

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 comparenti 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. avente sede in Milano via Vittor Pisani, 20, 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 ".....".

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

- 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 NCT/NCEU del Comune di Prato, ELENCO PARTICELLE..... come risulta dalle lettere A) e A1) della dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà presentata dal Signor Maggioni Giovanni nella sopra indicata qualità autenticata nella firma dalla Dott. sa Barbara Pieri, Notaio in Scarperia, il 20 aprile 2011, agli atti della documentazione del Piano Attuativo;

- che la sopra descritta 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;

- atto di vendita notaio Barbara Pieri, stipulato in Prato il 02.12.2011 repertorio n.9.652 registrato a Borgo San Lorenzo il 12.12.2011 al n.3046, relativamente ad un area identificata come porzione della p.lla 1175 del F.76 del CT di Prato interessata dal piano solo per la porzione di mq. 1.647;

- il Promotore dà atto che l'intera superficie occupata dal Piano non è completamente di sua proprietà, ma comunque nella sua disponibilità in quanto le residue aree incluse nel perimetro del Piano sono di proprietà del Comune di Prato, tra cui il sedime della Gora del Lonco, e del Demanio, aree descritte alle lettere B) e C) della sopra citata dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà;

- si dà 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 della stessa UTOE ed in tal senso il promotore del PdR ha acquisito tali diritti con atto notaio Barbara Pieri, stipulato in Prato il 02.12.2011 repertorio n.9.652 registrato a Borgo San Lorenzo il 12.12.2011 al n.3046, 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,

come identificate alla lettera D) della sopra citata dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, per un totale di mq 5.906 a cui vengono riconosciuti mq 886 di slp in termini di diritti edificatori. Questi sommati con quelli già di proprietà del Promotore L'area posta lungo via Ferraris (partt.189 e 653 del Foglio 84) verrà quindi trasferita gratuitamente all'Amministrazione Comunale contestualmente alla stipula della presente convenzione urbanistica.

- che l'area interna al Piano 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. 43 del 23/06/2011

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 Pratilia 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 Pratilia; 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 promotore 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.44 del 23.06.2011 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 2.1aster - 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

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 14.8.1 Profilo via L. da Vinci
All. 66 bis - Tav 14.8.2 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. 71 bis - Tav 14.14 Arredo Parapetto
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 Valutazione Previsionale Impatto Acustico Centro Commerciale e Centro Direzionale

All. 89 bis - Verifica numerica consumi termici ed elettrici Centro Commerciale
 All. 89 ter - Verifica numerica consumi termici ed elettrici Fabbricato Direzionale
 All. 90 - Relazione geologica e geotecnica
 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 Permesso di costruire come previsto dall'art. 78 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**:

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 non già di proprietà comunale 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, vistato dal Servizio Gestione Rete Stradale, centro storico e Qualità Spazi Pubblici;

f) a presentare prima della presentazione del primo titolo abilitativo edilizio, a copertura della completa e corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione e della cessione dei relativi sedimi, idonea garanzia finanziaria di cui al successivo art. 11;

g) realizzare tali opere secondo il progetto esecutivo vistato 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;

h) osservare e fare osservare norme e regolamenti sulla tutela, la protezione, l'assicurazione e l'assistenza dei lavoratori;

i) ad eseguire a propria cura e spese i collaudi tecnici delle opere di urbanizzazione, 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;

j) a versare al Comune contestualmente alla presentazione del primo titolo abilitativo edilizio, 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 contributo di cui all'art. 121 della LR 1/05**, commisurato al costo di costruzione;

k) Il contributo di costruzione verrà determinato secondo la disciplina vigente al momento del rilascio del Permesso di Costruire.

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 Permesso di Costruire, da presentare nei 5 (cinque) anni successivi alla data di pubblicazione sul BURT della delibera di approvazione del PDR.

Il Permesso di Costruire dovrà essere completo 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.

Il Permesso di Costruire dovrà essere presentato entro i termini di validità del Piano e indicherà i termini di inizio e fine lavori.

Le disposizioni del presente articolo, del precedente articolo 3 ove essi siano applicabili 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. **Il progetto definitivo** delle opere di urbanizzazione è composto da tutti i documenti previsti dalla DD n.78/2009:

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 si costituisce con la stipula della presente convenzione. Fermo restando che i parcheggi interrati di uso pubblico, per motivi di sicurezza ed ordine pubblico potranno essere chiusi al pubblico di notte ed i giorni di chiusura del centro ;
 - 1.1. **Gli spazi di uso pubblico**, identificati in colore azzurro nell'allegato C della presente convenzione, 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 si costituisce 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 CT 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, e a sostenere tutte le spese necessarie per la realizzazione del suddetto intervento;
6. **dovrà essere sdemanializzata** l'area sul confine nord dell'intervento pari a 6 mq ed individuata al CT del Comune di Prato al F.76 p.lla 71;
7. **a cedere gratuitamente al Comune contestualmente alla stipula della presente convenzione** l'area su via Ferraris come individuata nella Tav. 3.1**, individuata al CT del Comune di Prato al F.84 p.lle 189 e 653, pari a circa 5.906 mq;
8. **a retrocedere gratuitamente al Comune** al termine dei lavori, la porzione della particella 1175 del foglio 76 esterna all'ambito del piano di recupero, previo frazionamento a totale carico del promotore;
9. **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;
10. **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 verrà versata prima del rilascio del primo titolo abilitativo; a garanzia del presente adempimento il promotore produce, contestualmente alla stipula della presente convenzione, idonea polizza fideiussoria di cui al successivo art. 11, comma 3;
11. **a versare euro _____**, nei modi e nelle quantità deliberate dalla DCC n.43 del 23.06.2011 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". Il pagamento della quota afferente il contributo di sostenibilità comprendente anche la quota degli oneri di urbanizzazione secondaria avverrà secondo le seguenti modalità:
 - in un'unica soluzione al momento del rilascio del Permesso di costruire. *(mantenere l'opzione prescelta)*
 - sei rate con scadenza semestrale nei modi e nei termini e con le opportune garanzie previste dalla normativa vigente al momento del rilascio del permesso di costruire. *(mantenere l'opzione prescelta)*
12. **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 ex BTP nel numero ritenuto congruo in base al contratto d'appalto, 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 a privilegiare l'assegnazione, a parità di condizione, dei relativi sub-appalti a imprese artigiane e non dell'area pratese.

Il Comune di Prato si impegna:

- **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 altresì ad adeguare il progetto, in sede edilizia, alle condizioni come dettate dai Servizi Comunali competenti fra le quali le seguenti:

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. Publacqua, 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 rotonda 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 rotonda della Questura
- Declassata, svincolo in uscita per la rotonda 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 rotatorie 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, vistati 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.

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. ~~Chè~~ Relativamente alle opere descritte ai punti 1. e 2. dell'art.5, che rimarranno di proprietà privata ma aperte all'uso pubblico, la manutenzione ordinaria e straordinaria e la responsabilità civile verso terzi faranno carico al Promotore e suoi eventuali aventi causa.

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 promotore 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** i necessari collaudi tecnici, 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 realizzazione a perfetta regola d'arte delle opere sarà verificata, su richiesta del promotore, dal Servizio Gestione Rete Stradale, Centro Storico e Qualità Spazi Pubblici entro tre mesi dalla relativa istanza. Una volta compiuta con esito positivo tale verifica, la convalida delle opere dovrà essere effettuata dal medesimo Servizio. 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 ordinaria e straordinaria farà carico al Promotore o suoi aventi causa. 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 in parte aree private 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 alla p.IIa 1175, F.76

del NCEU di Prato è stata venduta dal Comune di Prato al Promotore, secondo l'offerta validata dal Servizio Patrimonio, con atto ai rogiti del Notaio Pieri di Scarperia del 02/12/2011;

La realizzazione della viabilità esterna alla UMI 2, come da progetto allegato della mobilità allegato al Piano, è a completo carico del Promotore, il quale predisporrà anche i progetti definitivi ed 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 definitivi ed 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.

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 "b" e "a" del c. 1 del precedente articolo 3, risultanti da idoneo tipo di frazionamento, da redigere preventivamente a cura del Promotore, saranno cedute all'Amministrazione Comunale senza alcun altro corrispettivo se non lo scomputo di cui al precedente art. 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 avverrà 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 decennale ai sensi del Testo Unico per le espropriazioni" con "a tal fine si precisa 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 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 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.

Con il definitivo passaggio di proprietà sarà 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 ai punti 1 e 2 del precedente art. 5, che rimarranno di proprietà privata ma destinate all'uso pubblico, la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere e la responsabilità civile connessa all'uso delle stesse, farà carico al Promotore o ai suoi aventi causa.

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 danno 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 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 dal Servizio Gestione Rete Stradale e Qualità Spazi Pubblici, e ciò risultasse a seguito di formale contestazione del Comune, i ~~soggetti attuatori~~ 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. Verificandosi tale ipotesi sarà utilizzata dal Comune, previo incameramento della stessa, la garanzia finanziaria prestata, salvo la facoltà dell'Amministrazione Comunale stessa della rivalsa sul promotore nei modi e con i privilegi delle Imposte Dirette, nel caso in cui la somma prestata a garanzia non risultasse sufficiente a coprire le spese sostenute.

2) A garanzia dell'importo dovuto quale contributo di sostenibilità ai sensi dell'art.109 del Regolamento urbanistico di cui al precedente comma 11, dell'art.5, il Promotore, laddove non versi interamente tale somma, contestualmente alla presentazione del primo titolo edilizio abilitativo, produrrà in favore del Comune cauzione finanziaria mediante idonea fidejussione a prima richiesta assicurativa o bancaria, corrispondente all'importo delle rate residue comprensivo degli interessi dovuti calcolati ai sensi di legge.

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 del pagamento delle rate successive alla prima del contributo di sostenibilità di cui al c.10 art.5 della presente convenzione, comprensive degli interessi dovuti;
- 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'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.

3) A garanzia del contributo per la riqualificazione del "Bastione delle Forche" di cui al precedente comma 10 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, pari ad €. 1.800.000,00.

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 del pagamento del contributo per la riqualificazione del "Bastione delle Forche" di cui al c. 12 art. 5 della presente convenzione;
- 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'avvenuto versamento del suddetto contributo. 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 distinti titoli abilitativi edilizi riferiti alle due distinti UMI "A" e "B" di cui all'allegato 28 della Delibera di adozione del pdR, che dovranno essere completi 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 del primo permesso di Costruire è subordinato all'impegno alla contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria riferite all'intero Piano, sia interne che esterne alla UMI 2 P.N. 11.2 "Declassata", secondo la tempistica indicata dall'art. 40 del vigente Regolamento Edilizio, e secondo quanto specificato ai precedenti artt. 3, 5 e 9. In tal senso il primo titolo abilitativo dovrà contenere il progetto definitivo di tutte le opere di urbanizzazione previste dal Piano. In particolare **gli spazi di uso pubblico** identificati in **colore azzurro nell'allegato "C"** della presente convenzione, **dovranno essere previsti all'interno del primo titolo abilitativo edilizio** e realizzati contestualmente alle opere in esso previste.

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.43 del 23.06.2011, e quindi la 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 \pm 1 ml
- variazioni del volume non superiori del 2% delle quantità approvate
- per distacchi, altezze 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, il Promotore sarà assoggettato alle sanzioni penali ed amministrative previste dalla normativa vigente con particolare riferimento al Titolo VIII della L.R. 1/05-

ART. 14 - Imprese costruttrici

Il Promotore si impegna a rispettare nell'attuazione del Piano Attuativo, le procedure previste dalla normativa vigente in materia di opere pubbliche.

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.

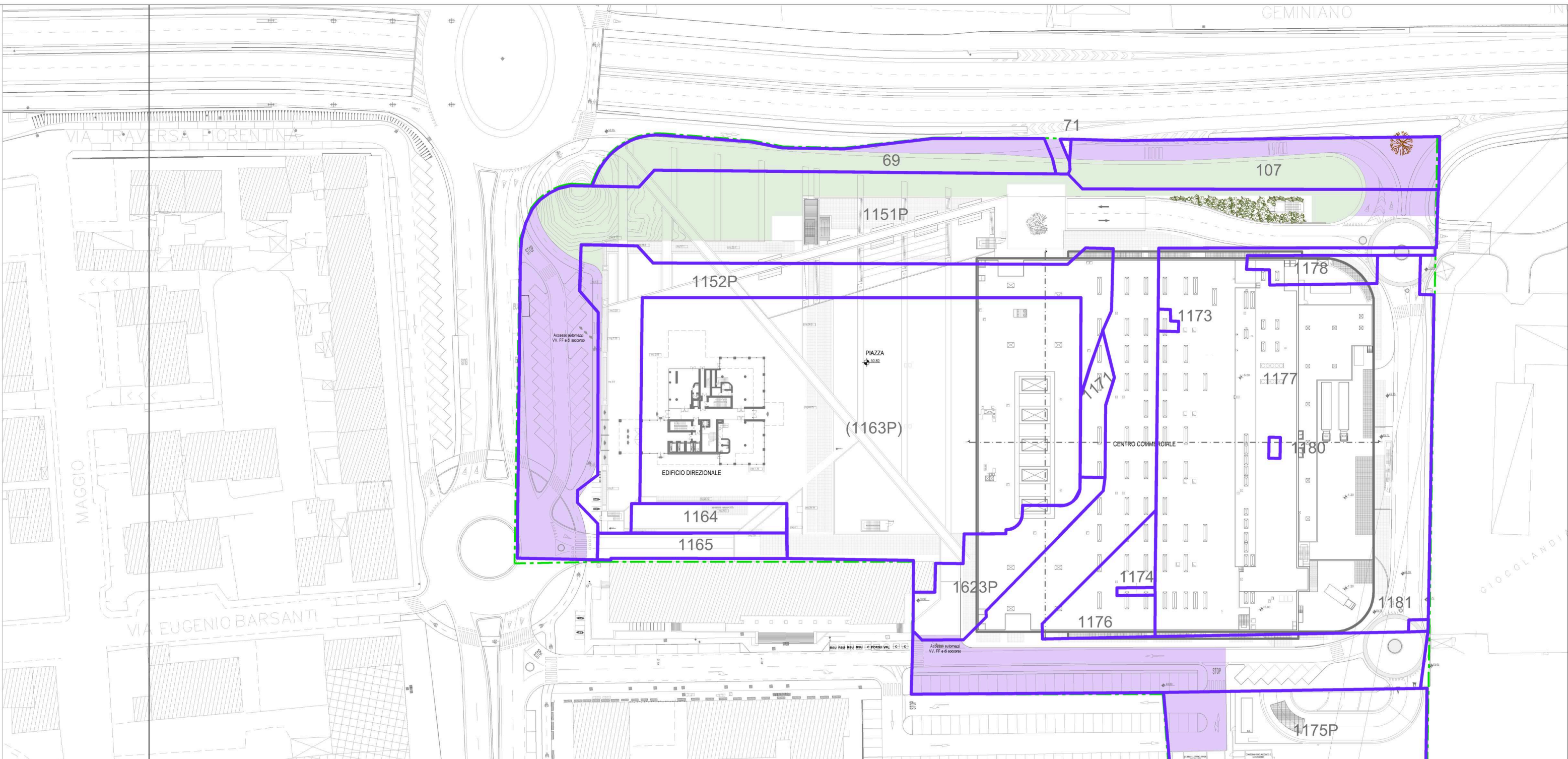
ART. 19 - Spese

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, per la cessione gratuita al Comune dell'area posta in fregio a via Ferraris di cui al c.7 dell'art. 5.

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.



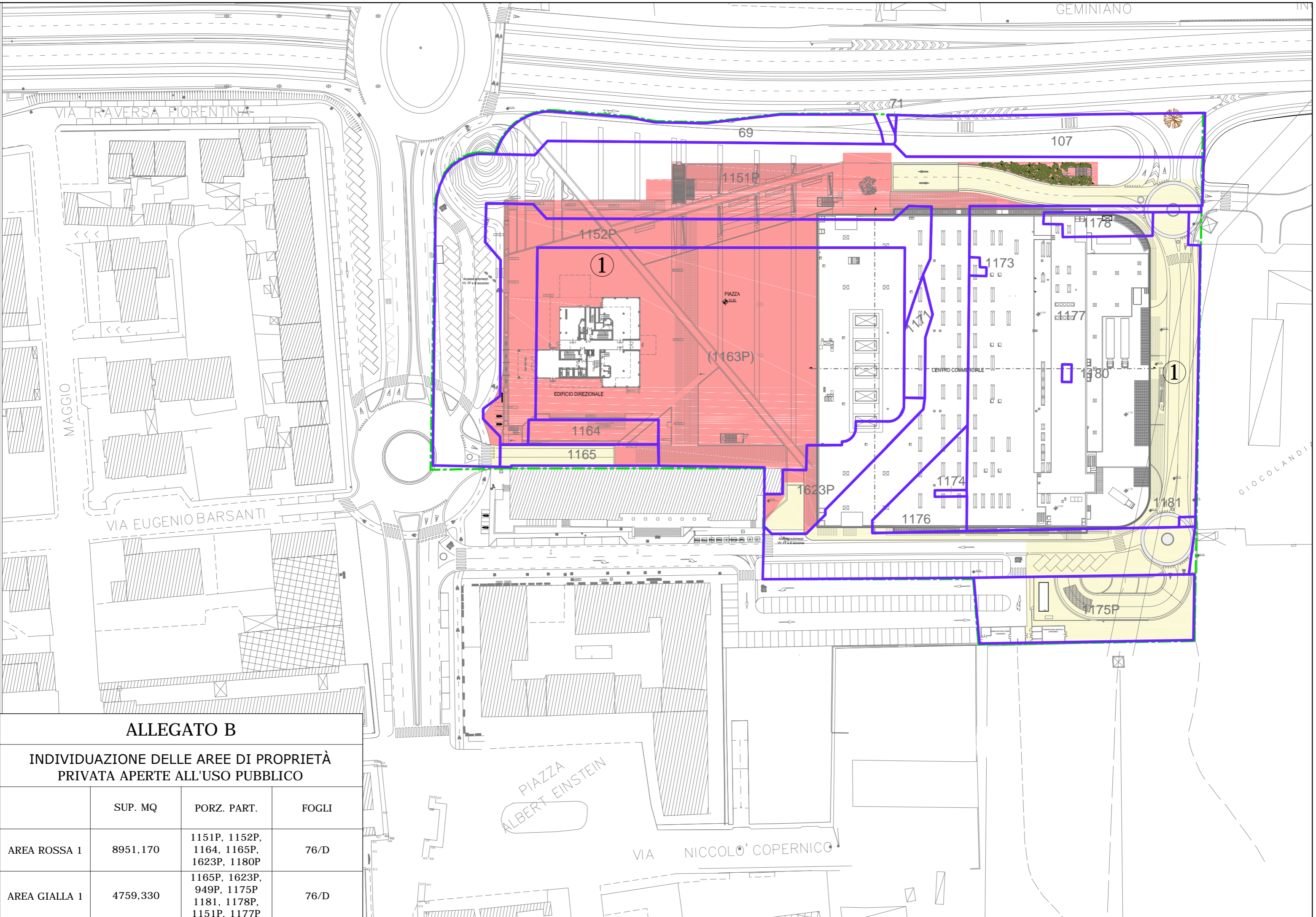
ALLEGATO A

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

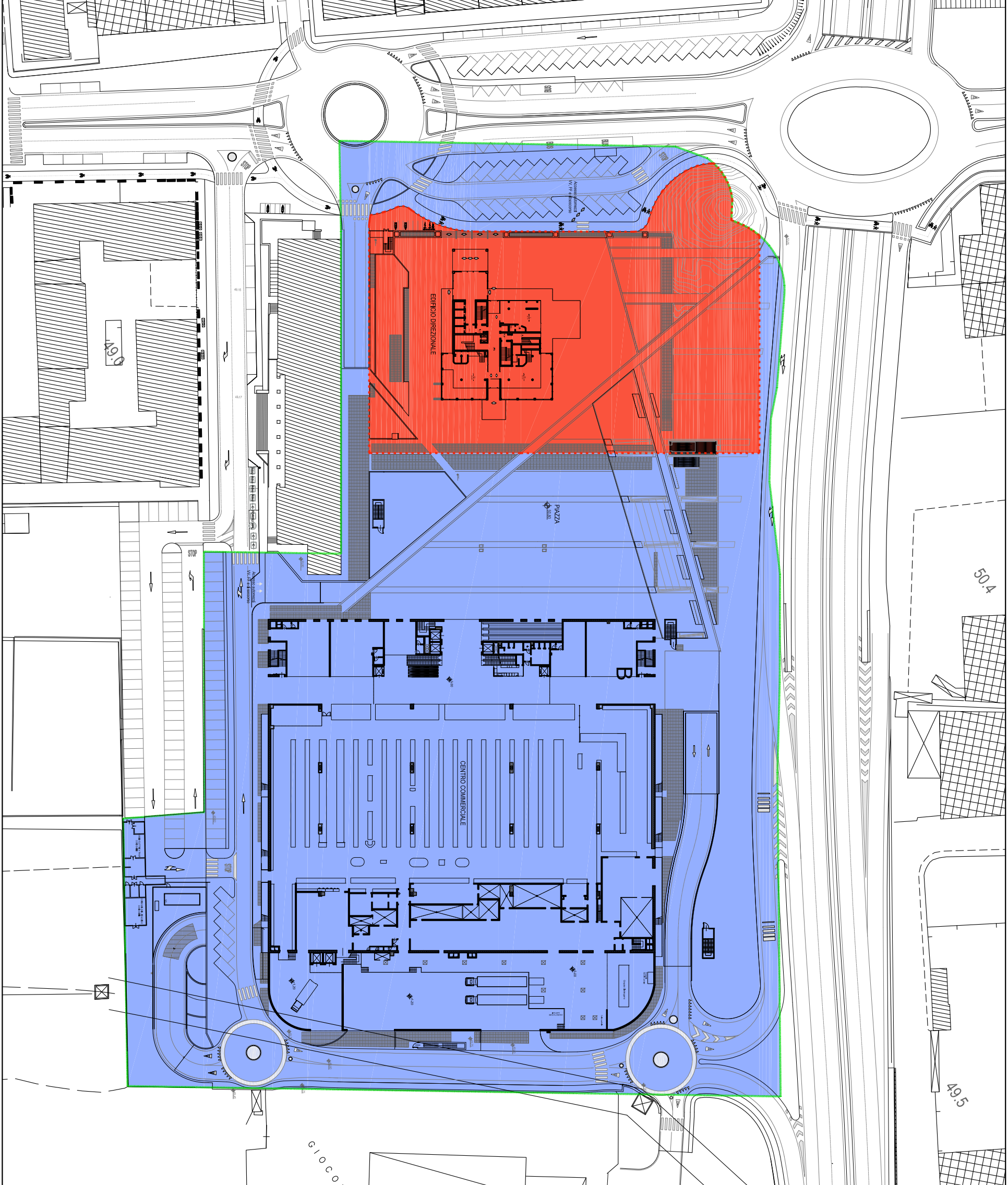
VIA NICCOLO' COPERNICO

MAGGIO



VIA EUGENIO BARSANTI

VIA TRAVERSA FIORENTINA

GIOCOLANDI



LEGENDA

-  AMBITO DI INTERVENTO RELATIVO AL TITOLO ABILITATIVO DI PERTINENZA ALLA UMI "B" COMMERCIALE
-  AMBITO DI INTERVENTO RELATIVO AL TITOLO ABILITATIVO DI PERTINENZA ALLA UMI "A" DIREZIONALE