

**CONVENZIONE  
PER PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA**

**- PIANO ATTUATIVO N. 330/2014 "PdR UNIFICATO CAP" -**

**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 \_\_\_\_\_, Notaio iscritto al distretto notarile di Firenze, Prato e Pistoia, si costituiscono:

da una 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".

e dall'altra:

- 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**", in seguito anche denominato "Comune" o "A.C.", 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 appreso autorizzato con Delibera del Consiglio Comunale n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ divenuta esecutiva a norma di legge.

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:**

- i sopra generalizzati Promotori hanno la proprietà degli immobili posti in Prato e distinti come segue:
  - a)** complesso immobiliare posto tra via del Romito, via Livi e via Vestri insistente sulle aree distinte al Catasto Terreni del Comune di Prato nel foglio di mappa n. 62 dalle particelle 473, 1113, 1114, 1115, 1117 1119, 1121, 1122 e 1123, pervenuto in proprietà a CAP CASA S.P.A. con atto \_\_\_\_\_;
  - b)** complesso immobiliare posto su via del Lazzeretto distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Prato nel foglio di mappa n. 83 dalla particella 2430 ed al Catasto Terreni del medesimo Comune al Foglio 83 dalle particelle 2286, 2374, 2431 e 2451, pervenuto in proprietà a CAP SOCIETÀ COOPERATIVA con atto \_\_\_\_\_;
  - c)** terreni compresi tra via De Sanctis, via delle Badie e via del Lazzeretto distinti al Catasto Terreni del Comune di Prato al Foglio 83 dai mappali 658, 659 e 1952, pervenuti in proprietà a CAP Società Cooperativa con atto \_\_\_\_\_;

**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 \_\_\_\_\_ in esecuzione dell'accordo procedimentale di cui infra;
- 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 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, finanzia 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. 18.350,00 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 dell'approvazione del piano attuativo con il sopra citato atto al fine di effettuare 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;
- 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 un parcheggio con accesso da Via delle Badie, in un collegamento ciclopedonale tra detta via e Via del Lazzeretto e nell'adeguamento delle viabilità nell'area compresa tra via delle Badie, via De Sanctis e via del Lazzeretto, descritte tra maggior consistenza nell'elaborato Tav. C2 del Piano allegato numero 38 alla D.C.C. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ di adozione 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, 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 543.455,00 oltre IVA, come risulta dal computo metrico allegato, in uno alla relazione tecnica, sotto il numero 1 alla D.C.C. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ di adozione del Piano, 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;

<b>RESTITUZIONE MAGGIOR CONTRIBUTO CONCESSORIO VERSATO</b>			
<b>(dati in Euro) COMPARTO B</b>			
<b>Tipologia</b>	<b>P.E. 161/2006</b>	<b>PIANO 330</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>(<math>\Delta a + \Delta b - \Delta c</math>)</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, 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 e di aree a verde all'interno del Comparto "C", opere rappresentate tra maggior consistenza nell'elaborato Tav.C2 del Piano allegato numero 38 alla D.C.C. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ di adozione del Piano;
- 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 di un accordo procedimentale ai sensi dell'art. 11 L. 241/1990 che disciplinasse i rispettivi impegni, adempimenti ed azioni cui i Promotori da un lato ed il Comune dall'altro avrebbero dovuto provvedere onde consentire la tempestiva attuazione del P.A. n. 330;
- detto accordo, sottoscritto tra Promotori e Comune il giorno \_\_\_\_\_ con atto ai rogiti del Notaio \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_, Rep. n. \_\_\_\_\_, registrato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_ e trascritto a Prato il \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_ di Reg. Part. e al n. \_\_\_\_\_ di Reg. Gen., comprende, quale documento allegato sotto la lettera " " , un cronoprogramma dettagliante le fasi procedurali, di approvazione, di convenzionamento e di attuazione del Piano, che le parti si sono impegnate a rispettare, e reca in particolare l'impegno dei Promotori 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 presente convenzione urbanistica attuativa dello stesso, in base lo schema allegato alla D.C.C. di adozione n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, con conseguente assunzione di tutti gli obblighi disciplinati nell'articolato del presente atto;
- al momento della stipulazione dell'accordo procedimentale in oggetto, i Promotori hanno consegnato al Comune la fidejussione/polizza fideiussoria n. \_\_\_\_\_ emessa da \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ per l'importo di Euro 160.000,00 a garanzia del pagamento nei termini convenuti dell'indennizzo forfettario che, in ossequio a quanto pattuito nel predetto accordo, i Promotori avrebbero dovuto corrispondere al Comune nel caso di risoluzione dell'accordo per mancata stipula della convenzione entro i tempi previsti;
- in esecuzione degli impegni assunti con la sottoscrizione dell'accordo in parola, i termini di fine lavori relativi ai titoli abilitativi attuativi del P.d.R. n. 68 attualmente in corso nel Comparto "A" sono stati prorogati fino al \_\_\_\_\_;
- il Piano Attuativo n. 330 ha concluso il proprio iter 

con l'approvazione definitiva intervenuta con deliberazione di Consiglio Comunale n. ____ del _____, pubblicata sul B.U.R.T. n. _____ del _____, (oppure, nel caso in cui non siano pervenute osservazioni) con la pubblicazione sul B.U.R.T. n. _____ del _____ dell'avviso che ha dato atto che non sono pervenute osservazioni a seguito della pubblicazione della deliberazione di adozione,
--

 e da tale data ha acquisito piena efficacia;
- conformemente a quanto pattuito nell'accordo procedimentale del \_\_\_\_\_, in data \_\_\_\_\_, con P.G. n. \_\_\_\_\_, i Promotori hanno presentato il Permesso di Costruire relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione in Via De Sanctis, Via delle Badie e Via del Lazzeretto, comprensivo di tutta la prescritta documentazione ed in particolare del progetto tecnico economico definitivo delle opere di urbanizzazione in questione validato ed approvato dai competenti servizi

comunali, redatto in conformità agli elaborati del Piano allegati alla D.C.C. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ ed in particolare alle Tavole C2 e C3;

- in base alle perizie allegate al predetto progetto, verificate dagli uffici comunali, l'importo progettuale del costo di realizzazione delle opere è pari ad Euro \_\_\_\_\_, di cui Euro 543.455,00 riferiti agli interventi sostitutivi della realizzazione del nuovo collegamento viario tra Via Edison e Via delle Fonti, ed Euro \_\_\_\_\_ riferiti alle opere non ammesse allo scomputo dagli oneri di urbanizzazione;
- (*eventualmente*) in data \_\_\_\_\_, con P.G. n. \_\_\_\_\_, CAP CASA S.P.A. ha presentato la variante edilizia relativa alla realizzazione degli interventi oggetto della variante urbanistica all'interno nel Comparto "A" del Piano, e al completamento delle opere di urbanizzazione del Comparto;
- (*eventualmente*) in data \_\_\_\_\_, con P.G. n. \_\_\_\_\_, CAP Soc. Coop. ha presentato il titolo abilitativo concernente il completamento degli interventi privati previsti nel Comparto "B";

Tutto ciò premesso, a parziale modifica, integrazione e sostituzione degli impegni recati dagli atti unilaterali d'obbligo e dalle convenzioni sopra richiamati, le parti 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**

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. I Promotori si obbligano per sé e per i propri eventuali successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, a eseguire direttamente a propria cura e spese le opere di urbanizzazione previste dal Piano Attuativo, insistenti sulle aree di seguito 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:

- relativamente al 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, citato in premessa, a completare la progettazione e l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e degli spazi di uso pubblico, sulla base della Tavola A4 del Piano che in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera \_\_\_\_\_, precisandosi che le modifiche rispetto al PdR n.68 riguardano in particolare l'adeguamento dei parcheggi con la predisposizione di racchette di inversione, l'adeguamento della viabilità di quartiere per le maggior sezioni stradali, la risagomatura e l'allargamento dei marciapiedi laddove necessario per un migliore assetto e fruibilità dei percorsi pedonali e della rete stradale; per tali opere è ammessa, limitatamente a quelle previste in cessione all'A.C., la possibilità di scomputarne il costo di realizzazione dal contributo concessorio commisurato agli oneri di urbanizzazione dovuti;

- relativamente ai Comparti "B" e "C", i Promotori si impegnano 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, ed a compensazione del credito dell'importo di Euro 486.373,70 spettante all'A.C. in ragione dei titoli menzionati in premessa, le opere di urbanizzazione primaria consistenti nella realizzazione di un parcheggio di circa 90 stalli con accesso da Via delle Badie, in un collegamento ciclopedonale nord-sud tra detta via e Via del Lazzeretto e nell'adeguamento e riqualificazione delle viabilità esistenti nell'area compresa tra via delle Badie, via De Sanctis e via del

Lazzeretto, interessanti aree costituenti porzione del 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 rappresentate tra maggior consistenza nell'elaborato Tav. C2 del Piano che si allega al presente atto sotto la lettera " " e nell'elaborato progettuale \_\_\_\_ allegato alla richiesta di Permesso di Costruire P.G. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ che si allega al presente atto sotto la lettera " ", il cui importo progettuale ammonta ad Euro 543.455,00 oltre IVA, come risulta dalla perizia vistata dal competente servizio comunale allegata al progetto tecnico economico definitivo presentato dai Promotori con la predetta richiesta di Permesso di Costruire P.G. n. \_\_\_\_\_, 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;

- sempre in relazione al Comparto "C", i Promotori si impegnano 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, un parcheggio pubblico dell'estensione di circa 90 stalli e mq. 3.000,00 con accesso da Via De Sanctis nella porzione meridionale del Comparto "C", compresa tra detta via e Via del Lazzeretto, e la sistemazione a verde di altre aree ricomprese all'interno del Comparto "C", opere rappresentate tra maggior consistenza nell'elaborato Tav. C2 del Piano e nell'elaborato progettuale \_\_\_\_ allegato alla richiesta di Permesso di Costruire P.G. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ sopra allegati al presente atto sotto le lettere " " e " " .

2. I Promotori si impegnano a cedere o far cedere a titolo gratuito al Comune di Prato, garantendo anche, ove necessario, il fatto del terzo, le aree su cui insistono le opere di cui sopra 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, tipo di frazionamento catastale da predisporre a cura e spese del Promotore, aree costituite da:

- quanto al Comparto "A", da una superficie di circa mq. 6.581,39 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 che in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera " " e individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Prato nel foglio di mappa n. 62 da porzione della particella 1114, dalla particella 1117 sub. 86, da porzione della particella 1119 sub. 1 e dalla particella 1123;
- quanto al Comparto "B", una superficie di circa mq. 107,40 destinata a marciapiedi e viabilità utili per l'assetto urbanizzativo di via del Lazzeretto rappresentata in colore \_\_\_\_\_ nella planimetria catastale che si allega al presente atto sotto la lettera \_\_\_\_\_, distinta al Catasto Terreni del Comune di Prato da porzione della particella 2431 del foglio di mappa 83; tale cessione avverrà a titolo di parziale assolvimento degli standard urbanistici richiesti dall'intervento in via del Lazzeretto;
- quanto al Comparto "C", una superficie di circa mq. 15.594,00 meglio evidenziata con perimetro rosso nella Tavola C0 facente parte integrante del Piano che in copia conforme all'originale 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 e 1952; tale cessione avverrà in parte in assolvimento degli standard di cui all'art. 32 delle N.T.A. del vigente R.U. e per la restante parte in assolvimento del contributo straordinario di cui all'art. 16 co. 4 lett. d-ter) del D.P.R. n. 380/2001, come meglio spiegato in premessa.

3. I Promotori si impegnano a mantenere in uso pubblico, secondo le norme in materia di servitù pubbliche e attenendosi alle pattuizioni e condizioni esplicitate al successivo art. 3bis, le aree su cui insistono le opere destinate dal Piano a rimanere di proprietà privata, e precisamente la corte interna all'edificio "Ex Cormatex" posto nel Comparto "A" e le relative aree di accesso dalle pubbliche viabilità, per una superficie complessiva, limitatamente alla corte, di circa mq. 716,43, meglio evidenziata con colore verde nella Tavola A11 facente parte integrante del Piano sopra allegata al presente atto sotto la lettera \_\_\_\_\_ ed individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Prato nel foglio di mappa n. 62 da porzione della particella 473 subalterno 8.

4. I Promotori si impegnano a realizzare tali opere secondo i progetti tecnici economici definitivi, approvati da parte dei competenti Servizi comunali, 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.
5. I Promotori si impegnano a 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 non già cedute all'A.C., secondo quanto previsto dal successivo art. 8.
6. In relazione alle opere di urbanizzazione descritte al primo alinea del precedente comma 1, previste nel Comparto "A", i Promotori si impegnano inoltre a:
  - a) versare al Comune di Prato all'atto del ritiro dei nuovi Permessi di Costruire o delle varianti agli esistenti titoli edilizi, 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 dei Promotori previste in cessione all'Amm.ne comunale, ove ammesse allo scampo ai sensi della presente convenzione. 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 di ciascun Permesso di Costruire.
  - b) versare all'Amministrazione Comunale gli oneri di urbanizzazione a conguaglio nel caso in cui l'importo delle opere di urbanizzazione ammesse allo scampo, collaudate positivamente, sia **inferiore all'importo scomputato;**
7. In relazione alle opere di cui al secondo alinea del comma 1 del presente articolo, si precisa che, ove in sede edilizia il contributo concessorio dovuto per l'intervento di completamento previsto dal Piano nel Comparto "B" 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 "B" in forza del titolo edilizio P.E. n. 161/2006, pur a seguito della variante urbanistica, risultino suscettibili di essere ammesse allo scampo, il Comune di Prato accorderà una corrispondente modifica del progetto definitivo delle opere o procederà 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 definitivo resesi necessarie in corso d'opera.
8. Il Comune di Prato si impegna a mettere tempestivamente a disposizione dei Promotori le aree di proprietà comunale esterne al perimetro del Piano interessate dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al presente articolo. Le aree costituenti il Comparto "C" del Piano, che vengono cedute in proprietà all'A.C. con separato atto contestualmente alla sottoscrizione della presente convenzione, rimarranno nella materiale detenzione dei Promotori ai fini della realizzazione su di esse delle opere sopra menzionate fino alla consegna delle stesse al Comune a seguito della convalida dei lavori, e ad essi farà carico ogni onere e responsabilità conseguente alla materiale detenzione delle aree.

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

1. Relativamente alle aree interessate dalla realizzazione delle opere di cui al precedente articolo 3 comma 3 che il Piano prevede rimangano di proprietà dei Promotori e ne sia garantito l'uso pubblico, i Promotori,

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

- mantenere in uso pubblico, secondo le norme in materia di servitù pubbliche, le aree di cui al comma 3 del precedente art. 3, su cui insistono le opere di uso pubblico non previste in cessione dalla presente convenzione;
  - costituire formalmente e trascrivere vincolo di uso pubblico ai sensi dell'art. 2645-quater c.c. 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 al comma 2 del precedente art. 3 ed al successivo art. 9;
  - 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 del vincolo di uso pubblico;
  - farsi carico, anche successivamente alla formale costituzione del suddetto vincolo 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, apposita polizza assicurativa;
2. I Promotori riconoscono 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.
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 il suo costo di costruzione, che non costituirà importo scomputabile dal contributo ex art 184 L.R. n. 65/2014 ma dovrà comunque essere quantificato al fine di determinare l'importo dell'eventuale garanzia finanziaria di cui al successivo articolo 10.

#### **ART. 4 - Progettazione delle opere di urbanizzazione**

1. In relazione alle opere previste nel Comparto "A", le opere di urbanizzazione primaria elencate e descritte al precedente art. 3 dovranno essere abilitate mediante Permesso di Costruire o variante all'esistente titolo edilizio, da richiedere nei termini di validità del Piano Attuativo. 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 competente, 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. Tale perizia dovrà comprendere anche il costo di realizzazione delle opere aperte all'uso pubblico, ai soli fini della determinazione della garanzia finanziaria di cui al successivo articolo 10.
4. Lo scomputo sarà operato per un importo massimo corrispondente all'ammontare degli oneri di urbanizzazione, salvo l'obbligo per i Promotori 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. 5. Tra lo scomputo degli oneri e l'obbligazione di realizzare e cedere le opere di urbanizzazione non vi è alcun nesso di corrispettività: i promotori si impegnano 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.
5. In relazione invece alle opere previste negli altri comparti, descritte nelle Tavole C2 e C3 del Piano e nell'elaborato progettuale sopra allegato al presente atto sotto la lettera " ", il Comune di Prato si impegna a rilasciare nel più breve tempo possibile il relativo titolo edilizio, richiesto con istanza P.G. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, con la quale è stato trasmesso il progetto tecnico economico definitivo delle opere in esame comprensivo di tutti i documenti previsti da norme, disciplinari e regolamenti in materia e dall'accordo procedimentale del \_\_\_\_\_, validato ed approvato dai competenti servizi comunali.

#### **ART. 5 - Termini temporali di realizzazione delle opere di urbanizzazione e obbligazioni specifiche in relazione all'intervento**

1. I Promotori si obbligano per sé e loro eventuali aventi causa a qualsiasi titolo a rispettare il termine di 12 (dodici) mesi dalla stipula della presente convenzione e comunque 9 (nove) mesi dal rilascio del relativo titolo edilizio abilitativo per la realizzazione degli interventi di cui al secondo e terzo alinea del primo comma del precedente articolo 3 e per la presentazione ai competenti Servizi comunali della richiesta di convalida finale degli stessi, completa di tutti i necessari documenti, incluso il frazionamento catastale necessario alla cessione gratuita della porzione del Comparto "B" prevista in cessione;
2. Il Comune si impegna a rilasciare entro il termine di 3 (tre) mesi dalla suddetta richiesta, completa di tutti i documenti necessari, il provvedimento di convalida delle opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente comma;
3. I Promotori si impegnano, per sé e loro eventuali aventi causa a qualsiasi titolo, a consegnare dette opere al Comune di Prato e a cedere gratuitamente all'A.C. la porzione delle aree costituenti il Comparto "B" del Piano oggetto della realizzazione di tali opere entro i successivi 3 (tre) mesi;
4. La realizzazione a perfetta regola d'arte, la convalida e la cessione o l'asservimento delle opere previste nel Comparto "A" del Piano dovrà avvenire nei tempi fissati dal relativo atto abilitativo, secondo le

modalità e le fasi scandite dall'art. 36 del Regolamento Edilizio, e comunque entro il termine di validità della presente convenzione o, ove minore, dei relativi titoli edilizi attuativi.

5. Nella realizzazione delle opere in esame, i Promotori dovranno 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.
6. A seguito della Conferenza dei servizi svoltasi in data 28/02/2018 ai sensi dell'art. 21 della Disciplina di Piano del PIT con valenza paesaggistica relativa al PIT-PPR sono state disposte le seguenti prescrizioni:
  - a) nel comparto B, per la palazzina ad uso uffici, locali di servizio e archivio, posta a completamento dell'edificio destinato a officina meccanica, sia studiato un rivestimento che eviti la soluzione a specchio riflettente;
  - b) nei comparti B e C, l'illuminazione notturna eviti, per quanto possibile, l'esaltazione scenografica, a favore di una luce diffusa e soffusa; le luci esterne siano provviste di schermature in modo da limitare l'inquinamento luminoso e da orientare la luce dove effettivamente serve;
  - c) la finitura delle aree destinate alla sosta delle auto-veicoli sia di tipo permeabile;
  - d) l'area destinata a "Deposito Officina in via del Lazzeretto" e le aree a parcheggio, siano dotate di idonee fasce arboree di schermatura perimetrali, con alberature di medio fusto e di specie tipiche del luogo, e siano mantenute nel tempo.

#### **Art. 5 bis - Ridefinizione dei reciproci obblighi pregressi in relazione all'intervento in Via del Lazzeretto**

1. I Promotori, anche a parziale modifica di quanto pattuito con la convenzione ai rogiti del Notaio Volkhart del 03/07/2008 menzionata in premessa, si impegnano per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, ad eseguire o completare gli interventi volti alla mitigazione dell'impatto conseguente all'attivazione del nuovo deposito autobus in via del Lazzeretto esplicitati in detta 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 CO<sub>2</sub>, Pm<sub>10</sub> e NO<sub>x</sub> 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;Tali interventi dovranno essere completati entro il termine di 12 (dodici) mesi dalla stipula della convenzione urbanistica attuativa del P.A. n. 330 ed entro tale termine dovranno essere presentate ai competenti Servizi comunali le richieste di convalida finale dei tali interventi, complete di tutti i necessari documenti. Il Comune di Prato si impegna ad emanare ciascun provvedimento di convalida entro 6 (sei) mesi dalla relativa richiesta.

La progettazione, la realizzazione e la convalida di questi interventi, per quanto non diversamente pattuito nel presente articolo, seguirà la disciplina generale prevista dalla presente convenzione per le opere di urbanizzazione, fatta eccezione per il loro costo di realizzazione, che non costituirà importo scomputabile dal contributo ex art 184 L.R. n. 65/2014.
2. In considerazione del cambio di destinazione di porzione delle aree costituenti il Comparto "B" del Piano introdotto dal P.A. n. 330, nonché degli impegni sostitutivi assunti dai Promotori con la presente convenzione in merito alla cessione delle aree a standard, il Comune di Prato rinuncia definitivamente 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., dante causa di CAP Soc. Coop., si era impegnata a sistemare a verde pubblico e a parcheggio pubblico e a cedere gratuitamente al Comune di Prato in assolvimento degli standard urbanistici un'area di terreno dell'estensione di circa mq. 4.146,21 posta 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. 161/2006, scomputo cui CAP Soc. Coop., quale avente causa di TRERO S.R.L., corrispondentemente rinuncia. Tuttavia, come sopra precisato all'art. 3, con la sottoscrizione del presente atto i Promotori si impegnano a cedere, a titolo di parziale assolvimento degli standard urbanistici dell'intervento in via del Lazzeretto, una piccola porzione di circa mq. 107,40 di detta area originariamente prevista in cessione dal sopra citato atto d'obbligo del 28/02/2008, distinta al Catasto Terreni del Comune di Prato da porzione della particella 2431 del foglio di mappa 83, interessata dai lavori di cui al secondo e al terzo alinea del primo comma dell'articolo 3, e per la quale non sarà riconosciuto alcuno ulteriore scomputo in quanto il costo delle opere che ivi insisteranno è compreso nel progetto definitivo delle opere di cui sopra.

3. In considerazione di tale rinuncia, il Comune di Prato si impegna ad effettuare tempestivamente 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.=, prestata a garanzia delle obbligazioni assunte con il sopra citato atto d'obbligo autenticato dal Notaio Volkhart il 28/02/2008 con Rep. n. 17.785.

#### **ART. 6 - Esecuzione delle opere di urbanizzazione**

1. Le opere di urbanizzazione di cui al precedente articolo 3 dovranno essere eseguite conformemente ai progetti tecnici economici definitivi delle opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 4, approvati da parte dei competenti Servizi comunali, 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.
2. 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. 10 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 i Promotori o loro 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, ove tali opere siano state ammesse allo scomputo ai sensi della presente convenzione, e non avranno costituito formalmente e trascritto, a propria integrale cura e spese, vincolo 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 al comma 2 del precedente art. 3 e di cui al successivo art. 9. 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 dei Promotori e dei loro eventuali aventi causa, anche in seguito alla formale costituzione del vincolo di uso pubblico, come pure sarà a loro carico la responsabilità civile per eventuali danni a terzi.
3. 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.
4. L'efficienza, la manutenzione e la pulizia delle opere pubbliche realizzate saranno a completo carico dei Promotori e loro 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 e straordinaria, fatte salve le aree ancora da cedere, per le quali l'onere della manutenzione straordinaria delle opere nonché ogni responsabilità connessa all'uso delle stesse, inclusa la responsabilità civile per eventuali danni a terzi, faranno carico ai Promotori fino al definitivo passaggio di proprietà dei relativi sedimi. Considerato che le opere realizzate sulle aree di cui al comma 3 del precedente articolo 3 rimarranno di proprietà privata dei Promotori o dei loro eventuali aventi causa, l'efficienza, la manutenzione e la pulizia di dette opere sarà a completo carico degli stessi Promotori e loro eventuali aventi causa anche in seguito alla formale costituzione del vincolo di uso pubblico, come pure sarà a loro carico la responsabilità civile per eventuali danni a terzi.

5. I Promotori si obbligano 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, compensi 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 dei Promotori, 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 i Promotori acquistino il diritto a rimborsi, compensi o ulteriori scomputi, fatto salvo quanto precisato al precedente art. 6 c. 5.

#### **ART. 8 - Collaudo delle opere di urbanizzazione**

1. I Promotori si impegnano 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 competente servizio del Comune di Prato, in relazione a ciascun Comparto del Piano, entro i termini sopra specificati agli articoli 5 e 5bis, il collaudo e la convalida delle opere ultimate, allegando i certificati di collaudo tecnici, elettrici, elettromeccanici, idraulici e dei sottoservizi, i frazionamenti catastali eventualmente 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, consapevoli che, una volta trascorso il termine all'uopo prescritto dal competente Servizio comunale senza che l'esecutore delle opere vi abbia provveduto, il Comune avrà diritto di fare eseguire i lavori direttamente, avvalendosi della rispettiva garanzia di cui al successivo art. 10;
2. Fermo restando quanto previsto al successivo articolo 11 comma 5, ciascun provvedimento di convalida, verificato il collaudo con esito positivo di tutte le opere previste dal relativo Comparto, sarà emanato dal competente Servizio comunale su richiesta dei Promotori entro il termine previsto ai precedenti articoli 5 e 5bis o, per quanto non ivi specificato, entro il termine previsto dal vigente Regolamento comunale per il procedimento amministrativo.
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. Ferme restando la responsabilità dei Promotori per eventuali difetti o difformità di esecuzione e la garanzia decennale sull'esecuzione delle opere di cui all'art. 1669 del Codice Civile, che avrà decorrenza a partire dalla data di emissione del provvedimento finale di convalida, con la sottoscrizione di tale verbale o l'emanazione di tale ordinanza verrà trasferito al Comune l'onere della manutenzione relativamente alle opere previste in cessione dalla presente convenzione, fatte salve le aree ancora da cedere, per le quali l'onere della manutenzione straordinaria delle opere nonché ogni responsabilità connessa all'uso delle stesse, inclusa la responsabilità civile per eventuali danni a terzi, faranno carico ai Promotori fino al definitivo passaggio di proprietà dei relativi sedimi.

4. Relativamente alle aree e alle opere che resteranno di proprietà privata ma destinate all'uso pubblico, di cui al c. 3 del precedente art. 3, la manutenzione e la responsabilità civile connessa all'uso delle stesse faranno carico ai Promotori e loro eventuali aventi causa anche successivamente alla stipulazione dell'atto di costituzione del vincolo 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 dei Promotori ed a spese dei medesimi, rivalendosi sulla garanzia finanziaria di cui al successivo art. 10, salva la rivalsa con le modalità di legge per maggiori spese, quando gli stessi Promotori non vi abbiano provveduto nei tempi previsti.

#### **ART. 9 - Cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione**

1. Fatto salvo quanto precisato al successivo comma, 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 ai commi 2 e 1 del precedente articolo 3, risultanti da idoneo tipo di frazionamento da redigere preventivamente a cura dei Promotori ove necessario, saranno cedute all'Amministrazione Comunale senza alcun altro corrispettivo se non lo scomputo di cui al precedente art. 4 o la compensazione di cui al precedente art. 3, laddove previste ai sensi della presente convenzione, 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 o di compensazione. Relativamente al Comparto "A", contestualmente alla cessione delle aree urbanizzate, le aree su cui insistono le opere destinate dalla presente convenzione a rimanere di proprietà privata ma aperte all'uso pubblico, individuate e descritte al comma 3 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. Relativamente alle aree costituenti il Comparto "C" del Piano, la cessione avviene con separato atto contestualmente alla sottoscrizione della presente convenzione, in esecuzione dell'accordo procedimentale sottoscritto in data \_\_\_\_\_, menzionato in premessa. Con la sottoscrizione dell'atto di cessione gratuita in parola viene trasferito al Comune di Prato il possesso legale delle suddette aree di terreno, mentre i Promotori ne conserveranno, fino alla consegna dei lavori al Comune, la materiale detenzione ai fini della realizzazione su di esse delle opere di cui al secondo e al terzo alinea del primo comma dell'articolo 3. Quanto invece ai Comparti "A" e "B", la cessione e l'asservimento all'uso pubblico avverranno mediante atti notarili pubblici da stipulare entro i termini rispettivamente previsti dal precedente articolo 5, ferma restando la facoltà del Comune di pretendere in qualsiasi momento, anche prima dell'avvenuta esecuzione e convalida delle opere, la cessione delle aree entro 120 giorni dalla richiesta. Le spese complessive resteranno in ogni caso interamente a carico dei Promotori e loro eventuali aventi causa.
3. Nel caso di mancato adempimento nei termini dell'obbligo di cessione, il Comune di Prato, in alternativa all'azione di cui all'art. 2392 c.c., potrà espropriare le aree senza obbligo di pagamento delle indennità di espropriazione, alle quali i Promotori per sé e loro eventuali aventi causa rinunciano essendo esse assorbite dai vantaggi economici derivanti dalla presente convenzione. A tal fine, i Promotori riconoscono che l'approvazione/adozione del Piano Attuativo, avvenuta con D.C.C. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, 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 ai Promotori e ai loro 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. 10, salva la rivalsa con le modalità di legge per maggiori spese in caso di somme esuberanti l'importo garantito.

4. 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 e nel caso delle aree costituenti il Comparto "C", nello stato di fatto in cui si troveranno al momento della cessione.
5. Al momento della cessione i Promotori e loro eventuali aventi causa dovranno garantire la libertà dei beni ceduti 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, e la libertà altresì 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. 10 - Garanzie finanziarie**

1. In riferimento alle opere pubbliche e di uso pubblico previste nel Comparto "A", dato atto che, ai fini del rilascio del Permesso di Costruire P.G. n. 27.679 del 30/04/2004 (P.E. n. 997/2004), CAP S.R.L., dante causa di CAP. CASA S.R.L., prestò in favore dell'A.C. 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= a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione inerenti l'intervento edilizio in Via Livi, Via Vestri e Via del Romito di cui al P.d.R. n. 68 e della cessione gratuita delle relative aree di insidenza, adempimenti alla cui esecuzione detta società si era obbligata con l'atto unilaterale d'obbligo autenticato dal Notaio Volkhart il 15/04/2004 con Rep. n. 11.666, citato in premessa, fideiussione che i Promotori dichiarano essere tuttora valida ed efficace, si pattuisce che, in considerazione della parziale modifica introdotta dal Piano nella sistematizzazione urbanizzativa delle aree in questione, i Promotori si impegnano per sé e propri eventuali aventi causa, ai fini del rilascio della prima variante edilizia o del primo Permesso di Costruire relativo agli interventi previsti nel Comparto "A", ad integrare la somma garantita da detta fideiussione o a presentare la necessaria garanzia integrativa nel caso in cui l'importo della nuova perizia del costo di costruzione delle opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 4 da produrre e far convalidare in sede edilizia, la quale dovrà tenere conto anche delle aree e degli spazi vincolati all'uso pubblico di cui all'art. 3 comma 3, dovesse, in virtù delle modifiche alle opere urbanizzative recate dalla variante in argomento e disciplinate dalla presente convenzione, eccedere l'importo a tal fine determinato in sede di rilascio del Permesso di Costruire P.E. n. 997/2004, per un importo pari alla differenza moltiplicata per il coefficiente 1,3 (uno virgola tre), e si obbligano altresì a produrre all'A.C. le eventuali integrazioni esplicative alla sopra menzionata garanzia che i competenti uffici comunali dovessero ritenere necessarie affinché essa possa essere giudicata idonea a garantire la realizzazione, cessione o asservimento delle opere pubbliche e di uso pubblico descritte nei precedenti articoli, ovvero a presentare un'apposita idonea garanzia sostitutiva.
2. In riferimento alle opere di urbanizzazione previste nei Comparti "B" e "C" del Piano e nelle limitrofe viabilità pubbliche e aree di proprietà comunale, dettagliate al secondo e al terzo alinea del primo comma del precedente articolo 3, i Promotori, a garanzia della realizzazione delle suddette opere urbanizzative e della cessione dei sedimi di insidenza non già di proprietà comunale, producono in favore dell'A.C. la fideiussione / polizza fideiussoria n. \_\_\_\_\_ emessa da \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ per l'importo di Euro \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)<sup>1</sup>, ammontare corrispondente all'importo complessivo delle perizie estimative del costo di costruzione delle opere in esame presentate dai Promotori prima della sottoscrizione del presente atto in sede edilizia unitamente al relativo progetto tecnico economico definitivo, verificate e convalidate dai competenti Servizi comunali, di cui in premessa, moltiplicato per il coefficiente 1,1 (uno virgola uno);
3. In considerazione della sostituzione, disciplinata dalla presente convenzione, dell'obbligo assunto da TRE-RO S.R.L., dante causa di CAP Soc. Coop., con la convenzione ai rogiti del Notaio Volkhart del

---

<sup>1</sup> Tale cauzione finanziaria, per essere accettata dall'A.C., dovrà possedere i requisiti elencati al comma 6 del presente articolo.

03/07/2008, Rep. n. 18.178, citata in premessa, di finanziare fino alla concorrenza di Euro 765.500,00.= IVA inclusa la realizzazione del collegamento viario tra Via Edison e Via delle Fonti secondo il progetto definitivo approvato con D.G.C. n. 241/2008 con l'impegno di realizzare le opere di urbanizzazione descritte al secondo e terzo alinea del primo comma dell'art. 3 nell'area in via De Sanctis, via delle Badie e via del Lazzeretto, e preso atto della consegna della garanzia finanziaria di cui al comma precedente, il Comune di Prato si impegna ad effettuare tempestivamente, a mezzo del competente servizio comunale, la corrispondente restituzione o autorizzazione allo svincolo 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 rispetto della predetta obbligazione.

4. I Promotori, dato atto che a copertura dell'esecuzione degli interventi volti alla mitigazione dell'impatto conseguente all'attivazione del nuovo deposito autobus in via del Lazzeretto di cui alle lettere a) e b) del primo comma del precedente articolo 5bis, impegni assunti da detti Promotori con la sopra citata convenzione del 03/07/2008 e confermati con la sottoscrizione del presente atto, seppure con alcune modifiche, TRE-RO S.R.L., dante causa di CAP Soc. Coop., prestò la fidejussione bancaria n. 33395/10 rilasciata da Cariprato in data 03/07/2008 per l'importo di Euro 156.000,00 quanto alla realizzazione della schermatura antirumore per l'abbattimento delle emissioni sonore e la fidejussione bancaria n. 33393/10 rilasciata da Cariprato in data 03/07/2008 per l'importo di Euro 104.000,00 quanto alla fornitura e alla messa a dimora nelle aree limitrofe di circa 400 piante di alto fusto, fideiussioni che essi dichiarano essere tuttora valide ed efficaci, si obbligano per sé e propri eventuali aventi causa a produrre all'A.C., ai fini del rilascio del Permesso di Costruire afferente l'attuazione del Comparto "B" del Piano, le eventuali integrazioni esplicative alle suddette garanzie che i competenti uffici comunali dovessero ritenere necessarie affinché esse possano essere giudicate idonee a garantire l'adempimento degli impegni di cui alle lettere a) e b) del primo comma del precedente articolo 5bis, ovvero a presentare idonee garanzie sostitutive.
5. I Promotori si obbligano inoltre, per sé e propri eventuali aventi causa, a produrre, ai fini del rilascio dei rispettivi titoli edilizi abilitativi, le nuove garanzie finanziarie o le integrazioni alle fideiussioni di cui ai presenti commi 2 e 4 che dovessero essere richieste in sede edilizia dagli uffici comunali competenti a copertura del rispetto di ulteriori prescrizioni che dovessero emergere nell'ambito del procedimento di rilascio dei predetti titoli edilizi, secondo le disposizioni di regolamenti e disciplinari comunali pro tempore vigenti.
6. Le garanzie integrative che si dovesse rendere necessario prestare sulla base di quanto sopra pattuito dovranno possedere i seguenti requisiti:
  - a. essere emesse da uno dei soggetti di cui all'art. 93, comma 3, del D.Lgs. n. 50/2016;
  - b. riportare espressa e dettagliata indicazione delle specifiche obbligazioni garantite;
  - c. essere escutibili 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 escutibili entro 15 giorni mediante semplice richiesta scritta del Comune di Prato;
  - f. essere intestate 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.
7. Ciascuna garanzia finanziaria sarà svincolata su richiesta dei Promotori dopo che l'Amministrazione Comunale avrà accertato l'avvenuta esecuzione a perfetta regola d'arte delle relative opere pubbliche, opere d'uso pubblico e interventi di mitigazione dalla stessa garantite e ricevuto in proprietà o formalmente vincolato 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 dalla stessa garantite e la cessione al Comune o asservimento all'uso pubblico delle opere e delle aree di relativa insistenza, salva la riduzione del suo importo qualora, su richiesta dei Promotori, il Comune di Prato lo ritenesse possibile avuto riguardo alla puntualità dell'esecuzione delle opere ed al corretto adempimento degli obblighi tutti assunti dai Promotori o loro aventi causa. Si precisa tuttavia che le garanzie finanziarie prestate o da prestare in relazione delle opere di urbanizzazione e di uso pubblico previste nel Comparto "A" del Piano 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 insistenza. Nel caso che non venisse ottemperato agli

impegni assunti o confermati con la sottoscrizione della presente convenzione 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, i Promotori autorizzano fin d'ora l'Amministrazione Comunale ad eseguire od a far eseguire direttamente le opere mancanti o quelle non eseguite correttamente, secondo i progetti approvati, e ad attivare le procedure e le azioni di cui all'art. 9 c. 4 per l'acquisizione coattiva delle aree previste in cessione. Verificandosi tale ipotesi saranno utilizzate dal Comune, previo incameramento delle stesse, le garanzie finanziarie prestate, salvo la facoltà dell'Amministrazione Comunale della rivalsa sui Promotori nel caso in cui le somme prestate a garanzia non risultassero sufficienti a coprire le spese sostenute.

8. In caso di trasferimento anche parziale della proprietà delle aree interessate dal Piano Attuativo n. 330, le garanzie già prestate dai Promotori 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.
9. Preso atto della consegna della fideiussione/polizza fideiussoria di cui al precedente comma 2, a seguito della sottoscrizione della presente convenzione e della contestuale stipula dell'atto di cessione gratuita all'A.C. delle aree costituenti il Comparto "C" del Piano, il Comune di Prato provvederà senza indugio alla restituzione o autorizzazione allo svincolo della fideiussione/polizza fideiussoria emessa da \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ per l'importo di Euro \_\_\_\_\_ prestata a copertura del pagamento entro i termini pattuiti dell'indennizzo dovuto all'A.C. in caso di risoluzione dell'accordo procedimentale del \_\_\_\_\_, menzionato in premessa, in virtù della mancata stipula della convenzione o della mancata cessione delle aree costituenti il Comparto "C" del Piano entro trenta giorni dalla definitiva acquisizione di efficacia del Piano Attuativo n. 330, addebitabile a cause non imputabili al Comune di Prato;

#### **ART. 11 - Edificazione lotti con funzioni private**

1. Il completamento dell'edificazione degli immobili destinati a funzioni private potrà avvenire mediante richiesta di uno o più nuovi Permessi di Costruire o Permessi di Costruire in variante, (*eventualmente*) tra cui le già presentate richieste P.G. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ in relazione al Comparto "A" e P.G. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ in relazione al Comparto "B", 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 all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria riferite all'intero Piano secondo la tempistica dettata dalla presente convenzione. Nel caso in cui le opere non siano state ancora realizzate e quindi vi sia soltanto l'impegno a realizzarle, la richiesta del primo Permesso di Costruire dovrà 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 o l'asservimento all'uso pubblico di tutte le aree promesse in cessione o asservimento 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.

#### **ART. 12 - 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, i Promotori saranno assoggettati alle sanzioni penali ed amministrative previste dalla normativa vigente con particolare riferimento al Titolo VII della L.R. n. 65/2014.

#### **ART. 13 - Imprese costruttrici**

1. I Promotori si impegnano a rispettare nell'attuazione del Piano Attuativo la normativa vigente in materia di realizzazione di opere pubbliche e di tracciabilità dei relativi flussi finanziari.
2. Per l'esecuzione delle opere pubbliche oggetto della presente convenzione, i Promotori dovranno utilizzare imprese qualificate ai sensi della vigente normativa e dovranno 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 dei Promotori, restando comunque salva la facoltà del Comune di procedere in qualsiasi momento alla relativa verifica. A tal fine i Promotori si impegnano a produrre, a semplice richiesta del Comune, ogni documento, atto, contratto o certificato afferente l'affidamento e la realizzazione delle opere pubbliche oggetto della presente convenzione.

#### **ART. 14 - Variazione disciplina urbanistica**

I Promotori riconoscono al Comune di Prato la facoltà di mutare, entro il termine di validità del Piano Attuativo oggetto della presente convenzione, la disciplina urbanistica dei comprensori interessati dallo stesso Piano, ove intervengano particolari e comprovati motivi di interesse pubblico.

#### **ART. 15 - Trascrizione dell'Atto**

1. I Promotori dichiarano e riconoscono di stipulare la presente convenzione per sé, loro successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, e pertanto, mentre si impegnano a trasferire ai propri eventuali aventi causa gli impegni, servitù, vincoli, obbligazioni ed oneri assunti con la sottoscrizione del presente atto, mediante inserimento di apposita clausola negli atti di trasferimento della proprietà, 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.
2. Eventuali clausole contrarie di vendita non avranno efficacia nei confronti del Comune.

#### **ART. 16 - 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. 17 - 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. 18 - Conferma dei precedenti impegni**

Per quanto non modificato o sostituito con la presente convenzione, sono confermate tutte le altre condizioni, obbligazioni e pattuizioni contenute nell'atto unilaterale d'obbligo autenticato dal Notaio Francesca Volkhart di Prato il 15/04/2004 con Rep. n. 11.666, citato in premessa, e nella convenzione ai rogiti del medesimo Notaio del 03/07/2008, Rep. n. 18.178, menzionata in premessa.

**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 dei Promotori, i quali richiedono ogni beneficio di legge applicabile alla presente convenzione e si impegnano 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 dei Promotori o dei loro aventi causa anche le spese e gli oneri, sia notarili sia tecnici, per la cessione dei terreni e delle opere al Comune, per l'asservimento all'uso pubblico degli spazi aventi tale destinazione ed in generale tutte le spese connesse agli atti necessari a dare esecuzione alla presente convenzione.

**ART. 20 - Accettazione delle condizioni generali di contratto**

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