'approvazione e la definitiva acquisizione di efficacia del Piano alla sottoscrizione del presente accordo;

le parti convengono e stipulano quanto segue:

### **ART. 1 - Premesse ed allegati**

La premessa e gli atti da essa richiamati, anche se non allegati e comunque conservati, costituiscono parte integrante e sostanziale del presente accordo.

### **ART. 2 – Oggetto**



Con il presente accordo le parti definiscono le azioni, gli impegni, le modalità ed i tempi per la formazione e l'approvazione, in variante al vigente Regolamento Urbanistico ed al Piano di Recupero n. 68, del Piano Attuativo n. 330/2014 denominato "PdR Unificato CAP", presentato con nota P.G. n. 17.190 del 06/02/2014, più volte successivamente integrato e adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, pubblicata sul BURT n. \_\_\_\_ serie \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

### **ART. 3 – Obblighi dei Promotori**

I Promotori, per sé e per eventuali aventi causa a qualsiasi titolo, si impegnano a sottoscrivere, entro 30 (trenta) giorni dalla definitiva acquisizione di efficacia del Piano a seguito della pubblicazione sul BURT dell'avviso di cui agli art. 32 co. 3 e 111 co. 5 della L.R. n. 65/2014, la convenzione urbanistica afferente il Piano Attuativo n. 330/2014, secondo lo schema allegato alla D.C.C. di adozione n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

Tale convenzione, a modifica, integrazione, sostituzione e novazione degli impegni precedentemente assunti dai Promotori nei confronti del Comune di Prato con gli atti unilaterali e convenzionali menzionati in premessa, prevederà in particolare:

- l'impegno da parte dei Promotori a realizzare a propria cura e spese, in sostituzione dell'obbligo di finanziare la realizzazione del collegamento viario tra via Edison e via delle Fonti, in ultimo assunto da TRE-RO S.R.L. nei confronti dell'A.C. con la convenzione ai rogiti del Notaio Volkhart del 03/07/2008, Rep. n. 18.178, le opere di urbanizzazione primaria di cui al progetto di fattibilità denominato "Riqualificazione via De Sanctis, via del Lazzeretto, via Edison - LOTTO 1" consistenti nella realizzazione di un parcheggio di circa 98 stalli nell'area posta tra via delle Badie e via De Sanctis e nell'adeguamento delle viabilità nell'area compresa tra via delle Badie, via De Sanctis e via del Lazzeretto, interessanti aree costituenti il Comparto "C" e una piccola parte del Comparto "B" del Piano, da cedere al Comune, nonché alcune aree esterne al perimetro del Piano già nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale, opere il cui importo progettuale sommario ammonta ad Euro 543455 oltre IVA, come risulta dal computo metrico collegato alla Relazione tecnica, determinato, come meglio esposto in premessa, riconoscendo i costi già sostenuti per il finanziamento del collegamento viario tra via Edison e via delle Fonti, compensando l'importo dei contributi concessori che l'A.C. dovrebbe restituire in considerazione della minore volumetria e della diversa destinazione degli interventi edilizi previsti in via del Lazzeretto rispetto al progetto concessionato, ed applicando una percentuale di ribasso d'asta minimo ragionevolmente ottenibile;
- l'impegno da parte dei Promotori a realizzare a propria totale cura e spese, senza possibilità di scomputo dal contributo concessorio commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 184 della L.R. n. 65/2014 né dal contributo straordinario di cui all'art. 16 co. 4 lett. d-ter) del D.P.R. n. 380/2001, di un parcheggio pubblico dell'estensione di circa 98 stalli e mq. 3.000,00 nella porzione meridionale del Comparto "C", compresa tra via De Sanctis e via del Lazzeretto, opera rappresentata nell'elaborato Tav. C2 del Piano allegato al presente atto sotto la lettera "X"; Tali opere dettagliate e computate in sede di presentazione del titolo abilitativo dovranno prevedere sia il progetto illuminotecnico che il raccordo funzionale con le opere esistenti validate dai rispettivi servizi comunali competenti ;
- la contestuale consegna di idonea fideiussione bancaria o polizza fideiussoria a garanzia della realizzazione delle predette opere di urbanizzazione in via De Sanctis, via delle Badie e via del Lazzeretto, di cui ai precedenti due alinea, dell'importo di Euro \_\_\_\_\_, salvo successive integrazioni richieste in sede edilizia, e la riconsegna della fideiussione bancaria n. 33394/10 rilasciata da Cariprato in data 03/07/2008 per l'importo di Euro 995.150,00.= prestata da TRE-RO S.R.L., dante causa di CAP Soc. Coop., a garanzia del finanziamento del collegamento viario tra via Edison e via delle Fonti;

- la contestuale cessione gratuita all'A.C. da parte dei Promotori delle aree di loro proprietà della superficie complessiva di circa mq. 15.594,00 costituenti il Comparto "C" del P.A. n. 330, distinte al Catasto Terreni del Comune di Prato dalle particelle 658, 659 e 1952 del foglio di mappa 83 ed evidenziate in colore \_\_\_\_\_ nella planimetria che si allega al presente atto sotto la lettera " ", in parte a titolo di cessione gratuita di aree a standard e in parte a titolo di assolvimento del contributo straordinario di cui all'art. 16 co. 4 lett. d-ter) del D.P.R. n. 380/2001 dovuto per la valorizzazione (in virtù del cambio di destinazione) di gran parte dell'area prevista in cessione gratuita all'A.C. dalla P.E. n. 161/2008 e dal relativo atto unilaterale d'obbligo del 28/02/2008, sopra citato punto come meglio esposto in premessa;
- l'impegno da parte dei Promotori, a parziale modifica di quanto pattuito con la citata convenzione ai rogiti del Notaio Volkhart del 03/07/2008, ad eseguire o completare gli altri interventi volti alla mitigazione dell'impatto conseguente all'attivazione del nuovo deposito autobus in via del Lazzeretto assunti con detta convenzione del 03/07/2008, ovverosia: a) la realizzazione di una schermatura antirumore su via del Lazzeretto e via De Sanctis per l'abbattimento delle emissioni sonore del costo stimato di Euro 120.000,00.=; b) la piantumazione nelle aree limitrofe al deposito, su indicazione degli uffici comunali, di circa 400 piante di alto fusto, a compensazione dell'aggravio di emissioni inquinanti per la zona, per un impegno di spesa massimo di Euro 80.000,00.=; c) l'esecuzione di un nuovo monitoraggio dello stato della qualità dell'aria con riferimento agli inquinanti quali CO2, Pm10 e NOX e di uno studio sulle occorrenti mitigazioni ambientali, incluse quelle di cui ai punti precedenti, impegnandosi ad effettuare tutti gli ulteriori interventi di mitigazione e compensazione necessari a contenere gli agenti inquinanti al di sotto dei livelli consentiti dalla legge;
- la conferma della validità delle garanzie finanziarie prestate a copertura dell'adempimento delle prime due obbligazioni di cui al precedente alinea, costituite con fideiussioni n. 33395/10 rilasciata da Cariprato in data 03/07/2008 per l'importo di Euro 156.000,00.= e n. 33393/10 rilasciata da Cariprato in data 03/07/2008 per l'importo di Euro 104.000,00, fatte salve le integrazioni o le nuove garanzie finanziarie che potranno essere richieste dagli uffici comunali ai fini del rilascio del titolo edilizio attuativo del Comparto "B" a copertura dell'adempimento di ulteriori prescrizioni emerse in sede edilizia;
- il termine di 12 (dodici) mesi dalla stipula della convenzione urbanistica attuativa del P.A. n. 330 o 9 (nove) mesi dal rilascio del relativo titolo edilizio abilitativo per la realizzazione dei predetti interventi e per la presentazione ai competenti Servizi comunali della richiesta di convalida finale degli stessi, completa di tutti i necessari documenti;
- il termine di 6 (sei) mesi per l'emissione del provvedimento di convalida delle opere di urbanizzazione primaria di cui al sopra citato progetto di fattibilità, la loro consegna al Comune di Prato, il frazionamento catastale e la cessione gratuita all'A.C. della porzione delle aree costituenti il Comparto "B" del Piano oggetto della realizzazione di tali opere, adempimenti a seguito dei quali potrà essere restituita o svincolata la relativa garanzia finanziaria prestata;
- l'identico termine di 6 (sei) mesi per richiesta la convalida della schermatura antirumore, delle piantumazioni arboree e degli ulteriori interventi di mitigazione e compensazione che si siano resi necessari, a seguito della quale potranno essere restituite o svincolate le rispettive garanzie finanziarie prestate;
- la definitiva rinuncia da parte del Comune di Prato a pretendere l'adempimento dell'atto unilaterale d'obbligo autenticato nella firma dal Notaio Francesca Volkhart di Prato il 28/02/2008 con Rep. n. 17.785, con il quale TRE-RO S.R.L. si era impegnata a sistemare a verde pubblico e a parcheggio pubblico e a cedere gratuitamente al Comune di Prato un'area di terreno in fregio a via del Lazzeretto attualmente facente parte del Comparto "B" del Piano a fronte del riconoscimento dello scomputo delle relative opere urbanizzative dagli oneri di urbanizzazione dovuti in ragione del

Permesso di Costruire P.E. n. 161/2008 (scomputo cui CAP Soc. Coop., avente causa di TRERO S.R.L., corrispondentemente rinuncerà), in considerazione del cambio di destinazione di porzione di tale area introdotto dal P.A. n. 330 nonché degli impegni sostitutivi assunti dai Promotori con la nuova convenzione, fatta salva una piccola porzione di detta area originariamente prevista in cessione dalla P.E. n. 161/2006, della superficie di circa mq. 107,40, distinta al Catasto Terreni del Comune di Prato da porzione della particella 2431 del foglio di mappa 83, evidenziata in colore \_\_\_\_\_ nella planimetria che si allega al presente atto sotto la lettera " ", interessata dai lavori di cui al progetto di fattibilità "Riqualificazione via De Sanctis, via del Lazzeretto, via Edison - LOTTO 1", che dovrà essere ceduta gratuitamente all'A.C. a titolo di parziale assolvimento degli standard urbanistici dell'intervento in via del Lazzeretto entro 6 (sei) mesi dalla presentazione della completa richiesta di convalida delle relative opere, e per la quale non sarà riconosciuto alcuno ulteriore scomputo in quanto il costo delle opere che ivi insisteranno è compreso nel progetto di cui sopra;

- la corrispondente restituzione o autorizzazione allo svincolo della polizza fideiussoria n. 49548035 emessa da Unipol in data \_\_\_\_\_ per l'importo di Euro 212.000,00.=-;
- l'impegno da parte dei Promotori, a parziale modifica di quanto previsto dal P.d.R. n. 68 e dai relativi Permessi di Costruire attuativi dello stesso nonché dall'atto unilaterale d'obbligo autenticato dal Notaio Francesca Volkhart di Prato il 15/04/2004 con Rep. n. 11.666, citato in premessa, a completare la progettazione e l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e degli spazi di uso pubblico previsti nel Comparto "A", provvedendo ove necessario ad integrare la fideiussione bancaria n. 56170892 emessa da RAS - Agenzia Prato Ovest il 04/03/2005 per l'importo di Euro 764.617,22.= e già integrata il 17/10/2005 per l'importo di Euro 94.952,00.=, e a cedere o far cedere gratuitamente all'A.C. all'uso pubblico i relativi sedimi di insidenza, identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Prato nel foglio di mappa 62 da porzione della particella 473 sub. 8, da porzione della particella 1114, dalla particella 1117 sub. 86, da porzione della particella 1119 sub. 1 e dalla particella 1123, evidenziati in colore \_\_\_\_\_ nella planimetria che si allega al presente atto sotto la lettera " ", garantendo anche, ove necessario, il fatto del terzo, il tutto entro i termini e con le modalità stabiliti dalla convenzione, dal Regolamento Edilizio e dal relativo titolo abilitativo;
- la contestuale restituzione o autorizzazione allo svincolo della garanzia finanziaria meglio infra descritta che i Promotori consegnano al Comune di Prato contestualmente alla stipula del presente atto a copertura del tempestivo pagamento dell'indennizzo di cui al successivo art. 6.

In relazione alle opere di cui al primo alinea, si precisa fin da ora che, ove in sede edilizia il contributo concessorio dovuto per l'intervento di completamento previsto dal Piano nel Comparto "A" dovesse risultare diverso, in considerazione dell'intervento di modifiche legislative o regolamentali o di variazioni progettuali, da quello riportato nel prospetto riportato in premessa ovvero i competenti servizi comunali accertino che una parte delle opere di urbanizzazione già realizzate nel Comparto "A", pur a seguito della variante urbanistica, risultino suscettibili di essere ammesse alla scomputo, il Comune di Prato procederà alla corrispondente modifica del progetto di fattibilità delle opere o alla corresponsione o richiesta di un corrispondente conguaglio. Si precisa inoltre che ove i Promotori riescano ad ottenere un ribasso d'asta tale da abbattere il costo di realizzazione degli interventi urbanizzativi, risultante dalla dimostrata contabilizzazione delle opere a fine lavori, al di sotto dell'importo di Euro 486.373,70, come determinato in premessa, la differenza dovrà essere versata all'Amministrazione Comunale. Nel caso invece in cui il costo di realizzazione effettivo delle opere dovesse superare il predetto importo, non sarà riconosciuto alcun conguaglio, a meno che ciò sia dovuto alla realizzazione di opere non previste nel progetto di fattibilità resesi necessarie in corso d'opera.

In attesa della stipula della nuova convenzione urbanistica di cui sopra, le parti pattuiscono concordemente di sospendere l'esecuzione e l'adempimento, nel frattempo, degli impegni assunti da CAP S.R.L., dante causa di CAP CASA S.P.A., con l'atto unilaterale d'obbligo

autenticato nella firma dal Notaio Francesca Volkhart 15/04/2004 con Rep. n. 11.666, citato in premessa, e da TRE-RO S.R.L., dante causa di CAP Soc. Coop., con gli atti unilaterali d'obbligo autenticati nella firma dal Notaio Volkhart il 28/02/2008 con Rep. n. 17.785 e n. 17.792 e con la convenzione ai rogiti del medesimo Notaio del 03/07/2008, Rep. n. 18.178, citati in premessa, per la parte non compatibile con il presente accordo e con il Piano Attuativo n. 330, ferma restando la validità delle garanzie finanziarie prestate a copertura dell'adempimento di tali impegni.

#### **ART. 4 - Cessione delle aree al Comune**

Come esposto al precedente articolo, con la sottoscrizione del presente accordo i Promotori si impegnano, anche per eventuali successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, a cedere gratuitamente al Comune di Prato, entro i termini e con le modalità di seguito indicate, le sopra descritte aree di proprietà di CAP Soc. Coop. costituenti il Comparto "C" del Piano, dell'estensione di circa mq. 15.594, che saranno interessate dalla realizzazione, a cura e spese degli stessi Promotori, delle opere di urbanizzazione primaria dettagliate al precedente articolo, con particolare riferimento ai lavori di cui al progetto di fattibilità denominato "Riqualficazione via De Sanctis, via del Lazzeretto, via Edison - LOTTO 1" ed al parcheggio pubblico previsto tra via De Sanctis e via del Lazzeretto;

La cessione avverrà mediante atto pubblico notarile da stipulare entro 30 (trenta) giorni dalla definitiva acquisizione di efficacia del Piano, contestualmente alla sottoscrizione della convenzione urbanistica afferente il P.A. n. 330, le cui complessive spese faranno integralmente carico ai Promotori.

Gli immobili saranno ceduti all'Amministrazione Comunale senza alcun corrispettivo economico, ancorché sia stata accertata una diversa consistenza rispetto a quella risultante catastalmente o un diverso valore economico dovuto alle naturali oscillazioni del mercato e ciò anche in caso di superamento dei limiti fissati dall'art. 1538 del Codice Civile.

La cessione avverrà e sarà accettata a corpo e non a misura, nello stato di fatto in cui i terreni si troveranno al momento della cessione, con la precisazione che al momento della cessione essi dovranno essere liberi da persone e cose nonché da rifiuti di qualsiasi genere, anche occultati, e da materiali inquinanti e/o pericolosi per la salute, precisandosi altresì che ogni bonifica che si dovesse rendere necessaria successivamente alla cessione a causa di materiali inquinanti e/o pericolosi già presenti nel suolo al momento della cessione farà carico ai Promotori. Le aree di terreno oggetto di cessione dovranno essere inoltre garantite libere da pesi, censi, servitù passive, livelli, ipoteche, diritti colonici, trascrizioni passive e vincoli pregiudiziali, con obbligo dei cedenti a rilevare e difendere il Comune in ogni caso di evizione o molestia a norma di legge.

Con la sottoscrizione dell'atto di cessione gratuita sarà trasferito al Comune di Prato il possesso legale delle aree di terreno sopra descritte, mentre i Promotori ne conserveranno, fino alla consegna dei lavori al Comune, la materiale detenzione ai fini della realizzazione su di esse delle opere sopra menzionate.

Le aree destinate a funzioni pubbliche o di uso pubblico all'interno del Comparto "A" del Piano, descritte al precedente art. 3, saranno rispettivamente cedute in proprietà all' A.C. senza alcun corrispettivo a seguito della realizzazione e convalida delle relative opere, entro i termini e secondo le modalità ordinarie prescritte dalla convenzione urbanistica, dal vigente Regolamento Edilizio e dal titolo abilitativo.

L'area interessata dalle opere di urbanizzazione all'interno del Comparto "B" del Piano, descritta al precedente art. 3, sarà ceduta gratuitamente in proprietà al Comune a seguito della realizzazione, convalida ed accettazione di tali opere entro 6 (sei) mesi dalla presentazione della richiesta di convalida completa di tutti i necessari documenti, con le modalità stabilite dalla convenzione urbanistica.

## **Art. 5 - Procedure e tempi di approvazione ed attuazione del P.A. n. 330/14 - Proroga delle scadenze dei vigenti titoli edilizi**

Il Comune di Prato, con la sottoscrizione del presente accordo, si impegna a seguire le ordinarie procedure amministrative finalizzate alla concreta approvazione della proposta di Piano Attuativo n. 330/2014 e successive integrazioni, in variante al vigente Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art. 32 della Legge Regionale 10 novembre 2014 n. 65, la quale dovrà avvenire entro 3 (tre) mesi dalla sottoscrizione del presente atto, mediante deliberazione del Consiglio Comunale ovvero, nel caso in cui non siano pervenute osservazioni ai sensi degli art. 32 co. 2 e 111 co. 3 della citata norma o indicazioni della Conferenza Paesaggistica, mediante apposito provvedimento che dia atto di ciò.

A seguito della definitiva approvazione del Piano sarà, nei termini di legge, concluso il procedimento della Conferenza Paesaggistica di cui all'art. 21 del PIT/PPR ed infine data definitiva acquisizione di efficacia al Piano Attuativo mediante pubblicazione sul BURT dell'avviso di cui agli artt. 32 co. 3 e 111 co. 5 della L.R. n. 65/2014. A partire da quella data, ed entro il termine riportato al precedente art. 3, potrà essere sottoscritta la convenzione urbanistica afferente il Piano e quindi potranno essere rilasciati gli atti abilitativi per l'attuazione delle previsioni dallo stesso introdotte.

L'approvazione definitiva del Piano Attuativo e la sua efficacia a seguito della pubblicazione sul BURT dell'avviso di cui agli artt. 32 co. 3 e 111 co. 5 della L.R. n. 65/2014 sono comunque condizionate alla sottoscrizione, registrazione e trascrizione del presente accordo procedimentale.

Tuttavia, come sopra esposto, il Piano Attuativo approvato e divenuto efficace sarà attuabile solo se i Promotori provvederanno, entro il termine sopra convenuto di 30 (trenta) giorni dalla pubblicazione sul BURT dell'avviso di approvazione, alla sottoscrizione della convenzione urbanistica ed alla contestuale cessione gratuita al Comune di Prato delle aree costituenti il Comparto "C" del Piano.

Il Permesso di Costruire relativo alla realizzazione delle sopra descritte opere di urbanizzazione primaria nell'area di via De Sanctis, via delle Badie e via del Lazzaretto dovrà essere presentato al Comune di Prato, completo in ogni sua parte. Tali opere dettagliate e computate in sede di presentazione del titolo abilitativo dovranno prevedere sia il progetto illuminotecnico che il raccordo funzionale con le opere esistenti validate dai rispettivi servizi comunali competenti; dopo l'acquisizione di efficacia del P.A. n. 330 e prima della sottoscrizione della convenzione urbanistica attuativa del Piano, ed il Comune si impegna a rilasciarlo nel più breve tempo possibile dopo la stipulazione di tale atto e a mettere tempestivamente a disposizione dei Promotori le aree già di proprietà comunale interessate dai predetti lavori.

Le varianti edilizie relative alla realizzazione o al completamento degli interventi oggetto della variante urbanistica all'interno nel Comparto "A" del Piano, potranno essere presentate all'A.C. anche prima della stipula della convenzione urbanistica, purché comunque successivamente all'intervenuta efficacia dello stesso e prima della scadenza della proroga in ultimo concessa ai termini di fine lavori degli originali Permessi di Costruire. Si precisa che le garanzie finanziarie prestate o da prestare in relazione delle opere di urbanizzazione previste nel comparto "A" potranno essere svincolate soltanto a seguito della convalida finale di tutte le opere in questione e alla integrale cessione o asservimento all'uso pubblico delle relative aree di insidenza.

A tal proposito, il Comune di Prato con la sottoscrizione del presente atto si impegna a prorogare di 18 (diciotto) mesi i termini di fine lavori relativi ai titoli abilitativi attuativi del P.d.R. n. 68 attualmente in corso nel Comparto "A", con scadenza al 26/07/2017, fermo restando che, in attesa della stipula della nuova convenzione urbanistica di cui all'art. 3,

CAP CASA S.P.A. non potrà dar luogo ad interventi edilizi incompatibili con il presente accordo e con il P.A. n. 330.

Similmente, il titolo abilitativo concernente il completamento degli interventi privati previsti nel Comparto "B" potrà essere presentato (in conformità con i contenuti del Piano, che sostanzialmente ricalcano la P.E. n. 818/2015) anche prima della firma della convenzione urbanistica, una volta che il P.A.n. 330 avrà acquisito efficacia definitiva a seguito della pubblicazione sul BURT dell'avviso di approvazione.

Sia le varianti relative al Comparto "A" che il titolo edilizio concernente il Comparto "B" saranno esaminati e rilasciati nei termini di legge, con la precisazione che in ogni caso il loro rilascio sarà subordinato alla sottoscrizione della convenzione urbanistica attuativa del Piano.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e degli interventi di mitigazione ambientale previsti nel comprensorio di via del Lazzeretto, via delle Badie e via De Sanctis, sopra descritti, dovrà avvenire entro il termine convenuto all'art. 3 di 12 (dodici) mesi dalla stipula della convenzione urbanistica attuativa del P.A. n. 330 o 9 (nove) mesi dal rilascio del relativo titolo edilizio abilitativo, termine entro il quale dovrà essere presentata ai competenti Servizi comunali la richiesta di convalida finale dei predetti interventi, completa di tutti i necessari documenti.

Il completamento e la convalida delle opere di urbanizzazione primaria e degli spazi di uso pubblico individuati nel Comparto "A" del Piano, nonché l'esecuzione o il completamento degli interventi edilizi privati previsti dal Piano nei Comparti "A" e "B", dovranno avvenire entro i termini stabiliti nella convenzione urbanistica e dettati dal Regolamento Edilizio e dai rispettivi titoli edilizi autorizzativi.

Si stabilisce tuttavia fin da ora che, quanto agli immobili a destinazione privata previsti dal Piano nel Comparto "A", l'effettiva utilizzazione di ciascuno dei quattro lotti denominati "Edificio 1", "Edificio 2", "Edificio 3" e "Ex Cormatex" ed il deposito delle rispettive certificazioni di agibilità o abitabilità sono subordinate alla realizzazione ed alla convalida delle rispettive opere urbanizzative giudicate indispensabili dal competente Servizio Mobilità ed Infrastrutture per la funzionalità di ciascun singolo lotto, fermo restando che l'ultima richiesta di convalida che sarà trasmessa all'A.C. dovrà possedere le caratteristiche della convalida finale e quindi contemplare tutte le opere pubbliche o di uso pubblico del Comparto "A" fino a quel momento non ancora convalidate e prevedere la cessione gratuita di tutte le aree promesse in cessione non ancora trasferite al Comune all'interno del Comparto. Inoltre il deposito del certificato di agibilità relativo alle strutture destinate a funzioni private previste nel Comparto "B" è subordinato alla realizzazione, convalida e consegna al Comune delle opere di urbanizzazione previste nei Comparti "B" e "C" ed alla cessione gratuita al Comune dei relativi sedimi di insidenza non già trasferiti in precedenza al patrimonio comunale.

La tempistica di approvazione, acquisizione di efficacia ed attuazione del P.A. n. 330 è riassunta nel cronoprogramma allegato in calce alla presente e che le parti si impegnano a rispettare.

**ART. 6 - Risoluzione dell'accordo** *(articolo da modificare se non arrivano osservazioni o prescrizioni regionali)*

1) Le Parti prendono atto e riconoscono l'alto potere discrezionale assegnato al Consiglio Comunale dalla legislazione vigente in materia di pianificazione urbanistica, da esercitare sempre e comunque in funzione del preminente interesse pubblico, e conseguentemente si danno reciprocamente atto e concordano che, salvo proroghe concordate con atto scritto e sottoscritto da entrambe le parti, la mancata approvazione da parte del Consiglio Comunale del Piano Attuativo e della contestuale variante urbanistica entro il termine sopra indicato ovvero la revoca delle Deliberazioni di adozione o approvazione del Piano

prima della definitiva acquisizione di efficacia dello stesso, per cause non imputabili ai Promotori, comporteranno la risoluzione degli impegni assunti con il presente accordo procedimentale. I Promotori rinunciano fin d'ora, in tale evenienza, ad accampare nei confronti del Comune di Prato qualsivoglia pretesa risarcitoria, ivi compreso l'indennizzo di cui all'art.11 co. 4 della L. 241/1990. Nel caso in cui la mancata approvazione o la revoca siano invece addebitabili ai Promotori, sarà dovuto al Comune di Prato l'indennizzo di cui al terzo comma del presente articolo.

2) La mancata stipula della convenzione urbanistica e dell'atto di cessione gratuita all'A.C. delle aree costituenti il Comparto "C" del Piano entro il termine sopra stabilito di 30 (trenta) giorni dalla definitiva acquisizione di efficacia del Piano Attuativo n. 330, addebitabile a cause non imputabili al Comune di Prato, comporterà la risoluzione dell'accordo, salva diversa volontà delle parti risultante da atto scritto ed integrativo del presente accordo.

3) La risoluzione dell'accordo per mancata stipula della convenzione entro i tempi previsti autorizzerà il Comune di Prato a procedere alla revoca in via di autotutela dell'adozione e dell'approvazione del Piano, in merito alla quale i Promotori nulla potranno eccepire, e comporterà la corresponsione, entro i 60 (sessanta) giorni successivi alla risoluzione, di un indennizzo al Comune di Prato a titolo di rimborso delle spese sostenute per l'approvazione del Piano e per altri eventuali procedimenti necessari nonché a titolo di rimborso dei danni dovuti ai ritardi nella realizzazione delle opere di adeguamento viario, stabilito in via forfettaria in Euro 160.000,00 (centosessantamila/00). A garanzia del versamento nei termini dell'indennizzo indicato, i Promotori, contestualmente alla stipula del presente accordo, producono in favore del Comune di Prato cauzione finanziaria mediante idonea fideiussione/polizza fideiussoria<sup>2</sup> a prima richiesta emessa da \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, d'importo corrispondente all'indennizzo concordato.

4) La garanzia finanziaria sarà svincolata a seguito della stipula della convenzione urbanistica e della contestuale cessione gratuita al Comune di Prato delle aree costituenti il Comparto "C" del Piano, a fronte della presentazione della garanzia finanziaria a copertura della realizzazione delle opere urbanizzative previste dal progetto di fattibilità denominato "Riqualificazione via De Sanctis, via del Lazzeretto, via Edison - LOTTO 1", e del parcheggio pubblico posto nella porzione meridionale del Comparto "C", tra via De Sanctis e via del Lazzeretto.

5) Salvo nuove e successive intese, in caso di risoluzione del presente accordo, qualunque ne sia la causa, i Promotori potranno portare a compimento le opere edilizie nell'area di via del Romito, via Livi e via Vestri secondo i progetti abilitati, entro i termini di fine lavori come sopra prorogati, saranno tenuti all'adempimento delle obbligazioni assunte con gli atti unilaterali d'obbligo autenticati nella firma dal Notaio Francesca Volkhart il 15/04/2004 e il 28/02/2008 e con la convenzione ai rogiti del medesimo Notaio del 03/07/2008, citati in premessa, le quali acquisiranno nuovamente piena validità ed esecutività al pari delle rispettive garanzie finanziarie.

## **ART. 8 - Validità delle previsioni urbanistiche**

Con la pubblicazione sul B.U.R.T. dell'avviso di cui agli art. 32 co. 3 e 111 co. 5 della L.R. n. 65/2014, il Piano Attuativo n. 330 acquisirà piena efficacia. Da quella data potrà essere sottoscritta, nel termine sopra indicato, la convenzione urbanistica attuativa del Piano, e quindi potranno essere rilasciati gli atti abilitativi per l'attuazione delle previsioni introdotte.

---

<sup>2</sup> Tale fideiussione dovrà essere emessa da primaria compagnia assicurativa o da istituto di credito o da intermediario finanziario iscritto nell'elenco generale di cui all'art. 106 del D.Lgs. 385/93, riportare l'inopponibilità dei mancati pagamenti del premio e l'esplicita rinuncia nei confronti della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 c.c. e ai termini di cui all'art. 1957, commi 1 e 2 c.c..

Decorso il termine di validità del Piano, stabilito con D.C.C. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ in 5 (cinque) anni decorrenti dalla data di efficacia contestuale dello stesso e della relativa variante urbanistica, il Comune potrà mutare la disciplina urbanistica degli ambiti assoggettati a Piano Attuativo. Tale facoltà competerà al Comune anche entro il termine di validità del Piano Attuativo, ove intervengano particolari e comprovati motivi di interesse pubblico.

La parziale o mancata attuazione del Piano nei termini prescritti non darà diritto ai Promotori di ottenere dal Comune di Prato la restituzione delle aree di terreno cedute gratuitamente all'A.C. o un equivalente indennizzo, né un indennizzo per le opere pubbliche ivi realizzate in attuazione del presente accordo e della convenzione urbanistica di cui all'art. 3.

#### **ART. 9 – Giurisdizione**

Le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione del presente accordo sono riservate alla giurisdizione esclusiva del Giudice Amministrativo.

Al presente accordo si applicano, in quanto compatibili, i principi del codice civile in materia di obbligazioni e contratti.

#### **ART. 10 - Trascrizione dell'accordo**

I Promotori dichiarano e riconoscono di stipulare il presente accordo per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo e, pertanto, mentre si impegnano, se del caso, a trasferire ai loro eventuali aventi causa gli impegni, servitù, vincoli, obbligazioni ed oneri reali da essi portati, ne autorizzano la trascrizione a favore del Comune di Prato e contro essi medesimi, con esonero per il Conservatore dei Registri Immobiliari di Prato da ogni responsabilità al riguardo.

#### **ART. 11 - Salvaguardia diritti di terzi**

Il presente accordo fa salvi e impregiudicati i diritti di terzi, in confronto dei quali il Comune deve essere rilevato completamente indenne, sia dai Promotori che dai loro successori od aventi causa a qualsiasi titolo e con obbligo di riparare e risarcire tutti i danni eventualmente derivanti dall'esecuzione del presente accordo.

#### **ART. 12 – Spese**

Le spese e tasse tutte inerenti e conseguenti al presente atto, incluse quelle dovute per la copia da inviare al Comune, sono a carico dei Promotori, i quali richiedono ogni beneficio di legge applicabile al presente atto e si impegnano a trasmettere, dopo la trascrizione, copia del presente atto comprensiva della nota di trascrizione al Servizio Urbanistica del Comune di Prato.



## **CRONOPROGRAMMA PIANO ATTUATIVO n. 330/2014**

Promotori: CAP Casa S.P.A. e CAP Soc. Coop.

	<b>QUANDO</b>	<b>DESCRIZIONE</b>
<b>1</b>	-	<b>Adozione del Piano</b> e contestuale approvazione dei testi dell'accordo procedimentale e della convenzione urbanistica.
<b>2</b>	Circa 60 giorni dall'adozione	<b>Pubblicazione</b> del Piano sul BURT.
<b>3</b>	30 giorni dalla pubblicazione sul BURT	Ricezione delle <b>osservazioni</b> eventualmente pervenute.
<b>4</b>	Dopo il decorso del termine prescritto dalla legge	<b>Controdeduzione</b> delle osservazioni eventualmente pervenute.
<b>5</b>	Entro 30 giorni dalla eventuale richiesta del Comune	<b>Adeguamento del Piano alle eventuali osservazioni e controdeduzioni</b> approvate dalla Commissione Urbanistica.
<b>6</b>	Successivamente all'eventuale adeguamento del Piano ad osservazioni e relative controdeduzioni, ovvero a seguito dell'infruttuoso decorrere del termine previsto per la loro ricezione	Invio alla Regione della documentazione del Piano e della richiesta di <b>convocazione della Conferenza Paesaggistica</b> .
<b>7</b>	Entro 30 giorni dalla eventuale richiesta del Comune	<b>Adeguamento del Piano alle eventuali indicazioni della Conferenza Paesaggistica</b> .
<b>8</b>	Prima della stipula dell'accordo procedimentale	<b>Acquisizione</b> da parte di CAP Soc. Coop. <b>del terreno di proprietà Tasselli costituente il Comparto C del Piano</b> .
<b>9</b>	Entro 30 giorni dalla richiesta del Comune, una volta adeguato il Piano, ove necessario, ad osservazioni pervenute o ad indicazioni della Conferenza Paesaggistica, ma prima della definitiva approvazione del Piano	<b>Stipula dell'accordo procedimentale</b> , il quale prevede l'obbligo di firmare la convenzione entro 30 giorni dalla definitiva efficacia del Piano. Prestazione della <b>garanzia finanziaria</b> a copertura della penale per inadempimento. <b>Proroga di 18 mesi dei titoli edilizi in Via del Romito, Via Livi e Via Vestri</b> .
<b>10</b>	Entro tre mesi dalla firma dell'accordo procedimentale	<b>Definitiva approvazione del Piano mediante deliberazione del Consiglio Comunale o</b> , ove non siano pervenute osservazioni o indicazioni della C.P., apposito provvedimento dirigenziale che dia atto di ciò.
<b>11</b>	Dopo l'approvazione del Piano, nei termini di legge	<b>Conclusione del procedimento paesaggistico</b> con conferma da parte della Regione Toscana. <b>Acquisizione di efficacia del Piano</b> mediante pubblicazione sul BURT dell'avviso di cui all'art. 111 co. 5 della L.R. n. 65/2014.

12	Tra l'efficacia del Piano e la firma della convenzione	<p><b>Presentazione del titolo edilizio per la realizzazione delle opere di urbanizzazione in Via De Sanctis, Via delle Badie e Via del Lazzeretto</b> (Comparto C).</p> <p><b>Presentazione delle varianti edilizie per il completamento dell'intervento in Via del Romito, Via Livi e Via Vestri</b> anche in riferimento alla realizzazione delle opere di urbanizzazione (Comparto A).</p> <p><b>Presentazione del nuovo titolo edilizio per il completamento del deposito/officina in Via del Lazzeretto</b>, sostanzialmente conforme alla pratica edilizia 818/2015 (Comparto B).</p>
13	Entro 30 giorni dalla acquisizione di efficacia del Piano	<p><b>Firma della convenzione</b>, la quale prevede il termine di dodici mesi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione in Via De Sanctis, Via delle Badie e Via del Lazzeretto e degli altri interventi compensativi.</p> <p><b>Svincolo della fideiussione a garanzia della penale.</b></p> <p><b>Consegna della nuova fideiussione</b> a garanzia della realizzazione delle nuove opere in Via De Sanctis, Via delle Badie e Via del Lazzeretto e <b>riceve delle vecchie fideiussioni</b> a garanzia del collegamento tra Via Edison e Via delle Fonti e delle opere di urbanizzazione a scomputo in Via del Lazzeretto.</p> <p><b>Conferma della validità delle altre fideiussioni.</b></p> <p><b>Cessione gratuita al Comune delle aree di proprietà Tasselli costituenti il Comparto C del Piano.</b></p>
14	Dopo la firma della convenzione, nei termini di legge	<p><b>Rilascio del titolo edilizio relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione in Via De Sanctis, Via delle Badie e Via del Lazzeretto</b></p> <p><b>Rilascio dei titoli edilizi</b> relativi al completamento dell'intervento nel Comparto A ed al completamento del deposito/officina in Via del Lazzeretto.</p> <p>Eventuale <b>integrazione della fideiussione</b> prestata a garanzia della realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione del Comparto A e delle fideiussioni costituite a garanzia delle altre obbligazioni assunte con la firma della convenzione, in conseguenza di prescrizioni emerse in sede di rilascio dei rispettivi titoli edilizi.</p>
15	Entro dodici mesi dalla stipula della convenzione o entro nove dal rilascio del relativo permesso di costruire	<p><b>Esecuzione delle opere di urbanizzazione previste in Via De Sanctis, Via delle Badie e Via del Lazzeretto e degli altri interventi compensativi</b> e presentazione al competente Servizio comunale della <b>richiesta di convalida</b> finale degli stessi, completa di tutti i necessari documenti.</p>
16	Entro sei mesi dalla richiesta di convalida, completa di tutti i necessari documenti	<p><b>Rilascio del provvedimento di convalida delle opere di urbanizzazione realizzate in Via De Sanctis, Via delle Badie e Via del Lazzeretto</b>, consegna delle opere al Comune, <b>cessione gratuita all'A.C. della porzione del Comparto "B" oggetto della realizzazione di tali opere</b> e svincolo della relativa garanzia finanziaria.</p> <p><b>Rilascio del provvedimento di convalida degli altri interventi compensativi</b>, loro consegna al Comune, ove prevista, e svincolo delle relative garanzie finanziarie.</p>
17	Entro i termini stabiliti in convenzione e dettati dai rispettivi titoli edilizi autorizzativi	<p><b>Esecuzione, convalida e cessione gratuita al Comune delle opere di urbanizzazione realizzate nell'area di Via del Romito</b> e svincolo della relativa garanzia finanziaria.</p> <p>Esecuzione degli interventi a destinazione privata previsti dal Piano Attuativo</p>