

ATTO DI MODIFICA A CONVENZIONE PER PIANO DI RECUPERO D'INIZIATIVA PRIVATA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno _____ il giorno _____ del mese di _____ in Prato, _____, dinanzi a me dottor _____ Notaio in _____, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Notarili Riuniti di Firenze, Pistoia e Prato, si sono costituiti:

da una parte:

- _____, nato a _____ il _____, il quale interviene al presente atto nella sua qualità di _____ ed in legale rappresentanza della società "ESSELUNGA S.P.A.", con sede in Milano (MI), Via Vittor Pisani n. 20, e sede secondaria in Sesto Fiorentino, località Osmannoro, Via Tevere n. 3, presso la quale elegge il proprio domicilio, capitale sociale, interamente versato, Euro _____, Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese di Milano 01255720169, iscritta presso la C.C.I.A.A. di Milano con il numero di Repertorio Economico Amministrativo 1063068, autorizzato alla firma del presente atto giusta i poteri derivanti dal vigente statuto sociale e da _____, in seguito denominata nel presente atto "Promotore";

e dall'altra:

- _____, nato a _____ il _____, il quale interviene al presente atto nella sua qualità di Dirigente responsabile del Servizio Urbanistica ed in legittima rappresentanza del "COMUNE DI PRATO", con sede in Prato (PO), Piazza del Comune n. 2, Codice Fiscale 84006890481, ove domicilia per la carica, a quanto appresso autorizzato in forza di Deliberazione del Consiglio Comunale n. ____ del _____, divenuta esecutiva a norma di legge.

Detti comparenti, delle cui identità personali, poteri e qualifiche io Notaio sono certo, al presente atto preliminarmente dichiarano e premettono che:

- con Deliberazione n. 44 del 23/06/2011 il Consiglio Comunale di Prato ha adottato il Piano di Recupero n. 252/2010 proposto dalla società Esselunga S.P.A. con istanza P.G. n. 73.630 del 03/06/2010, concernente la ristrutturazione urbanistica del complesso edilizio di Pratilia attraverso la completa demolizione degli edifici esistenti e la ricostruzione di due edifici, uno a destinazione direzionale (UMI A) e l'altro a destinazione commerciale (UMI B), legati tra loro da una grande piazza, e la realizzazione di spazi pubblici e di uso pubblico destinati a parcheggi, viabilità, verde, aree pedonali e piazze;
- con Deliberazione n. 95 del 22/12/2011 il Consiglio Comunale ha approvato in via definitiva il P.d.R. n. 252/2010 (pubblicazione B.U.R.T. n. 3 del 18/01/2012);
- con atto ai rogiti del Notaio Barbara Pieri di Scarperia in data 27/02/2012, Rep. n. 9.777/6.018, registrato a Borgo San Lorenzo il 02/03/2010 al n. 462 serie 1T e trascritto a Prato il 07/03/2012 al n. 1.532 di Reg. Part., il Comune di Prato e la società Esselunga S.P.A., soggetto Promotore del P.d.R. 252/2010, hanno stipulato la convenzione urbanistica disciplinante l'attuazione dell'intervento edilizio e la realizzazione da parte del Promotore delle opere di urbanizzazione previste dal Piano di Recupero approvato con D.C.C. n. 95/2011;
- in data 06/02/2012 con P.G. n. 17.304 è stata presentata la richiesta del Permesso di Costruire P.E. n. 246-2012 in attuazione del P.d.R. n. 252/2010, inerente le opere connesse allo spostamento della Gora del Lonco, rilasciato in data 02/05/2012, sul quale è stata avanzata richiesta di Variante in corso d'opera in data 22/11/2012 con P.G. n. 143578 (P.E. n. 2960-2012);
- in data 05/04/2012 con P.G. n. 46.236, è stata presentata la richiesta del Permesso di Costruire PE 798-2012 inerente la realizzazione delle opere di urbanizzazione e dell'edificio commerciale (ambito UMI B) previsti dal P.d.R. n. 252/2010, rilasciato in data 11/07/2012, modificato con Variante richiesta in data 13/03/2013 con P.G. n. 30.908 (PE 607-2013) e rilasciata in data 03/04/2013;
- in data 05/07/2012 con P.G. n. 87.308 è stata presentata la richiesta del Permesso di Costruire PE 1789-2012 inerente la realizzazione dell'edificio direzionale (ambito UMI A) previsto dal P.d.R. n. 252/2010, rilasciato il 14/02/2013, modificato con Variante richiesta in data 18/04/2013 con P.G. n. 45.609 (PE 945-2013) e rilasciata in data 03/07/2013;

- il Promotore, con istanza P.G. n. 16.780 del 06/02/2013, ha proposto all'Amministrazione Comunale una variante al Piano di Recupero n. 252/2010, denominata Piano n. 300/2013, per il cambio di destinazione da direzionale a ricettivo dell'edificio ricadente nella UMI A del Piano approvato;
- la richiesta di Piano Attuativo è stata presentata ai sensi dell'articolo 29 delle N.T.A. del R.U. vigente e si attua secondo quanto disposto dal Capo IV del Titolo V della L.R. n. 1/05;
- in particolare la variante al P.d.R. n. 252/2010 denominata Piano n. 300/2013 prevede la realizzazione di un edificio di 17 piani fuori terra con spazi ad uso commerciale al piano terra e in parte del piano primo, e ad uso ricettivo, anziché direzionale, agli altri piani, munito di due piani interrati destinati a parcheggi, oltre a ciò prevede una parziale modifica delle opere di urbanizzazione previste dal P.d.R. approvato, la cui realizzazione a totale cura e spesa del Promotore è disciplinata dagli art. 3, 5 e 9 della sopra citata convenzione del 27/02/2012, in considerazione della necessità di reperire due stalli per la sosta dei pullman turistici sulle aree a parcheggio previste in cessione lungo il fronte dell'edificio su Via Fiorentina, oltre alla riorganizzazione del vicino parcheggio di Piazza Einstein;
- inoltre, in considerazione delle numerose oggettive difficoltà operative sorte nella fase attuativa dell'intervento di spostamento del tracciato della Gora del Lonco di cui all'art. 5 punto 5 della sopra citata convenzione del 27/02/2012, alla cui realizzazione il Promotore si è impegnato con la sottoscrizione di tale atto, che ne hanno finora impedito l'esecuzione secondo l'originario progetto nel tratto compreso tra Via Stefano Vai e l'attraversamento della c.d. Declassata, con il presente piano viene modificata la tempistica realizzativa del predetto intervento nel tratto a nord della Declassata, svincolando il deposito del certificato di abitabilità degli immobili previsti dal P.d.R. dal completamento di tali lavori e prevedendo quale termine di ultimazione dei lavori il termine di validità della più volte citata convenzione del 27/02/2012;
- l'Amministrazione Comunale ha ritenuto di accogliere le richieste di modifica al Piano Attuativo approvato;
- la variante al Piano di Recupero n. 252/2010, denominata Piano n. 300/2013, adottata con delibera del Consiglio Comunale n. ____ del _____, ha concluso il proprio iter con la sua approvazione definitiva intervenuta con deliberazione del Consiglio Comunale n. ____ del _____ pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. ____ del _____ ed è costituita dai seguenti elaborati:

1. Relazione tecnica – febb.2013
2. Relazione tecnica (integrativa) – sett. 2013
3. Tav. 1* - Piano di Recupero Convenzionato – sett. 2013
4. Tav. 2 - Riepilogo dati Piano di Recupero: Inquadramento urbanistico – febb. 2013
5. Tav. 3 - Planimetria Piano di Recupero: Ambiti di intervento – febb. 2013
6. Tav. 4.0* - Planimetria di progetto con sosta autobus e modifica dei parcheggi in p.zza Einstein – sett. 2013
7. Tav. 4*** - Planimetria di progetto: conteggio standard – sett. 2013
8. Tav. 5.0** - Pianta piano primo e piano secondo interrato – sett. 2013
9. Tav. 5.1*** - Pianta piano terra – sett. 2013
10. Tav. 5.2* - Pianta piano primo e piano secondo – apr. 2013
11. Tav. 5.3* - Pianta piano terzo e piano quarto – apr. 2013
12. Tav. 5.4* - Pianta piano quinto e piano decimo – sett. 2013
13. Tav. 5.5* - Pianta piano quindicesimo, piano sedicesimo e piano copertura – apr. 2013
14. Tav. 6.1 - Sezione A-A – febb. 2013
15. Tav. 6.2 - Sezione B-B – febb. 2013
16. Tav. 7.1 - Prospetti Ovest e Sud – febb. 2013
17. Tav. 7.2 - Prospetti Est e Nord – febb. 2013
18. Tav. 8 - Calcolo superfici e volumi – febb. 2013
19. Tav. 9 - Sezioni ambientali – febb. 2013
20. Tav. 10.0 - Fotoinserimenti – febb. 2013
21. Tav. 10.1 - Simulazioni – febb. 2013
22. Tav. 11*** - Verifica Legge 13/89 e D.M. 236/89 – sett. 2013
23. Tav. 12*** - Schemi smaltimenti – sett. 2013
24. Tav. 13** - Planimetria – sett. 2013
25. Tav. 14 - Piante – apr. 2013

- 26. Tav. 15 - Sezione A-A e Sezione B-B – apr. 2013
- 27. Tav. 16 - Prospetti – apr. 2013
- 28. Valutazione Previsionale di Impatto Acustico (Marzo 2013)
- 29. Valutazione Clima Acustico
- 30. Relazione geologica
- 31. Tav. 1 – Planimetria generale di progetto
- 32. Tav. 2 – Sezione geologica

- il Piano n. 300/2013 riguarda urbanisticamente la U.m.i. 2 “Pratilia” del Progetto Norma 11.2 “Declassata” approvato con D.C.C. n. 43 del 23/06/2011, ed all’interno di essa precisamente la UMI A del Piano di Recupero n. 252/2010 approvato con D.C.C. n. 95 del 22/12/2011;
- per poter dare attuazione al Piano n. 300/2013, nella versione proposta, si è resa necessaria una variante al Regolamento Urbanistico vigente, contestuale all’approvazione della variante al Piano di Recupero, in quanto vengono utilizzate quantità di destinazione d’uso ricettiva non previste dal Progetto Norma 11.2 “Declassata” ma tuttavia rese disponibili nel dimensionamento del nuovo Piano Strutturale, approvato con D.C.C. n. 19 del 21/03/2013, per la nuova edificazione nell’ambito del Sistema 6 “la città in aggiunta”;
- con la variante approvata il quadro dei diritti edificatori risulta in parte modificato rispetto al Piano di Recupero n. 252/2010; infatti variando la destinazione da direzionale a ricettiva, in base ai coefficienti di conversione indicati all’art. 109 del Regolamento Urbanistico, risulta essere utilizzata una quantità inferiore di diritti edificatori, pari a circa 1.452,9 mq. di s.l.p. residenziale, rispetto alle quantità previste nella U.m.i. 2 “Pratilia” a seguito dell’approvazione del P.d.R. n. 252;
- la nuova destinazione ricettiva comporta una riduzione dell’importo del contributo di sostenibilità di cui all’art. 109 delle N.T.A. del R.U. afferente la U.M.I. 2 del Progetto Norma 11.2 “Declassata” rispetto a quanto previsto dal P.d.R. n. 252/2010, per il quale detto contributo, comprensivo anche della quota di spettanza degli oneri di urbanizzazione secondaria, era stato quantificato ai sensi della D.C.C. n. 43 del 23/06/2011 in Euro 2.702.161,00, importo riportato all’art. 5 punto 10 della convenzione urbanistica del 27/02/2012 ai rogiti del Notaio Barbara Pieri di Scarperia, Rep. 9.777, già in parte versato; tale differenza tra l’importo originariamente dovuto (e già in parte corrisposto in attuazione del P.d.R. n. 252/2010) ed il minor importo conseguente alla variante in oggetto è riconosciuta in favore dell’Amministrazione Comunale, coerentemente con i principi perequativi della propria regolamentazione urbanistica, a titolo di compensazione per i vantaggi acquisiti dalla proprietà in virtù della variante urbanistica necessaria all’approvazione del Piano n. 300/2013;
- dal confronto tra i calcoli degli standard di progetto relativi al P.d.R. n. 252/2010 approvato con D.C.C. n. 95/2011 ed i valori del suddetto Piano a seguito della variante denominata Piano n. 300/2013, emerge un’ulteriore quota di standard non previsti in cessione da monetizzare pari a mq. 90,04, aggiuntiva rispetto alla quantità di mq. 3.799,11 quantificata per l’originario P.d.R. n. 252/2010 e riportata all’art. 5 punto 8 della più volte citata convenzione urbanistica del 27/02/2012;
- gli immobili posti in Prato, via Leonardo da Vinci, via Fiorentina, via Franklin, via Torricelli di proprietà del Promotore oggetto della sopra citata convenzione urbanistica ai rogiti del Notaio Barbara Pieri di Scarperia del 27/02/2012, Rep. n. 9.777/6.018, non sono stati oggetto di variazioni catastali successivamente alla stipulazione di tale atto e risultano tuttora distinti come segue:
A) Catasto Fabbricati del Comune di Prato:
 - Foglio di mappa 76, particella 205, subalterno 2, particella 1163, subalterno 2 e particella 1164 graffate insieme, categoria D/8, Rendita Catastale Euro 28.946,89;
 - Foglio di mappa 76, particella 1173, particella 1174, particella 1176, particella 1177, subalterno 500, particella 1178, particella 1180, particella 1181 e particella 1182 graffate insieme, categoria D/8, Rendita Catastale Euro 25.829,25;
 - Foglio di mappa 76, particella 1177, subalterno 501, categoria D/8, Rendita Catastale Euro 2.034,84;
 - Foglio di mappa 76, particella 205, subalterno 623, particella 1163, subalterno 500 graffate insieme, categoria D/2, Rendita Catastale Euro 26.029,43;
 - Foglio di mappa 76, particella 205, subalterno 624, categoria F/4;
 - Foglio di mappa 76, particella 205, subalterno 626, particella 1163, subalterno 502, particella 1165, graffate insieme, categoria D/8, Rendita Catastale Euro 106.916,91;

- Foglio di mappa 76, particella 1623, subalterno 500, categoria area urbana, consistenza 750 metri quadri;

A.1) Catasto Terreni del Comune di Prato:

- Foglio di mappa 76, particella 1161, qualità fabbricato urbano da accertare, superficie ha 1, are 10, centiare 00, interessata dal piano per porzione;
 - Foglio di mappa 76, particella 1162, qualità ente urbano, superficie are 22, centiare 20;
 - Foglio di mappa 76, particella 69, qualità fabbricato urbano da accertare, are 09, centiare 95;
 - Foglio di mappa 76, particella 107, qualità fabbricato urbano da accertare, are 12, centiare 85;
 - Foglio di mappa 76, particella 1171, qualità fabbricato urbano da accertare, are 02, centiare 20;
 - Foglio di mappa 76, particella 1175, qualità Fabbricato Urbano da Accertare, are 26, centiare 10, interessata dal piano per porzione;
- nella fase attuativa del P.d.R. n. 252/2010 è inoltre emerso che il sedime di Via Franklin, esterno al perimetro del Piano, distinto al Catasto Terreni del Comune di Prato dalla residua porzione della particella 1161 del foglio di mappa 76, oggetto delle opere e degli interventi di cui all'art. 5 punto 3 e di cui all'art. 9 della più volte citata convenzione del 27/02/2012, pur aperto da anni all'uso pubblico ed utilizzato dalla collettività, risulta ancora di proprietà del Promotore, e conseguentemente dovrà essere ceduto gratuitamente in proprietà all'Amministrazione Comunale, senza alcun corrispettivo, una volta eseguiti i suddetti lavori di risistemazione, unitamente alle aree previste in cessione al Comune interne al perimetro del piano descritte all'art. 3 della convenzione del 27/02/2012, e di tale superficie non si potrà tener conto nel computo degli standard urbanistici;
 - l'intera superficie interessata dall'intervento di cui al P.d.R. n. 252/2010 non ricade completamente nella piena proprietà del Promotore, ma è comunque nella sua disponibilità in considerazione del fatto che le residue aree incluse nel perimetro del Piano sono di proprietà del Comune di Prato (il sedime della Gora del Lonco) e del Demanio dello Stato (area distinta al Catasto Terreni del Comune di Prato nel foglio di mappa 76 dalla particella 71 di centiare 06, nella disponibilità del Comune di Prato in forza del verbale di consegna del 26 luglio 2001);
 - la variante al Piano n. 252/2010, la conseguente parziale modifica delle opere di urbanizzazione previste e la presa d'atto delle variazioni intervenute e delle problematiche emerse nell'ambito dei titoli edilizi attuativi del Piano stesso rendono necessaria una parziale modifica delle pattuizioni e condizioni recate dalla convenzione urbanistica del 27/02/2012, sopra citata;
 - conseguentemente con il presente atto si intende integrare e parzialmente modificare quanto contenuto nella convenzione richiamata nella misura di quanto espresso di seguito.

Tutto ciò premesso, ad integrazione e parziale modifica della convenzione urbanistica sottoscritta ai rogiti del Notaio Barbara Pieri di Scarperia in data 27/02/2012, Rep. n. 9.777/6.018, registrata a Borgo San Lorenzo il 02/03/2010 al n. 462 serie 1T e trascritta a Prato il 07/03/2012 al n. 1.532 di Reg. Part., detti comparenti convengono quanto segue.

ARTICOLO 1 - Premesse ed allegati

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

ARTICOLO 2 - Opere di urbanizzazione di cui all'art. 3 della convenzione urbanistica del 27/02/2012

1. A seguito della variante al P.d.R. n. 252/2012 denominata Piano n. 300/2013, in considerazione delle esigenze tecniche e delle problematiche sorte nella fase attuativa dello stesso e del cambio di destinazione dell'edificio previsto nella UMI A, le opere di urbanizzazione interne al perimetro del Piano descritte alla lettera a) del primo punto dell'art. 3 della sopra citata convenzione urbanistica del 27/02/2012, la cui realizzazione è posta a carico del Promotore, il quale qui conferma l'obbligo di eseguire a proprie cura e spese tali opere, assunto nei confronti del Comune di Prato per sé e per i suoi eventuali aventi causa a qualsiasi titolo con la detta convenzione, sono state oggetto di una marginale modifica, e, a seguito di tale variante, consistono nella realizzazione di:

1. area a verde attrezzato con alberature, punti di sosta e percorsi pedonali posti lungo la via Leonardo da Vinci, di superficie pari a circa 3.184,32 mq. ed individuata con colore VERDE e numero 1 nell'elaborato "Allegato A*" alla bozza del presente atto approvata con Delibera del Consiglio Comunale

n. ____ del _____ e che in copia conforme all'originale approvato dalle parti si allega al presente atto sotto la lettera "___", in sostituzione della planimetria "Allegato A" allegata alla più volte citata convenzione del 27/02/2012 sotto la lettera "B";

2. parcheggi e viabilità adiacenti l'area comunale posti a sud dell'intervento, su via Franklin, di superficie pari a circa 1.299,71 mq. ed individuati con colore VIOLA e numero 1 nell'elaborato "Allegato A*" alla bozza del presente atto approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. ____ del _____ e che in copia conforme all'originale approvato dalle parti si allega al presente atto sotto la lettera "___", in sostituzione della planimetria "Allegato A" allegata alla più volte citata convenzione del 27/02/2012 sotto la lettera "B";

3. parcheggi, stalli per la sosta dei pullman, pista ciclabile e viabilità lungo la via Fiorentina al confine ovest del lotto di intervento, di superficie pari a circa 1.676,80 mq. ed individuati con colore VIOLA e numero 2 nell'elaborato "Allegato A*" alla bozza del presente atto approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. ____ del _____ e che in copia conforme all'originale approvato dalle parti si allega al presente atto sotto la lettera "___", in sostituzione della planimetria "Allegato A" allegata alla più volte citata convenzione del 27/02/2012 sotto la lettera "B";

4. viabilità lungo la via Leonardo da Vinci per una superficie pari a circa 994,30 mq. ed individuata con colore VIOLA e numero 3 nell'elaborato "Allegato A*" alla bozza del presente atto approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. ____ del _____ e che in copia conforme all'originale approvato dalle parti si allega al presente atto sotto la lettera "___", in sostituzione della planimetria "Allegato A" allegata alla più volte citata convenzione del 27/02/2012 sotto la lettera "B".

2. In conseguenza della variante al Piano, non sono state modificate nella loro estensione o delimitazione le aree interne al perimetro del piano oggetto degli interventi urbanizzativi e previste in cessione al Comune di Prato, e pertanto il Promotore conferma qui l'obbligo, assunto per sé e per i suoi eventuali aventi causa a qualsiasi titolo con la citata convenzione del 27/02/2012, di cedere a titolo gratuito all'A.C. le consistenze identificate nella lettera b) del primo punto dell'art. 3 della suddetta convenzione. Tali aree sono rappresentate con colore VERDE e numero 1 e con colore VIOLA e numeri 1, 2 e 3 nell'elaborato "Allegato A*" alla bozza del presente atto approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. ____ del _____ e che in copia conforme all'originale approvato dalle parti si allega al presente atto sotto la lettera "___", in sostituzione della planimetria "Allegato A" allegata alla più volte citata convenzione del 27/02/2012 sotto la lettera "B", ed individuate al Catasto Terreni del Comune di Prato nel foglio 76 dalle particelle 1175 per porzione, 1161 per porzione, 1162 per porzione, 69 e 107, ed al Catasto Fabbricati del Comune di Prato nel foglio 76 dalla particella 1623 per porzione.

3. Relativamente alle opere inerenti l'edificio ricadente nell'ambito UMI A del P.d.R. n. 252/2010, attualmente in fase di realizzazione in forza del Permesso di Costruire P.E. n. 1789-2012, rilasciato il 14/02/2013, modificato con Variante richiesta in data 18/04/2013 con P.G. n. 45609 (P.E. n. 945-2013) e rilasciata in data 03/07/2013, si conviene quanto segue:

- nel caso in cui le attività di cantiere siano sospese per qualsivoglia ragione per un lasso di tempo superiore a quello richiesto dalle ordinarie e consuete dinamiche edilizie e comunque per un periodo consecutivo superiore a 90 giorni e nel caso in cui le opere di cui ai predetti atti abilitativi non dovessero trovare piena e completa attuazione nei termini di validità del P.d.R. n. 252/2010 e dei titoli edilizi attuativi dello stesso, comunque prorogati, il Promotore si impegna a ridurre l'estensione dell'area di cantiere alla minima dimensione necessaria e a provvedere a propria cura e spese alla realizzazione, entro il termine non inferiore a 60 giorni che sarà all'uopo assegnato dall'A.C., sostenendone anche le spese di progettazione, di una sistemazione anche temporanea delle connessioni urbanizzative, di arredo, tecnologiche ed impiantistiche e delle opere di urbanizzazione funzionali alla UMI A del Piano, sulla base delle indicazioni e prescrizioni che forniranno gli uffici tecnici comunali competenti per materia o gli Enti erogatori di ciascun servizio, opportunamente contattati, e secondo il progetto approvato da parte dei competenti Servizi del Comune di Prato, in modo che l'intera area oggetto di intervento non presenti discontinuità o provvisorietà negli spazi pubblici o di uso pubblico e non ne sia limitato l'uso o preclusa la sicurezza;

- in tutti i predetti casi, ove il Promotore non provveda entro il termine assegnato dall'A.C. ad eseguire le opere di sistemazione temporanea o definitiva di cui sopra o provveda soltanto in parte, o non vengano rispettate nel corso dei lavori le prescrizioni impartite dai competenti Servizi comunali, ed il Comune lo metta in mora con un preavviso non inferiore a due mesi, l'Amministrazione Comunale avrà facoltà di

eseguire o di far eseguire direttamente le opere mancanti o non eseguite correttamente, secondo il progetto approvato, e a provvedere a quanto altro si renda necessario fino alla definitiva acquisizione o asservimento all'uso pubblico delle opere, in sostituzione del Promotore ed a spese del medesimo, rivalendosi, previo incameramento della stessa, sulla garanzia finanziaria emessa da Intesa San Paolo in data 30/01/2013 con n. 9885/8200/561681/58/2013 prestata dal Promotore in sede di ritiro del Permesso di Costruire P.E. n. 1789-2012, salva la rivalsa su di esso 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.

ARTICOLO 3 - Opere di cui agli art. 5 e 9 della convenzione urbanistica del 27/02/2012

1. In conseguenza della variante al Piano, non sono stati modificati nella loro sistemazione, estensione o delimitazione gli spazi di relazione privati di uso pubblico interni al perimetro del piano di cui all'art. 5 punti 1 e 2 della più volte citata convenzione del 27/02/2012, che il Promotore si è ivi impegnato a mantenere in uso pubblico secondo le norme del Codice Civile in materia di servitù prediali e sulle quali con tale atto è stata costituita un'apposita servitù di uso pubblico che qui si conferma. Tali aree sono rappresentate con colore ROSSO e numero 1 e con colore GIALLO e numero 1 nell'elaborato "Allegato B*" alla bozza del presente atto approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. ____ del _____ e che in copia conforme all'originale approvato dalle parti si allega al presente atto sotto la lettera "___", in sostituzione della planimetria "Allegato B" allegata alla più volte citata convenzione del 27/02/2012 sotto la lettera "C", ed individuate al Catasto Terreni del Comune di Prato nel foglio 76 dalle particelle 1161 per porzione, 1162 per porzione e 1175 per porzione ed al Catasto Fabbricati del Comune di Prato nel foglio 76 dalle particelle 1164, 1165 per porzione, 1623 per porzione, 1177 per porzione, 1178 per porzione e 1181;
2. Si allega al presente atto sotto la lettera "___", in copia conforme all'originale approvata dalle parti, l'elaborato "Allegato C*" alla bozza del presente atto approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. ____ del _____, evidenziante la ripartizione nei due ambiti di intervento del P.d.R. n. 252/2010 (UMI A ed UMI B) delle opere dallo stesso previste, in sostituzione della planimetria "Allegato C" allegata alla più volte citata convenzione del 27/02/2012 sotto la lettera "D", della quale costituisce un aggiornamento alle modifiche introdotte dalla variante al Piano di Recupero denominata Piano n. 300/2013, precisandosi tuttavia che la delimitazione dei due ambiti non è stata modificata in forza della suddetta variante;
3. Relativamente alle opere di urbanizzazione esterne al perimetro del Piano di cui all'art. 5 punto 3 ed all'art. 9 della convenzione del 27/02/2012, la cui realizzazione è posta a carico del Promotore, il quale qui conferma l'obbligo di eseguire a proprie cura e spese tali opere assunto nei confronti del Comune di Prato con la predetta convenzione, si precisa che esse sono state oggetto di una parziale modifica a seguito della variante al P.d.R. n. 252/2012 denominata Piano n. 300/2013. In particolare, in aggiunta alle opere ivi descritte, il Promotore si obbliga a provvedere a propria cura e spese alla risistemazione del parcheggio di Piazza Albert Einstein descritta nella Tav.4.0*, costituente parte integrante del Piano 300/2013, allegata alla D.C.C.n. ____ del _____;
4. Nella fase attuativa del P.d.R. n. 252/2010 è emerso che il sedime di Via B. Franklin, esterno al perimetro del Piano, oggetto delle opere e degli interventi di cui all'art. 5 punto 3 e di cui all'art. 9 della più volte citata convenzione del 27/02/2012, pur già nella disponibilità del Comune di Prato ed aperto da molti anni all'uso pubblico, risulta ancora di proprietà del Promotore. Conseguentemente il Promotore si impegna a cedere gratuitamente in proprietà all'Amministrazione Comunale la predetta area di sedime, senza alcun corrispettivo, una volta eseguiti e convalidati i sopra citati interventi urbanizzativi, unitamente alle aree previste in cessione al Comune interne al perimetro del Piano descritte all'art. 3 punto 1 lettera b) della convenzione del 27/02/2012, con spese tecniche, notarili e fiscali interamente a proprio carico e previo, ove necessario, idoneo tipo di frazionamento catastale. Tale area, della superficie di circa 1.842,60 mq., è individuata con colore VIOLA e numero 4 nell'elaborato "Allegato A*" alla bozza del presente atto approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. ____ del _____ e che in copia conforme all'originale approvato dalle parti si allega al presente atto sotto la lettera "___", e distinta al Catasto Terreni del Comune di Prato da altra porzione della particella 1161 del Foglio di mappa 76. La predetta superficie, esterna al perimetro del piano, adibita da decenni a pubblica viabilità, non avrà rilievo ai fini del computo degli standard urbanistici.

5. Per quanto concerne l'intervento di spostamento della Gora del Lonco di cui all'art. 5 punto 5 della convenzione urbanistica del 27/02/2012, alla cui realizzazione il Promotore si è impegnato con la sottoscrizione di tale contratto, preso atto delle numerose oggettive difficoltà operative sorte in fase attuativa che ne hanno finora impedito l'esecuzione secondo l'originario progetto nel tratto compreso tra Via Stefano Vai e l'attraversamento della c.d. Declassata, si conviene quanto segue:
- il Promotore conferma l'obbligo assunto con la citata convenzione del 27/02/2012 di farsi carico della progettazione e realizzazione a proprie cura e spese di tutte le opere necessarie al completamento del nuovo assetto della Gora del Lonco o ad esso connesse, sulla base delle indicazioni e prescrizioni che saranno fornite dagli uffici tecnici comunali competenti per materia, opportunamente contattati, e secondo il progetto vistato e validato da Publiacqua, facendo tutto il possibile per rimuovere le cause ostative che hanno finora impedito l'ultimazione dei lavori;
 - il Comune di Prato si impegna a prorogare, ove necessario, il titolo edilizio abilitativo per l'esecuzione dell'intervento, fermo restando che esso dovrà comunque essere ultimato e convalidato entro i termini di validità del P.d.R. n. 252/2010, riportati all'art. 17 della citata convenzione del 27/02/2012;
 - in relazione a quanto stabilito dal quinto comma dell'art. 9 e dal secondo comma dell'art. 12 della più volte citata convenzione del 27/02/2012, in considerazione delle problematiche sopraggiunte in fase attuativa, il completamento del predetto intervento nel tratto a Nord della c.d. Declassata non costituirà condizione propedeutica necessaria all'utilizzo delle strutture ricettive e commerciali previste dal Piano ed al deposito delle relative certificazioni di agibilità e abitabilità, diversamente da quanto convenuto al comma 5 dell'art. 9 della convenzione urbanistica, fermo restando che il nuovo assetto della Gora del Lonco dovrà comunque essere ultimato e convalidato entro i termini di validità del P.d.R. n. 252/2010;
 - quanto invece alle opere di spostamento della Gora del Lonco nel tratto a Sud della c.d. Declassata, si conferma quanto stabilito al comma 5 dell'art. 9 della convenzione del 27/02/2012, e pertanto l'ultimazione di tale prima fase del complessivo intervento costituirà un prerequisito per l'insediamento e l'attivazione delle attività previste negli immobili a destinazione privata, i quali pertanto non potranno essere utilizzati prima del completamento e della convalida delle suddette opere e per i quali fino ad allora non potranno essere certificate l'agibilità e l'abitabilità;
 - la garanzia finanziaria emessa da Intesa San Paolo in data 11/04/2012 n. 9885/8200/537550/138/2012 per l'importo di Euro 770.900,00, prestata dal Promotore in sede di ritiro del permesso di costruire P.E. n. 246-2012 a copertura dell'esecuzione delle opere idrauliche relative allo spostamento della Gora, non potrà essere svincolata neppure in parte fino alla convalida di tutte le opere inerenti l'intervento in oggetto, e dovrà essere opportunamente integrata al momento dell'individuazione della soluzione progettuale per il completamento dell'opera nel tratto a Nord della c.d. Declassata nel caso in cui l'importo garantito risultasse inferiore al complessivo costo di costruzione delle opere previste dalla nuova soluzione progettuale risultante dalla perizia estimativa convalidata dal competente Servizio comunale moltiplicato per il coefficiente 1,3.
 - ove il Promotore non provveda entro il termine di validità del P.d.R. n. 252/2010 ad individuare un'adeguata sistemazione dell'assetto della Gora del Lonco e ad eseguire le necessarie opere o vi provveda soltanto in parte, o non vengano rispettate nel corso dei lavori le prescrizioni impartite dai competenti Servizi comunali, ed il Comune lo metta in mora con un preavviso non inferiore a due mesi, l'Amministrazione Comunale avrà facoltà di eseguire o di far eseguire direttamente le opere mancanti o non eseguite correttamente, secondo il progetto approvato, e a provvedere a quanto altro si renda necessario fino al definitivo completamento delle opere, in sostituzione del Promotore ed a spese del medesimo, rivalendosi, previo incameramento della stessa, sulla sopra menzionata garanzia finanziaria, comunque integrata, prestata dal Promotore in sede di ritiro del Permesso di Costruire P.E. n. 246-2012, salva la rivalsa 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.

ARTICOLO 4 - Contributo di sostenibilità

La nuova destinazione ricettiva comporta una riduzione dell'importo del contributo di sostenibilità di cui all'art. 109 delle N.T.A. del R.U. afferente la U.M.I. 2 del Progetto Norma 11.2 "Declassata" rispetto a quanto previsto dal P.d.R. n. 252/2010, per il quale detto contributo, comprensivo anche della quota di spettanza degli oneri di urbanizzazione secondaria, era stato quantificato ai sensi della D.C.C. n. 43 del 23/06/2011 in Euro 2.702.161,00, importo riportato all'art. 5 punto 10 della convenzione urbanistica del 27/02/2012 ai rogiti

del Notaio Barbara Pieri di Scarperia, Rep. 9.777, già in parte versato. Tale differenza, tra l'importo originariamente dovuto e già in parte corrisposto in attuazione del Piano n. 252/2010 ed il minor importo afferente detto Piano a seguito della variante in oggetto, è riconosciuta in favore dell'Amministrazione Comunale a titolo di compensazione per la variante urbanistica necessaria all'approvazione del Piano n. 300/2013, coerentemente con i principi perequativi della regolamentazione urbanistica comunale.

ARTICOLO 5 - Monetizzazione degli standard non ceduti

Dal confronto tra i calcoli degli standard di progetto relativi al P.d.R. n. 252/2010 approvato con D.C.C. n. 95/2011 ed i valori del suddetto Piano a seguito della variante denominata Piano n. 300/2013, emerge un'ulteriore quota di standard dovuti e non realizzati pari a mq. 90,04, aggiuntiva rispetto alla quantità di mq. 3.799,11 quantificata per l'originario P.d.R. n. 252/2010 e riportata all'art. 5 punto 8 della più volte citata convenzione urbanistica del 27/02/2012. Il Promotore si impegna pertanto a monetizzare l'ulteriore quota di mq. 90,04, versando al Comune di Prato l'importo corrispondente a tale superficie contestualmente al pagamento dei contributi di costruzione dovuti per l'intervento, secondo le tariffe vigenti al momento dell'effettuazione del pagamento, senza possibilità di rateizzazione.

ARTICOLO 6 - Obbligazioni specifiche in relazione all'intervento

In sede di presentazione del titolo edilizio in attuazione del piano oggetto della presente convenzione, il Promotore si obbliga per sé e suoi eventuali aventi causa a qualsiasi titolo a rispettare le seguenti condizioni:

- ai sensi dell'art. 5.12 dell'Allegato G del Regolamento Edilizio, le docce dovranno essere dimensionate per almeno 1 ogni 5 lavoratori (o frazione di 5) contemporaneamente presenti, anziché 1 ogni 10 come riportato a pag. 21 della relazione tecnica;
- ai sensi dell'art. 4.1 del D.M. 14/06/1989, n. 236 (Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche), per garantire la piena visitabilità di quei servizi igienici che non presentano adeguati spazi di manovra, dovranno essere poste in opera porte del tipo scorrevole;
- dovrà essere verificato il bilancio energetico globale che evidenzia le differenze con il precedente piano 252/10, confermando in ogni caso la necessità della quota minima di energia rinnovabile proposta originariamente;
- il ristorante e il bar dovranno essere ad esclusivo servizio dell'attività ricettiva.

ARTICOLO 7 - Conferma della Convenzione del 27/02/2012

Sono confermate tutte le altre condizioni, obbligazioni e pattuizioni recate dalla convenzione stipulata con atto ai rogiti del Notaio Barbara Pieri di Scarperia del 27/02/2012, Rep. n. 9.777/6.018, registrato a Borgo San Lorenzo il 02/03/2010 al n. 462 serie 1T e trascritto a Prato il 07/03/2012 al n. 1.532 di Reg. Part.

Il termine di validità del Piano 252/2010, stabilito all'art. 17 della più volte citata convenzione del 27/02/2012, resta confermato in cinque anni dalla data di pubblicazione sul B.U.R.T. della delibera di approvazione del P.d.R. n. 252/2010, avvenuta il 18/01/2012.

ARTICOLO 8 - Validità del Piano

Fatto salvo quanto previsto al comma 5 del precedente art. 3, per le obbligazioni e gli impegni assunti dal Promotore, si dà atto che la validità del Piano 300/2013, cui si riferisce il presente atto, sarà di cinque anni decorrenti dalla data di pubblicazione sul B.U.R.T. della delibera di approvazione del Piano Attuativo, avvenuta il _____, e pertanto perderà di efficacia il _____.

Successivamente per la parte che non avrà avuto attuazione si applicheranno le previsioni di cui all'art. 68 della L.R. n. 1/05.

ARTICOLO 9 - Consenso all'annotazione

Le parti consentono all'annotazione del presente atto a margine della trascrizione della convenzione urbanistica sottoscritta ai rogiti del Notaio Barbara Pieri di Scarperia in data 27/02/2012, Rep. n. 9.777/6.018, registrata a Borgo San Lorenzo il 02/03/2010 al n. 462 serie 1T e trascritta a Prato il 07/03/2012 al n. 1.532 di Reg. Part., esonerando il competente Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

ARTICOLO 10 - Salvaguardia diritti di terzi

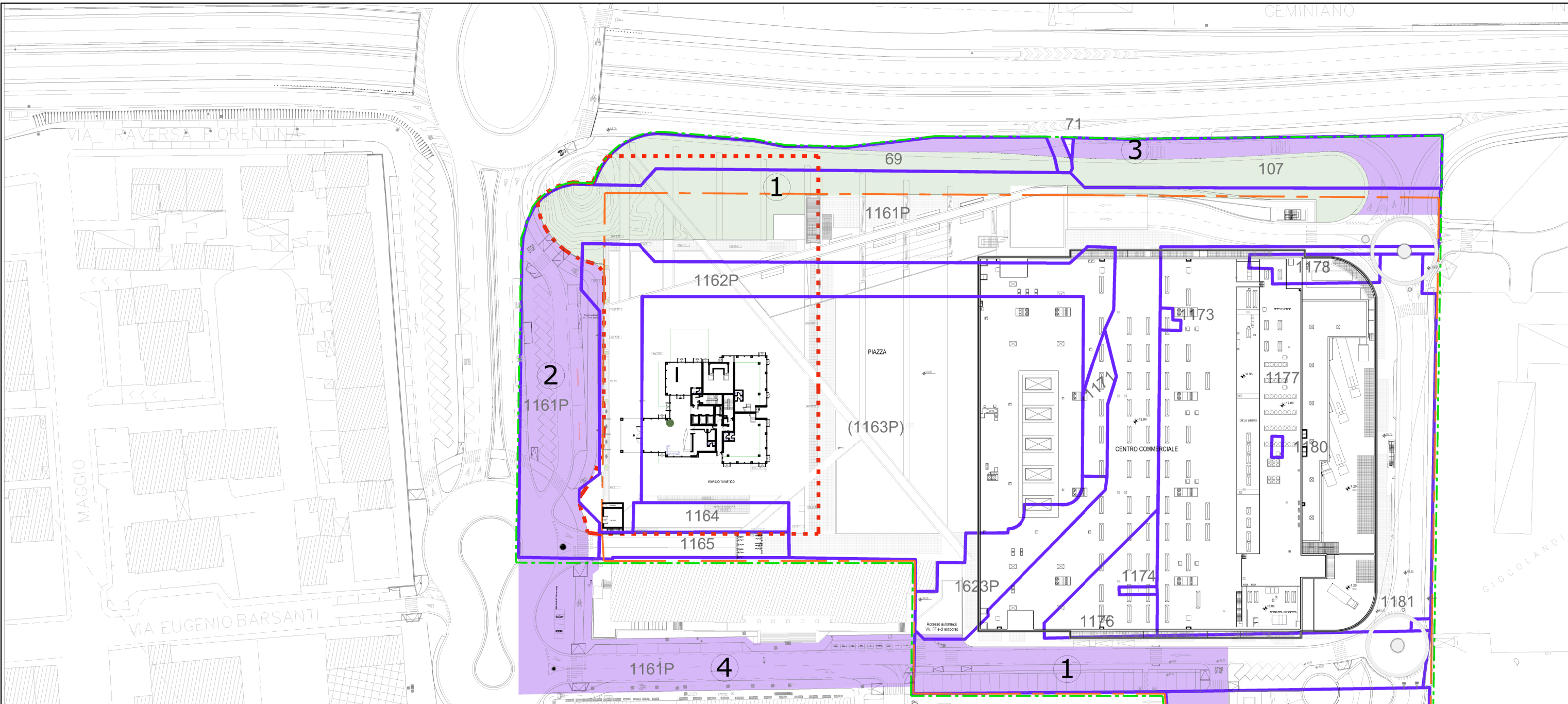
Sono fatti salvi e impregiudicati i diritti di terzi, in confronto dei quali il Comune deve essere rilevato completamente indenne, sia dalla parte Promotrice che dai suoi successori od aventi causa a qualsiasi titolo e con obbligo di riparare e risarcire tutti i danni eventualmente derivanti dalla esecuzione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

ARTICOLO 11 - Spese

Le spese e tasse tutte inerenti e conseguenti al presente atto ed alla sua attuazione, comprese quelle delle copie dell'atto e del duplo della domanda di annotazione per il Comune, sono a carico del Promotore, il quale richiede ogni beneficio di legge applicabile e si impegna a trasmettere, entro e non oltre 30 giorni dalla data di registrazione, copia del presente atto al Comune di Prato - Servizio Urbanistica.

ARTICOLO 12 - Accettazione delle condizioni generali di contratto

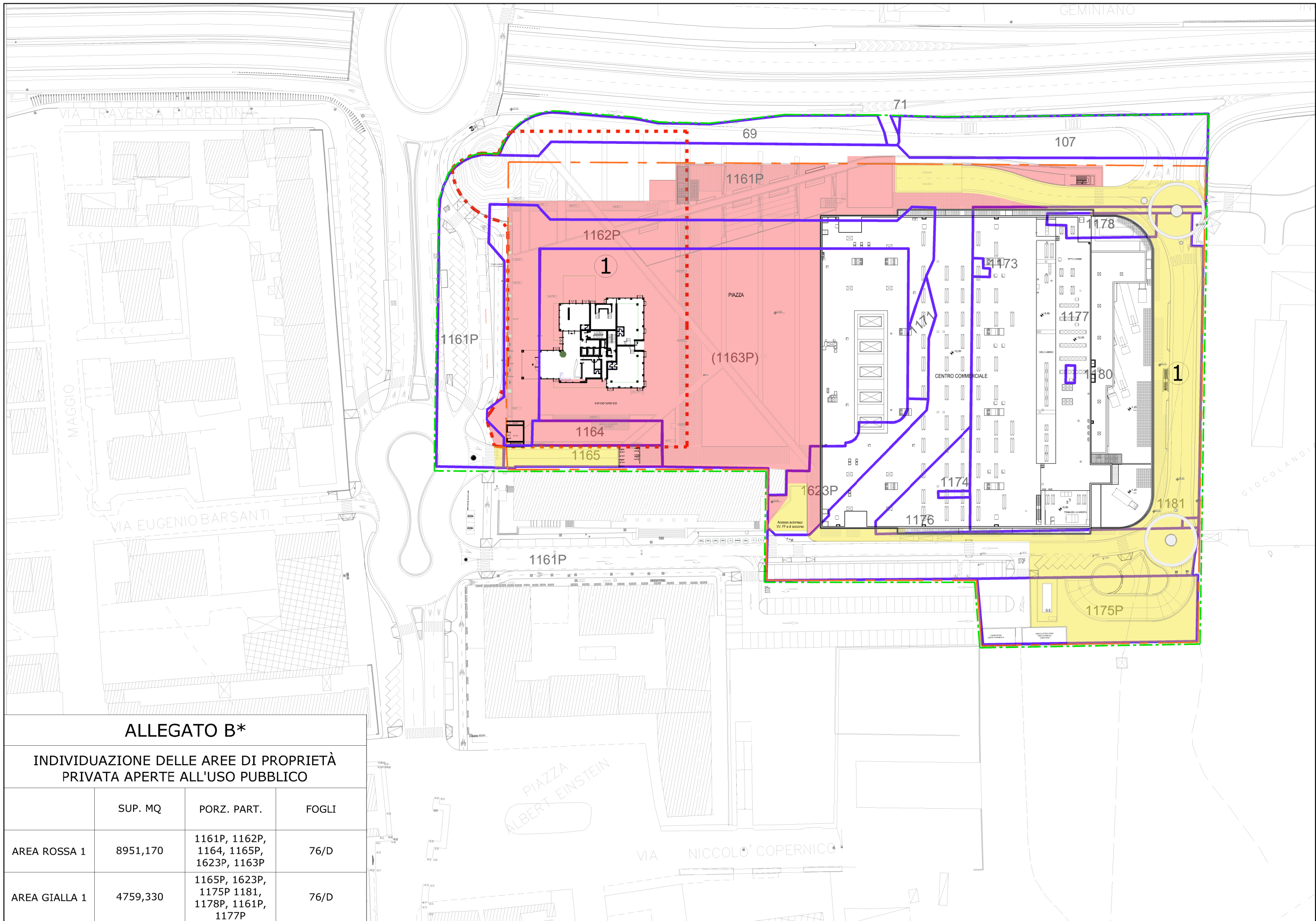
Il Promotore dichiara di sottoscrivere ed approvare specificatamente, ai sensi del secondo comma dell'art. 1341 del Codice Civile, le clausole e le condizioni contenute negli articoli 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 del presente atto.



ALLEGATO A*

INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DA REALIZZARE E CEDERE AL COMUNE

	SUP. MQ	PORZ. PART.	FOGLI
AREA VERDE 1	3184,320	1161P, 1162P, 69P, 107P	76/D
AREA VIOLA 1	1299,710	1161P, 1175P, 1623P	76/D
AREA VIOLA 2	1676,800	1161P, 1162P	76/D
AREA VIOLA 3	994,300	69P, 107P	76/D
AREA VIOLA 4 (area da cedere di proprietà Esselunga e non compresa nell'area di intervento)	1842,600	1161P	76/D


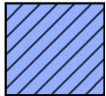

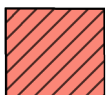


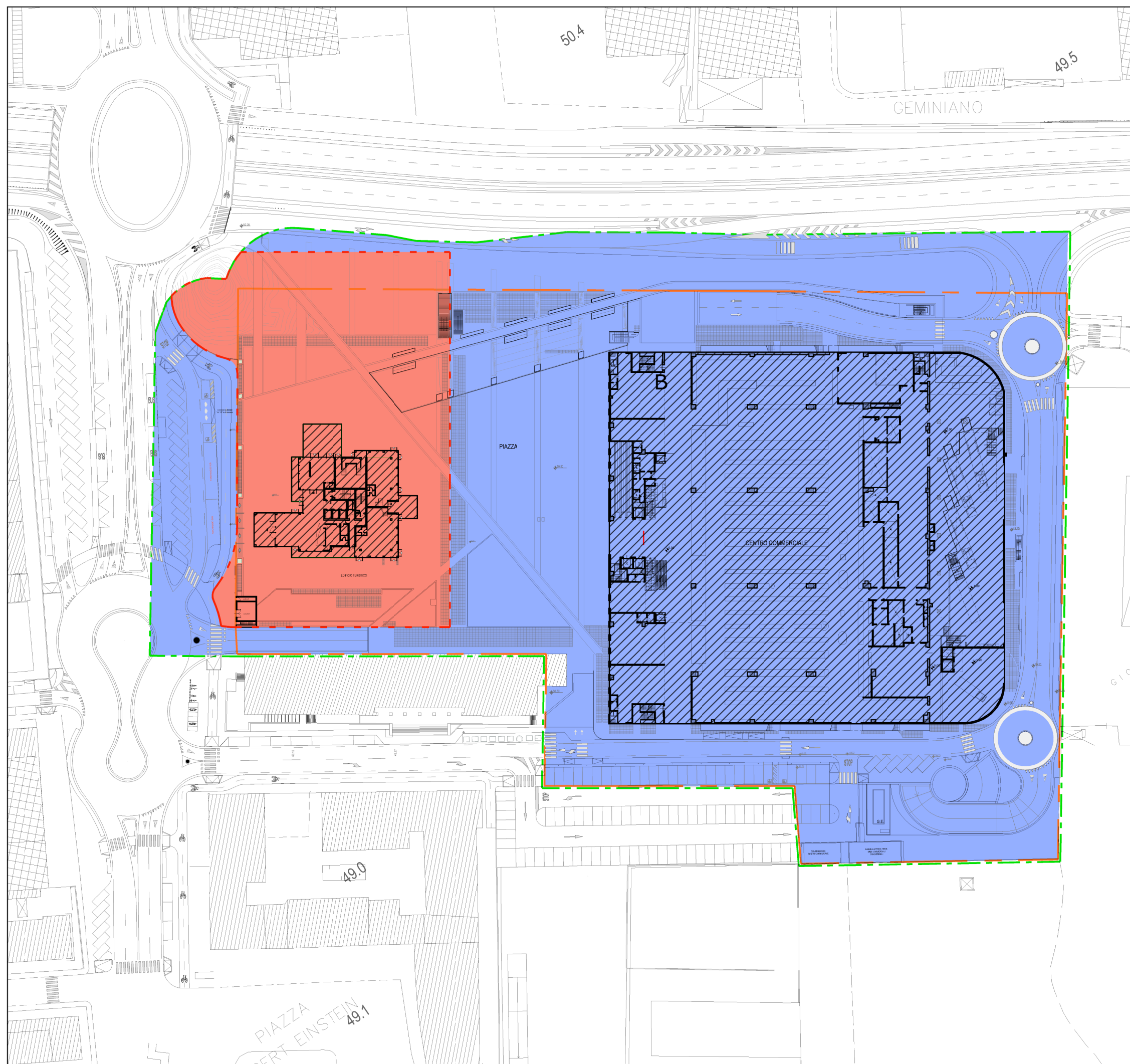
ALLEGATO B*

INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DI PROPRIETÀ PRIVATA APERTE ALL'USO PUBBLICO

	SUP. MQ	PORZ. PART.	FOGLI
AREA ROSSA 1	8951,170	1161P, 1162P, 1164, 1165P, 1623P, 1163P	76/D
AREA GIALLA 1	4759,330	1165P, 1623P, 1175P 1181, 1178P, 1161P, 1177P	76/D

LEGENDA

-  SUPERFICI PUBBLICHE E/O DI USO PUBBLICO
 -  SUPERFICI PRIVATE
 -  SUPERFICI PUBBLICHE E/O DI USO PUBBLICO
 -  SUPERFICI PRIVATE
- 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" TURISTICO-RICETTIVO



ALLEGATO C* - AMBITI DI INTERVENTO RELATIVI AI TITOLI ABILITATIVI. Scala 1:1000