

Allegato 31 alla DCC di approvazione n. ... del

**SCHEMA di CONVENZIONE
PER PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA**

L'anno duemila _____ (_____) il giorno _____ (_____) del mese di _____, in Prato, _____, avanti a me Dott. _____, Notaio iscritto nel Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Firenze, Prato e Pistoia,

si sono costituiti:

- il signor _____, nato a _____ il _____, il quale dichiara di intervenire al presente atto nella sua qualità di _____ e legale rappresentante della società "**ESSE BI ESSE S.R.L.**", con sede in _____ (____), Via _____ n. _____, presso la quale elegge il proprio domicilio, Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese di Prato _____, autorizzato alla firma del presente atto giusta _____, in seguito nel presente atto anche denominata "Promotore", società che interviene alla stipulazione del presente atto quale proprietaria del terreno posto tra via Ghisleri, via Bessi, via Cipriani e via Longobarda oggetto della presente convenzione

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

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

- che il sopra generalizzato Promotore Esse Bi Esse S.R.L. ha la proprietà dei terreni posti in Prato, località Iolo, distinti al Catasto Terreni del Comune di Prato nel foglio di mappa n. 72 Particelle 2097, 2112, 2072, 2071, 2069, 2106, 1354, 2092, 1914, 1918, 2104, 2100, 2101, 2102;
- che il sopra generalizzato Promotore Esse Bi Esse S.R.L. ha la cosiddetta "proprietà dell'area" (intesa quale proprietà del suolo separata dalla proprietà della costruzione ivi insistente ai sensi del secondo comma dell'art. 952 c.c.) del terreno posto in Prato, località Iolo, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Prato nel foglio di mappa n. 72 Particella 2108, costituente l'area di insistenza, di pertinenza e di rispetto assoluto a servizio del pozzo per emungimento idrico ad uso civile denominato "Iolo Cantiere 2", mentre la proprietà superficaria compete a Pubbliacqua Spa (come da atto ai rogiti notaio D'Ambra rep. 53220/14939 del 4/7/2017);
- che tali terreni, costituenti il compendio interessato dal Piano Attuativo di cui trattasi, risultano pervenuti in proprietà al Promotore con atto di compravendita del 21/02/2018, rogato dal Notaio Francesco De Luca, Repertorio n. 158758, raccolta n. 24703, registrato e trascritto a Prato il 02/03/2018;
- che pertanto il Promotore, come sopra generalizzato, dà atto che l'intera superficie occupata dal Piano è di sua proprietà ad eccezione del terreno distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Prato nel foglio di mappa n. 72 Particella 2108 di cui ha la proprietà del suolo mentre la proprietà superficaria compete a Pubbliacqua Spa, area non interessata da trasformazioni edilizie in forza del Piano Attuativo di cui infra;
- che il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Prato inserisce le aree sopra descritte nel subsistema P2 e stabilisce per esse le seguenti previsioni urbanistiche: tipo di intervento nuova edificazione (ne), parametri urbanistici Rc 50% e altezza 8 ml;

- che in relazione al sopra descritto compendio immobiliare il Promotore, con istanza P.G. n. 20170217029 del 14-12-2017, ha proposto all'Amministrazione Comunale l'attuazione delle suddette previsioni mediante un Piano Attuativo denominato "via Ghisleri, via Bessi", pratica Piani 375/2017, per la realizzazione di tre immobili a destinazione commerciale all'ingrosso e in parte per esercizi di somministrazione di alimenti e bevande (bar, ristorante);
- che la richiesta di Piano Attuativo è presentata ai sensi dell'art. 29 delle N.T.A. del R.U. vigente;
- che l'Amministrazione Comunale ha ritenuto di promuovere l'attuazione delle previsioni di Regolamento Urbanistico relative all'area in oggetto con il Piano Attuativo proposto dal Promotore;
- che la proposta di Piano Attuativo, esaminata dall'Amministrazione Comunale, risulta conforme alla disciplina urbanistico-edilizia vigente ed in particolare alle previsioni del vigente Regolamento Urbanistico;
- che il Piano Attuativo 375/2017 prevede la realizzazione a totale cura e spesa del Promotore di tutte le opere di urbanizzazione previste e compiutamente descritte negli elaborati dello stesso, descritte agli articoli 3 e 5, tra cui opere esterne al perimetro del Piano ritenute funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio;
- che il Piano Attuativo 375/2017, adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 34 del 26/04/2018, ha concluso il proprio iter con la sua approvazione definitiva intervenuta con deliberazione di Consiglio Comunale n. ____ del _____, pubblicata sul BURT n. ____ del _____, ed è costituito dagli elaborati allegati alle predette deliberazioni di Consiglio Comunale;

Tutto ciò premesso, 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 di Lottizzazione

La trasformazione urbanistico-edilizia degli immobili descritti in premessa avverrà tramite Permesso di Costruire, da redigersi in conformità al Piano Attuativo approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. ____ del _____, nonché in conformità alle prescrizioni ed obbligazioni derivanti dalla presente Convenzione.

ART. 3 - Opere di urbanizzazione

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

- a) **eseguire direttamente a propria cura e spese le opere di urbanizzazione** previste dal Piano Attuativo, insistenti sulle aree descritte alle successive lettere "b)" e "b2)" nonché su aree di proprietà comunale e di proprietà attualmente di soggetti terzi esterne al perimetro del Piano, 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. Le opere, rappresentate nelle Tavole EU 03 (Planimetria stato di progetto), EU 03/a (Particolare modifica rotonda via Manzoni/via per lolo), EU 03/b (Particolare nuova rotonda del cimitero via Guazzalotri), EU 03/c (Particolare nuova rotonda via della Polla), del Piano che in copia conforme all'originale si allegano al presente atto rispettivamente sotto le lettere _____, consistono in:

- parcheggio pubblico antistante via Ghisleri di n. 61 posti auto e di mq 2.373,30, completo di sistemazione a verde e relativo impianto di irrigazione, illuminazione, intercettazione e convogliamento idraulico e segnaletica orizzontale e verticale nonché viabilità carrabili di accesso sia al parcheggio che al lotto privato, destinate a rimanere di proprietà privata ma asservite all'uso pubblico e al pubblico passaggio;
- in via Bessi: ristrutturazione funzionale del marciapiede sul lato nord, adeguamento delle opere di intercettazione e convogliamento idraulico, esecuzione della segnaletica orizzontale e verticale per la creazione dei posti auto in linea, attraversamenti pedonali nei pressi degli incroci con via Ghisleri e con via Longobarda debitamente illuminati e dotati di idonea segnaletica;
- in fregio a via Longobarda fra via Bessi e via Cipriani: realizzazione del verde pubblico attrezzato di mq. 4.757,70 circa (con siepe, piante, arbusti, illuminazione pubblica, panchine, giochi per bambini, cestini, impianto di irrigazione) oltre alla realizzazione del marciapiede e del parcheggio in linea, completi di tutte le infrastrutture, lungo tutto il fronte interessato dal verde pubblico;
- in via Guazzalotri (o via Guazzalotti): rifacimento completo del marciapiede esistente sul lato sud tra via XXVII Aprile e via Longobarda, con costruzione ex novo del tratto mancante, rifacimento dell'illuminazione pubblica, adeguamento delle opere di intercettazione e convogliamento idraulico, creazione degli attraversamenti pedonali dotati di idonea segnaletica orizzontale e verticale (uno nelle vicinanze di via XXVII Aprile e l'altro in corrispondenza dell'ingresso al cimitero). Costruzione del marciapiede, dei posti auto e della rampa davanti al cimitero comunale. Su questa viabilità dovranno essere utilizzati i materiali previsti nel Masterplan lolo;
- in via per lolo: rimodulazione della zona a sud dell'attuale rotatoria tra viale Manzoni, via per lolo e via Paronese, realizzazione di illuminazione del tratto di via per lolo senza sfondo, ricostruzione del marciapiede lato ovest tra via del Castellare e via Guazzalotri (o Guazzalotti) completo di illuminazione, adeguamento delle opere di intercettazione e convogliamento idraulico, realizzazione di attraversamenti pedonali luminosi (n. 2), segnaletica orizzontale e verticale, nuovo guard-rail sul lato est, nuova rotatoria all'incrocio con via Albertesca (non presente nei elaborati allegati al piano attuativo), nuovo marciapiede ed area a verde sul lato est (davanti alla zona del cimitero) con attraversamento pedonale, realizzazione di nuova rotatoria, completa di tutte le infrastrutture urbanizzative, tra via Guazzalotti-via per lolo e via Longobarda con creazione, a sud, di attraversamento pedonale luminoso, realizzazione nuova area a verde pubblico piantumata e completa di irrigazione in angolo con via Lottini;
- in via Longobarda (a sud di via Guazzalotti): costruzione e/o ricostruzione dei marciapiedi su entrambi i lati completi delle opere di intercettazione e convogliamento idraulico, impianto di pubblica illuminazione, segnaletica orizzontale e verticale, attraversamenti pedonali nei pressi dell'incrocio con via Cipriani (su entrambi i fronti viari) ;
- costruzione della nuova rotatoria al termine di via Longobarda con via della Polla e via delle Colombaie, completa di opere di intercettazione e convogliamento idraulico, impianto di pubblica illuminazione, segnaletica orizzontale e verticale, attraversamenti pedonali luminosi, realizzazione "zona 30" davanti alle scuole, costruzione del marciapiede, del parcheggio a pettine, dell'area a verde pubblico completo di impianto di irrigazione e alberature, davanti all'istituto scolastico;
- via della Polla: costruzione e/o ricostruzione dei marciapiedi su entrambi i lati completi delle opere di intercettazione e convogliamento idraulico, segnaletica orizzontale e verticale;
- via del Coderino: realizzazione di impianto di pubblica illuminazione;
- lungo tutti i fronti di intervento sopramenzionati: realizzazione degli interventi di ripristino delle pavimentazioni bituminose laddove deteriorate, esecuzione dei tappeti di usura nella misura idonea al razionale recapito delle acque piovane, esecuzione della segnaletica orizzontale necessaria.

- b) cedere a titolo gratuito al Comune di Prato**, con le modalità indicate dal successivo art. 10, le aree su cui insistono le opere di urbanizzazione non 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, per una superficie di mq. 7.109,15, a titolo di standard, meglio evidenziata con retino rigato blu nella Tavola EZ 01/c facente parte integrante del Piano ed individuata al Catasto Terreni del Comune di Prato nel foglio di mappa 72 da porzione delle particelle 2097, 1918, 2112, 2072 e 2071;

- b2) mantenere in uso pubblico** secondo le norme in materia di servitù pubbliche, le aree su cui insistono le opere di urbanizzazione destinate dal Piano a rimanere di proprietà privata ma aperte all'uso pubblico, costituenti le viabilità carrabili di accesso sia al parcheggio pubblico che al lotto privato, per una superficie complessiva di circa mq. 380,70 meglio evidenziata con retino rigato arancione nella Tavola EZ 01/c facente parte integrante del Piano ed individuata al Catasto Terreni del Comune di Prato, nel foglio di mappa n. 72 da porzione della particella 1918, garantendo a tempo indeterminato alla cittadinanza il diritto di accesso e di passaggio senza limitazioni, adempiendo a proprie cura e spese alla vigilanza, alla custodia, alla manutenzione ed alla pulizia delle opere e delle relative aree di insistenza e costituendo a titolo gratuito apposita servitù perpetua di uso pubblico e di passo e transito con qualsiasi mezzo in favore dell'indeterminata cittadinanza *uti cives* (diritto da trascrivere nei Registri Immobiliari ai sensi dell'art. 2645-quater c.c.), con le stesse modalità, condizioni e tempi e con lo stesso atto di cui al successivo art. 10.
- c) rispettare**, nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione, la normativa vigente in materia di opere pubbliche, attenendosi, per il reperimento delle ditte esecutrici, alle indicazioni procedurali che saranno fornite, a seguito di apposita richiesta, dai competenti uffici comunali in sede di rilascio del titolo abilitativo edilizio;
- d) cedere al Comune**, senza alcun altro corrispettivo se non lo scomputo di cui ai successivi punti previsto dalla normativa edilizia di cui in prosequo, ove applicabile, le opere di urbanizzazione realizzate, descritte alla precedente lettera "a)", limitatamente a quelle su aree previste in cessione all'A.C. o di proprietà comunale, fatto salvo quanto precisato al successivo articolo 5; la cessione dovrà avvenire con le modalità indicate dal successivo art. 10;
- f) presentare** in sede di richiesta di Permesso di Costruire, il progetto tecnico economico definitivo delle opere di urbanizzazione, redatto in conformità agli elaborati del Piano allegati alla D.C.C. n. _____ del _____ e in base alle indicazioni che saranno fornite, a seguito di apposita richiesta, dai competenti servizi del Comune di Prato, completo di perizia di stima delle opere e di comunicazioni aggiornate degli enti erogatori, che consenta il completo esame, il rilascio del parere favorevole e l'approvazione da parte dei competenti uffici comunali;
- g) presentare ai fini** del rilascio del Permesso di Costruire, a copertura della completa e corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione e della cessione gratuita o asservimento all'uso pubblico dei relativi sedimi non di proprietà comunale o di terzi, idonea garanzia finanziaria di cui al successivo art. 11 c. 1;
- h) realizzare tali opere secondo il progetto tecnico economico definitivo**, approvato da parte dei competenti Servizi del Comune di Prato, nel rispetto della legislazione e normativa tecnica vigente o eventualmente intervenuta successivamente al presente atto, nonché degli specifici disciplinari e regolamenti vigenti e delle indicazioni che forniranno i Servizi comunali competenti per materia o gli Enti erogatori di ciascun servizio, opportunamente contattati;
- i) osservare e fare osservare** norme e regolamenti sulla tutela, la protezione, l'assicurazione e l'assistenza dei lavoratori;
- j) 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 e asservimento all'uso pubblico delle relative aree di sedime, secondo quanto previsto dal successivo art. 8;
- k) versare** al Comune di Prato all'atto del ritiro dei Permessi di Costruire, con le modalità ed i tempi previsti dalla vigente normativa edilizia e dai Regolamenti edilizi comunali:
- il saldo eventualmente derivante dalla differenza tra il contributo di cui all'art. 184 della L.R. n. 65/2014 commisurato agli oneri di urbanizzazione e l'importo massimo scomputabile delle opere di urbanizzazione poste a carico del Promotore ed elencate alla precedente lettera "a)", limitatamente a quelle ammesse allo scomputo ai sensi della presente convenzione;
 - il contributo di cui all'art. 185 della L.R. n. 65/2014, commisurato al costo di costruzione, ove dovuto.
- I contributi che precedono verranno determinati secondo la disciplina vigente al momento del rilascio del Permesso di Costruire.
- l) versare all'Amministrazione Comunale gli oneri di urbanizzazione** a conguaglio nel caso in cui l'importo delle opere di urbanizzazione, collaudate positivamente, sia inferiore all'importo scomputato;

2. **La cessione delle aree**, la realizzazione e la cessione delle opere di urbanizzazione e i contributi da versare al Comune, di cui al presente articolo, sono assorbenti di quanto previsto al 1° e 2° punto del 5° comma dell'art. 28 della L. 17.08.1942 n.1150 e dell'art. 115 della L.R. n. 65/2014.
3. **Il Comune di Prato** si impegna a mettere a disposizione del Promotore al momento del rilascio del permesso di costruire le sopradescritte aree di proprietà comunale esterne al perimetro del Piano interessate dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al presente articolo. Quanto invece alle aree di proprietà di terzi esterne al perimetro del Piano, il Comune si impegna a mettere anch'esse a disposizione del Promotore per l'esecuzione delle predette opere, ma, ove al momento della presentazione del permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione il Comune non ne abbia ancora conseguito la proprietà o altro titolo idoneo alla loro trasformazione, i lotti funzionali delle opere di relativa insistenza saranno stralciati dagli impegni recati dalla presente convenzione.

ART. 4 - Progettazione delle opere di urbanizzazione

1. **Le opere di urbanizzazione primaria** elencate e descritte al precedente art. 3 dovranno essere abilitate mediante Permesso di Costruire, da richiedere nei termini di validità del Piano Attuativo. 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, 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 ammesse allo scomputo ai sensi della presente convenzione, redatta con riferimento al prezzario regionale vigente (le cui voci saranno utilizzate in modo accorpato), che in sede di istruttoria del titolo edilizio sarà verificata e convalidata dai competenti Servizi comunali, i quali procederanno alla quantificazione degli importi da scomputare dal contributo relativo agli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 184 della L.R. n. 65/2014. Fatto salvo quanto precisato al successivo art. 5, l'importo scomputabile afferisce al costo di costruzione netto delle sole opere previste in cessione al Comune di Prato o da realizzare su aree esterne al perimetro del Piano di proprietà comunale o di terzi, con esclusione delle opere destinate a rimanere di proprietà privata ma aperte all'uso pubblico, e non comprende il valore delle aree previste a funzioni pubbliche e da cedere al Comune di Prato né le spese di progettazione e gli oneri fiscali.
4. **Lo scomputo sarà** operato per un importo massimo corrispondente all'ammontare degli oneri di urbanizzazione, salvo l'obbligo per il Promotore di corrispondere il conguaglio nel caso in cui quest'ultimo ammontare risulti superiore all'importo scomputabile. Qualsiasi altra ulteriore pretesa, per qualsiasi ragione o titolo, ivi comprese variazioni dei prezzi, difficoltà sopravvenute o altre cause, è tassativamente esclusa dallo scomputo, fatto salvo quanto previsto al successivo art. 6 c. 7. Tra lo scomputo degli oneri e l'obbligazione di realizzare e cedere le opere di urbanizzazione non vi è alcun nesso di corrispettività: il Promotore si impegna infatti a realizzare e cedere tutte le opere previste dal Piano anche nel caso in cui il loro costo di costruzione superi l'importo degli oneri di urbanizzazione scomputabili.
5. **Al termine dei lavori**, una volta eseguite, collaudate e convalidate tutte le opere pubbliche oggetto della presente convenzione, il Promotore dovrà trasmettere all'A.C. idonea documentazione contabile attestante il costo effettivo sostenuto al netto di IVA per la realizzazione dei predetti interventi ammessi allo scomputo dal contributo concessorio commisurato agli oneri di urbanizzazione, comprensiva della contabilità dei lavori urbanizzativi e delle relative fatture. Ove dalla contabilità delle opere e dalla

documentazione prodotta dovesse emergere un costo effettivamente sostenuto inferiore all'importo ammesso allo scomputo in sede di rilascio del titolo edilizio abilitativo, la differenza dovrà essere riconosciuta all'A.C. mediante il versamento della corrispondente somma alla Tesoreria Comunale entro il termine all'uopo stabilito dall'A.C. Non verrà invece operato alcun conguaglio o ulteriore scomputo nel caso in cui il costo effettivo superi l'importo scomputato in sede edilizia, fatto salvo quanto previsto al successivo art. 6 c. 7.

ART. 5 - Obbligazioni specifiche in relazione all'intervento

Il Promotore assume per sé e suoi eventuali aventi causa a qualsiasi titolo i seguenti impegni:

- a) Il Promotore si impegna a cedere a titolo gratuito al Comune di Prato, senza possibilità di scomputo dal contributo concessorio commisurato agli oneri di urbanizzazione, l'area di mq. 29,75 interna al perimetro del Piano destinata a cabina di trasformazione elettrica e sue pertinenze, resa necessaria dalla progettata edificazione, meglio evidenziata con retino rigato rosso nella Tavola EZ 01/c facente parte integrante del Piano ed individuata al Catasto Terreni del Comune di Prato nel foglio di mappa 72 da porzione della particella 2097. La cessione dovrà avvenire entro il completamento della prima fase della realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 36 del vigente Regolamento Edilizio. Contestualmente alla cessione, il Promotore manterrà la disponibilità dell'area ai fini dell'installazione del manufatto da adibire a cabina elettrica e dei relativi impianti. A seguito dell'accatastamento, che dovrà essere effettuato a cura e spese del Promotore previo assenso da parte dell'A.C., il Comune di Prato trasferirà la proprietà del manufatto e dell'area di insidenza e pertinenza all'ente erogatore dell'energia elettrica, che provvederà ai conseguenti allacciamenti.
- b) Il Promotore si impegna, senza possibilità di scomputo dal contributo concessorio commisurato agli oneri di urbanizzazione, a ripristinare alla fine dei lavori i marciapiedi di Via Longobarda, Via Cipriani, Via Ghisleri e Via Bessi circostanti l'area interessata dal Piano Attuativo n. 375 e a realizzare sul lato nord di Via Cipriani, in corrispondenza dell'area attualmente destinata a parcheggio, un nuovo tratto di marciapiedi che raccordi i tratti esistenti. La realizzazione di tali interventi, per quanto non diversamente pattuito nel presente articolo, seguirà la disciplina generale prevista dalla presente convenzione per la realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione, compresa la produzione di idonea garanzia finanziaria di cui al successivo art. 11.
A tal proposito, il Promotore si impegna a trasferire a titolo gratuito al Comune di Prato, senza alcuno scomputo, l'area già urbanizzata della superficie di circa mq. 300 di insidenza del marciapiedi sul lato nord di Via Cipriani, meglio evidenziata con retino rigato verde nella Tavola EZ 01/c facente parte integrante del Piano ed individuata al Catasto Terreni del Comune di Prato nel foglio di mappa 72 dalle particelle 2102 e 2104, e da porzione delle particelle 2100, 2106, 2101 e 1354.
- c) In merito all'intervento da effettuarsi su via Guazzalotri (o Guazzalotti), ad utilizzare i materiali seguendo le indicazioni progettuali e qualitative presenti nel Masterplan.
- d) Entro il termine di validità del titolo edilizio con cui si attuerà il Piano Attuativo 375 dovrà essere convalidato l'intervento di urbanizzazione primaria e cedute le aree urbanizzate in relazione alla Pratica Edilizia PG n. 37268 del 07/06/2005 (PE 1983/2005) richiesta dalla Soc. ESSE BI ESSE srl per la nuova costruzione di un edificio per civile abitazione in Via Longobarda;
- e) Ad assolvere le seguenti condizioni in sede di permesso di costruire:
 - dimostrare e verificare il rispetto dei requisiti previsti dall'art. 12 dell'allegato K del vigente Regolamento Edilizio, relativo alle norme per la sostenibilità ambientale e edilizia, visto che la realizzazione della struttura metallica adiacente al bar/ristorante, funzionale alla collocazione dei pannelli fotovoltaici sulla copertura, viene prevista quale incentivo premiale ai sensi del medesimo articolo. In caso contrario tale struttura non potrà essere realizzata;
 - la cabina ENEL, posta in adiacenza al pozzo di Publicacqua su via Cipriani, dovrà essere collocata al di fuori del vincolo di inedificabilità di 10 m dal pozzo stesso; la sua collocazione insieme a quella delle aree per la raccolta rifiuti "ALIA" dovrà essere esterna alle aree su cui Publicacqua ha il diritto di proprietà superficiale;
 - le cabine elettriche dovranno essere posizionate a distanza non inferiore a ml. 5,00 dal confine con le proprietà finitime;

- l'area a verde in fregio a via Longobarda, fra via Bessi e via Cipriani, andrà debitamente separata dalle aree di proprietà privata e degli enti erogatori di pubblici servizi mediante recinzioni o idonei marciapiedi debitamente evidenziati (quest'ultimo caso con riferimento alle cabine ENEL);
- in via Guazzalotti, davanti al cimitero, dovrà essere prevista la fornitura e posa in opera di adeguati porta-biciclette della tipologia che sarà prescritta dal Servizio Mobilità e Infrastrutture prima della presentazione del Permesso a Costruire. In tale occasione saranno anche indicati, nel dettaglio, il numero e l'ubicazione dei posti auto da riservare ai soggetti diversamente abili;
- dovrà essere prevista la risistemazione dei tratti fognari esistenti in via Longobarda con riferimento al fossetto esistente sul fronte del lotto. La realizzazione di tale condotto fognario andrà preventivamente visionato ed autorizzato dalla competente U.O. del Servizio Governo del Territorio;
- eventuali ulteriori cabine ENEL andranno collocate nel lotto fondiario e non nelle aree di proprietà del Comune o da cedere al Comune; eccezionali deroghe dovranno essere valutate preventivamente dal Servizio Urbanistica e previa dimostrazione da parte del proponente della inesistenza di soluzioni tecniche alternative. Fermo restando il rispetto dei minimi inderogabili degli standard dovuti, le conseguenti eventuali diminuzioni di standard pubblici dovranno essere preferibilmente compensate, altrimenti equamente monetizzate;
- la lettera della Soc. Publiacqua del 12.12.2017 contiene indicazioni sul diametro del condotto di immissione in fognatura pubblica (max. 160 mm.) che non coincide con quanto invece riportato sui grafici di progetto – Tavola IDRA01 (400 mm.) pertanto, in sede di permesso di costruire, dovrà essere prodotta tavola di smaltimento liquami, vistata da Publiacqua, in cui tale diametro coincida con quanto risulta dal parere di Publiacqua;
- se possibile, dovrà essere realizzato, su indicazione del Servizio Mobilità, idoneo marciapiede nel parcheggio accorpato su Via Ghisleri, a confine tra i posti auto e la recinzione del lotto oltre ad un razionale collegamento pedonale verso il campo sportivo a nord, sulla Via Bessi;
- trattandosi di un cantiere edile che comporterà un notevole aggravio di traffico (che dovrà gravitare da e per la Tangenziale cittadina), dovrà essere depositato (unitamente al Permesso a Costruire) la necessaria documentazione fotografica sia della Via Piemonte che delle viabilità di contorno del lotto edificabile, ai fini del ripristino dello stato dei luoghi al termine del cantiere edile di cui trattasi;
- occorre parere VIGILI DEL FUOCO, ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 151/2011;
- occorre dimostrare il rispetto di cui all'allegato J e K del R.E.;
- occorre elaborato grafico della copertura con relativa relazione per le misure di sicurezza previste redatto secondo i criteri del D.P.R. 75/R del 2013;
- ai fini del rispetto della conformità sulle Barriere Architettoniche (D.P.R. 380/2001 - Parte II - Capo III, allegato I del R.E. e D.P.G.R. N. 41/R DEL 29/07/2009) occorrono relazione tecnica ed elaborati grafici; occorre inoltre individuare e rappresentare graficamente i percorsi pedonali sin dalla fase progettuale immediatamente accessibili ai sensi del D.P.R. 380/2001 - Parte II - Capo III ed allegato I del R.E., che dovranno essere individuati e ritenere caratteristiche conformi alle suddette normative, nonché individuare i posti auto in numero adeguati;
- occorre, che ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio sia obbligatoriamente prevista, ai sensi dell'art. 4 ter del D.P.R. 380/2001 l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no;
- ai sensi dell'art. 135 bis del D.P.R. 380/01 e sm.i. ed art. 9 allegato J del regolamento edilizio comunale vigente, dovrà essere dimostrato, sin dalla fase progettuale, che l'edificio, nei casi ivi previsti dal citato disposto, sia equipaggiato da un'infrastruttura fisica multiservizio passiva interna all'edificio, costituita da adeguati spazi installativi e da impianti di comunicazione ad alta velocità in fibra ottica fino ai punti terminali di rete, e da un punto di accesso, quale punto fisico da situarsi all'interno o all'esterno dell'edificio accessibile alle imprese autorizzate a fornire reti pubbliche di comunicazione, che consenta la connessione con l'infrastruttura interna all'edificio predisposta per i servizi di accesso in fibra ottica a banda ultralarga;
- dovrà essere prodotta relazione geologica e geotecnica integrata con le necessarie indagini in situ da redigersi in conformità alle vigenti normative di settore;
- la localizzazione delle cabine Enel dovrà tenere conto delle eventuali interferenze con le relative fasce di rispetto, in relazione alle limitazioni di utilizzo prescritte dal D.C.P.M. 8/7/2003;
- in merito all'impatto acustico dovranno essere considerati ricettori anche le attività lavorative limitrofe, come previsto dall'Allegato A Paragrafo A.3.2. comma 4 DGRT 857/2013;
- le misure fonometriche effettuate sono relative al rumore "residuo", non considerando quindi la specifica sorgente disturbante, rappresentata nel caso in esame dalla pompa di calore. E' pertanto

necessario effettuare delle valutazioni (stime o misurazioni) relative ai valori di immissione e di emissione considerando il contributo della specifica sorgente in oggetto;

- dovrà essere valutato il rispetto del limite di immissione differenziale all'interno degli ambienti abitativi limitrofi, come previsto dall'art.4 del DPCM 14/11/1997;
- la documentazione in merito all'impatto acustico dovrà essere completa delle seguenti dichiarazioni alle quali dovranno essere allegati le relative copie del documento di identità dei soggetti indicati:
 1. dichiarazione del rispetto dei limiti di emissione, immissione e differenziali, o delle modalità per rispettarli, di cui al punto A.3.1 dell'Allegato A della D.G.R. 857/2013, resa con le modalità di cui al D.P.R. n.445 del 28 dicembre 2000, da parte del legale rappresentante dell'attività, sulla base della documentazione predisposta dal tecnico competente della quale devono essere riportati i riferimenti (nominativo tecnico e data di redazione);
 2. dichiarazione di rispetto dei limiti di emissione, immissione e differenziali, di cui al punto A.3.2 dell'Allegato A della D.G.R. 857/2013 resa nelle modalità di cui al D.P.R. n. 445 del 28 dicembre 2000 dal tecnico competente in acustica che ha redatto la relazione tecnica della quale devono essere riportati i riferimenti (data di redazione).

ART. 6 - Esecuzione delle opere di urbanizzazione

- 1. La realizzazione delle opere di urbanizzazione** previste in cessione al Comune di Prato di cui al precedente art. 3, trova esclusivo titolo negli articoli 28 della legge urbanistica, nell'art. 16 del D.P.R. n. 380/01 e negli art. 115 e 191 della L.R. n. 65/2014.
- 2. Le opere dovranno** essere eseguite conformemente al progetto tecnico economico definitivo delle opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 4, esaminato favorevolmente ed approvato da parte dei competenti Servizi comunali, nel rispetto della legislazione e normativa tecnica vigente o eventualmente intervenuta successivamente al presente atto, nonché allo specifico disciplinare tecnico comunale vigente ed alle indicazioni che forniranno gli Uffici comunali competenti per materia o gli Enti erogatori di ciascun servizio, opportunamente contattati.
- 3. Le aree oggetto di urbanizzazione** previste in cessione all'A.C. non dovranno presentare sottostanti o sovrastanti strutture private, quali ad esempio pozzetti, fosse biologiche, scarichi privati, interrati, griglie di aerazione, ecc.. Ove l'acquisizione anche parziale della piena e libera proprietà di dette aree non fosse possibile in considerazione dell'esistenza di siffatte strutture, la garanzia finanziaria di cui al successivo art. 11 non potrà essere svincolata ma soltanto ridotta nel suo ammontare, qualora il Comune di Prato lo ritenesse ammissibile in considerazione del corretto e tempestivo adempimento delle obbligazioni assunte con il presente atto, fino a quando il Promotore o suoi aventi causa non avranno versato all'A.C. la corrispondente quota degli oneri di urbanizzazione di cui al precedente art. 3, scomputati in ragione dell'esecuzione su di esse di opere di urbanizzazione, e non avranno costituito formalmente e trascritto, a propria integrale cura e spese, servitù di uso pubblico sulla porzione di tali aree gravata da siffatte strutture, una volta realizzate e convalidate le relative opere, con le stesse modalità, condizioni, tempi e con lo stesso atto pubblico notarile di cui alla lettera "b)" del comma 1 del precedente art. 3 e di cui al successivo art. 10. In tale ipotesi, considerato che le aree asservite rimarranno di proprietà privata, l'efficienza, la manutenzione e la pulizia di dette opere saranno a completo carico del Promotore e dei suoi eventuali aventi causa, anche in seguito alla formale costituzione della servitù di uso pubblico, come pure sarà a suo carico la responsabilità civile per eventuali danni a terzi.
- 4. L'esecuzione delle opere** a perfetta regola d'arte dovrà avvenire entro un anno dal ritiro del permesso di costruire abilitante gli interventi urbanizzativi e dalla contestuale immissione nella disponibilità del Promotore delle aree esterne al perimetro del Piano interessate dalle opere in questione, ed entro il medesimo termine dovrà essere presentata ai competenti Servizi comunali la richiesta di convalida delle stesse, completa di tutti i necessari documenti, fatta eccezione per il parcheggio pubblico accessibile da Via Ghisleri e per gli interventi di ripristino e integrazione dei marciapiedi delle viabilità limitrofe al lotto edificabile, la cui esecuzione e richiesta di convalida potrà avvenire nei tempi fissati dall'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.

5. **Nel corso dei lavori** il Comune di Prato potrà verificare la corrispondenza delle opere ed il rispetto degli obblighi assunti con il presente atto, mediante sopralluoghi periodici da parte di Funzionari dei propri competenti uffici.
6. **L'efficienza, la manutenzione e la pulizia** delle opere pubbliche realizzate saranno a completo carico del Promotore e suoi eventuali aventi causa fino a quando le opere stesse, regolarmente ultimate e convalidate, non saranno prese in carico dall'A.C. mediante emanazione di apposita ordinanza, a seguito della quale sarà trasferito al Comune di Prato l'onere della manutenzione ordinaria 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 al Promotore fino al definitivo passaggio di proprietà dei relativi sedimi. Considerato che le opere di urbanizzazione primaria realizzate sulle aree di cui al comma 1 lettera "b2)" del precedente articolo 3 rimarranno di proprietà privata del Promotore o dei suoi eventuali aventi causa, l'efficienza, la manutenzione e la pulizia di dette opere sarà a completo carico dello stesso Promotore e suoi eventuali aventi causa, anche in seguito alla formale costituzione della servitù di uso pubblico, come pure sarà a suo carico la responsabilità civile per eventuali danni a terzi.
7. **Il Promotore si obbliga** inoltre a apportare quelle modifiche di carattere non sostanziale e quelle integrazioni che i Servizi tecnici comunali o gli Enti erogatori dei pubblici servizi reputeranno necessarie in funzione dell'effettivo stato dei luoghi (anche ipogei), senza acquistare il diritto a rimborsi o ulteriori scomputi, purché tali modifiche ed integrazioni siano rese necessarie dalla correzione di errori o carenze progettuali, da intervenute innovazioni normative o da esigenze di pubblica sicurezza.

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

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

ART. 8 - Collaudo delle opere di urbanizzazione

1. Il Promotore si impegna a:

- **far eseguire a propria cura e spese** i necessari collaudi tecnici ed impiantistici (collaudi statici, elettrici, elettromeccanici, idraulici, dei sottoservizi, del verde pubblico) delle opere di urbanizzazione realizzate, da parte di soggetti aventi i necessari requisiti secondo la vigente normativa legislativa ed i vigenti Regolamenti comunali;
- **richiedere** ai competenti Servizi del Comune di Prato, entro i termini di validità del titolo edilizio e comunque antecedentemente all'effettivo utilizzo degli immobili destinati a funzioni private, fatti salvi i minori termini temporali stabiliti al precedente art. 6, il collaudo e la convalida delle opere ultimate, allegando i certificati di collaudo tecnici, elettrici, elettromeccanici, idraulici e dei sottoservizi, i frazionamenti catastali necessari per la cessione delle aree di sedime al Comune, sui quali prima della presentazione all'Agenzia delle Entrate dovrà esser stato ottenuto l'assenso dell'Ufficio Consistenza Patrimoniale, e tutte le altre attestazioni, certificazioni e dichiarazioni di conformità richieste dalla normativa e dai disciplinari vigenti in materia, necessarie ad ottenere la convalida delle opere;

- **eliminare difetti e/o difformità** rispetto ai progetti eventualmente rilevati in sede di convalida e a riparare e completare le opere secondo le risultanze del collaudo, consapevole che, una volta trascorso il termine all'uso prescritto dai competenti Servizi comunali senza che l'esecutore delle opere vi abbia provveduto, il Comune avrà diritto di fare eseguire i lavori direttamente, avvalendosi della garanzia di cui al successivo art. 11 c. 1;
2. **La convalida delle opere**, verificato il collaudo con esito positivo di tutte le opere previste dal Piano, sarà effettuata dai competenti Servizi del Comune di Prato a seguito della richiesta del Promotore entro il termine previsto dal vigente Regolamento comunale per il procedimento amministrativo, attualmente pari a _____ giorni dalla relativa istanza.
 3. Come previsto al precedente art. 6, anche in considerazione della diversa tempistica realizzativa degli interventi, **il Comune potrà** procedere al collaudo ed alla convalida parziale delle opere di urbanizzazione, a seguito dell'acquisizione dei relativi collaudi tecnici ed attestazioni, nonché alla presa in consegna provvisoria, unicamente per lotti funzionali, funzionanti e collaudati. Nelle more del collaudo finale, le opere di urbanizzazione regolarmente ultimate potranno essere prese in consegna dal Comune, mediante sottoscrizione di apposito verbale di presa in consegna provvisoria o emanazione di apposita ordinanza, anche per singoli lotti funzionali, funzionanti e collaudati. Ferma restando la responsabilità del Promotore per eventuali difetti o difformità di esecuzione, con la sottoscrizione di tale verbale o l'emanazione di tale ordinanza verrà trasferito al Comune l'onere della manutenzione ordinaria relativamente alle opere realizzate su aree previste in cessione dalla presente convenzione o su aree di proprietà comunale.
 4. **Con il definitivo passaggio** di proprietà delle opere di urbanizzazione con i relativi sedimi previsti in cessione, verrà trasferito al Comune di Prato anche l'onere della manutenzione straordinaria delle opere, nonché ogni responsabilità connessa all'uso delle stesse, ferma restando la garanzia decennale sull'esecuzione delle medesime di cui all'art. 1669 del Codice Civile, che avrà decorrenza a partire dalla data di emissione del provvedimento di convalida, mentre relativamente alle aree e alle opere che resteranno di proprietà privata ma destinate all'uso pubblico, di cui al c. 1 lettera "b2)" del precedente art. 3, la manutenzione e la responsabilità civile connessa all'uso delle stesse faranno carico al Promotore e suoi eventuali aventi causa anche successivamente alla stipulazione dell'atto di costituzione della servitù perpetua di uso pubblico e pubblico passaggio e transito di cui sopra.
 5. **Il Comune si riserva la facoltà** infine di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e a quanto altro si renda necessario fino alla definitiva acquisizione o asservimento all'uso pubblico delle stesse, in sostituzione del Promotore ed a spese del medesimo, rivalendosi sulla garanzia finanziaria di cui al successivo art. 11 c. 1, salva la rivalsa con le modalità di legge per maggiori spese, quando lo stesso Promotore non vi abbia provveduto nei tempi previsti ed il Comune l'abbia messo in mora con un preavviso non inferiore a due mesi.

ART. 9 - Opere di compensazione idraulica

1. Esecuzione delle opere

Le opere di compensazione idraulica proposte quali i materassi drenanti, approvate e dettagliate negli elaborati tecnici allegati al Piano Attuativo, e nello specifico le tavole IDRA01, IDRA02 e IDRA03 integrative presentate con PG 116825 del 22/06/2018 e successivo PG 119817 del 27/06/2018, dovranno essere abilitate mediante Permesso a Costruire, da richiedere nei termini di validità del Piano Attuativo.

Il Promotore si impegna, per se e i suoi aventi causa, a realizzare tutte le opere idrauliche conformemente al progetto tecnico definitivo esaminato ed approvato da parte dei competenti Servizi, nel rispetto della legislazione e normativa tecnica vigente ed al capitolato speciale dell'opera dove sono riportati i requisiti e la qualità delle opere da realizzare, con particolare attenzione alle caratteristiche dei materiali impiegati ed alle modalità di esecuzione dei lavori.

Una volta eseguite, collaudate e convalidate tutte le opere di compensazione idraulica previste e oggetto della presente convenzione e Piano Attuativo, il Promotore dovrà trasmettere all'A.C. idonea documentazione tecnica (collaudo) attestante la corretta e completa realizzazione dell'opera a regola d'arte, comprendente in particolare la rispondenza dei materiali utilizzati per la realizzazione del materasso a quelli presenti in capitolato, al fine di garantirne il suo funzionamento.

2. Manutenzione delle opere

Per quanto riguarda la gestione e manutenzione delle opere di compensazione idrauliche, materassi drenanti, la cui proprietà insieme alle aree di insidenza dovrà rimanere condominiale oppure consortile, il Promotore si impegna, per sé e i suoi aventi causa, a costituire Gestione Condominiale amministrata o Consorzio, il cui regolamento o statuto sia approvato dal Comune, per la gestione dell'opera di compensazione a cui dovranno aderire tutti i proprietari attuali e successivi delle unità immobiliari derivate dalla realizzazione del Piano Attuativo, al fine di garantire la manutenzione e il corretto funzionamento dell'opera per lo stoccaggio temporaneo delle acque meteoriche dilavanti.

Si impegna inoltre a garantire la funzionalità dell'opera di compensazione nel tempo tramite verifiche periodiche della capacità di stoccaggio, che il Consorzio dovrà applicare periodicamente, per garantire volumi di stoccaggio invariati negli anni, come da progetto presentato.

Tutti i risultati delle prove periodiche effettuate, compreso quella iniziale eseguita ad ultimazione dell'opera idraulica, dovranno essere comunicate all'ufficio competente del Comune di Prato che si occuperà delle verifiche in merito. Nel caso nel tempo si verifichino variazioni e diminuzioni dei volumi di invaso dei materassi drenanti il Consorzio dovrà provvedere al loro smantellamento e successivo rifacimento in modo da non creare aggravii sul sistema idrico esistente e possibili allagamenti delle aree limitrofe.

La manutenzione costante dell'opera dovrà consistere in:

- manutenzione mensile dei pozzetti che raccolgono le acque provenienti dai piazzali, avendo cura che non siano intasati da fogliame o altro materiale solido che potrebbe rappresentare un ostacolo al passaggio dell'acqua;
- valutazione mensile dell'efficienza, all'interno di ciascun pozzetto di cui sopra, della zona dedicata alla raccolta del materiale sedimentato;
- manutenzione annuale dei due pozzetti a bocca tarata posti in corrispondenza degli scarichi finali del sistema. In particolare, un operatore scenderà all'interno di ciascun pozzetto, sgancerà il setto a C in acciaio dotato di bocca tarata e ripulirà la zona retrostante dal materiale accumulatosi sul fondo, garantendo così un efficace funzionamento della bocca tarata stessa.
- manutenzione e verifica periodica con cadenza quinquennale dell'effettiva capacità di laminazione del materasso da effettuarsi nelle aree di collaudo e con le specifiche modalità così come dettagliate ed individuate nella relazione idraulica allegata al Piano Attuativo. Le aree dovranno essere interamente isolate, rispetto al materasso circostante e al terreno, mediante guaina impermeabile e saranno dotate di proprie condutture di svuotamento che verranno otturate, in fase di prova di collaudo insieme alla condotta principale, in modo da avere la sicurezza del volume disponibile da collaudare.

Le aree di collaudo dovranno avere una lunghezza di 6 metri lineari con rispettivo volume invasabile, che dovrà essere verificato in fase di accertamento periodico, pari a 41 mc.

Questa procedura verrà eseguita anche in fase di collaudo dell'opera a lavorazioni ultimate.

3. Garanzie finanziarie opere idrauliche

A garanzia della completa esecuzione a perfetta regola d'arte delle opere di compensazione idraulica descritte, il Promotore, contestualmente al rilascio del Permesso di Costruire, dovrà produrre in favore del Comune di Prato cauzione finanziaria mediante idonea fidejussione assicurativa, o bancaria o idoneo contratto autonomo di garanzia, d'ammontare corrispondente alla somma dell'importo della perizia estimativa, vidimata dal competente servizio comunale, del costo di costruzione delle opere di compensazione idraulica previste dal Piano, moltiplicato per il coefficiente 1,1 (uno virgola uno). In caso di inadempienza ovvero nel caso in cui tali opere non vengano realizzate entro il termine previsto dal relativo titolo edilizio, l'A.C. potrà escuterla al fine di procedere al completamento o all'esecuzione d'ufficio delle predette opere, fatta salva la rivalsa per maggiori costi. Sarà possibile procedere alla restituzione della fideiussione solo dopo la verifica da parte del Comune della conformità delle opere al relativo progetto e della loro funzionalità.

Dovrà altresì essere presentata, entro il medesimo termine sopra indicato, idonea garanzia sulla corretta esecuzione delle opere manutentive, da eseguirsi secondo quanto previsto negli elaborati progettuali sopra richiamati, il cui importo sarà determinato dal competente Servizio Comunale.

In caso di accertata inadempienza nei termini previsti ai sopra descritti oneri manutentivi, l'A.C. potrà procedere all'esecuzione d'ufficio dei necessari lavori di manutenzione, in sostituzione del Promotore e/o dei suoi aventi causa e a spese dei medesimi, rivalendosi a tal fine sulla predetta garanzia finanziaria, fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di rivalersi sul Promotore e/o suoi aventi causa nel caso in cui la somma prestata a garanzia non risultasse sufficiente a coprire le spese sostenute.

Le sopraindicate garanzie dovranno possedere i requisiti di cui al successivo art. 11 – Garanzie finanziarie.

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

- 1. Le aree destinate alle urbanizzazioni** previste in cessione dalla presente convenzione e le opere su di esse realizzate e funzionanti a perfetta regola d'arte, individuate e descritte rispettivamente alle lettere "b)" e, tra maggior consistenza, "a)" del comma 1 del precedente articolo 3, risultanti da idoneo tipo di frazionamento da redigere preventivamente a cura del Promotore e da presentare all'Agenzia delle Entrate previo assenso dell'Ufficio Consistenza Patrimoniale, saranno cedute all'Amministrazione Comunale senza alcun altro corrispettivo se non lo scomputo di cui al precedente art. 4, anche se il costo di realizzazione delle stesse dovesse eventualmente superare, oltre i limiti previsti dall'art. 1538 del codice civile, quello preventivamente determinato in fase di scomputo. Contestualmente a tale cessione, le aree su cui insistono le opere di urbanizzazione destinate dalla presente convenzione a rimanere di proprietà privata ma aperte all'uso pubblico e le opere realizzate su di esse, funzionanti a perfetta regola d'arte, individuate e descritte rispettivamente alla lettera "b2)" e, tra maggior consistenza, "a)" del comma 1 del precedente art. 3, saranno invece oggetto, sempre a titolo gratuito, di formale costituzione di servitù perpetua e perenne di uso pubblico e pubblico passaggio e transito con qualsiasi mezzo in favore dell'indeterminata cittadinanza *uti cives*, da trascrivere nei Registri Immobiliari.
- 2. La cessione e l'asservimento all'uso pubblico avverranno mediante atto notarile** pubblico da stipulare entro 120 giorni dalla richiesta del Comune e comunque entro 90 giorni dall'espletamento di tutti gli adempimenti propedeutici alla stipulazione, fermo restando che la cessione e l'asservimento dovranno avvenire prima del deposito del certificato di agibilità degli immobili con funzioni private. Le spese complessive resteranno interamente a carico del Promotore e suoi eventuali aventi causa.
- 3. Resta salva la facoltà del Comune** di chiedere in qualsiasi momento, anche prima dell'avvenuta esecuzione e convalida delle opere, la cessione delle aree.
- 4. Nel caso di mancato adempimento** nei termini dell'obbligo di cessione o di asservimento all'uso pubblico, in alternativa all'azione di cui all'art. 2932 c.c., il Comune di Prato potrà espropriare o asservire le aree senza obbligo di pagamento delle indennità di espropriazione, alle quali il Promotore per sé e suoi eventuali aventi causa rinuncia essendo esse assorbite dai vantaggi economici derivanti dalla presente convenzione. A tal fine, il Promotore riconosce che l'approvazione del Piano Attuativo, avvenuta con D.C.C. n. _____ del _____, ha costituito dichiarazione di pubblica utilità di durata decennale ai sensi del Testo Unico per le espropriazioni. Le spese tecniche e gli oneri fiscali connessi e conseguenti alla procedura espropriativa faranno carico al Promotore e ai suoi aventi causa. In caso di mancata corresponsione delle suddette somme entro il termine all'uso stabilito dall'A.C., questa potrà rivalersi sulla garanzia finanziaria di cui al successivo art. 11 c. 1, salva la rivalsa con le modalità di legge per maggiori spese in caso di somme esuberanti l'importo garantito.
- 5. Le cessioni saranno** fatte ed accettate a misura, ovvero a corpo laddove non è indicata la superficie corrispondente, nello stato di fatto in cui gli appezzamenti si troveranno a seguito della realizzazione delle opere, ovvero, in caso di anticipata richiesta da parte del Comune, nello stato di fatto in cui si troveranno al momento della cessione.
- 6. Al momento della cessione** il Promotore e suoi eventuali aventi causa dovranno garantire la libertà dei beni ceduti da pesi, censi, servitù passive, livelli, ipoteche, diritti colonici, trascrizioni passive e vincoli pregiudiziali, obbligandosi a rilevare e difendere il Comune in ogni caso di evizione o molestia a norma di legge.

ART. 11 - Garanzie finanziarie

- 1. A garanzia della completa esecuzione a** perfetta regola d'arte e cessione o asservimento all'uso pubblico delle opere di urbanizzazione descritte ai precedenti articoli con i relativi sedimi non di proprietà comunale, nonché del versamento di eventuali conguagli dovuti sugli scomputi effettuati in considerazione delle opere positivamente convalidate, il Promotore, contestualmente al rilascio del Permesso di Costruire, dovrà produrre in favore del Comune di Prato cauzione finanziaria mediante idonea fidejussione assicurativa o bancaria o idoneo contratto autonomo di garanzia d'ammontare

corrispondente alla somma dell'importo della perizia estimativa del costo di costruzione delle opere di urbanizzazione previste dal Piano redatta ai fini dello scomputo di cui al precedente art. 4 c. 3, moltiplicato per il coefficiente 1,1 (uno virgola uno), e dell'importo a tal fine attribuito dal competente servizio comunale alle opere private d'uso pubblico di cui al precedente art. 3 c. 1 lett. B2) ed agli interventi di ripristino ed integrazione dei marciapiedi esistenti di cui al precedente art. 5, il cui costo di realizzazione non è scomputabile dal contributo concessorio commisurato agli oneri di urbanizzazione.

2. La garanzia dovrà possedere i seguenti requisiti:

- a. essere emessa da uno dei soggetti di cui all'art. 93, comma 3, del D.Lgs. n. 50/2016;
- b. essere espressamente prestata a copertura dei costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione e di acquisizione ed asservimento all'uso pubblico e al pubblico passaggio e transito delle relative aree di sedime, nonché del versamento di eventuali conguagli dovuti sugli scomputi effettuati in considerazione delle opere positivamente convalidate;
- c. essere escutibile a prima richiesta con ogni eccezione rimossa, in deroga all'art. 1945 c.c.;
- d. riportare esplicita rinuncia nei confronti della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 c.c. sia ai termini di cui all'art. 1957, commi 1 e 2 c.c.;
- e. essere escutibile entro 15 giorni mediante semplice richiesta scritta del Comune di Prato;
- f. conservare validità fino alla liberatoria comunicazione di svincolo da parte del Comune di Prato;
- g. constare di certificazione notarile attestante le generalità di chi firma ed il suo titolo ad impegnare l'azienda che presta la garanzia.

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

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

ART. 12 - Edificazione lotti con funzioni private

1. L'edificazione degli immobili destinati a funzioni private potrà avvenire mediante richiesta di Permesso di Costruire.
2. La richiesta di permesso di costruire dovrà essere completa 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 Permesso di Costruire è comunque subordinato all'esistenza o all'impegno alla contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria riferite all'intero Piano, secondo la tempistica indicata al precedente art. 6 c. 4. Nel caso in cui le opere non siano state ancora realizzate e quindi vi sia soltanto l'impegno a realizzarle, la richiesta del Permesso di Costruire dovrà contenere il progetto tecnico economico definitivo delle opere di urbanizzazione definito al precedente art. 4 ed assolvere a tutte le prescrizioni, azioni ed adempimenti di cui ai precedenti articoli.
4. I lavori di costruzione dovranno iniziare ed essere ultimati entro i termini fissati dall'atto abilitativo.
5. L'effettiva utilizzazione delle edificazioni destinate a funzioni private è comunque subordinata alla realizzazione e cessione di tutte le opere di urbanizzazione previste dal Piano nonché alla realizzazione delle opere di compensazione idraulica di cui all'art. 9. Pertanto tali immobili non potranno essere utilizzati prima dell'ultimazione, della convalida e della cessione gratuita, unitamente ai sedimi di insidenza, delle opere urbanizzative e prima dell'ultimazione e della convalida delle opere di compensazione idraulica di cui all'art. 9 e fino a tale momento per essi non potrà essere certificata l'agibilità.

ART. 13 - Sanzioni per inadempienze

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

ART. 14 - Imprese costruttrici

1. Il Promotore si impegna a rispettare nell'attuazione del Piano Attuativo la normativa vigente in materia di opere pubbliche, compreso quanto disposto in materia di tracciabilità dei relativi flussi finanziari dalla L. n. 136/2010.
2. Per l'esecuzione dei lavori oggetto della presente convenzione, il Promotore dovrà utilizzare imprese qualificate ai sensi della vigente normativa e dovrà osservare e fare osservare, verificandone l'osservanza, mediante inserimento di apposita clausola nel contratto d'appalto, le norme legislative ed i regolamenti sulla tutela, la protezione, l'assicurazione e l'assistenza dei lavoratori, nonché le prescrizioni del contratto nazionale di lavoro, anche con riguardo a quanto stabilito in materia di subappalto, il quale comunque non potrà essere integrale.
3. L'osservanza di cui sopra è compito e responsabilità del Promotore, restando comunque salva la facoltà del Comune di procedere in qualsiasi momento alla relativa verifica. A tal fine il Promotore si impegna 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. 15 - Variazione disciplina urbanistica

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

ART. 16 - Trascrizione dell'Atto

Il Promotore dichiara e riconosce di stipulare la presente convenzione per sé, suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo e, pertanto, mentre si impegna a trasferire ai suoi eventuali aventi causa gli impegni, servitù, vincoli, obbligazioni ed oneri reali da esso portati, mediante inserimento di apposita clausola negli atti di trasferimento della proprietà, ne autorizza la trascrizione a favore del Comune di Prato e contro essi medesimi, con esonero per il Conservatore dei Registri Immobiliari di Prato da ogni responsabilità al riguardo. Eventuali clausole contrarie di vendita non avranno efficacia nei confronti del Comune.

ART. 17 - Validità del Piano

1. Come stabilito con D.C.C. n. ____ del _____, le parti danno atto che la validità del Piano Attuativo cui si riferisce la presente convenzione, ovvero sia il termine entro cui il Piano stesso dovrà essere realizzato ai sensi dell'art. 110 della L.R. n. 65/2014, sarà di 5 (cinque) anni decorrenti dalla data di pubblicazione sul B.U.R.T. dell'avviso di cui all'art. 111 comma 5 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.
2. Entro il medesimo termine di 5 (cinque) anni dall'acquisizione di efficacia del Piano, fatti salvi i termini più brevi sopra specificati, dovrà essere dato adempimento a tutti gli impegni assunti con la presente convenzione, salvo proroghe concesse per giustificati motivi, da richiedere prima della scadenza dei termini previsti.
3. Il decorso del predetto termine non toglierà efficacia alle garanzie finanziarie prestate a copertura dell'adempimento di impegni ed obblighi nascenti dal presente atto, le quali conserveranno validità fino alla formale comunicazione di svincolo da parte del Comune di Prato.

ART. 18 - Salvaguardia diritti di terzi

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

ART. 19 - Spese

1. Tutte le spese e tasse inerenti e conseguenti alla presente convenzione, ad eventuali atti integrativi e ai successivi contratti necessari alla sua attuazione, comprese quelle delle copie degli atti e del duplo delle note di trascrizione per il Comune, sono a carico del Promotore, il quale richiede ogni beneficio di legge applicabile alla presente convenzione e si impegna a trasmettere, entro e non oltre 30 giorni dalla data di registrazione, copia del presente atto al Comune di Prato - Servizio Urbanistica.
2. In particolare, saranno a carico del Promotore o dei suoi aventi causa anche le spese e gli oneri, sia notarili sia tecnici che fiscali, per la cessione dei terreni e delle opere al Comune e per l'asservimento delle opere e delle relative aree all'uso pubblico e al pubblico passaggio e transito.

ART. 20 - Accettazione delle condizioni generali di contratto

Il Promotore dichiara di sottoscrivere ed approvare specificatamente, ai sensi del secondo comma dell'art. 1341 del Codice Civile, le clausole e le condizioni contenute negli articoli 1, 2, 3,4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 e 19 del presente atto.