

**CONVENZIONE
PER PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA**

- 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 _____
si costituiscono - 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: qualità di proprietari/o/a dell'immobile posto in _____ nel prosieguo del presente atto denominato/i "Promotore"

- il signor _____, nato a _____ il _____, Dirigente, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in nome proprio ma in rappresentanza del "**COMUNE DI PRATO**", con sede in Prato (PO), Piazza del Comune n. 2, Codice Fiscale 84006890481, ove domicilia per la carica di Dirigente presso il Servizio Urbanistica, e come tale legittimo rappresentante dello stesso ai sensi dell'art. 107 del D.lgs. n. 267/2000, a quanto appresso autorizzato con Delibera del Consiglio Comunale n. ____ del _____ divenuta esecutiva a norma di legge, in seguito anche denominato "Comune".

Detti comparenti, della cui identità personale, qualità e poteri io Notaio sono personalmente certo, mi chiedono di ricevere il presente atto con il quale:

PREMESSO:

- che il sopra generalizzato Promotore CAP ha la proprietà degli immobili posti in Prato e distinti come segue;
- Complesso immobiliare su via del Romito, via Livi, via Vestri distinti al Catasto **Fabbricati** del Comune di Prato nel foglio di mappa n. 62 Particelle 1114,1117,473,1119,1122,1123 e che tali immobili risultano pervenuti in proprietà al Promotore con atto _____;
- Complesso immobiliare su via del Lazzeretto distinti al Catasto **Fabbricati** del Comune di Prato nel foglio di mappa n. 83 Particella 2430 e terreni di cui al Foglio 83 2286, 2374, 2431, 2451 e che tali immobili risultano pervenuti in proprietà al Promotore con atto _____
- Terreni individuati tra via De Sanctis, via delle Badie e via del Lazzeretto distinti al catasto Terreni di cui al Foglio 83 dai mappali 658, 659, 1952 e che tali immobili risultano pervenuti in proprietà al Promotore con atto _____;
- che il Promotore, con istanza P.G. n. 17190 del 06/02/2014, ha proposto all'Amministrazione Comunale il Piano Attuativo n.330 Unificato, per la realizzazione di Variante al Pdr n. 68 di via del Romito, via Livi, via Vestri, via G.Pascoli oltre a intervento proposta di modifica di P.E. n.161/06 per Deposito CAP di via del Lazzeretto;

- che la richiesta di Piano Attuativo è presentata ai sensi dell'art. 29 delle N.T.A. del R.U. vigente;
- che l'Amministrazione Comunale ha ritenuto di promuovere l'attuazione delle previsioni di Regolamento Urbanistico e di PdR n. 68 relative alle aree in oggetto con il Piano Attuativo proposto dal Promotore, pur in variante delle stesse previsioni di R.U. e di PdR n. 68;
- che, per poter dare attuazione al Piano Attuativo nella versione proposta, si è resa necessaria una variante al Regolamento Urbanistico vigente ed al PdR n.68, contestuale all'approvazione del Piano Attuativo;
- che, a seguito della predetta variante, il vigente R.U. del Comune di Prato inserisce la aree sopra descritte tra quelle oggetto di parziale modifica che riguardano: Destinazione d'uso da residenziale/commerciale ad Uffici del complesso immobiliare definito ex Cormatex (su via del Romito, via Livi, via Vestri con alcune modifiche ad opere urbanizzative quali parcheggi e sezioni stradali); Parziale modifica di destinazione d'uso del suolo dal sistema Verde e giardini al sistema Produttivo (senza indici edificatori) per la realizzazione di un parcheggio privato di servizio (via del Lazzeretto) ; diverso disegno di suolo per la realizzazione di parcheggi pubblici e sistema del Verde (via De Sanctis, via delle Badie e via del Lazzeretto);
- che in data _____ di fronte al notaio _____ è stato sottoscritto tra le parti accordo procedimentale con cronoprogramma delle fasi procedurali e di attuazione del Piano con i relativi impegni integrati nella presente, ovvero più specificatamente:

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., sul complesso immobiliare 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, chiedeva la ristrutturazione urbanistica di tali immobili con il Piano di Recupero n. 68; una riconversione 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 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 CO₂, Pm₁₀ e NO_x, 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 concesionate 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);

Finalità e intenti del Piano Attuativo n. 330 Unificato

- Vista la necessità 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. Intende acquisire prima dell'approvazione del presente piano attuativo per 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 (Allegato n.38) Tav.C2 del Piano interessano le aree previste in 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;
- l'importo complessivo del 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 oltre IVA, come risulta dal computo metrico allegato alla relazione tecnica (Allegato n.1), 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. 161/2006 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;

RESTITUZIONE MAGGIOR CONTRIBUTO CONCESSORIO VERSATO			
(dati in Euro) COMPARTO B			
Tipologia	P.E. 161/2006	PIANO 330	DIFFERENZA
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
a - Totale oneri (a1+a2)	334.131,31	161.966,26	172.165,05
b - Contributo sul costo di costruzione	159.301,74	0,00	159.301,74
c - Opere ammissibili allo scomputo dagli oneri di urbanizzazione	162.897,24	0,00	162.897,24
CONTRIBUTI CONCESSORI VERSATI DA RESTITUIRE ($\Delta a + \Delta b - \Delta c$)			168.569,55

- 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 del Piano allegato al presente atto con il n. 38 , 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;

- 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;
- che il Piano Attuativo n.330 prevede la realizzazione a totale cura e spesa del Promotore di tutte le opere di urbanizzazione previste e compiutamente descritte negli elaborati dello stesso, descritte agli articoli 3 e 9;
- che il Piano Attuativo n. 330, adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. _____ del _____, ha concluso il proprio iter con la sua approvazione definitiva intervenuta con deliberazione di Consiglio Comunale n. ____ del _____, pubblicata sul BURT n. _____ del _____ / oppure (nel caso in cui non siano pervenute osservazioni) ha concluso il proprio iter con la pubblicazione sul B.U.R.T. n. _____ del _____ dell'avviso che ha dato atto che non sono pervenute osservazioni], ed è costituito da gli elaborati allegati alle delibere richiamate;

Tutto ciò, a parziale modifica degli impegni sottoscritti e richiamati in premessa le parti che hanno sottoscritto in data _____ l'accordo procedimentale, avendo dato luogo alla possibilità di far presentare richiesta di titolo abilitativo sia per le varianti edilizie di cui al comparto A e per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al comparto al Comparto C e su via De Sanctis, via delle Badie e via del Lazzeretto, convengono e stipulano quanto segue:

ART. 1 - Premesse ed allegati

Le premesse, gli elaborati e la documentazione richiamata, anche se non allegata e comunque conservata, formano parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.

ART. 2 - Modalità attuative del Piano di Recupero

La trasformazione urbanistica-edilizia degli immobili descritti in premessa avverrà tramite Permessi di Costruire, da redigersi in conformità al Piano attuativo n.330/14 approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. _____ del _____, nonché in conformità alle prescrizioni ed obbligazioni derivanti dalla presente Convenzione.

ART. 3 – Opere di urbanizzazione

1. Il Promotore si obbliga per sé e per i suoi eventuali successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, a:

- a) eseguire direttamente a propria cura e spese le opere di urbanizzazione** previste dal Piano Attuativo, insistenti sulle aree descritte, complete e funzionanti in ogni loro aspetto, anche per quanto inerente la realizzazione e/o l'adeguamento degli impianti di intercettazione e smaltimento acque, approvvigionamento idropotabile, illuminazione pubblica, distribuzione energia elettrica e gas metano, rete telefonica, nonché per una adeguata segnaletica stradale verticale ed orizzontale. In particolare:

Comparto A

Le opere, rappresentate per il comparto A nella Tavola A4 del Piano che in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera _____, con relative modifiche rispetto al PdR n.68 riguardano: adeguamento dei parcheggi con la predisposizione di racchette di inversione, adeguamento della viabilità di quartiere per le maggior sezioni stradali, marciapiedi risagomati e di maggior larghezza laddove necessario, tutto questo per un migliore assetto e fruibilità dei percorsi pedonali e della rete stradale;

Comparto B

i promotori si impegnano a realizzare e cedere le opere di cui al Comparto B che consistono in circa mq. 107,40 di marciapiedi e viabilità utili per l'assetto urbanizzativo di via del Lazzeretto rappresentato nella Tav. B3 che in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera _____;

Comparto C

i promotori si impegnano a realizzare e cedere le opere di cui al Comparto C che insistono su un'area di circa 15594mq e consistono in: (p1) Ampio parcheggio di oltre 90 stalli a nord con accesso da via delle Badie; (p2) Ampio parcheggio di oltre 98 stalli a Sud del Lotto con accesso da via F. De Sanctis; (v1) ampia area a verde piantumata di interposizione tra i due parcheggi; (pc) pista ciclabile di attraversamento nord-sud dell'intero lotto; (rv) riqualificazione della viabilità carrabile e ciclopedonale di via delle Badie, via F. De Sanctis, via del Lazzeretto, su aree limitrofe esterne al piano già di proprietà dell'A.C., come rappresentato nella Tav. C2 del Piano, nell'ambito del Lotto 1, che in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera _____. Tali opere in parte, per le voci (p1), (pc), (rv) sono imputabili al credito spettante all'A.C. di cui in premessa per una somma di Euro 486.373,70 ed in parte, per le opere di cui alle voci (p2) (v1) 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.

i promotori si impegnano ad eseguire o completare, senza possibilità di scomputo, tutti gli interventi volti alla mitigazione dell'impatto conseguente all'attivazione del nuovo deposito autobus in via del Lazzeretto assunti con convenzione del 03/07/2008, ovvero: 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;

b) cedere a titolo gratuito al Comune di Prato, le aree su cui insistono le opere di urbanizzazione non già di proprietà comunale e non destinate a rimanere di proprietà privata ma aperte all'uso pubblico, libere da pesi, censi, servitù passive, livelli, ipoteche, diritti colonici, trascrizioni passive e vincoli pregiudiziali, previo, ove necessario per individuare le aree urbanizzate:

- (comparto A) Tipo di frazionamento catastale da predisporre a cura e spese del Promotore, per una superficie di circa mq. 6581,39 meglio evidenziata con colore blu e per mq. 818,93 (tratto di via G. Pascoli) meglio evidenziata di colore Rosso nella Tavola A11 facente parte integrante del Piano in copia conforme all'originale che si allega al presente atto sotto la lettera ____ e individuata al Catasto Fabbricati / Terreni del Comune di Prato nel foglio di mappa n.62 dalle particelle 1119,1114p,1117p,1123p;
- (comparto B) Tipo di Frazionamento catastale da predisporre a cura e spese del Promotore, per una superficie di circa mq. 107,40 per l'assetto urbanizzativo di via del Lazzeretto rappresentato nella Tav. B3 facente parte integrante del Piano in copia conforme all'originale che si allega al presente atto sotto la lettera _____ ;
- (comparto C) Tipo di Frazionamento catastale da predisporre a cura e spese del Promotore, per una superficie di circa mq. 15594 meglio evidenziata con perimetro rosso nella Tavola C0 facente facente parte integrante del Piano in copia conforme all'originale che si allega al presente atto sotto la lettera____ ed individuata al Catasto Terreni del Comune di Prato nel foglio di mappa 83 dalle particelle 658 – 659 – 1952;

b2) mantenere in uso pubblico, secondo le norme del codice civile in materia di servitù prediali e attenendosi alle pattuizioni e condizioni esplicitate al successivo art. 3bis, le aree su cui insistono le opere di urbanizzazione destinate dal Piano a rimanere di proprietà privata, per una superficie complessiva di circa mq. _716,43_ meglio evidenziata con colore verde nella Tavola A11 facente parte integrante del Piano che in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera _____ nella planimetria allegata alla lettera _____ ed individuata al Catasto Fabbricati / Terreni del Comune di Prato, nel foglio di mappa n. 62 porzione della particella 473;

c) rispettare, nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione, la normativa vigente in materia di opere pubbliche, attenendosi, per il reperimento delle ditte esecutrici, alle indicazioni procedurali che saranno fornite, a seguito di apposita richiesta, dai competenti uffici comunali in sede di presentazione / rilascio del titolo abilitativo edilizio;

d) cedere al Comune, senza alcun altro corrispettivo se non lo scomputo di cui ai successivi punti previsto dalla normativa edilizia di cui in proseguo, le opere di urbanizzazione realizzate, descritte

alla precedente lettera "a)" limitatamente a quelle su aree previste in cessione all'A.C. o già di proprietà comunale. La cessione dovrà avvenire con le modalità indicate dal successivo art. 10;

- e) **presentare** (se non già presentato) in sede di richiesta di Permesso di Costruire, il progetto tecnico economico definitivo delle opere di urbanizzazione, redatto in conformità agli elaborati del Piano allegati alla D.C.C. n. _____ del _____ e in base alle indicazioni che saranno fornite, a seguito di apposita richiesta, dai competenti servizi del Comune di Prato, completo di perizia di stima delle opere e di comunicazioni aggiornate degli enti erogatori, che consenta il completo esame, il rilascio del parere favorevole e l'approvazione da parte dei competenti uffici comunali;
 - f) **presentare ai fini** del rilascio del Permesso di Costruire, a copertura della completa e corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione e della cessione gratuita e asservimento all'uso pubblico dei relativi sedimi, idonea garanzia finanziaria di cui al successivo art. 11 c. 1;
 - g) **realizzare tali opere secondo il progetto tecnico economico definitivo**, approvato da parte del competente Servizio infrastrutture e mobilità del Comune di Prato, nel rispetto della legislazione e normativa tecnica vigente o eventualmente intervenuta successivamente al presente atto, nonché degli specifici disciplinari e regolamenti vigenti e delle indicazioni che forniranno i Servizi comunali competenti per materia o gli Enti erogatori di ciascun servizio, opportunamente contattati;
 - h) **osservare e fare osservare** norme e regolamenti sulla tutela, la protezione, l'assicurazione e l'assistenza dei lavoratori;
 - i) **eseguire** a propria cura e spese i necessari collaudi tecnici e a **presentare** ai competenti uffici comunali tutti i documenti e le certificazioni necessari all'ottenimento della convalida delle opere ed alla successiva cessione gratuita delle relative aree di sedime, secondo quanto previsto dal successivo art. 8;
 - j) **versare** al Comune di Prato all'atto del ritiro dei Permessi di Costruire, con le modalità ed i tempi da questi previsti, qualora ve ne siano i presupposti:
 - il saldo eventualmente derivante dalla differenza tra il contributo di cui all'art. 184 della L.R. n. 65/2014 commisurato agli oneri di urbanizzazione e l'importo massimo scomputabile delle opere di urbanizzazione poste a carico del Promotore ed elencate alla precedente lettera "a)" limitatamente a quelle previste in cessione all'Amm.ne comunale, fermo restando quanto stabilito dall'art. 3 c. 1.
Il saldo, correlato alla consistenza complessiva del Piano, potrà essere corrisposto in un'unica soluzione al momento del ritiro del primo Permesso di Costruire, oppure corrisposto per quote in proporzione all'entità e alla tipologia della volumetria autorizzata contestualmente al ritiro dei Permessi di Costruire dei singoli lotti, e comunque entro il termine di validità della presente convenzione;
- Il contributo che precede verrà determinato secondo la disciplina vigente al momento del rilascio del Permesso di Costruire.
- k) **versare all'Amministrazione Comunale gli oneri di urbanizzazione** a conguaglio nel caso in cui l'importo delle opere di urbanizzazione rendicontato in premessa, collaudate positivamente, sia inferiore all'importo scomputato;

2. La cessione delle aree, la realizzazione e la cessione delle opere di urbanizzazione e i contributi da versare al Comune, di cui al presente articolo, sono assorbenti di quanto previsto al 1° e 2° punto del 5° comma dell'art. 28 della L. 17.08.1942 n.1150 e dell'art. 115 della L.R. n. 65/2014.

3. Il Comune di Prato si impegna a mettere a disposizione del Promotore le aree di proprietà comunale esterne al perimetro del Piano interessate dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al presente articolo.

ART. 3bis - Opere di urbanizzazione destinate a rimanere di proprietà privata ma aperte all'uso pubblico

1. Relativamente alle aree interessate dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al precedente articolo che il Piano prevede rimangano di proprietà del Promotore e ne sia garantito l'uso

pubblico, il Promotore, ai sensi delle disposizioni dell'art. 30 c. 7 del N.T.A. del vigente Regolamento Urbanistico, si impegna per sé, suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo a:

- **mantenere in uso pubblico**, secondo le norme del codice civile in materia di servitù prediali, le aree di cui alla lettera "b2)" del comma 1 del precedente art. 3, su cui insistono le opere di urbanizzazione non previste in cessione dalla presente convenzione;
- **costituire formalmente e trascrivere servitù di uso pubblico** sulle aree in oggetto, una volta realizzate e convalidate le relative opere, con le stesse modalità, condizioni, tempi e con lo stesso atto pubblico notarile di cui alla lettera "b)" del comma 1 del precedente art. 3 ed al successivo art. 10;
- **non variare la destinazione d'uso** dell'area ;
- **gestire direttamente, sostenendone interamente i costi**, l'opera realizzata garantendo alla cittadinanza il diritto di accesso e di eventuale utilizzo dell'area senza porre limitazioni alla fruibilità della stessa per motivi legati al sesso, alla razza, alla lingua, alla religione, alle opinioni politiche, alle condizioni personali e sociali degli utenti ;
- **adempiere, a propria cura e spese**, alla vigilanza, al controllo e alla custodia dell'area;
- **garantire l'efficienza, l'integrità, la pulizia e il decoro** a propria cura e spese, facendosi carico della manutenzione ordinaria e straordinaria della stessa, della riparazione e del ripristino di eventuali deterioramenti causati anche dall'uso, anche in seguito alla stipulazione dell'atto pubblico di costituzione della servitù di uso pubblico;
- **farsi carico, anche successivamente alla formale costituzione** della suddetta servitù di uso pubblico, della responsabilità civile connessa all'uso dell'opera per eventuali danni a terzi, stipulando, successivamente all'apertura all'uso pubblico dell'area/immobile, apposita polizza assicurativa;
- **produrre**, al momento dell'apertura all'uso pubblico dell'immobile, **apposita cauzione finanziaria** mediante idonea fideiussione assicurativa o bancaria a prima richiesta dell'importo di € _____ a garanzia di tutte le obbligazioni di cui al presente articolo, che sarà svincolata alla cessazione della validità dei suddetti obblighi;

2. Il Promotore riconosce all'Amministrazione comunale il potere di verificare mediante proprio personale incaricato la rispondenza della gestione dell'area ai criteri e condizioni di cui al presente articolo, e di adottare, in sede di autotutela, i provvedimenti necessari ad assicurare l'indiscriminata fruibilità della stessa;

3. La violazione anche di uno solo degli obblighi di corretta gestione dell'immobile di cui al presente articolo comporterà l'applicazione, previa diffida ad adempiere entro un congruo termine, di una penale fino alla misura del 10% del valore risultante dalla perizia estimativa delle opere di urbanizzazione.

4. La validità delle obbligazioni di cui al presente articolo è illimitata e comunque avrà termine a seguito di modifica del Regolamento Urbanistico che preveda una diversa destinazione per l'immobile asservito e comunque fino all'adeguamento a questa;

5. In caso di alienazione a terzi dell'immobile, tutte le pattuizioni di cui al presente articolo dovranno essere contenute negli atti di trasferimento.

6. La progettazione, la realizzazione e la convalida di quest'opera, per quanto non diversamente pattuito nel presente articolo, seguirà la disciplina generale prevista dalla presente convenzione per le opere di urbanizzazione, fatta eccezione per la necessità di quantificazione del suo costo di costruzione che non costituisce importo scomputabile dal contributo ex art 184 L.R. n. 65/2014.

ART. 4 - Progettazione delle opere di urbanizzazione

1. Le opere di urbanizzazione primaria elencate e descritte al precedente art. 3 dovranno essere abilitate mediante Permesso di Costruire, da richiedere nei termini di validità del Piano Attuativo fatto salvo quanto stabilito ed indicato all'art. 5. La richiesta dovrà essere completa di tutti gli elaborati previsti dal vigente Regolamento Edilizio Comunale, approvato con delibera di C.C. n. 13 del 27/02/2014 e successive modifiche ed integrazioni, e dalla presente convenzione, salvo altre integrazioni che i competenti uffici comunali riterranno di volta in volta necessarie.

2. In particolare **la richiesta di Permesso di costruire dovrà contenere** il progetto tecnico economico definitivo delle opere di urbanizzazione per i comparti interessati, redatto in conformità agli elaborati del Piano allegati alla D.C.C. n. _____ del _____ ed in base alle indicazioni che saranno fornite dai competenti Servizi del Comune di Prato, composto da relazione tecnico-descrittiva, elaborati grafici plano-altimetrici di progetto, planimetria delle aree da cedere, perizia di stima delle opere ammesse allo scomputo, comunicazioni aggiornate degli enti erogatori e copia conforme all'originale del presente atto e da tutti i documenti previsti dalla vigente normativa in materia e dai vigenti regolamenti comunali, tale da consentire il completo esame, il rilascio del parere favorevole e l'approvazione da parte dei competenti uffici comunali;
3. **Il progetto** tecnico economico definitivo dovrà altresì contenere una perizia estimativa del costo di costruzione delle opere di urbanizzazione previste in cessione al Comune di Prato, valida ai fini dello scomputo, redatta con riferimento al prezzario comunale vigente, che in sede di istruttoria del titolo edilizio sarà verificata e convalidata dal Servizio infrastrutture e mobilità, il quale procederà alla quantificazione degli importi da scomputare dal contributo relativo agli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 184 della L.R. n. 65/2014. L'importo scomputabile non comprende il valore delle aree previste a funzioni pubbliche e da cedere al Comune di Prato.
4. **Lo scomputo sarà** operato per un importo massimo corrispondente all'ammontare degli oneri di urbanizzazione, salvo l'obbligo per il Promotore di corrispondere il conguaglio nel caso in cui quest'ultimo ammontare risulti superiore all'importo scomputabile. Qualsiasi altra ulteriore pretesa, per qualsiasi ragione o titolo, ivi comprese variazioni dei prezzi, difficoltà sopravvenute o altre cause, è tassativamente esclusa dallo scomputo, fatto salvo quanto previsto al successivo art. 6 c. 7. Tra lo scomputo degli oneri e l'obbligazione di realizzare e cedere le opere di urbanizzazione non vi è alcun nesso di corresponsività: il promotore si impegna infatti a realizzare e cedere tutte le opere previste dal Piano anche nel caso in cui il loro costo di costruzione superi l'importo degli oneri di urbanizzazione scomputabili.

ART. 5 - Obbligazioni specifiche in relazione all'intervento

Il Promotore si obbliga per sé e suoi eventuali aventi causa a qualsiasi titolo, a:

- rispettare 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 degli interventi relativi al comparto C di cui all'art. 3 c.1 lett. a) ad esclusione delle opere di mitigazione di cui al punto successivo, nonché la presentazione ai competenti Servizi comunali della richiesta di convalida finale degli stessi, completa di tutti i necessari documenti;
- rispettare il termine di 6 (sei) mesi dal termine dei lavori per la richiesta di convalida della schermatura antirumore, delle piantumazioni arboree e degli ulteriori interventi di mitigazione e compensazione che si siano resi necessari, a seguito del rilascio della quale potranno essere restituite o svincolate le rispettive garanzie finanziarie prestate;
- rispettare, per il comparto C e le opere esterne ad esso collegate, il termine di 6 (sei) mesi per la cessione, dal provvedimento di convalida, delle opere di urbanizzazione primaria, quindi la loro consegna al Comune di Prato, oltre il frazionamento catastale e la cessione gratuita all'A.C. della porzione delle aree costituenti il Comparto "B" del Piano;
- predisporre presso gli accessi dei parcheggi del comparto C, adeguate barriere che impediscano in altezza l'ingresso di autocarri e camper, così come da indicazione della Commissione Consiliare Permanente n. 4 riunita in seduta del 08/02/2017;
- valutare – sempre nel comparto C - l'effettiva possibilità di utilizzazione dell'area verde come spazio attrezzato in relazione all'interferenza della fascia di rispetto alla linea dell'elettrodotto sovrastante, così come richiesto dalla Commissione Edilizia Trasformazioni Urbane nella seduta n. 5 in data 22/03/2017;
- presentare al Comune di Prato, il Permesso di Costruire, completo in ogni sua parte, relativo alla realizzazione delle sopra descritte opere di urbanizzazione primaria nell'area di via F. De Sanctis, via delle Badie e via del Lazzaretto. 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.

Art. 5 bis - Ridefinizione degli obblighi reciproci pregressi

I Promotori si impegnano a rinunciare allo scomputo delle 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 TRE-RO S.R.L., corrispondentemente rinuncerà), riguardante lavori di sistemazione a verde pubblico già realizzati su porzione della particella n.2431 di cui al Fg. 83 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;

Il Comune di Prato rinuncia 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 Lazzaretto 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;

Il comune di Prato si impegna con le condizioni di cui all'art. 11 ad effettuare 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.;

ART. 6 - Esecuzione delle opere di urbanizzazione

- 1. La realizzazione delle opere di urbanizzazione** previste in cessione al Comune di Prato di cui al precedente art. 3, trova esclusivo titolo negli articoli 28 della legge urbanistica, nell'art. 16 del D.P.R. n. 380/01 e negli art. 115 e 191 della L.R. n. 65/2014.
- 2. Le opere dovranno** essere eseguite conformemente al progetto tecnico economico definitivo delle opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 4, esaminato favorevolmente ed approvato da parte dei competenti Servizi comunali in sede istruttoria dei permessi a costruire, nel rispetto della legislazione e normativa tecnica vigente o eventualmente intervenuta successivamente al presente atto, nonché allo specifico disciplinare tecnico comunale vigente ed alle indicazioni che forniranno gli Uffici comunali competenti per materia o gli Enti erogatori di ciascun servizio, opportunamente contattati.
- 3. Le aree oggetto di urbanizzazione** previste in cessione all'A.C. non dovranno presentare sottostanti strutture private, quali ad esempio pozzetti, fosse biologiche, scarichi privati, interrati, griglie di aerazione, ecc.. Ove l'acquisizione anche parziale della piena e libera proprietà di dette aree non fosse possibile in considerazione dell'esistenza di siffatte strutture, la garanzia finanziaria di cui al successivo art. 11 non potrà essere svincolata ma soltanto ridotta nel suo ammontare, qualora il Comune di Prato lo ritenesse ammissibile in considerazione del corretto e tempestivo adempimento delle obbligazioni assunte con il presente atto, fino a quando il Promotore o suoi aventi causa non avranno versato all'A.C. la corrispondente quota degli oneri di urbanizzazione di cui al precedente art. 3, scomputati in ragione dell'esecuzione su di esse di opere di urbanizzazione, e non avranno costituito formalmente e trascritto, a propria integrale cura e spese, servitù di uso pubblico sulla porzione di tali aree gravata da siffatte strutture, una volta realizzate e convalidate le relative opere, con le stesse modalità, condizioni, tempi e con lo stesso atto pubblico notarile di cui alla lettera "b)" del comma 1 del precedente art. 3 e di cui al successivo art. 10. In tale ipotesi, considerato che le aree asservite rimarranno di proprietà privata, l'efficienza, la manutenzione e la pulizia di dette opere saranno a completo carico del Promotore e dei suoi eventuali aventi causa, anche in seguito alla formale costituzione della servitù di uso pubblico, come pure sarà a suo carico la responsabilità civile per eventuali danni a terzi.
- 4. L'esecuzione delle opere** a perfetta regola d'arte dovrà avvenire nei tempi fissati dall'atto abilitativo, secondo le modalità e le fasi scandite dall'art. 36 del Regolamento Edilizio.
- 5. Nel corso dei lavori** il Comune di Prato potrà verificare la corrispondenza delle opere ed il rispetto degli obblighi assunti con il presente atto, mediante sopralluoghi periodici da parte di Funzionari dei propri competenti uffici.
- 6. L'efficienza, la manutenzione e la pulizia** delle opere realizzate saranno a completo carico del Promotore e suoi eventuali aventi causa fino a quando le opere stesse, regolarmente ultimate e convalidate, non saranno prese in carico dall'A.C. mediante emanazione di apposita ordinanza, a seguito della quale sarà trasferito al Comune di Prato l'onere della manutenzione ordinaria. Relativamente alle

opere realizzate su aree previste in cessione all'A.C., con il definitivo passaggio di proprietà delle opere con i relativi sedimi verrà trasferito al Comune anche l'onere della manutenzione straordinaria delle opere nonché ogni responsabilità connessa all'uso delle stesse, inclusa la responsabilità civile per eventuali danni a terzi, che fino a tale momento sarà a carico del Promotore. Considerato che le opere di urbanizzazione primaria realizzate sulle aree di cui al comma 1 lettera "b2)" del precedente articolo 3 rimarranno di proprietà privata del Promotore o dei suoi eventuali aventi causa, l'efficienza, la manutenzione e la pulizia di dette opere sarà a completo carico dello stesso Promotore e suoi eventuali aventi causa, anche in seguito alla formale costituzione della servitù di uso pubblico, come pure sarà a suo carico la responsabilità civile per eventuali danni a terzi.

- 7. Il Promotore si obbliga** inoltre a apportare quelle modifiche di carattere non sostanziale e quelle integrazioni che i Servizi tecnici comunali o gli Enti erogatori dei pubblici servizi reputeranno necessarie in funzione dell'effettivo stato dei luoghi (anche ipogei), senza acquistare il diritto a rimborsi o ulteriori scomputi, purché tali modifiche ed integrazioni siano rese necessarie dalla correzione di errori o carenze progettuali, da intervenute innovazioni normative o da esigenze di pubblica sicurezza.

ART. 7 - Varianti in corso d'opera alle opere di urbanizzazione

- 1. Le eventuali varianti in corso d'opera** alle opere di urbanizzazione riguardanti modifiche esecutive di dettaglio e le varianti non incidenti sulle caratteristiche tecnico-economiche delle opere stesse, costituiranno automatico aggiornamento della presente convenzione.
- 2. Laddove la variante** non comporti sostanziali rettifiche al quadro tecnico-economico delle opere di urbanizzazione, con particolare riferimento alle superfici interessate dalla realizzazione di tali opere, non sarà necessario modificare la presente convenzione. In caso contrario, o in presenza di consistenti variazioni della natura e/o qualità delle opere, saranno invece apportate le dovute modifiche e integrazioni alla presente convenzione, con spese interamente a carico del Promotore, nell'ambito della necessaria variante edilizia.
- 3. Durante la realizzazione delle opere di urbanizzazione** dovranno essere apportate quelle modifiche di carattere non sostanziale e quelle integrazioni che i Servizi tecnici comunali o gli Enti erogatori reputeranno necessarie in funzione dell'effettivo stato dei luoghi (anche ipogei), senza che il Promotore acquisti il diritto a rimborsi o ulteriori scomputi, fatto salvo quanto precisato al precedente art. 6 c. 7.

ART. 8 - Collaudo delle opere di urbanizzazione

1. Il Promotore si impegna a:

- **far eseguire a propria cura e spese** i necessari collaudi tecnici ed impiantistici (collaudi statici, elettrici, elettromeccanici, idraulici, dei sottoservizi, del verde pubblico) delle opere di urbanizzazione realizzate, da parte di soggetti aventi i necessari requisiti secondo la vigente normativa legislativa ed i vigenti Regolamenti comunali;
- **richiedere** al Servizio infrastrutture e mobilità del Comune di Prato, entro i termini di validità del titolo edilizio e comunque antecedentemente all'effettivo utilizzo degli immobili destinati a funzioni private, il collaudo e la convalida delle opere ultimate, allegando i certificati di collaudo tecnici, elettrici, elettromeccanici, idraulici e dei sottoservizi, i frazionamenti catastali necessari per la cessione delle aree di sedime al Comune e tutte le altre attestazioni, certificazioni e dichiarazioni di conformità richieste dalla normativa e dai disciplinari vigenti in materia, necessarie ad ottenere la convalida delle opere;
- **eliminare difetti e/o difformità** rispetto ai progetti eventualmente rilevati in sede di convalida e a riparare e completare le opere secondo le risultanze del collaudo, consapevole che, una volta trascorso il termine all'uopo prescritto dal Servizio infrastrutture e mobilità senza che l'esecutore delle opere vi abbia provveduto, il Comune avrà diritto di fare eseguire i lavori direttamente, avvalendosi della garanzia di cui al successivo art. 11 c. 1;

- 2. La convalida delle opere**, verificato il collaudo con esito positivo di tutte le opere previste dal Piano, sarà effettuata dal Servizio infrastrutture e mobilità del Comune di Prato su richiesta del Promotore entro il termine previsto dal vigente Regolamento comunale per il procedimento amministrativo, attualmente pari a _____ giorni dalla relativa istanza. Il Promotore dovrà allegare alla richiesta tutti i predetti certificati di

collaudo tecnici, elettrici, elettromeccanici, idraulici e dei sottoservizi, i frazionamenti catastali necessari per la cessione dell'area di sedime al Comune e tutte le altre attestazioni, certificazioni e dichiarazioni di conformità richieste dalla normativa e dai disciplinari vigenti in materia.

- 3. Il Comune si riserva la facoltà** di procedere al collaudo ed alla convalida parziale delle opere di urbanizzazione, a seguito dell'acquisizione dei relativi collaudi tecnici ed attestazioni, nonché alla presa in consegna provvisoria, unicamente per lotti funzionali, funzionanti e collaudati. Nelle more del collaudo finale, le opere di urbanizzazione regolarmente ultimate potranno essere prese in consegna dal Comune, mediante sottoscrizione di apposito verbale di presa in consegna provvisoria o emanazione di apposita ordinanza, anche per singoli lotti funzionali, funzionanti e collaudati. Ferma restando la responsabilità del Promotore per eventuali difetti o difformità di esecuzione, con la sottoscrizione di tale verbale o l'emanazione di tale ordinanza verrà trasferito al Comune l'onere della manutenzione ordinaria relativamente alle opere previste in cessione dalla presente convenzione.
- 4. Con il definitivo passaggio** di proprietà delle opere di urbanizzazione con i relativi sedimi previsti in cessione, verrà trasferito al Comune di Prato anche l'onere della manutenzione straordinaria delle opere, nonché ogni responsabilità connessa all'uso delle stesse, ferma restando la garanzia decennale sull'esecuzione delle medesime di cui all'art. 1669 del Codice Civile, che avrà decorrenza a partire dalla data di emissione del provvedimento di convalida, mentre relativamente alle aree e alle opere che resteranno di proprietà privata ma destinate all'uso pubblico, di cui al c. 1 lettera "b2)" del precedente art. 3, la manutenzione e la responsabilità civile connessa all'uso delle stesse faranno carico al Promotore e suoi eventuali aventi causa anche successivamente alla stipulazione dell'atto di costituzione della servitù di uso pubblico di cui al precedente art. 3bis
- 5. Il Comune si riserva la facoltà** infine di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e a quanto altro si renda necessario fino alla definitiva acquisizione o asservimento all'uso pubblico delle stesse, in sostituzione del Promotore ed a spese del medesimo, rivalendosi sulla garanzia finanziaria di cui al successivo art. 11 c. 1, salva la rivalsa con le modalità di legge per maggiori spese, quando lo stesso Promotore non vi abbia provveduto nei tempi previsti ed il Comune l'abbia messo in mora con un preavviso non inferiore a due mesi.

ART. 9 - Realizzazione opere aggiuntive esterne al Piano (omissis)

ART. 10 - Cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione

- 1. Le aree destinate alle urbanizzazioni** previste in cessione dalla presente convenzione e le opere su di esse realizzate e funzionanti a perfetta regola d'arte, individuate e descritte rispettivamente alle lettere "b)" e, tra maggior consistenza, "a)" del comma 1 del precedente articolo 3, risultanti da idoneo tipo di frazionamento da redigere preventivamente a cura del Promotore, saranno cedute all'Amministrazione Comunale senza alcun altro corrispettivo se non lo scomputo di cui al precedente art. 4 laddove previsto, anche se il costo di realizzazione delle stesse dovesse eventualmente superare, oltre i limiti previsti dall'art. 1538 del codice civile, quello preventivamente determinato in fase di scomputo. Contestualmente a tale cessione, le aree su cui insistono le opere di urbanizzazione destinate dalla presente convenzione a rimanere di proprietà privata ma aperte all'uso pubblico, individuate e descritte alla lettera "b2)" del comma 1 del precedente art. 3, e le opere realizzate su di esse, funzionanti a perfetta regola d'arte, saranno invece oggetto di formale asservimento all'uso pubblico.
- 2. La cessione e l'asservimento all'uso pubblico avverranno mediante atto notarile** pubblico da stipulare entro 120 giorni dalla richiesta del Comune e comunque entro 90 giorni dall'espletamento di tutti gli adempimenti propedeutici alla stipulazione, fermo restando quanto stabilito dall'art. 5. Le spese complessive resteranno interamente a carico del Promotore e suoi eventuali aventi causa.
- 3. Resta salva la facoltà del Comune** di chiedere in qualsiasi momento, anche prima dell'avvenuta esecuzione e convalida delle opere, la cessione delle aree. Le aree costituenti il comparto C del Piano, di circa 15594mq, sono cedute contestualmente alla sottoscrizione del presente atto.
- 4. Nel caso di mancato adempimento** nei termini dell'obbligo di cessione, il Comune di Prato potrà espropriare le aree senza obbligo di pagamento delle indennità di espropriazione, alle quali il Promotore per sé e suoi eventuali aventi causa rinuncia essendo esse assorbite dai vantaggi economici derivanti dalla presente convenzione. A tal fine, il Promotore riconosce che l'approvazione del Piano Attuativo,

avvenuta con D.C.C. n. _____ del _____, /oppure la pubblicazione su B.U.R.T. n. _____ del _____ dell'avviso che ha dato atto che non sono pervenute osservazioni], ha costituito dichiarazione di pubblica utilità di durata decennale ai sensi del Testo Unico per le espropriazioni. Le spese tecniche e gli oneri fiscali connessi e conseguenti alla procedura espropriativa faranno carico al Promotore e ai suoi aventi causa. In caso di mancata corresponsione delle suddette somme entro il termine all'uopo stabilito dall'A.C., questa potrà rivalersi sulla garanzia finanziaria di cui al successivo art. 11 c. 1, salva la rivalsa con le modalità di legge per maggiori spese in caso di somme esuberanti l'importo garantito.

5. **Le cessioni saranno** fatte ed accettate a misura, ovvero a corpo laddove non è indicata la superficie corrispondente, nello stato di fatto in cui gli appezzamenti si troveranno a seguito della realizzazione delle opere, ovvero, in caso di anticipata richiesta da parte del Comune, nello stato di fatto in cui si troveranno al momento della cessione.
6. **Al momento della cessione** il Promotore e suoi eventuali aventi causa dovranno garantire la libertà dei beni ceduti da pesi, censi, servitù passive, livelli, ipoteche, diritti colonici, trascrizioni passive e vincoli pregiudiziali, obbligandosi a rilevare e difendere il Comune in ogni caso di evizione o molestia a norma di legge.

ART. 11 - Garanzie finanziarie

1. Per il comparto A :

I Promotori si impegnano, 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, 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 fidejussione 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=, anche per l'asservimento all'uso pubblico per l'area di cui all'art. 3 punto b2;

2. Per i comparti B e C :

- a) i promotori contestualmente al rilascio del Permesso di Costruire, dovranno produrre in favore del Comune di Prato cauzione finanziaria mediante idonea fidejussione assicurativa o bancaria a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione in via De Sanctis, via delle Badie e via del Lazzeretto, relative al comparto C e descritte all'art.3 c.1 lett.a) per le voci (p1), (pc), (rv), dell'importo di Euro 543455,00.= salvo successive integrazioni richieste in sede edilizia, e la riconsegna della fidejussione 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;
- b) i promotori contestualmente al rilascio del Permesso di Costruire, dovranno produrre in favore del Comune di Prato cauzione finanziaria mediante idonea fidejussione assicurativa o bancaria a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione, relative al comparto C e descritte all'art.3 c.1 lett.a) per le voci (p2) (v1) d'ammontare corrispondente all'importo della perizia estimativa del costo di costruzione delle opere di urbanizzazione previste dal Piano redatta ai fini dello scomputo di cui al precedente art. 4 c. 3, moltiplicato per il coefficiente 1,1 (uno virgola uno).;
- c) I promotori si impegnano a confermare fidejussione bancaria n. 33395/10 rilasciata da Cariprato in data 03/07/2008 per l'importo di Euro 156.000,00. per la realizzazione di una schermatura anti rumore per l'abbattimento delle emissioni sonore, del costo stimato di Euro 120.000,00.=;
- d) I promotori si impegnano a confermare fidejussione bancaria n. 33393/10 rilasciata da Cariprato in data 03/07/2008 per l'importo di Euro 104.000,00 per 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.=,

3. Le garanzie dovranno possedere i seguenti requisiti:

- a. essere emessa da primaria compagnia assicurativa o da istituto di credito o da intermediario finanziario iscritto nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del D.Lgs. 385/93;
- b. essere espressamente prestata a copertura dei costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione e di acquisizione ed asservimento all'uso pubblico delle relative aree di sedime;
- c. essere escutibile a prima richiesta con ogni eccezione rimossa, in deroga all'art. 1945 c.c.;

- d. riportare esplicita rinuncia nei confronti della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 c.c. sia ai termini di cui all'art. 1957, commi 1 e 2 c.c.;
- e. essere escutibile entro 15 giorni mediante semplice richiesta scritta del Comune di Prato;
- f. essere intestata a tutti gli obbligati ;
- g. constare di certificazione notarile attestante le generalità di chi firma ed il suo titolo ad impegnare l'azienda che presta la garanzia.

4. Le garanzie finanziarie saranno svincolate su richiesta del Promotore dopo che l'Amministrazione Comunale avrà accertato l'avvenuta esecuzione a perfetta regola d'arte di tutte le opere di urbanizzazione previste dal Piano e ricevuto in proprietà o formalmente asservito all'uso pubblico le relative aree di insistenza non già di proprietà comunale. La parziale esecuzione delle opere e la parziale cessione ed asservimento all'uso pubblico delle aree non daranno diritto allo svincolo della fidejussione, che rimarrà in essere fino al collaudo con esito positivo ed alla convalida di tutte le opere previste nel Piano e la cessione al Comune delle opere e delle aree di cui alla lettera "b)" del c.1 del precedente art. 3 e la costituzione di servitù di uso pubblico relativamente alle aree di cui alla lettera "b2)" del c. 1 del precedente art. 3, salva la riduzione del suo importo qualora, su richiesta del Promotore, il Comune di Prato lo ritenesse possibile avuto riguardo alla puntualità dell'esecuzione delle opere ed al corretto adempimento degli obblighi tutti assunti dal Promotore o aventi causa. Nel caso che non venisse ottemperato a quanto sopra nei termini previsti e/o ottemperato soltanto in parte, o non venissero rispettate nel corso dei lavori le prescrizioni impartite dai competenti Servizi comunali, e ciò risultasse a seguito di formale contestazione del Comune, il Promotore autorizza fin d'ora l'Amministrazione Comunale ad eseguire od a far eseguire direttamente le opere mancanti o quelle non eseguite correttamente, secondo il progetto approvato, e ad attivare la procedura espropriativa di cui all'art. 10 c. 4 per l'acquisizione coattiva delle aree previste in cessione. Verificandosi tale ipotesi sarà utilizzata dal Comune, previo incameramento della stessa, la garanzia finanziaria prestata, salvo la facoltà dell'Amministrazione Comunale della rivalsa sul Promotore 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.

5. In caso di trasferimento anche parziale della proprietà dell'area interessata dal Piano Attuativo, le garanzie già prestate dal Promotore non verranno meno e non potranno essere estinte o ridotte se non dopo che i successivi aventi causa a qualsiasi titolo avranno prestato a loro volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

ART. 12 - Edificazione lotti con funzioni private

1. L'edificazione degli immobili destinati a funzioni private potrà avvenire mediante richiesta di uno o più Permessi di Costruire, purché ciascun atto abilitativo sia riferito ad uno o più lotti fondiari così come individuati dal Piano .
2. Le richieste di permesso di costruire dovranno essere complete di tutti gli elaborati previsti dal vigente Regolamento Edilizio comunale, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 27 Febbraio 2014, e dalla presente convenzione, salvo altre integrazioni che si rendessero di volta in volta necessarie.
3. Il rilascio del primo Permesso di Costruire è comunque subordinato all'esistenza o all'impegno alla contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria riferite all'intero Piano, secondo la tempistica indicata dall'art. 36 del vigente Regolamento Edilizio. Nel caso in cui le opere non siano state ancora realizzate e quindi vi sia soltanto l'impegno a realizzarle, la richiesta del Permesso di Costruire dovrà contenere il progetto tecnico economico definitivo delle opere di urbanizzazione definito al precedente art. 4 ed assolvere a tutte le prescrizioni, azioni ed adempimenti di cui ai precedenti articoli.
4. I lavori di costruzione dovranno iniziare ed essere ultimati entro i termini fissati dagli atti abilitativi.
5. Per quanto riguarda gli 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 qual 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 insistenza non già trasferiti in precedenza al patrimonio comunale.

ART. 13 - Sanzioni per inadempienze

Fatto salvo quanto previsto ai precedenti articoli per le inadempienze relative alla esecuzione delle opere di urbanizzazione, in caso di inosservanza delle norme vigenti o degli impegni assunti con il presente atto, il Promotore sarà assoggettato alle sanzioni penali ed amministrative previste dalla normativa vigente con particolare riferimento al Titolo VII della L.R. n. 65/2014 ed al D.Lgs. n. 163/2006.

ART. 14 - Imprese costruttrici

1. Il Promotore si impegna a rispettare nell'attuazione del Piano Attuativo la normativa vigente in materia di opere pubbliche.
2. Per l'esecuzione dei lavori oggetto del presente atto di convenzione, il Promotore dovrà utilizzare imprese qualificate ai sensi della vigente normativa e dovrà osservare e fare osservare, verificandone l'osservanza, mediante inserimento di apposita clausola nel contratto d'appalto, le norme legislative ed i regolamenti sulla tutela, la protezione, l'assicurazione e l'assistenza dei lavoratori, nonché le prescrizioni del contratto nazionale di lavoro, anche con riguardo a quanto stabilito in materia di subappalto, il quale comunque non potrà essere integrale.
3. L'osservanza di cui sopra è compito e responsabilità del Promotore, restando comunque salva la facoltà del Comune di procedere in qualsiasi momento alla relativa verifica.

ART. 15 - Variazione disciplina urbanistica

Il Promotore riconosce al Comune di Prato la facoltà di mutare, entro il termine di validità del Piano Attuativo oggetto della presente convenzione, la disciplina urbanistica del comprensorio interessato dallo stesso Piano, ove intervengano particolari e comprovati motivi di interesse pubblico.

ART. 16 - Trascrizione dell'Atto

Il Promotore dichiara e riconosce di stipulare la presente convenzione per sé, suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, pertanto, mentre si impegna a trasferire ai suoi eventuali aventi causa gli impegni, servitù, vincoli, obbligazioni ed oneri reali da esso portati, mediante inserimento di apposita clausola negli atti di trasferimento della proprietà, ne autorizza 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. 17 - Validità del Piano

Per le obbligazioni e gli impegni qui reciprocamente assunti, le parti danno atto che la validità del Piano, cui si riferisce la presente convenzione, sarà di 5 anni (cinque) anni decorrenti dalla data di pubblicazione sul B.U.R.T. dell'avviso di cui all'art. 32 comma 3 della L.R. n. 65/2014 avvenuta il _____, momento a partire dal quale il Piano ha acquisito efficacia.

Successivamente per la parte che non avrà avuto attuazione si applicheranno le previsioni di cui all'art. 110 della L.R. n. 65/2014.

ART. 18 - Salvaguardia diritti di terzi

Sono fatti salvi e impregiudicati i diritti di terzi, in confronto dei quali il Comune deve essere rilevato completamente indenne, sia dalla parte Promotrice che dai suoi successori od aventi causa a qualsiasi titolo e con obbligo di riparare e risarcire tutti i danni eventualmente derivanti dalla esecuzione delle opere di cui alla presente convenzione.

ART. 19 - Spese

1. Le spese e tasse tutte inerenti e conseguenti alla presente convenzione , comprese quelle delle copie del presente atto e del duplo della nota di trascrizione per il Comune, sono a carico del Promotore, il quale richiede ogni beneficio di legge applicabile alla presente convenzione e si impegna a trasmettere, entro e non oltre 30 giorni dalla data di registrazione, copia del presente atto al Comune di Prato - Servizio Urbanistica.
2. Saranno a carico del Promotore o dei suoi aventi causa anche le spese e gli oneri, sia notarili sia tecnici, per la cessione dei terreni e delle opere al Comune .

ART. 20 - Accettazione delle condizioni generali di contratto

Il Promotore dichiara di sottoscrivere ed approvare specificatamente, ai sensi del secondo comma dell'art. 1341 del Codice Civile, le clausole e le condizioni contenute negli articoli 1, 2, 3, 3bis, 4, 5, 5bis, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 e 19 del presente atto.