

Repertorio n.

Raccolta n.

CONVENZIONE PER PIANO DI RECUPERO D'INIZIATIVA PRIVATA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemila.....(.....) il giorno del mese di, nel mio studio notarile avanti a me dottor in Prato iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Firenze, Pistoia e Prato, senza l'assistenza dei testimoni per avervi i componenti che ne hanno i requisiti di legge, espressamente rinunciato, d'accordo tra loro e col mio consenso, sono comparsi i signori:

da una parte:

- MAGGIONI GIOVANNI che interviene in qualità di legale rappresentante della Società ESSELUNGA S.P.A. posto in via Leonardo da Vinci, via Fiorentina, via Franklin, via Torricelli, in seguito denominato nel presente atto "Promotore";

e dall'altra:

-, nato ail giorno Dirigente, il quale interviene al presente atto non in nome proprio ma in rappresentanza del "COMUNE DI PRATO, in seguito denominato "Comune", ove domicilia per la carica di dirigente presso il Servizio Pianificazione e Attuazione Urbanistica, e come tale legittimo rappresentante dello stesso, a quanto appreso autorizzato con deliberazione n....., divenuta esecutiva a norma di legge, che in copia autentica si allega al presente atto sotto la lettera ".....".

Componenti delle cui identità personali, qualità e poteri io Notaio sono certo, col presente atto dichiarano e promettono:

- che la Società ESSELUNGA S.P.A. ha la proprietà degli immobili posti in Prato, via Leonardo da Vinci, via Fiorentina, via Franklin, via Torricelli, distinti al NCEU del Comune di Prato, le particelle compiutamente identificate alle lettere A) e A1) all'interno della dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà presentata dal Signor Maggioni Giovanni e come attestata dal Dott. Barbara Pieri, Notaio in Scarperia;

ELENCO PARTICELLE

- che la proprietà oggetto della proposta, è stato verificato risulta da atto di fusione rogato dal Notaio Giovanni Ripamonti di Milano in data 19/11/2007 repertorio numero 166882/16942;

- che rientrano nel Piano di Recupero anche le aree non di proprietà del Promotore al momento dell'adozione del piano attuativo distinte al NCEU del Comune di Prato, le particelle compiutamente identificate alla lettera "D" all'interno della dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà presentata dal Signor Maggioni Giovanni e come attestata dal Dott. Barbara Pieri, Notaio in Scarperia;

- In particolare il Comune di Prato risulta essere proprietario di un area interna al perimetro PDR in adiacenza alla via 25 Aprile e il Piazzale Pratilia per una superficie territoriale pari a circa mq 1.647 identificata catastalmente quale porzione della più ampia part. 1175 del Foglio 76 del Catasto terreni NCEU di Prato.

- si da atto altresì che la potenzialità insediativa attribuita dal Progetto Norma alla Umi 2 richiede una maggiore disponibilità di diritti edificatori rispetto a quelli riconosciuti all'area stessa, nasce quindi la necessità di ospitare o acquisire diritti provenienti da Umi diverse ed in tal senso i promotori del PdR hanno deciso di acquisire tali diritti per poter attuare interamente le previsioni della variante. Nello specifico viene indicata un'area verde all'interno della Umi 1, posta lungo via G. Ferraris e individuata dalle seguenti particelle catastali:

- particella 189, foglio 84 per una superficie di mq 5.881
- particella 653, foglio 84 per una superficie di mq 25

per un totale di mq 5.906 a cui vengono riconosciuti mq 886 in termini di diritti edificatori. Questi sommati con quelli già di loro proprietà e quelli derivanti dall'acquisizione dell'area comunale di cui al presente capoverso pari a circa 1.647 mq identificata come porzione della p.la 1175 del F.76 del NCEU di Prato, raggiungono un totale di 17.697 mq.

Tale area verrà quindi trasferita gratuitamente all'Amministrazione Comunale contestualmente alla stipula della presente convenzione urbanistica.

- che l'area è stata oggetto di recenti modifiche della disciplina Urbanistica attraverso i seguenti atti:

- Variante al Piano Strutturale adottata con D.C.C. n.131 del 24/07/2008 (esecutiva dal 08/08/2008) ed approvata con D.C.C. n.34 del 07/04/2009.
- Variante al Regolamento Urbanistico adottata con D.C.C. n. 35 del 07/04/2009, ed approvato con D.C.C. n. ____ del __/__/__

Tutta l'area risulta quindi inserita nello Schema Direttore 11, nel Progetto Norma 11.2 "Declassata" e più in specifico corrisponde alla Umi 2 del Nodo 1 "Area Pratiia insediamento commerciale e direzionale".

- che in data 3 Giugno 2010 con P. G. n. 73630 la Società ESSELUNGA S.P.A. ha presentato un'istanza di approvazione di un Piano di Recupero che prevede la ristrutturazione urbanistica del noto complesso edilizio di Pratiia; il progetto prevede la completa demolizione degli edifici esistenti e la ricostruzione di due edifici, uno direzionale e l'altro commerciale legati tra loro da una grande piazza, con realizzazione di spazi di uso pubblico quali parcheggi, viabilità, aree a verde e spazi pedonali e piazze.

- che la richiesta di Piano Attuativo è presentata ai sensi dell'art. 29 delle NTA del RU 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 il Piano Attuativo n°252/2010 è conforme alle previsioni del Regolamento Urbanistico vigente;

- che il Piano di Recupero 252/2010 prevede la realizzazione a totale cura e spesa del soggetto attuatore di tutte le opere di urbanizzazione previste e compiutamente descritte negli elaborati dello stesso, e descritte all'art. 3 e 5;

- che il Piano di Recupero 252/2010, adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. ____ del ____ ha concluso il proprio iter con la sua approvazione definitiva intervenuta con deliberazione di Consiglio Comunale n. ____ del _____, pubblicata sul BURT n. ____ del _____ ed è costituito dai seguenti elaborati:

All. 01 - Relazione integrativa

All. 02 - Documentazione fotografica

All. 03 - Immagini

All. 04 - Attestazioni Enti

All. 05 - Tav 1.0_Inquadramento territoriale

All. 06 - Tav 2.0_Inquadramento urbanistico

All. 07 - Tav 2.1_Inquadramento urbanistico

All. 08 - Tav 3.0a rilievo dell'area

All. 09 - Tav 3.0b planimetria delle reti esistenti

All. 10 - Tav 3.1 CONSISTENZA CATASTALE

All. 11 - Tav 3.2_edifici da demolire-p.interr.

All. 12 - Tav 3.3_edifici da demolire-p.terra.

All. 13 - Tav 3.4_edifici da demolire-p.primo

All. 14 - Tav 3.5_edifici da demolire-p.secondo

All. 15 - Tav 3.6_edifici da demolire-p.terzo

All. 16 - Tav 3.7_edifici da demolire-p.quarto

All. 17 - Tav 3.8_edifici da demolire-p.quinto

All. 18 - Tav 3.9_edifici da demolire-coperture

All. 19 - Tav 3.10_edifici da demolire-sezione

All. 20 - Tav 3.11_edifici da demolire-prospetti NO e SE

All. 21 - Tav 3.12_edifici da demolire-prospetti NE e SO

All. 22 - Tav 3.13_edifici da demolire-calcolo sup. e vol

All. 23 - Tav 4.0 spostamento gora del lonco

All. 24 - Tav 5.0 Planivolumetrico

All. 25 - Tav 5.1 PLANIMETRIA

All. 26 - Tav 5.2 Pianta piano 1^ interrato

All. 27 - Tav 5.3 Pianta piano 2^ interrato

All. 28 - Tav 6.0 PIANO URB TAVOLA URBANISTICA

All. 29 - Tav 6.1 Sovrapposto al R.U.

All. 30 - Tav 6.2 sistemazioni a verde progetto del verde

All. 31 - Tav 7.0 PIANO terra COMMERCIALE

All. 32 - Tav 7.1 PIANO primo COMMERCIALE

All. 33 - Tav 7.2 Sezioni commerciale
All. 34 - Tav 7.3 Prospetti commerciale
All. 35 - Tav 7.4 Calcolo superfici e volumi edificio comm.
All. 36 - Tav 8.0 Pianta Piano Terra
All. 37 - Tav 8.1 Pianta P1_2_3
All. 38 - Tav 8.2 piani tipo_16_17_copertura
All. 39 - Tav 8.3 PROSPETTI Ovest e Sud
All. 40 - Tav 8.4 PROSPETTI Est e Nord
All. 41 - Tav 8.5 sez. AA
All. 42 - Tav 8.6 sez. BB
All. 43 - Tav 8.7 Calcolo sup e volumi edificio dir
All. 44 - Tav 9.0 Sezioni Ambientali
All. 45 - Tav 10.0 Simulazioni
All. 46 - Tav 10.1 Simulazioni
All. 47 - Tav 10.2 Simulazioni
All. 48 - Tav 10.3 Simulazioni
All. 49 - Tav 10.4 Simulazioni
All. 50 - Tav 10.5 fotoinserimenti
All. 51 - Tav 10.6 fotoinserimenti
All. 52 - Tav 10.7 fotoinserimenti
All. 53 - Tav 11 Calcolo superfici aree uso pubblico
All. 54 - Tav 12 RETI URBANIZZAZIONI
All. 55 - Tav 12.1 Illuminazione viabilità
All. 56 - Tav 13 Verifica Legge 13
All. 57 - Tav 14.0 Relazione tecnico-illustrativa
All. 58 - Tav 14.1 Plan. Inquadramento
All. 59 - Tav 14.2 Plan. di Stato di fatto
All. 60 - Tav 14.3.1 Plan. gen. Progetto
All. 61 - Tav 14.3.2 Plan. Progetto
All. 62 - Tav 14.4 Plan. di Raffronto
All. 63 - Tav 14.5 Plan. Segnaletica
All. 64 - Tav 14.6 Plan. Verifica Visibilità
All. 65 - Tav 14.7 Plan. Percorsi
All. 66 - Tav 14.8 Profilo e Sez tipo via L. da Vinci
All. 67 - Tav 14.9 Profilo e Sez tipo Ramo A
All. 68 - Tav 14.10 Profilo e Sez tipo Ramo B
All. 69 - Tav 14.11 Profilo e Sez tipo Ramo C
All. 70 - Tav 14.12 Profilo Muro Ramo A
All. 71 - Tav 14.13 Profilo Muro Ramo B
All. 72 - Tav 15.0 Aree pubbliche e private di uso pubblico
All. 73 - Tav 15.1 Aree private di uso pubblico Piani interrati
All. 74 - Tav 15.2 SMALTIMENTI
All. 75 - Tav 15.3 SMALT PIANI interrati
All. 76 - Tav 15.4 TELECOM
All. 77 - Tav 15.5 ENEL
All. 78 - Tav 15.6 rete idrica
All. 79 - Tav 15.7 nuovo percorso gora del Lonco
All. 80 - Tav 15.8 ILLUMINAZIONE VIABILITA'
All. 81 - Tav 16.0 Alta tensione
All. 82 - Tav 16.1 VALUTAZIONE FASCIA DI RISPETTO
All. 83 - Tav 17.1 relazione tecnica demolizioni
All. 84 - Tav 17.2 Relazione indagini ambientali
All. 85 - Tav 17.3 Fasi procedurali demolizione autorimessa
All. 86 - Tav 17.4 Fasi procedurali demoliz. edificio
All. 87 - Tav 17.5 Fasi procedurali demoliz. edificio

All. 88 - Relazione tecnica Centro Commerciale
All. 89 - Relazione tecnica Centro direzionale
All. 90 - Relazione geologica e geotecnica
All. 91 - Indagini geologiche
All. 92 - Tavola 1 carta geologica
All. 93 - Tavola 2 Planimetria generale
All. 94 - Tavola 3 sezioni geologiche
Elab. A.1 - schema di convenzione da sottoscrivere tra il Comune ed i promotori.

Con la presente convenzione da valere a tutti gli effetti di legge, il promotore si impegna irrevocabilmente per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono:

tutto ciò premesso, convengono e stipulano quanto segue

ART. 1 - Premesse ed allegati

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

ART. 2 - Modalità attuative del Piano di Recupero

La trasformazione urbanistica-edilizia degli immobili descritti in premessa avverrà tramite DIAE come previsto dall'art. 79 comma 1 della L.R. 1/05, ricorrendone i presupposti di legge, da redigersi in conformità al Piano di Recupero 252/2010 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 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 ai successivi punti 1., 2., 3., 4., complete e funzionanti in ogni loro aspetto, anche per quanto inerente la realizzazione e/o 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 consistono nella **realizzazione di:**

1. Area a verde attrezzato con alberature, punti di sosta e con percorsi pedonali poste lungo la via Leonardo da Vinci, come individuate nelle Tav.11*** e Tav. 6.2 del Piano di superficie pari a circa ____ mq ed individuate con **colore VERDE (1)** nell'Allegato "A" alla convenzione;
2. Parcheggi e viabilità adiacenti l'area comunale posti a sud dell'intervento su via Franklin di superficie pari a circa ---- mq ed individuati con **colore VIOLA (1)** nell'Allegato "A" alla convenzione
3. Parcheggi, pista ciclabile adiacenti la via Fiorentina e viabilità lungo la via Fiorentina il confine ovest del lotto di intervento di superficie pari a circa --- mq ed individuati con **colore VIOLA (2)** nell'Allegato "A" alla convenzione
4. viabilità lungo la via Leonardo da Vinci secondo il progetto Tav. 14.3.2* per una superficie pari a circa ---- mq ed individuati con **colore VIOLA (3)** nell'Allegato "A" alla convenzione

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 di cui alla precedente lettera a) per una superficie di circa ____mq e individuate nell'Allegato "A" alla convenzione con colori rispettivamente verde e viola, altresì descritte nelle Tav.11*** e Tav. 6.2 e 14.3.2*, ed individuate al Catasto Fabbricati di Prato, nel foglio n. ____ su porzione delle particelle _____,

c) rispettare per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione la normativa vigente in materia di opere pubbliche, attenendosi, per il reperimento della ditta esecutrice, alle indicazioni procedurali che saranno fornite dai competenti uffici comunali prima della presentazione dei titoli abilitativi edilizi;

d) cedere al Comune, senza alcun altro corrispettivo se non lo scomputo di cui ai successivi punti, le opere di urbanizzazione realizzate descritte alla precedente lettera a). La cessione dovrà avvenire con le modalità indicate dal successivo art. 10;

e) a presentare prima del deposito dei titoli abilitativi edilizi il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione e, una volta ricevuta la comunicazione di esito positivo, ai fini dell'efficacia dei titoli abilitativi edilizi stessi, il progetto esecutivo delle opere stesse, validato dal Servizio Gestione Rete Stradale, centro storico e Qualità Spazi Pubblici;

f) a presentare prima della presentazione delle DIAE, a copertura della completa e corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione con i relativi sedimi, idonea garanzia finanziaria di cui al successivo art. 11;

g) presentare al Servizio Edilizia e attività economiche, almeno 15 giorni prima dell'inizio dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione, dichiarazione sostitutiva attestante che la procedura per l'individuazione del soggetto esecutore delle opere di urbanizzazione è avvenuta nel rispetto **delle norme vigenti in materia di opere pubbliche e delle indicazioni procedurali fornite dai competenti uffici comunali.**

h) realizzare tali opere secondo il progetto esecutivo validato dal competente Servizio Gestione Rete Stradale, **centro storico** e Qualità Spazi Pubblici, nel rispetto della legislazione e normativa tecnica vigente o eventualmente intervenuta successivamente al presente atto in materia di opere edili, nonché alle specifiche discipline vigenti ed alle indicazioni che forniranno i Servizi tecnici 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) ad eseguire a propria cura e spese il collaudo tecnico amministrativo delle opere di urbanizzazione, nel rispetto delle norme del Codice dei Contratti e secondo quanto previsto dal successivo art. 8, ed a versare gli oneri di urbanizzazione a conguaglio nel caso in cui l'importo delle opere di urbanizzazione, collaudate positivamente, sia inferiore all'importo scomputato;

k) a versare al Comune contestualmente alla presentazione delle DIAE, con le modalità ed i tempi da questi previsti:

- **il saldo se dovuto**, tra il contributo di cui all'art. 120 della LR 1/05 commisurato agli oneri di urbanizzazione e l'importo massimo scomputabile delle opere di urbanizzazione previste, poste a carico del Promotore ed elencate alla precedente lettera b). Il saldo, correlato alla consistenza complessiva del Piano, potrà essere corrisposto in un'unica soluzione contestualmente alla presentazione della DIA,

- **il contributo di cui all'art. 121 della LR 1/05**, commisurato al costo di costruzione;

l) il contributo di costruzione verrà determinato secondo la disciplina vigente al momento **del'efficacia della DIAE.**

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. 70 della LR 1/05.

Art. 4 - Progettazione delle opere di urbanizzazione

1. **Le opere di urbanizzazione primaria** elencate e descritte al precedente art. 3 dovranno essere abilitate mediante DIA, da presentare nei 5 (cinque) anni successivi alla data di pubblicazione sul BURT della delibera di approvazione del PDR.

La DIA dovrà essere completa di tutti gli elaborati previsti dal vigente Regolamento Edilizio comunale, approvato con deliberazione n. 81 del 01/04/2004 ed eventuali modifiche ed integrazioni, e dalla presente convenzione, salvo altre integrazioni che i competenti Uffici comunali riterranno di volta in volta necessarie.

La DIA dovrà essere presentata entro i termini di validità del Piano e indicherà i termini di inizio e fine lavori.

Le disposizioni del presente articolo e dei successivi articoli 6,7 e 8 sulla progettazione, esecuzione e convalida delle opere di urbanizzazione primaria si applicano altresì alle opere di cui al successivo art. 5, fatta eccezione sulla necessità di quantificazione del loro costo di costruzione che non costituisce importo scomputabile ex art. 120 della L.R. 1/05.

2. **La DIA dovrà contenere il progetto esecutivo** delle opere di urbanizzazione composto da:

- relazione tecnico-descrittiva;
- elaborati grafici;
- dimensionamento e calcoli preliminari delle strutture e degli impianti;
- schema di contratto e capitolato speciale d'appalto;
- piano particellare delle aree da cedere;
- computo metrico estimativo;
- piano di sicurezza e determinazione degli oneri;
- atto unilaterale d'obbligo, debitamente validato.

3. **Il progetto dovrà** altresì contenere una perizia estimativa del costo di costruzione delle opere, valida ai fini dello scomputo, da redigersi con riferimento al prezzario comunale vigente, che dovrà essere convalidata dal Servizio Urbanizzazione Primaria, il quale procederà alla quantificazione degli importi da scomputare dal contributo relativo agli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 120 della LR 1/05. L'importo scomputabile, non comprende il valore delle aree

previste a funzioni pubbliche e da cedere al Comune, ma terrà conto degli elementi conoscitivi che forniranno gli Enti gestori dei pubblici servizi circa la loro situazione e la loro eventuale integrazione.

4. **Lo scomputo sarà** operato fino ad esaurimento degli oneri di urbanizzazione, salvo l'obbligo per il Promotore di corrispondere il conguaglio nel caso in cui i secondi, dal calcolo tabellare, risultino superiori al primo. Qualsiasi altra ulteriore pretesa, per qualsiasi ragione o titolo, ivi compresi variazioni dei prezzi, difficoltà sopravvenute o altre cause, sono tassativamente escluse dallo scomputo.

Art. 5 - Obbligazioni specifiche e condizioni attuative dell'intervento

Il promotore si impegna:

1. **a realizzare la piazza ed i percorsi pedonali e verde** come individuati nella Tav. 11*** e Tav. 5.0*** pari a circa --- mq ed individuate con **colore ARANCIONE** nell'Allegato "B" alla convenzione, quali spazi di relazione di proprietà del promotore, il quale si impegna comunque a mantenerli in uso pubblico, secondo le norme del codice civile in materia di servitù prediali, servitù di uso pubblico che sarà oggetto di formale costituzione con la stipula della presente convenzione;
 - 1.1. **Gli spazi di uso pubblico, come sopra identificati, dovranno essere previsti all'interno del primo titolo abilitativo edilizio e realizzati contestualmente alle opere in esso previste**
2. **a realizzare la viabilità, posti auto** come individuata nella Tav. 14.3.2* pari e Tav.11*** a circa ---- mq ed individuata con **colore GIALLO** nell'Allegato "B" alla convenzione, quali spazi di relazione di proprietà del promotore, il quale si impegna comunque a mantenerli in uso pubblico, secondo le norme del codice civile in materia di servitù prediali, servitù di uso pubblico che sarà oggetto di formale costituzione con la stipula della presente convenzione;
 - 2.1. **la viabilità sopra descritta dovrà essere prevista all'interno del primo titolo abilitativo edilizio e realizzata contestualmente alle opere in esso previste**
3. **a sostenere** le spese di progettazione, fino a livello esecutivo, e a realizzare le opere di urbanizzazione, come individuate nella Tav. 14.3.2* e consistenti nelle opere viarie lungo la via Leonardo da Vinci, via Fiorentina, via Traversa Fiorentina, via Franklin su aree esterne al piano e di proprietà comunale;
4. **a sistemare il parcheggio esistente** alla fine di via Franklin, posto a sud dell'intervento, individuata al NCEU del Comune di Prato al F.76 porzione p.lla 1175, secondo le indicazioni che verranno fornite, al momento della presentazione del relativo titolo abilitativo edilizio, dal Servizio Gestione Rete Stradale, centro storico e Qualità Spazi Pubblici;
5. **a presentare** contestualmente al primo titolo edilizio il **progetto esecutivo dello spostamento della Gora del Lonco**, vistato e validato da Publiacqua;
6. **a presentare** contestualmente al primo titolo edilizio il **Nulla Osta dell'E.N.A.V.**;
7. **dovrà essere sdemanializzata** l'area sul confine nord dell'intervento pari a 6 mq ed individuata al NCEU del Comune di Prato al F.76 p.la 71 e comunque le aree corrispondenti al percorso della Gora del Lonco, che risultano di proprietà del Demanio.
8. **a cedere gratuitamente al Comune e contestualmente alla stipula della presente convenzione** l'area su via Ferraris come individuata nella Tav. 3.1**, individuata al NCEU del Comune di Prato al F.84 p.lle 189 e 653, pari a circa 5.906 mq.
9. **a realizzare del verde attrezzato sull'area di via Ferraris e cedere** all'amministrazione comunale **le opere e la relativa area** come individuata nella Tav. 3.1**, individuata al NCEU del Comune di Prato al F.84 p.lle 189 e 653, pari a circa 5.906 mq,
10. **ove non già acquisita, ad acquisire**, secondo l'offerta vistata dal Servizio Patrimonio e prima del deposito del primo titolo edilizio abilitativo, l'area posta sud dell'intervento in fondo a via Franklin, di proprietà dell'Amministrazione Comunale, pari a circa 1.647 mq ed individuata al NCEU del Comune di Prato al F. 76 porzione p.la 1175
11. **a monetizzare** la quota di **mq 3.799,11** relativa agli standard non ceduti, da versare al Comune di Prato contestualmente al pagamento del contributo di costruzione con le tariffe in vigore al momento dell'effettuazione del pagamento senza possibilità di rateizzazione;
12. **a contribuire alla riqualificazione del "Bastione delle Forche"** finanziando il progetto delle opere che sarà redatto dai competenti uffici comunali fino alla concorrenza massima di Euro 1.800.000,00. Tale somma dovrà essere versata prima del deposito del primo titolo abilitativo;
13. **a versare euro _____**, nei modi e nelle quantità deliberate dalla DCC n. ___ del _____ di approvazione della variante c.d. "Declassata", corrispondente al contributo di sostenibilità afferente l'intervento dell'UMI 2 ai sensi dell'art. 109 del Regolamento Urbanistico, come previsto e disciplinato al paragrafo "opere ed attrezzature d'interesse pubblico nel Progetto Norma 11.2 Declassata", contestualmente alla presentazione della DIAE. Il

pagamento della quota afferente il contributo di sostenibilità comprendente anche la quota degli oneri di urbanizzazione secondaria avverrà secondo le seguenti modalità:

- a. - sei rate con scadenza semestrale, maggiorate degli interessi legali al tasso annuo dell' ___% (___).
In caso di variazione del tasso di interesse legale verrà comunicato all'assegnatario i nuovi importi delle rate da corrispondere,

- | | | |
|------|--------------|---|
| I. | - euro _____ | già pagate mediante bonifico bancario _____ |
| II. | 2° rata | euro _____ |
| III. | 3° rata | euro _____ |
| IV. | 4° rata | euro _____ |
| V. | 5° rata | euro _____ |
| VI. | 6° rata | euro _____ |

A garanzia dei suddetti importi il promotore produce idonea polizza fideiussoria di cui al successivo art. 11, comma 2..

14. Inoltre alla luce anche degli impegni contrattuali pregressi fra Esselunga e il gruppo BTP per l'appalto dei lavori per l'area di Pratilia, venuti meno a seguito della procedura concorsuale in cui la suddetta BTP si è trovata coinvolta, **Esselunga SpA si obbliga ad inserire nella propria proposta di appalto la condizione**, per la futura società aggiudicataria, **di impiegare nella realizzazione dell'appalto quelle maestranze in mobilità, in cassa integrazione e/o comunque sottoposte a misure di ammortizzatori sociali dell'area pratese, ivi comprese quelle della BTP**, secondo le procedure previste dalla Legge, di concerto con gli organi del Tribunale e dei competenti uffici del lavoro. Tale materia sarà comunque ulteriormente e dettagliatamente regolata mediante protocollo d'intesa da sottoscrivere di concerto con tutti gli organi e organismi competenti per materia. Esselunga SpA si obbliga altresì ad inserire sempre nella proposta di appalto la condizione che la ditta aggiudicataria dell'appalto medesimo provvederà in caso di sub-appalto dei lavori del cantiere di Pratilia ad assegnare i relativi sub-appalti imprese artigiane e non dell'area pratese.

Il Comune di Prato si impegna:

- **a trasferire, se non già trasferita prima di questo atto e comunque a seguito di successivo atto notarile di compravendita, al promotore per euro _____**, come da offerta validata dal Servizio Patrimonio, l'area posta sud dell'intervento in fondo a via Franklin, di proprietà dell'Amministrazione Comunale, pari a circa 1.647 mq ed individuata catastalmente al NCEU del Comune di Prato al F. 76 quale porzione di ben più ampia particella 1175, sulla quale verrà realizzato l'uscita dai piani interrati sottostanti l'edificio commerciale, posti auto di relazione e verde privato, viabilità e posti auto del parcheggio pubblico
- **a mettere a disposizione** del promotore i sedimi stradali necessari alla realizzazione della viabilità di progetto come individuata nella Tav. 14.3.2*, lungo la via Leonardo da Vinci, via Fiorentina, via Traversa Fiorentina, via Franklin su aree di proprietà comunale. **La viabilità sopra descritta dovrà essere prevista all'interno del primo titolo abilitativo edilizio e realizzata contestualmente alle opere in esso previste.**

Il promotore si impegna ad adeguare il progetto, in sede edilizia, alle condizioni come dettate dai Servizi Comunali competenti:

Servizio Edilizia e Attività Economiche – U.O. Edilizia:

In sede di presentazione del relativo titolo edilizio abilitativo dovranno essere fornite:

- Verifica e dimostrazione del rispetto della normativa sulle barriere architettoniche (DPR 380/2001 – Parte II – Capo III – ex L.13/89 e DM 236/89 – allegato I del Regolamento Edilizio) secondo la nota istruttoria del 06.06.2011); l'adeguamento del progetto a tali condizioni non costituisce variante al PdR 252/2010
- Verifica del calcolo esatto del volume secondo il Regolamento Edilizio, ai fini della verifica della L.122/1989 e ai fini del conteggio dei contributi art.120 e 121 LR 01/2005 e s.m.i., rimanendo fermi i parametri della Slp, altezze totali, e destinazioni di progetto;
- Verifica del rispetto del 60% del Rc tenuto conto anche dei volumi interrati di progetto.

Servizio Edilizia e Attività Economiche – U.O. Attività Economiche:

- Verifica del rispetto del D.M. 564/1992 e s.m.i. per quanto attiene la sorvegliabilità dei locali ristorante e bar dell'edificio direzionale

Servizio Gestione Rete Stradale e Qualità Spazi Pubblici

In sede di presentazione del relativo titolo edilizio abilitativo dovranno essere fornite:

- attestazioni degli Enti Erogatori di servizi;
- progetto relativo all'illuminazione pubblica, opportunamente vistato dal competente Servizio di questo comune;

Si deve tener conto inoltre che:

- non possono essere ammessi allo scomputo, interventi finalizzati alla risoluzione di problematiche esistenti a monte dell'intervento. Per quanto riguarda la rete di adduzione idrica dovrà essere giustificata, dalla Soc. Publiacqua, la necessità funzionale alla nuova edificazione per quanto attiene gli interventi richiesti esterni al lotto;
- Le reti private per la raccolta e lo smaltimento delle acque meteoriche (comprese fosse biologiche pozzetti ecc.), sia dei piazzali che delle coperture, non dovranno interessare le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria ed oggetto di cessione al Comune.
- In corrispondenza degli accessi carrabili non dovranno essere interrotti i percorsi pedonali, ma dovrà provvedersi alla posa in opera di adeguati pezzi speciali al fine di garantire la continuità del marciapiede.
- Il progetto definitivo dovrà essere prodotto sulla base delle indicazioni grafiche ed economiche che possono essere reperite all'interno del sito del Servizio Edilizia ed Attività Economiche.

Servizio Mobilità, Politiche Energetiche e Grandi Opere – U.O. Grandi Opere

In sede di redazione del progetto definitivo, dovranno essere concordati e validati dal Servizio competente i seguenti punti, tenendo conto che l'adeguamento del progetto a tali condizioni non costituisce variante al PdR 252/2010:

- Declassata, tratto compreso tra la rotatoria di Pratilia e la scritta limite intervento della Tav. 14.3.1, con riferimento particolare alla sezione A15 della Tav.14.9
- Declassata, tratto compreso tra la scritta "limite di intervento" della Tav. 14.3.1 e la rotatoria della Questura
- Declassata, svincolo in uscita per la rotatoria di pratilia da ovest
- Via Franklin, la nuova strada al confine est del lotto di intervento deve essere costruita prima della chiusura dell'attuale tratto che inglobato nell'area del nuovo centro commerciale.

Servizio Mobilità, Politiche Energetiche e Grandi Opere – U.O. Politiche Energetiche

In sede di presentazione del relativo titolo edilizio abilitativo dovranno essere forniti:

- bilancio energetico complessivo dell'intervento proposto, sulla base dei valori dedotti dagli elaborati della L. 10/91, stimando i consumi elettrici necessari agli edifici e valutando la producibilità delle fonti rinnovabili installate (da tener presente la Direttiva Europea 2009/28/CE - allegato VII);
- verifica numerica dei consumi termici ed elettrici calcolati e/o stimati complessivamente per l'intero intervento e parallelamente il calcolo di energia (termica ed elettrica) rinnovabile prodotta con l'installazione dei sistemi descritti, così da inquadrare la bontà delle scelte effettuate.

Servizio Ambiente e Qualità dei Luoghi di lavoro

In sede di presentazione del relativo titolo edilizio abilitativo dovranno essere forniti:

- la valutazione di impatto acustico del centro direzionale e del centro commerciale devono essere prodotte come unica relazione, tenendo conto anche delle richieste indicate nella nota istruttoria del 09.06.2011 p.g.73320;
- il filare di tigli recentemente piantato lungo la Declassata sia trapiantato a cura del richiedente in altra area a verde pubblica da concordare con il Servizio;
- le indagini ambientali dovranno essere completate con la verifica della presenza o meno di serbatoi interrati. I rifiuti fuori terra rilevati dovranno essere smaltiti secondo la normativa vigente prima dell'inizio delle attività di demolizione.

Il promotore inoltre si impegna ad adeguare il progetto, in sede edilizia, alle condizioni come dettate dai seguenti Enti Esterni competenti, tenendo conto che l'adeguamento del progetto a tali condizioni non costituisce variante al PdR 252/2010:

- **Vigili del Fuoco**, Ufficio Prevenzione Incendi, parere prot. N.12800 – rif. Prato 0053997
- **Vigili del Fuoco**, Ufficio Prevenzione Incendi, parere prot. N.12803 – rif. Prato 0053996
- **ASL**, Parere prot. P/3993 del 20.01.2011

- **Regione Toscana**, contributo di interesse regionale del 12.01.2011; le infrastrutture viarie interne ed esterne all'area comprese le rotoatorie dovranno essere messe in opera prima dell'entrata in esercizio del centro commerciale

Art. 6 - Esecuzione delle opere di urbanizzazione

La realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 3, trova esclusivo titolo negli articoli 28 della legge urbanistica, nell'art. 16 del DPR 380/01 e gli art. 70 e 127 della LR 1/05. Tra lo scomputo degli oneri e l'obbligazione di realizzare le opere non vi è alcun nesso di corrispettività.

Le opere dovranno essere eseguite conformemente ai progetti esecutivi, validati dal Servizio Gestione Rete Stradale, centro storico e Qualità Spazi Pubblici, di cui al precedente articolo 4, nel rispetto della legislazione e normativa tecnica vigente o eventualmente intervenuta successivamente al presente atto in materia di opere edili, nonché alle specifiche discipline vigenti ed alle indicazioni che forniranno gli Uffici comunali competenti per materia o gli Enti erogatori di ciascun servizio, opportunamente contattati.

L'esecuzione delle opere a perfetta regola d'arte dovrà avvenire nei tempi fissati dall'atto abilitativo, secondo le modalità e le fasi scandite dalla deliberazione di Consiglio Comunale n. 241 del 13 novembre 1997.

Nel corso dei lavori il Comune 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 settori.

La realizzazione a perfetta regola d'arte delle opere sarà certificata, su richiesta del Promotore, dall'Ufficio comunale competente, entro tre mesi dalla relativa istanza, che con tale atto sancirà l'idoneità delle opere all'uso pubblico e alla loro destinazione specifica.

L'efficienza, la manutenzione e la pulizia delle opere realizzate sarà a completo carico del promotore e suoi eventuali aventi causa fino a quando le opere stesse non saranno cedute al Comune. Saranno pure a carico del Promotore le responsabilità civili per eventuali danni a terzi. Che relativamente alle opere descritte ai punti 1. e 2. dell'art.5, la manutenzione straordinaria e la responsabilità civile verso terzi faranno carico al Promotore anche dopo la stipula della convenzione.

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 reputeranno necessarie in funzione dell'effettivo stato dei luoghi (anche ipogei), senza che il promotore acquisti il diritto a rimborsi o ulteriori scomputi;
- **assoggettarsi alle eventuali verifiche periodiche nel corso dei lavori** che il Comune potrà disporre, mediante sopralluoghi da parte di funzionari dei propri Servizi competenti, per accertare la corrispondenza delle opere eseguite ed il rispetto di tutti gli obblighi assunti con il presente atto.

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 economico non sarà necessario modificare la presente convenzione. Nel caso contrario, o in presenza di consistenti variazioni della natura e/o qualità delle opere, saranno invece apportate le dovute modifiche/integrazioni alla presente convenzione, 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 soggetto attuatore acquisti il diritto a rimborsi o ulteriori scomputi.

ART. 8 – Collaudo delle opere di urbanizzazione

1. Il Promotore si impegna a:

- **far eseguire a propria cura e spese** il collaudo tecnico-amministrativo, nel rispetto delle norme del Codice dei Contratti, da parte di soggetto avente i necessari requisiti secondo la vigente normativa per i Lavori Pubblici;
- **richiedere al Servizio Gestione Rete Stradale, centro storico e Qualità Spazi Pubblici la convalida delle opere ultimate**, allegando il certificato di collaudo delle opere in cemento armato eventualmente presenti, delle opere elettriche ed elettromeccaniche; i frazionamenti catastali necessari per la cessione delle opere al Comune e tutte le altre attestazioni richieste dalla normativa e disciplinari vigenti in materia.
- **impegnarsi a eliminare difetti e/o difformità rispetto ai progetti eventualmente rilevati in sede di convalida**, a riparare e completare le opere secondo le risultanze del collaudo entro il termine all'uopo stabilito dal Servizio

Gestione Rete Stradale, Centro Storico e Qualità Spazi Pubblici, consapevole che, una volta trascorso tale termine 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;

2. La convalida del collaudo dovrà essere effettuata dal Servizio Gestione Rete Stradale, Centro Storico e Qualità Spazi Pubblici entro tre mesi dalla relativa istanza. Il promotore dovrà allegare il certificato di collaudo delle opere in cemento armato eventualmente presenti; delle opere elettriche ed elettromeccaniche; i frazionamenti catastali necessari per la cessione delle opere al Comune e delle relative aree di sedime e tutte le altre attestazioni richieste dalla normativa e dai disciplinari vigenti in materia

Il Comune si riserva la facoltà di procedere alla richiesta e convalida di collaudi parziali delle opere di urbanizzazione, nonché alla presa in consegna provvisoria, unicamente per lotti funzionali e funzionanti, previo, ove necessario, collaudo statico favorevole. Nelle more del collaudo, le opere di urbanizzazione regolarmente ultimate potranno essere prese in consegna dal Comune, mediante sottoscrizione di apposito verbale di presa in consegna provvisoria, anche per singoli lotti funzionali e funzionanti. Ferma restando la responsabilità del Promotore per eventuali difetti o difformità di esecuzione, con la sottoscrizione di tale verbale verrà trasferito al Comune l'onere della manutenzione ordinaria per le opere e le aree previste in cessione..

Con il definitivo passaggio di proprietà viene trasferito al Comune anche l'onere della manutenzione straordinaria delle opere nonché ogni responsabilità connessa all'uso delle stesse, ferma restando la garanzia decennale sull'esecuzione delle stesse (art. 1669 Codice Civile) mentre per le aree che resteranno di proprietà privata ma destinate ad uso pubblico, la manutenzione straordinaria farà carico al Promotore o suoi aventi causa, anche dopo la stipula della convenzione di cui al punto 5 del precedente art.5

Il Comune si riserva la facoltà infine di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e servizi e a quanto altro si renda necessario fino alla definitiva acquisizione o asservimento ad uso pubblico delle stesse, in sostituzione del Promotore ed a spese del medesimo, rivalendosi sulla garanzia finanziaria di cui al successivo art. 11, salva la rivalsa con le modalità di legge per maggiori spese, quando 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 – Sistemazione di aree per migliorare l'assetto complessivo dell'intervento.

Per migliorare l'assetto comprensoriale urbano, il Piano prevede la realizzazione di viabilità esterna alla UMI 2, in modifica alla viabilità già esistente lungo la via Leonardo da Vinci, via Fiorentina, via traversa Fiorentina, via Franklin come descritto e compiutamente illustrato nel progetto specifico della mobilità allegato al Piano 252/2010, in particolare nelle Tav. 14.0 e seguenti (da Tav. 14.0 a 14.13).

Le aree coinvolte dal progetto sono alcune di proprietà comunale (già sede stradale), ed altre del promotore sulle quali verrà realizzata esclusivamente la viabilità di distribuzione al centro commerciale, ai piani interrati, ed il collegamento a via Franklin e quindi via Fiorentina. Parte di dette aree e nello specifico l'area corrispondente a porzione della p.lla 1175, F.76 del NCEU di Prato sarà venduta al Promotore, secondo l'offerta validata dal Servizio Patrimonio.

La realizzazione della viabilità esterna alla UMI 2, come da progetto della mobilità allegato al Piano, è a completo carico del Promotore, il quale predisporrà anche i progetti esecutivi dell'opera in questione, comprensivi di capitolato, computo metrico, della perizia estimativa che determini i costi di costruzione a base di appalto, di eventuali occupazioni e asservimenti, tutti da sostenere dal Promotore, senza possibilità di alcuna rivalsa nei confronti dell'Amministrazione Comunale. I progetti esecutivi con tutti gli elaborati costitutivi dovranno ottenere il visto di conformità da parte dei competenti uffici del Comune di Prato. Il Comune approverà i progetti predisposti e convalidati.

La realizzazione di queste opere, 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

L'esecuzione delle opere di cui trattasi ed il conseguente accertamento di conformità non sono pregiudiziali all'inizio dei lavori delle opere che resteranno di proprietà del Promotore o suo avente causa, bensì all'insediamento e attivazione delle attività in esse previste. Pertanto gli immobili previsti dal presente piano non potranno essere utilizzati prima dell'ultimazione delle opere e per essi non potrà essere certificata l'agibilità e l'abitabilità.

Anche il costo di realizzazione delle opere di cui al presente articolo sarà scomputato dagli oneri dovuti per l'attuazione del PDR 252/2010, afferenti l'urbanizzazione primaria, salvo l'obbligo del Promotore di corrispondere il conguaglio nel caso in cui i secondi, dal calcolo tabellare, risultino superiore al primo. Qualsiasi altra ulteriore pretesa, per qualsiasi ragione o titolo, ivi comprese variazioni dei prezzi, difficoltà sopravvenute, o altro, sono tassativamente escluse dallo scomputo

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

Le aree destinate alle infrastrutture e alle urbanizzazioni e le opere su di esse realizzate e funzionanti a perfetta regola d'arte, individuate e descritte rispettivamente alle lettere "a" e "b" del precedente articolo 3, risultanti da idoneo

tipo di frazionamento, da redigere preventivamente a cura del Promotore, saranno cedute all'Amministrazione Comunale senza alcun altro corrispettivo se non lo scomputo di cui al precedente art. 3, anche se il costo di costruzione delle stesse, dovesse eventualmente superare, oltre i limiti previsti dall'art. 1538 del codice civile, quello preventivamente determinato in fase di scomputo.

La cessione avviene mediante atto notarile pubblico entro 120 giorni dalla richiesta del Comune e comunque entro 90 giorni dall'espletamento di tutti gli adempimenti propedeutici alla stipula dell'atto, le cui spese complessive saranno interamente a carico del Promotore o dei suoi aventi causa.

Resta salva la facoltà del Comune di chiedere in qualsiasi momento, anche prima dell'avvenuta esecuzione e convalida delle opere, la cessione delle aree. Nel caso di mancato adempimento dell'obbligo di cessione, il Comune potrà espropriare le aree senza obbligo di pagamento delle indennità di espropriazione, alle quali il Promotore rinuncia essendo esse assorbite dai vantaggi economici derivanti dalla presente convenzione che, a tal fine, costituisce dichiarazione di pubblica utilità di durata quinquennale ai sensi del Testo Unico per le espropriazioni.

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.

Al momento della cessione il Promotore o i suoi aventi causa, dovrà garantire la libertà del 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.

Con il definitivo passaggio di proprietà è trasferito al Comune anche l'onere di manutenzione delle opere nonché ogni responsabilità connessa all'uso delle stesse. Resta ferma la garanzia decennale sull'esecuzione di cui all'art. 1669 c.c. Relativamente alle aree di cui al punto 2 del precedente art. 5, che rimarranno di proprietà privata ma destinate all'uso pubblico, la manutenzione straordinaria delle opere e la responsabilità civile connessa all'uso delle stesse, farà carico al Promotore o ai suoi aventi causa anche successivamente alla stipula della convenzione di cui al punto 5 del precedente art. 5.

ART. 11 - Garanzie finanziarie

1) A garanzia della completa esecuzione a perfetta regola d'arte e cessione delle opere di urbanizzazione descritte ai precedenti articoli 3, 5 e 9 con i relativi sedimi, il Promotore contestualmente all'efficacia dei titoli edilizi, dovrà produrre in favore del Comune cauzione finanziaria mediante idonea fidejussione a prima richiesta assicurativa o bancaria, corrispondente all'importo del costo di costruzione delle opere da realizzare, risultante dalla perizia estimativa delle opere di urbanizzazione redatta ai fini dello scomputo, come convalidata al precedente art. 4 dal Servizio Gestione Rete Stradale e Qualità Spazi Pubblici, moltiplicato per il coefficiente 1,3 (uno virgola tre).

La garanzia fidejussoria dovrà possedere i seguenti requisiti:

- a. emessa da primaria compagnia assicurativa o da istituto di credito o da intermediario finanziario iscritto nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del D. Lgs. 285/93;
- b. espressamente prestata a copertura dei costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione, di acquisizione delle relative aree;
- c. essere escutibile a prima richiesta con ogni eccezione rimossa, in deroga all'art. 1945 cc;
- d. riportare esplicita rinuncia nei confronti della preventiva escussione del debitore principale (art. 1944 cc) sia ai termini di cui all'art. 1957, commi 1 e 2 cc;
- e. essere escutibile entro 15 giorni mediante semplice richiesta scritta del Comune.

La garanzia finanziaria sarà svincolata su richiesta del Promotore dopo che l'Amministrazione Comunale avrà accertato l'avvenuta esecuzione a perfetta regola d'arte e ricevuto in proprietà le aree di tutte le opere di urbanizzazione previste in cessione dalla presente convenzione. La parziale esecuzione e la parziale cessione delle opere non dà diritto allo svincolo della fidejussione, che rimarrà in essere fino al collaudo con esito positivo di tutte le opere e la loro cessione al Comune, 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 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 dal Servizio Gestione Rete Stradale e Qualità Spazi Pubblici, e ciò risultasse a seguito di formale contestazione del Comune, i soggetti attuatori autorizzano 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. Verificandosi tale ipotesi sarà utilizzata dal Comune, previo incameramento della stessa, la garanzia finanziaria prestata, salvo la facoltà dell'Amministrazione Comunale stessa della rivalsa sui soggetti attuatori nei modi e con i privilegi delle Imposte Dirette, nel caso in cui la somma prestata a garanzia non risultasse sufficiente a coprire le spese sostenute.

2) A garanzia dell'importo dovuto quale contributo di sostenibilità ai sensi dell'art.109 del Regolamento urbanistico di cui al precedente comma 14. dell'art.5, il Promotore contestualmente alla stipula della presente convenzione, produce in favore del Comune cauzione finanziaria mediante idonea fidejussione a prima richiesta assicurativa o bancaria, corrispondente all'importo residuo comprensivo degli interessi dovuti come sopra calcolati.

La garanzia fidejussoria dovrà possedere i seguenti requisiti:

- a. emessa da primaria compagnia assicurativa o da istituto di credito o da intermediario finanziario iscritto nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del D. Lgs. 285/93;
- b. espressamente prestata a copertura dei costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione, di acquisizione delle relative aree;
- c. essere esecutibile a prima richiesta con ogni eccezione rimossa, in deroga all'art. 1945 cc;
- d. riportare esplicita rinuncia nei confronti della preventiva escussione del debitore principale (art. 1944 cc) sia ai termini di cui all'art. 1957, commi 1 e 2 cc;
- e. essere esecutibile entro 15 giorni mediante semplice richiesta scritta del Comune.

La garanzia finanziaria sarà svincolata su richiesta del Promotore dopo che l'Amministrazione Comunale avrà accertato l'avvenuto pagamento dell'ultima rata dovuta. Nel caso che non venisse ottemperato a quanto sopra nei termini previsti e/o ottemperato soltanto in parte previa diffida ad adempiere nel termine massimo di 30 giorni dalla scadenza stabilita il Comune, provvederà all'immediata escussione della garanzia finanziaria prestata per le somme dovute.

ART. 12 – Edificazione dei lotti con funzioni private

L'edificazione dell'edificio commerciale e dell'edificio direzionale previsti dal PDR 252/2010 potrà attuarsi anche con due distinte DIA ai sensi dell'art. 79 comma 1 della L.R. 1/2005, che dovranno essere complete di tutti gli elaborati previsti dal vigente Regolamento Edilizio comunale, e dalla presente convenzione, salvo altre integrazioni che si rendessero di volta in volta necessarie.

L'efficacia della prima DIA presentata è subordinata all'impegno alla contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria riferite all'intero Piano, sia interne che esterne alla UMI 2, secondo la tempistica indicata dall'art. 40 del vigente Regolamento Edilizio, e secondo quanto specificato ai precedenti artt. 3, 5 e 9.

Il progetto edilizio dovrà conformarsi al Piano Attuativo riguardo ai valori urbanistici ed alle destinazioni d'uso previste, potendo discostarsene per necessità tecniche di adeguamento funzionale od esecutivo.

Fermi restando i parametri urbanistici di cui alla UMI 2 del P.N. 11.2 "Declassata", art. 109 delle N.T.A. del RU approvato con DCC n. ____ del _____, e quindi Slp massima di progetto distinta per le due destinazioni di progetto (direzionale e commerciale), altezze massime dei due edifici, gli standard minimi richiesti da realizzare all'interno della UMI 2, si ammettono le seguenti tolleranze al progetto relativo al PdR 252/2010 e approvato con DCC n. ____ del _____, senza che ciò comporti variante allo stesso PdR:

- traslazioni della sagoma ± 1 ml
- variazioni del volume non superiori del 2% delle quantità approvate
- per distacchi, o superfici coperte 2% delle misure progettuali.

Le modifiche apportate al progetto nel rispetto delle tolleranze devono comunque verificare quant'altro previsto dalla normativa urbanistica ed edilizia vigente e dai parametri urbanistici di piano inderogabili.

I lavori di costruzione dovranno iniziare ed essere ultimati entro i termini fissati dall'atto abilitativo.

ART. 13 - Sanzioni per inadempienze

Fatto salvo quanto previsto ai precedenti articoli per inadempienze nella realizzazione delle opere di urbanizzazione, in caso di inosservanza alle norme vigenti o agli impegni assunti con la presente convenzione con particolare riferimento all'inosservanza delle procedure di cui al Codice dei Contratti, il Promotore sarà assoggettato alle sanzioni penali ed amministrative di cui al Titolo VIII della L.R. 1/05 e del Dlgs n° 163/2006.

ART. 14 - Imprese costruttrici

Il Promotore si impegna a rispettare nell'attuazione del Piano Attuativo, le procedure previste dal Codice dei Contratti Pubblici.

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 le norme legislative ed i regolamenti sulla tutela, la protezione, l'assicurazione e l'assistenza dei lavoratori.

L'osservanza di cui sopra è compito e responsabilità del Promotore, restando comunque salva la facoltà del Comune di procedere in qualsiasi momento alla relativa verifica.

ART. 15 - Variazione disciplina urbanistica

Entro il termine di validità del Piano Attuativo oggetto della presente Convenzione, il Comune si riserva la facoltà di mutare la disciplina urbanistica del comprensorio interessato dallo stesso Piano ove intervengono particolari e comprovati motivi di interesse pubblico.

ART. 16 - Trascrizione della Convenzione

Il Promotore dichiara e riconosce di stipulare la presente convenzione per sé 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 essi portati, ne autorizza la trascrizione a favore e contro il Comune di Prato ed a favore e contro di sé medesimi, con esonero per il Conservatore dei Registri Immobiliari di Prato da ogni responsabilità al riguardo.

ART. 17 - Autorizzazione all'esecuzione del Piano Attuativo e termini di validità del rapporto contrattuale

Per le obbligazioni ed impegni assunti dal Promotore si dà atto che la validità del presente PdR è stabilita in 5 anni dalla data di pubblicazione sul BURT della delibera di approvazione, avvenuta il _____. Successivamente per la parte che non avrà avuto attuazione si applicheranno le previsioni di cui all'art. 68 LR 1/2005.

ART. 18 - Salvaguardia diritti di terzi

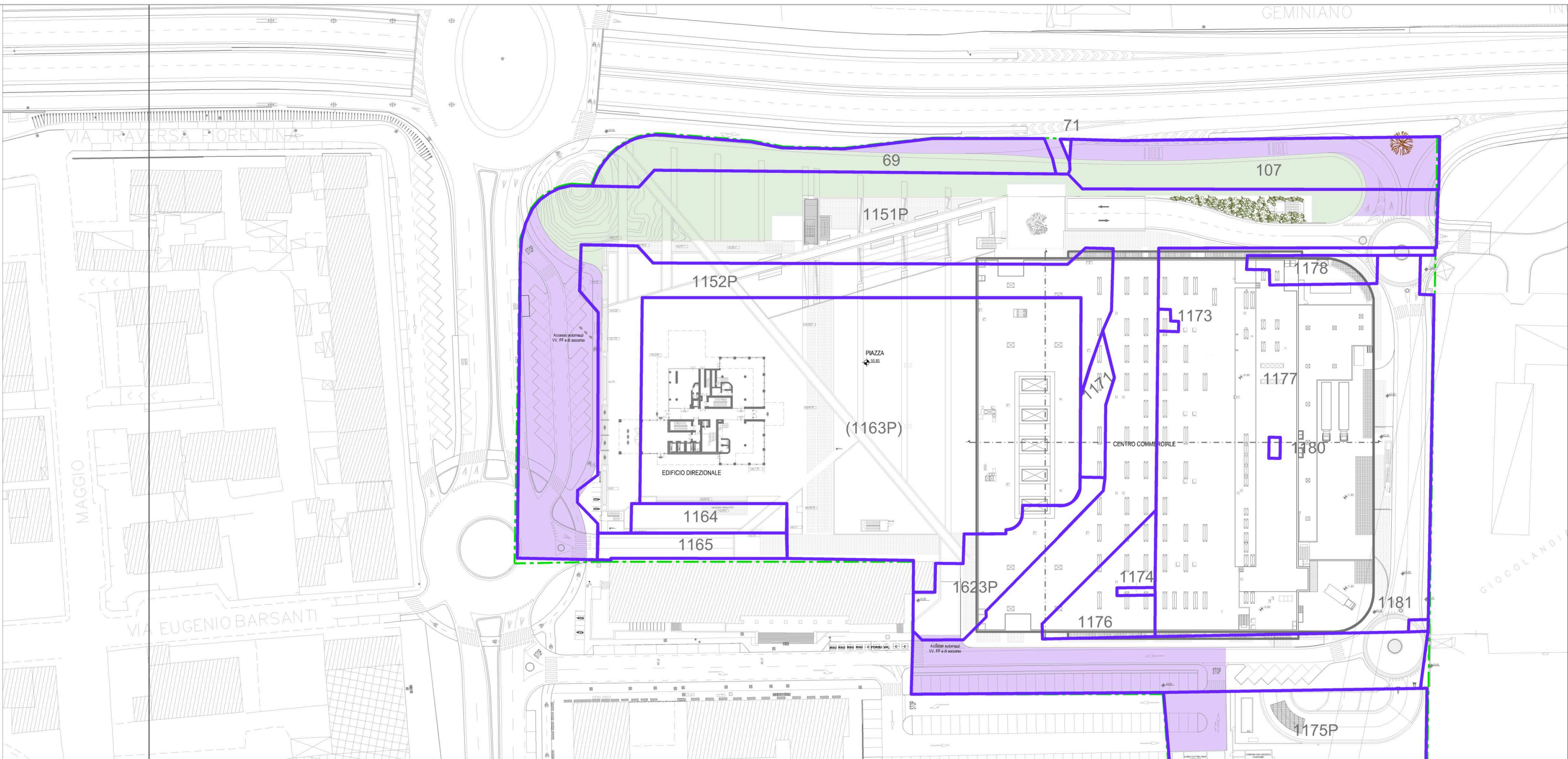
Sono fatti salvi e impregiudicati i diritti di terzi, in confronto dei quali il Comune deve essere rilevato completamente indenne, sia dalla parte Promotrice che dai suoi successori od aventi causa a qualsiasi titolo e con obbligo di riparare e risarcire tutti i danni eventualmente derivanti dalla esecuzione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

ART. 19 - Spese

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

ART. 20 - Condizioni generali di contratto

Le parti dichiarano di approvare specificatamente, anche ai sensi dell'art.1341, secondo comma c.c., le pattuizioni 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.



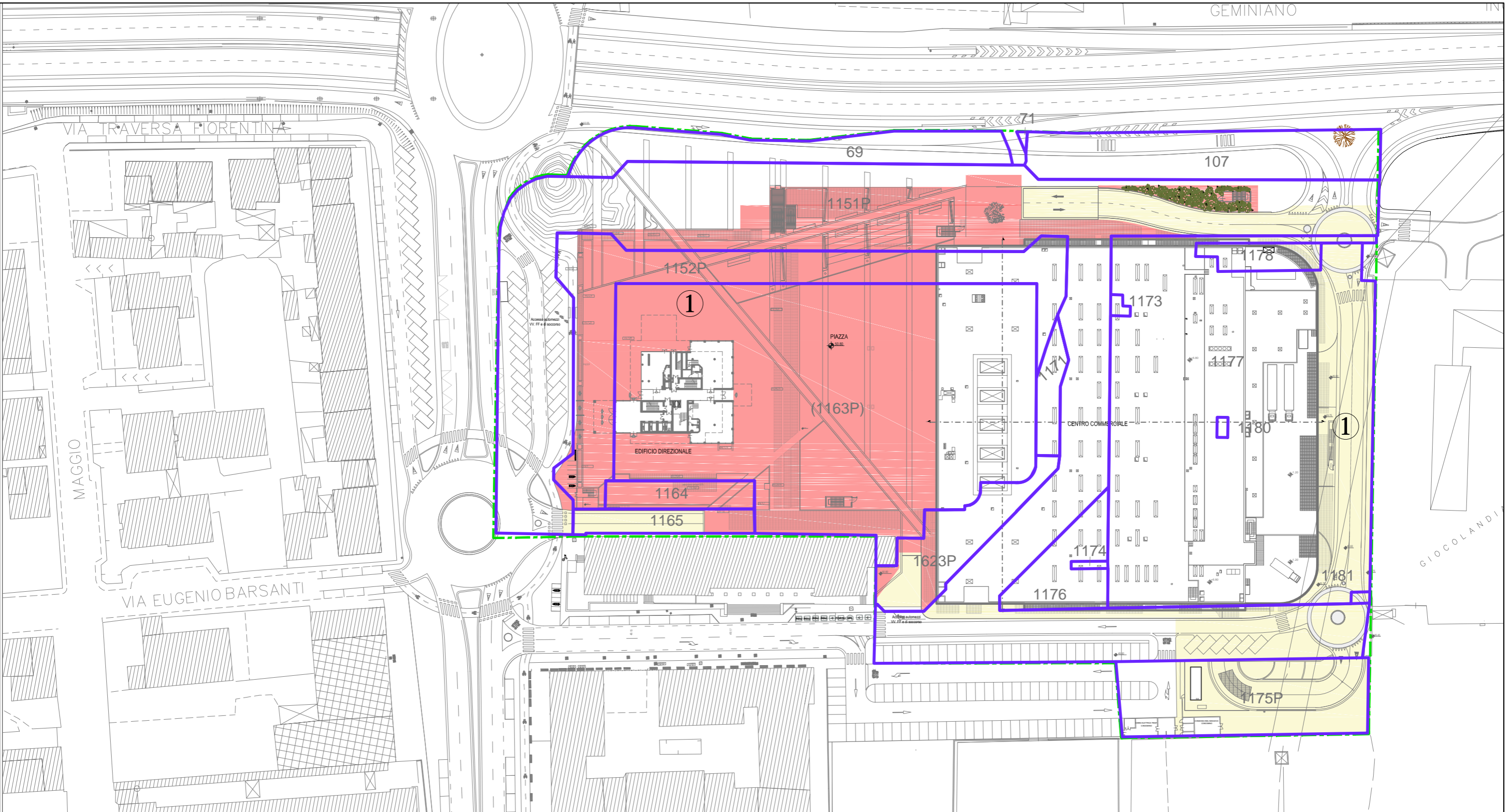
ALLEGATO A

INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DA REALIZZARE E CEDERE AL COMUNE

	SUP. MQ	PORZ. PART.	FOGLI
AREA VERDE 1	3184,320	1151P, 1152P, 69P, 107P	76/D
AREA VIOLA 1	1299,710	1151P, 1175P, 1623P	76/D
AREA VIOLA 2	1676,800	1151P, 1152P	76/D
AREA VIOLA 3	994,300	69P, 107P	76/D



Handwritten signature in blue ink.



ALLEGATO B

INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DI PROPRIETÀ PRIVATA APERTE ALL'USO PUBBLICO

	SUP. MQ	PORZ. PART.	FOGLI
AREA ROSSA 1	8951,170	1151P, 1152P, 1164, 1165P, 1623P, 1180P	76/D
AREA GIALLA 1	4759,330	1165P, 1623P, 949P, 1175P 1181, 1178P, 1151P, 1177P	76/D

PIAZZA ALBERT EINSTEIN

VIA NICCOLO' COPERNICO

MAGGIO

VIA EUGENIO BARSANTI

VIA TRAVERSA FIORENTINA

GIOCOLANDI