

**CONVENZIONE
PER PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA**

L'anno duemila_____ (_____) il giorno _____ (_____) del mese di _____
si costituiscono:

- il signor _____, nato a _____ il _____, in qualità di _____ della
società Elkos S.P.A., con sede in Prato, Via Jacopo Nardi n. 17, proprietaria degli immobili posti in Prato, tra
Via Bologna e Viale Galileo Galilei, oggetto della presente convenzione, nel proseguo del presente atto
denominata "Promotore",

- il signor _____, nato a _____ il _____, nella sua qualità di Dirigente del Servizio
Urbanistica e come tale in rappresentanza del COMUNE DI PRATO, con sede in Prato, Piazza del Comune
n. 2, ove domicilia per la carica;

persone della cui identità io _____ sono personalmente certo, le quali, avendone i
requisiti di legge, rinunciano d'accordo fra loro e con il mio consenso all'assistenza dei testimoni per il
presente atto, con il quale

PREMESSO:

- che il sopra generalizzato Promotore società Elkos SpA ha la proprietà degli immobili posti in Prato, tra Via Bologna e Viale Galileo Galilei, distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Prato nel foglio di mappa n. 16 dalla particella 89 graffata con la particella 1255, dalle particelle 551, 552 e 597 sub. 2 e sub. 3, dalla particella 597 sub. 500 graffata con la particella 910 sub. 500, dalla particella 597 sub. 501 graffata con la particella 910 sub. 501 e da porzione della particella 685;
- che tali immobili risultano pervenuti in proprietà al Promotore in virtù dei seguenti titoli di provenienza:
 - i beni identificati dalle particelle 89 e 1255 sono stati acquisiti con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Luigi Bettini di Prato del 24/06/1974, Rep. n. 52.331, registrato a Prato il 13/07/1974 al n. 2.361 Vol. 24 e trascritto a _____ il _____ al n. _____ di reg. part.
 - il bene identificato dalla particella 551 è stato acquisito con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Francesca Volkhart di Prato del 22/12/2009, Rep. n. 19.946, registrato a Prato il ____/____/____ al n. _____ e trascritto a Prato il 30/12/2009 al n. 8.665 di reg. part.;
 - il bene identificato dalla particella 552 è stato acquisito con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Francesca Volkhart di Prato del 01/06/2012, Rep. n. 22.661, registrato a Prato il ____/____/____ al n. _____ e trascritto a Prato il 11/06/2012 al n. 3.563 di reg. part.;
 - gli immobili identificati dalle particelle 597 sub. 3, 597 sub. 500 e 910 sub. 500 sono stati acquisiti con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Francesca Volkhart di Prato del 21/12/2012, Rep. n. 23.182, registrato a Prato il 28/12/2012 al n. 13.069 e trascritto a Prato il 28/12/2012 al n. 7.779 di reg. part.;
 - gli immobili identificati dalle particelle 597 sub. 2, 597 sub. 501 e 910 sub. 501 sono stati acquisiti con atto di compravendita ai rogiti del Notaio _____ di _____ del ____/____/____, Rep. n. _____, registrato a _____ il ____/____/____ al n. _____ e trascritto a Prato il ____/____/____ al n. _____ di reg. part.
- che il Promotore, come sopra generalizzato, dà atto che l'intera superficie occupata dal Piano è di sua proprietà;
- che il Promotore, con istanza P.G. n. 148.262 del 23/12/2011, ha proposto all'Amministrazione Comunale il Piano Attuativo P.d.R. n. 282 denominato "Esselunga Viale Galilei" per la realizzazione di un nuovo edificio commerciale nel quale verrà insediata una media struttura di vendita, il supermercato Esselunga, previa demolizione dell'edificio attualmente esistente, già sede del supermercato Esselunga, e di quattro capannoni con destinazione produttiva, due dei quali con un piano primo a destinazione residenziale. Il P.d.R. n. 282 prevede inoltre la realizzazione di un parcheggio e la sistemazione dei tratti della viabilità esistente (via Bologna e viale Galilei) afferenti l'area di intervento.
- che la richiesta di Piano Attuativo è presentata ai sensi dell'art. 23 comma 6 bis delle N.T.A. del R.U. vigente;
- che l'Amministrazione Comunale ha ritenuto di promuovere l'attuazione delle previsioni di Regolamento Urbanistico relative all'area in oggetto con il Piano Attuativo proposto dal Promotore, pur in variante delle stesse previsioni di R.U.;

- che, infatti, per poter dare attuazione al Piano Attuativo P.d.R. n. 282 “Esselunga Viale Galilei” nella versione proposta, si è resa necessaria una variante al Regolamento Urbanistico vigente, contestuale all’approvazione del Piano Attuativo;
- che, a seguito della predetta variante, il vigente R.U. del Comune di Prato conferma l’inserimento delle aree sopra descritte nella U.M.I. 2_2, Schema Direttore SD 5, tipo di intervento ristrutturazione - ri, e prevede per tutte le aree sopra descritte la destinazione d’uso commerciale Tc;
- che il Piano Attuativo P.d.R. n. 282 “Esselunga Viale Galilei” prevede la realizzazione a totale cura e spesa del Promotore di tutte le opere di urbanizzazione previste e compiutamente descritte negli elaborati dello stesso, descritte agli articoli 3, 3bis e 9;
- che il Piano Attuativo P.d.R. n. 282 “Esselunga Viale Galilei”, adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. _____ del _____, ha concluso il proprio iter con la sua approvazione definitiva intervenuta con deliberazione di Consiglio Comunale n. del _____, pubblicata sul BURT n. _____ del _____ ed è costituito dai seguenti elaborati:
 01. Relazione – sett 2013
 02. Relazione paesaggistica – sett 2013
 03. Note integrative alla Conferenza di Servizi – mag 2013
 04. Nulla Osta, Dichiarazioni e Attestazioni – sett 2013
 05. Simulazioni – sett 2013
 06. Tavola 1 – Inquadramento urbano – dic 2011
 07. Tavola 2 - Estratto da Regolamento Urbanistico – dic 2011
 08. Tavola 3.0 – Documentazione fotografica – dic 2011
 09. Tavola 3.1 – Planimetria di rilievo con indicazione delle aree di intervento – dic 2011
 10. Tavola 3.2 – Rilievo dell’area su planimetria CTR con aree di intervento - dic 2011
 11. Tavola 3.3 – Consistenza catastale e sovrapp. perimetro PDR su catastale e RUC – dic 2011
 12. Tavola 3.4* - Rilievo degli edifici esistenti da demolire – mag 2013
 13. Tavola 4.0** - Planimetria generale (progetto) – sett 2013
 14. Tavola 4.1*** – Pianta piano terra - sett 2013
 15. Tavola 4.2*** – Pianta piano primo - sett 2013
 16. Tavola 4.3*** – Pianta piano interrato - sett 2013
 17. Tavola 4.4** – Prospetti - sett 2013
 18. Tavola 4.5*** – Sezioni - sett 2013
 19. Tavola 4.6*** – Schema smaltimenti - sett 2013
 20. Tavola 4.7** - Planimetria di progetto sovrapposta con RU – sett 2013
 21. Tavola 4.8 – Fotoinserimenti - sett 2013
 22. Tavola 5.0** - Calcolo superfici e volume – mag 2013
 23. Tavola 5.1*** - Verifica standard urbanistici – sett 2013
 24. Tavola 5.2** - Verifica aree permeabili – sett 2013
 25. Tavola 5.3*** - Verifica legge 13/89 e DM 236/89 – sett 2013
 26. Verifica dei requisiti acustici passivi degli edifici
 27. Valutazione previsionale di impatto acustico
 28. Valutazione previsionale di clima acustico
 29. Relazione di fattibilità geologica
 30. Tavola 1 - Indagini geologiche – Inquadramento generale
 31. Tavola 2 - Indagini geologiche – Estratti da RU Comune di Prato
 32. Tavola 3 - Indagini geologiche – Estratti da quadro conoscitivo PTC Provincia di Prato 2008
 33. Tavola 4 - Indagini geologiche – Estratti da PAI Autorità di Bacino F. Arno
 34. Tavola 5 - Indagini geologiche – Carte di pericolosità geomorfologica, idraulica e sismica
 35. Tavola 6 - Indagini geologiche – Carte di fattibilità geomorfologica, idraulica e sismica
 36. Inserto relativo allo Studio della mobilità e quadro delle proposte progettuali redatto da Policreo S.r.l – Allegato A – Parte 1 di 2
 37. Inserto relativo allo Studio della mobilità e quadro delle proposte progettuali redatto da Policreo S.r.l – Allegato A – Parte 2 di 2
 38. Tav. PP/01 – elenco elaborati del progetto preliminare infrastrutture redatto da Policreo
 39. Tav. PP/02 – relazione tecnico-illustrativa – progetto infrastrutture redatto da Policreo
 40. Tav. PP/03 – documentazione fotografica – progetto infrastrutture redatto da Policreo
 41. Tav. PP/04 – planimetria stato di fatto – progetto infrastrutture redatto da Policreo
 42. Tav. PP/05 – planimetria di progetto – progetto infrastrutture redatto da Policreo
 43. Tav. PP/06 – planimetria raffronto tra stato di fatto e progetto – progetto infrastrutture redatto da Policreo

- 44. Tav. PP/07 – planimetria di progetto con segnaletica – progetto infrastrutture redatto da Policreo
- 45. Tav. PP/07.1 – particolare intersezione viale Galilei-via Marradi – progetto infrastrutture redatto da Policreo
- 46. Tav. PP/07.2 – particolare intersezione viale Galilei con tratto prospiciente il supermercato – progetto infrastrutture redatto da Policreo
- 47. Tav. PP/08 – planimetria di progetto con verifica visibilità - progetto infrastrutture redatto da Policreo
- 48. Tav. PP/09 – sezioni trasversali tipo - progetto infrastrutture redatto da Policreo
- 49. Tav. PP/10 – profili longitudinali di progetto - progetto infrastrutture redatto da Policreo
- 50. Tav. PP/11 – opere d'arte minori e di arredo urbano - progetto infrastrutture redatto da Policreo

Tutto ciò premesso, le parti convengono e stipulano quanto segue:

ART. 1 - Premesse ed allegati

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

ART. 2 - Modalità attuative del Piano di Recupero

La trasformazione urbanistica-edilizia degli immobili descritti in premessa avverrà tramite Permesso di Costruire, da redigersi in conformità al Piano di Recupero n. 282 "Esselunga Viale Galilei" approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. _____ del _____, nonché in conformità alle prescrizioni ed obbligazioni derivanti dalla presente Convenzione.

ART. 3 - Opere di urbanizzazione

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

- a) eseguire direttamente a propria cura e spese le opere di urbanizzazione** previste dal Piano Attuativo, insistenti sulle aree descritte alle successive lettere "b)" e "c)" nonché su aree di proprietà comunale esterne al perimetro del Piano e sulle aree di cui al successivo art. 5 comma 4, complete e funzionanti in ogni loro aspetto, anche per quanto inerente la realizzazione e/o l'adeguamento degli impianti di intercettazione e smaltimento acque, approvvigionamento idropotabile, illuminazione pubblica, distribuzione energia elettrica e gas metano, rete telefonica, nonché per una adeguata segnaletica stradale verticale ed orizzontale. Le opere, rappresentate nelle Tavole 4.0** e PP/06 del Piano, che in copia conforme all'originale si allegano al presente atto rispettivamente sotto le lettere ___ e ___, consistono in:
- realizzazione di rotatoria tra viale Galilei, in corrispondenza dell'accesso al supermercato, e via Torricini;
 - risistemazione di viale Galilei;
 - realizzazione della rotatoria tra via Marradi e viale Galilei;
 - realizzazione di scala in c.a. e rampa di collegamento fra il marciapiede di viale Galilei e il parcheggio di via Marradi, posto a quota inferiore;
 - rifacimento del tappeto d'usura previa fresatura e risanamenti, ove necessario, della strada senza sfondo compresa fra il parco giochi di via Marradi e la scuola comunale "Meucci", nel tratto tra il punto di arrivo della nuova rampa/scala di collegamento pedonale dal viale Galilei, di cui al precedente punto, e il termine della strada;
 - realizzazione di marciapiedi nel tratto nord di via Bologna;
 - realizzazione di un nuovo parcheggio privato ad uso pubblico e relativo marciapiede in via Bologna, in corrispondenza dell'area di carico-scarico del supermercato;
 - realizzazione di parcheggi privati ad uso pubblico e relativo verde di corredo, fra l'edificio di nuova realizzazione e il viale Galilei.

Si precisa che le opere di cui al quinto alinea dell'elencazione che precede non sono graficamente rappresentate nei sopra allegati elaborati tecnici (Tavole 4.0** e PP/06 del Piano), in quanto la realizzazione di tale intervento urbanizzativo è stata prescritta e dettagliata in sede di esame del Piano da parte della Commissione Urbanistica, Ambiente e Protezione Civile nella seduta del 29/10/2013, ma dovranno essere regolarmente rappresentate da idonea documentazione in sede di presentazione del titolo edilizio.

- b) cedere a titolo gratuito al Comune di Prato**, con le modalità indicate dal successivo art. 10, le aree su cui insistono le opere di urbanizzazione non già di proprietà comunale e non destinate a rimanere di proprietà privata ma aperte all'uso pubblico, libere da pesi, censi, servitù passive, livelli, ipoteche, diritti colonici, trascrizioni passive e vincoli pregiudiziali, previo, ove necessario per

individuare le aree urbanizzate, Tipo di Frazionamento catastale da predisporre a cura e spese del Promotore, per una superficie di circa mq. 298,00 meglio evidenziata con colore giallo nella planimetria che si allega al presente atto sotto la lettera ___ ed individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Prato nel foglio di mappa 16 da porzione della particella 89;

- c) **mantenere in uso pubblico**, secondo le norme del codice civile in materia di servitù prediali e attenendosi alle pattuizioni e condizioni esplicate al successivo art. 3bis, le aree su cui insistono le opere di urbanizzazione destinate dal Piano a rimanere di proprietà privata, per una superficie complessiva di circa mq. 9.280,00 meglio evidenziata con colore rosso nella planimetria sopra allegata al presente atto sotto la lettera ___ ed individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Prato nel foglio di mappa 16 da porzione delle particelle 89, 552 e 685 e dall'intera particella 1255;
- d) **rispettare**, nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione, la normativa vigente in materia di opere pubbliche, attenendosi, per il reperimento delle ditte esecutrici, alle indicazioni procedurali che saranno fornite, a seguito di apposita richiesta, dai competenti uffici comunali in sede di rilascio del titolo abilitativo edilizio;
- e) **cedere al Comune**, senza alcun altro corrispettivo se non lo scomputo di cui ai successivi punti previsto dalla normativa edilizia di cui in prosieguo, le opere di urbanizzazione realizzate, descritte alla precedente lettera "a)" limitatamente a quelle su aree previste in cessione all'A.C. o già di proprietà comunale. La cessione dovrà avvenire con le modalità indicate dal successivo art. 10;
- f) **presentare** in sede di richiesta di Permesso di Costruire, il progetto tecnico economico definitivo delle opere di urbanizzazione, redatto in conformità agli elaborati del Piano allegati alla D.C.C. n. _____ del _____ e in base alle indicazioni che saranno fornite, a seguito di apposita richiesta, dai competenti servizi del Comune di Prato, completo di perizia di stima delle opere e di comunicazioni aggiornate degli enti erogatori, che consenta il completo esame, il rilascio del parere favorevole e l'approvazione da parte dei competenti uffici comunali;
- g) **presentare ai fini** del rilascio del Permesso di Costruire, a copertura della completa e corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione e della cessione gratuita o asservimento all'uso pubblico dei relativi sedimi, idonea garanzia finanziaria di cui al successivo art. 11;
- h) **realizzare tali opere secondo il progetto tecnico economico definitivo**, approvato da parte del Servizio Mobilità, Strade, Centro Storico e Cimiteri del Comune di Prato, nel rispetto della legislazione e normativa tecnica vigente o eventualmente intervenuta successivamente al presente atto, nonché degli specifici disciplinari e regolamenti vigenti e delle indicazioni che forniranno i Servizi comunali competenti per materia o gli Enti erogatori di ciascun servizio, opportunamente contattati;
- i) **osservare e fare osservare** norme e regolamenti sulla tutela, la protezione, l'assicurazione e l'assistenza dei lavoratori;
- j) **eseguire** a propria cura e spese i necessari collaudi tecnici e a **presentare** ai competenti uffici comunali tutti i documenti e le certificazioni necessari all'ottenimento della convalida delle opere ed alla successiva cessione gratuita e asservimento all'uso pubblico delle relative aree di sedime, secondo quanto previsto dal successivo art. 8;
- k) **versare** al Comune di Prato, all'atto del ritiro del Permesso di Costruire, con le modalità ed i tempi da questo previsti:
 - il saldo eventualmente derivante dalla differenza tra il contributo di cui all'art. 120 della L.R. n. 1/05 commisurato agli oneri di urbanizzazione e l'importo massimo scomputabile delle opere di urbanizzazione poste a carico del Promotore ed elencate alla precedente lettera "a)", limitatamente a quelle previste in cessione all'Amministrazione Comunale. Il saldo, correlato alla consistenza complessiva del Piano, dovrà essere corrisposto in un'unica soluzione, al momento del ritiro del Permesso di Costruire;
 - il contributo di cui all'art. 121 della L.R. n. 1/05, commisurato al costo di costruzioneI contributi che precedono verranno determinati secondo la disciplina vigente al momento del rilascio del Permesso di Costruire.
- l) **versare all'Amministrazione Comunale gli oneri di urbanizzazione** a conguaglio nel caso in cui l'importo delle opere di urbanizzazione, collaudate positivamente, sia inferiore all'importo scomputato;
- m) **provvedere alla monetizzazione** del 50% degli standard dovuti e non previsti in loco, pari a complessivi mq. 2.396,32, per un importo che sarà calcolato secondo i criteri e le tariffe vigenti al momento della effettuazione del pagamento, e che sarà corrisposto al Comune di Prato al momento del ritiro del Permesso di Costruire, contestualmente al pagamento del contributo di costruzione, senza possibilità di rateizzazione;

2. **La cessione delle aree**, la realizzazione e la cessione delle opere di urbanizzazione e i contributi da versare al Comune, di cui al presente articolo, sono assorbenti di quanto previsto al 1° e 2° punto del 5° comma dell'art. 28 della L. 17.08.1942 n.1150 e dell'art. 70 della L.R. n. 1/05.
3. **Il Comune di Prato** si impegna a mettere a disposizione del Promotore le aree di proprietà comunale esterne al perimetro del Piano interessate dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al presente articolo.

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

1. **Relativamente alle aree interessate** dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al precedente articolo che il Piano prevede rimangano di proprietà del Promotore e ne sia garantito l'uso pubblico, il Promotore, ai sensi delle disposizioni dell'art. 30 c. 7 delle N.T.A. del vigente Regolamento Urbanistico, si impegna per sé, suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo a:
 - **mantenere in uso pubblico**, secondo le norme del codice civile in materia di servitù prediali, le aree di cui alla lettera "c)" del comma 1 del precedente art. 3, su cui insistono le opere di urbanizzazione non previste in cessione dalla presente convenzione;
 - **costituire formalmente e trascrivere servitù di uso pubblico** sulle aree in oggetto, una volta realizzate e convalidate le relative opere, con le stesse modalità, condizioni, tempi e con lo stesso atto pubblico notarile di cui alla lettera "b)" del comma 1 del precedente art. 3 ed al successivo art. 10;
 - **non variare la destinazione d'uso** dell'area;
 - **gestire direttamente, sostenendone interamente i costi**, le opere realizzate garantendo alla cittadinanza il diritto di accesso e di utilizzo indiscriminato dell'area a titolo gratuito, senza porre limitazioni alla fruibilità della stessa per motivi legati al sesso, alla razza, alla lingua, alla religione, alle opinioni politiche, alle condizioni personali e sociali degli utenti, durante l'orario di apertura del negozio ed anche, su specifica richiesta dell'Amministrazione Comunale, negli orari di chiusura in caso di eventi o manifestazioni;
 - **adempiere, a propria cura e spese**, alla vigilanza, al controllo e alla custodia degli immobili;
 - **garantire l'efficienza, l'integrità e la pulizia delle opere** a propria cura e spese, facendosi carico della manutenzione ordinaria e straordinaria delle stesse, della riparazione e del ripristino di eventuali deterioramenti causati anche dall'uso, anche in seguito alla stipulazione dell'atto pubblico di costituzione della servitù di uso pubblico;
 - **farsi carico, anche successivamente alla formale costituzione** della suddetta servitù di uso pubblico, della responsabilità civile connessa all'uso delle opere per eventuali danni a terzi, stipulando, successivamente all'apertura all'uso pubblico dell'area, apposita polizza assicurativa.
2. **Il Promotore riconosce all'Amministrazione comunale** il potere di verificare mediante proprio personale incaricato la rispondenza della gestione degli immobili ai criteri e condizioni di cui al presente articolo, e di adottare, in sede di autotutela, i provvedimenti necessari ad assicurare l'indiscriminata fruibilità della stessa;
3. **La violazione anche di uno solo degli obblighi** di corretta gestione degli immobili di cui al presente articolo comporterà l'applicazione, previa diffida ad adempiere entro un congruo termine, di una penale fino alla misura del 5 % del valore risultante dalla perizia estimativa delle opere di urbanizzazione.
4. **La validità delle obbligazioni** di cui al presente articolo è pattuita in anni venti dalla data di stipula della presente convenzione e comunque avrà termine a seguito di modifica del Regolamento Urbanistico che preveda una diversa destinazione per i parcheggi asserviti e comunque fino all'adeguamento a questa;
5. **Alla scadenza della validità**, ferma restando la destinazione pubblica degli immobili, l'A.C. avrà diritto di acquisire la proprietà delle aree a standard ex D.M. n. 1444/68 costituite dal parcheggio privato ad uso pubblico e relativo marciapiede in fregio a via Bologna, in corrispondenza dell'area di carico-scarico del supermercato, versando al proprietario una somma di denaro a titolo di corrispettivo pari al costo di costruzione delle opere attualizzato al momento dell'acquisto, comprensivo del valore delle aree determinato con riferimento al prezzario comunale vigente valido ai fini dello scomputo; il Promotore, anche per i suoi eventuali aventi causa, garantisce sin d'ora che al momento dell'acquisizione gli immobili saranno liberi da servitù passive, censi, livelli, ipoteche, diritti colonici, trascrizioni passive e vincoli pregiudiziali, obbligandosi a rilevare indenne e difendere il Comune in ogni caso di evizione e molestia a norma di legge;
6. **Nel caso in cui l'A.C. non si avvalga di tale diritto** le parti procederanno al rinnovo della presente convenzione mediante un apposito atto pubblico notarile le cui spese faranno interamente carico al Promotore e ai suoi eventuali aventi causa. Qualora le parti non procedano al rinnovo della Convenzione entro 90 giorni dalla scadenza, le obbligazioni di cui al presente articolo si intenderanno tacitamente rinnovate per un periodo pari a quello della Convenzione originaria.

7. **In caso di alienazione a terzi** degli immobili, l'A.C. si riserva l'esercizio del diritto di prelazione al prezzo di cessione così come determinato al precedente comma 5. L'esercizio del diritto di prelazione da parte dell'A.C. dovrà essere comunicato nel termine di 60 giorni dalla data della comunicazione dell'intenzione di vendere da parte del Promotore, da effettuarsi mediante raccomandata A.R., e dovrà prevedere la consegna del bene contestuale all'atto di trasferimento. Qualora l'A.C. non si avvallesse del diritto di prelazione e l'immobile venisse alienato a terzi, tutte le pattuizioni di cui al presente articolo, ovvero della convenzione eventualmente rinnovata, dovranno essere contenute negli atti di trasferimento.
8. **La progettazione, la realizzazione e la convalida** di queste opere, per quanto non diversamente pattuito nel presente articolo, seguirà la disciplina generale prevista dalla presente convenzione per le opere di urbanizzazione, anche in riferimento alla prestazione delle necessarie garanzie finanziarie, fermo restando che il loro costo di costruzione non costituirà importo scomputabile dal contributo ex art 120 L.R. n. 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 richiedere nei termini di validità del Piano Attuativo. La richiesta dovrà essere completa di tutti gli elaborati previsti dal vigente Regolamento Edilizio Comunale, approvato con delibera di C.C. n. 81 del 01/04/2004 e successive modifiche ed integrazioni, e dalla presente convenzione, salvo altre integrazioni che i competenti uffici comunali riterranno di volta in volta necessarie.
2. In particolare **la richiesta di Permesso di costruire dovrà contenere** il progetto tecnico economico definitivo delle opere di urbanizzazione, redatto in conformità agli elaborati del Piano allegati alla D.C.C. n. _____ del _____ ed in base alle indicazioni che saranno fornite dai competenti Servizi del Comune di Prato, composto da relazione tecnico-descrittiva, elaborati grafici plano-altimetrici di progetto, planimetria delle aree da cedere, perizia di stima delle opere ammesse allo scomputo, comunicazioni aggiornate degli enti erogatori e copia conforme all'originale del presente atto e da tutti i documenti previsti dalla vigente normativa in materia e dai vigenti regolamenti comunali, tale da consentire il completo esame, il rilascio del parere favorevole e l'approvazione da parte dei competenti uffici comunali;
3. **Il progetto** tecnico economico definitivo dovrà altresì contenere una perizia estimativa del costo di costruzione delle opere di urbanizzazione, redatta con riferimento al prezzario comunale vigente, che in sede di istruttoria del titolo edilizio sarà verificata e convalidata dai competenti Servizi comunali, i quali procederanno alla quantificazione degli importi da scomputare dal contributo relativo agli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 120 della L.R. n. 1/05. L'importo scomputabile afferisce al costo di costruzione delle sole opere previste in cessione al Comune di Prato, con esclusione delle opere destinate a rimanere di proprietà privata ma aperte all'uso pubblico, e non comprende il valore delle aree previste a funzioni pubbliche e da cedere al Comune di Prato.
4. **Lo scomputo sarà** operato per un importo massimo corrispondente all'ammontare degli oneri di urbanizzazione, salvo l'obbligo per il Promotore di corrispondere il conguaglio nel caso in cui quest'ultimo ammontare risulti superiore all'importo scomputabile. Qualsiasi altra ulteriore pretesa, per qualsiasi ragione o titolo, ivi comprese variazioni dei prezzi, difficoltà sopravvenute o altre cause, è tassativamente esclusa dallo scomputo, fatto salvo quanto previsto al successivo art. 6 comma 7. Tra lo scomputo degli oneri e l'obbligazione di realizzare e cedere le opere di urbanizzazione non vi è alcun nesso di corrispettività: il Promotore si impegna infatti a realizzare e cedere tutte le opere previste dal Piano anche nel caso in cui il loro costo di costruzione superi l'importo degli oneri di urbanizzazione scomputabili.

ART. 5 - Obbligazioni specifiche in relazione all'intervento

1. Il Promotore si impegna a produrre, contestualmente alla richiesta del Permesso di Costruire, le Attestazioni degli Enti Erogatori relative alle linee di adduzione telefonica e del gas metano (Telecom ed Estra reti gas) e ad adempiere a quanto verrà richiesto dagli Enti per la funzionalità del nuovo corpo di fabbrica.
2. Oltre ai contributi di cui al precedente art. 3 comma 1, il Promotore si impegna, per sé ed e per i suoi eventuali successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, a corrispondere al Comune di Prato, al momento del ritiro del Permesso di Costruire, senza possibilità di rateizzazione, la somma di € 85.000,00 (ottantacinquemila/00), quale contributo compensativo extra oneri non scomputabile per il miglioramento della sostenibilità urbanistica dell'intervento edilizio proposto, da destinare alla ristrutturazione dei giardini con Anfiteatro di S. Lucia prospicienti alla via De Amicis.
3. Il Promotore si impegna a produrre, contestualmente alla richiesta del Permesso di Costruire, la relazione di fattibilità geologica - geotecnica che dovrà essere integrata da un'indagine preliminare ai fini della compatibilità ambientale dell'area e delle possibili sorgenti di rischio ambientali presenti, per le quali si

ipotizzano problematiche legate alla salubrità del suolo, al fine di assicurare gli adempimenti di tutela del suolo e dell'ambiente previsti dal D.P.G.R.T. 32/R/01 e dal Piano Provinciale per la bonifica, la messa in sicurezza e il ripristino ambientale delle aree inquinate della Provincia di Prato (DCP 90/05, BURT del 12/04/2006 n. 15). Tali indagini, redatte da un tecnico abilitato, dovranno documentare le attività produttive, attuali e pregresse, svolte nell'area e le possibili sorgenti di rischio ambientale presenti, in base alle quali si possono ipotizzare contaminazioni del suolo. La documentazione dovrà essere costituita da planimetrie generali d'insieme dello stato pre-esistente dove sono individuate le funzioni produttive e le destinazioni d'uso degli immobili (es. se trattasi di una ex tintoria, dove erano poste le vasche di tintura e le cabine di trasformazione; se trattasi di un sito dove pre-esisteva un distributore di carburanti, dove erano i serbatoi, ecc...), individuazione degli eventuali elementi di rischio, documentazione fotografica, relazione o quant'altro necessario; comprenderà, altresì, una relazione di professionista abilitato che, sulla base degli elementi raccolti, indichi la necessità o meno del Piano di caratterizzazione comprendente il Piano di investigazione, redatto ai sensi dell'art. 242 del D. Lgs. n. 152/06 o quant'altro necessario;

4. Il Promotore si impegna ad esperire ogni utile tentativo per conseguire bonariamente, al di fuori del procedimento espropriativo, la proprietà delle aree di terreno interessate dalla realizzazione della rotatoria stradale all'intersezione tra viale Galilei e via Marradi che all'attualità non sono nella piena ed intera proprietà del Promotore né del Comune di Prato e che pertanto dovranno essere preventivamente acquisite dal Promotore e cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale a seguito dell'esecuzione e della convalida della suddetta opera stradale, con le modalità indicate dal successivo art. 10, e si impegna altresì, in caso di dimostrata impossibilità di addivenire ad un'intesa per l'acquisizione bonaria di tutte le superfici necessarie, a comunicare all'Amministrazione Comunale, entro 90 giorni dalla stipula del presente atto, e comunque prima della presentazione della richiesta del Permesso di Costruire, l'effettiva necessità di attivare la procedura espropriativa per l'acquisizione in favore del Comune di Prato delle consistenze ancora non conseguite, e a presentare entro i successivi 30 giorni il progetto tecnico economico definitivo dell'opera, comprensivo in particolare di piano particellare d'esproprio, planimetria generale d'esproprio e perizia di stima delle indennità espropriative, la quale dovrà conformarsi alle indicazioni che saranno fornite dall'Ufficio Espropri ed ottenere il visto di congruità da parte di detto Ufficio, onde consentire l'attivazione della procedura espropriativa per l'acquisizione delle aree necessarie, i cui costi faranno interamente carico al Promotore, il quale si impegna, per sé ed e per i suoi eventuali successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, a sostenere tutte le spese necessarie per le indennità di esproprio e di eventuale occupazione temporanea, comunque definite anche a seguito di contenzioso, e le relative spese tecniche, legali e notarili e gli oneri fiscali (spese di registrazione, trascrizione, volturazione catastale ed altre eventualmente necessarie), ed ogni altro onere connesso a tale procedura, quali frazionamenti catastali (la cui redazione sarà a cura del Promotore) ed eventuali terne arbitrali.

A seguito dell'istruttoria, ottenuto il visto di conformità da parte dei competenti uffici, il Comune apporrà il vincolo preordinato all'espropriazione ed approverà il progetto definitivo delle opere, dichiarandone la pubblica utilità, consentendo l'attivazione da parte dell'Ufficio Espropri della procedura espropriativa delle aree necessarie, che saranno messe a disposizione del Promotore dopo l'emissione del relativo decreto di esproprio.

Nell'ambito della procedura espropriativa, il Promotore accetterà incondizionatamente le determinazioni delle indennità risultanti da rideterminazione e/o aggiornamento amministrativo da parte del Comune, effettuate prima dell'emissione del decreto d'esproprio, anche a seguito di osservazioni o documentazioni pervenute dai proprietari espropriandi ai fini della determinazione del valore da attribuire alle aree. In tale sede il Comune consentirà al Promotore di intervenire su osservazioni delle ditte espropriande, a soli fini consultivi, restando inteso che la statuizione circa le indennità provvisorie da offrire ai sensi dell'art. 20 del D.P.R. n. 327/2001 sarà di esclusiva competenza del Dirigente dell'Ufficio Espropri.

Il Promotore si impegna a spiegare intervento volontario nell'eventuale causa di determinazione delle indennità di espropriazione intentata dai proprietari espropriandi. Il mancato intervento sarà considerato come comportamento contrario alla buona fede. Il Promotore accetterà inoltre incondizionatamente le determinazioni delle indennità definitive risultanti da provvedimento della Commissione Provinciale Espropri o dell'eventuale terna arbitrale nominata ai sensi dell'art. 21 del D.P.R. n. 327/2001, e da sentenze, ancorché non passate in giudicato, o da transazione stipulata tra Comune e proprietari, nel procedimento di definizione delle quali il Comune consentirà al Promotore di intervenire a soli fini consultivi.

Il Promotore si impegna, anche per i suoi eventuali aventi causa a qualsiasi titolo, a corrispondere, entro e non oltre 30 gg. dalla data di efficacia della dichiarazione di pubblica utilità, le somme necessarie all'offerta delle indennità provvisorie e le relative spese accessorie, tecniche e oneri fiscali (spese di

registrazione, trascrizione, volturazione catastale ed altre eventualmente necessarie), somme che saranno determinate dall'Ufficio Espropri del Comune di Prato in base alla perizia vistata dallo stesso Ufficio, approvata assieme al progetto definitivo. Tale perizia e le corrispondenti somme che saranno versate dal Promotore hanno ed avranno esclusivamente valore provvisorio, restando inteso che nel corso del procedimento, ai sensi dell'art. 20 del D.P.R. 327/2001, l'Ufficio Espropri del Comune di Prato potrà, ove ritenuto necessario, rimodulare ed adeguare tali indennità. Il Promotore si impegna pertanto, anche per i suoi eventuali aventi causa a qualsiasi titolo, a corrispondere entro 30 gg. dalla richiesta del Comune le eventuali maggiori somme integrative derivanti dalla rideterminazione e/o aggiornamento amministrativo delle indennità da parte del Comune di Prato e dalla determinazione delle indennità definitive o risultanti da transazione o sentenza oltre alle relative spese tecniche, notarili e oneri fiscali, per consentire al Comune la corretta applicazione della procedura scandita dal D.P.R. n. 327/2001.

Contestualmente al versamento delle indennità provvisorie, il Promotore, a garanzia di eventuali maggiori costi che dovessero derivare dalla rideterminazione e/o aggiornamento amministrativo delle indennità espropriative, dalla determinazione delle indennità definitive, da contenziosi in materia di tali indennità e dalle relative maggiori spese accessorie, tecniche, notarili e fiscali, presterà a favore del Comune di Prato idonea fidejussione bancaria, polizza fidejussoria o contratto autonomo di garanzia di importo pari al totale delle indennità provvisorie versate e delle relative spese accessorie, tecniche ed oneri fiscali moltiplicato per il coefficiente 1,5 (uno virgola cinque), avente i requisiti di cui al successivo art. 11 comma 2, garanzia che potrà essere ridotta, fino al suo totale svincolo, degli importi corrispondenti al valore delle aree per le quali sia stata determinata in modo inoppugnabile l'indennità definitiva di esproprio e di occupazione temporanea, purché siano state versate dal Promotore le maggiori somme necessarie. Tuttavia non si procederà allo svincolo della garanzia nel caso di contenzioso sulle indennità di esproprio per l'importo pari al valore stimato del bene oggetto di contenzioso moltiplicato per 1,5.

5. In considerazione del fatto che parte delle opere oggetto del precedente art. 3bis insisterà sul sedime della Gora del Gorone, di proprietà del Demanio dello Stato, il Promotore si impegna ad ottenere, ai fini del rilascio del titolo edilizio abilitativo dell'intervento, l'autorizzazione ad eseguire i lavori di realizzazione delle opere e la concessione in uso dell'area demaniale di insistenza da parte delle Pubbliche Amministrazioni competenti in materia, sostenendo tutte le relative spese, inclusi diritti di istruttoria e di sopralluogo, depositi cauzionali e canoni demaniali, i quali, in particolare, faranno carico al Promotore anche successivamente alla costituzione della servitù di uso pubblico di cui al precedente art. 3bis.

ART. 6 - Esecuzione delle opere di urbanizzazione

1. **La realizzazione delle opere di urbanizzazione** previste in cessione al Comune di Prato di cui al precedente art. 3, trova esclusivo titolo negli articoli 28 della legge urbanistica, nell'art. 16 del D.P.R. n. 380/01 e negli art. 70 e 127 della L.R. n. 1/05.
2. **Le opere dovranno** essere eseguite conformemente al progetto tecnico economico definitivo delle opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 4, esaminato favorevolmente ed approvato da parte dei competenti Servizi comunali, nel rispetto della legislazione e normativa tecnica vigente o eventualmente intervenuta successivamente al presente atto, nonché allo specifico disciplinare tecnico comunale vigente ed alle indicazioni che forniranno gli Uffici comunali competenti per materia o gli Enti erogatori di ciascun servizio, opportunamente contattati.
3. **Le aree oggetto di urbanizzazione** previste in cessione all'A.C. non dovranno presentare sottostanti o sovrastanti strutture private, quali ad esempio pozzetti, fosse biologiche, scarichi privati, interrati, griglie di aerazione, ecc.. Ove l'acquisizione anche parziale della piena e libera proprietà di dette aree non fosse possibile in considerazione dell'esistenza di siffatte strutture, la garanzia finanziaria di cui al successivo art. 11 non potrà essere svincolata ma soltanto ridotta nel suo ammontare, qualora il Comune di Prato lo ritenesse ammissibile in considerazione del corretto e tempestivo adempimento delle obbligazioni assunte con il presente atto, fino a quando il Promotore o suoi aventi causa non avranno versato all'A.C. la corrispondente quota degli oneri di urbanizzazione di cui al precedente art. 3, scomputati in ragione dell'esecuzione su di esse di opere di urbanizzazione, e non avranno costituito formalmente e trascritto, a propria integrale cura e spese, servitù di uso pubblico sulla porzione di tali aree gravata da siffatte strutture, una volta realizzate e convalidate le relative opere, con le stesse modalità, condizioni, tempi e con lo stesso atto pubblico notarile di cui alla lettera "b)" del comma 1 del precedente art. 3 e di cui al successivo art. 10. In tale ipotesi, considerato che le aree asservite rimarranno di proprietà privata, l'efficienza, la manutenzione e la pulizia di dette opere saranno a completo carico del Promotore e dei suoi eventuali aventi causa, anche in seguito alla formale costituzione della servitù di uso pubblico, come pure sarà a suo carico la responsabilità civile per eventuali danni a terzi.

4. **L'esecuzione delle opere** a perfetta regola d'arte dovrà avvenire nei tempi fissati dall'atto abilitativo, secondo le modalità e le fasi scandite dalla deliberazione di Consiglio Comunale n. 241 del 13 novembre 1997.
5. **Nel corso dei lavori** il Comune di Prato potrà verificare la corrispondenza delle opere ed il rispetto degli obblighi assunti con il presente atto, mediante sopralluoghi periodici da parte di Funzionari dei propri competenti uffici.
6. **L'efficienza, la manutenzione e la pulizia** delle opere realizzate saranno a completo carico del Promotore e suoi eventuali aventi causa fino a quando le opere stesse, regolarmente ultimate e convalidate, non saranno prese in carico dall'A.C. mediante emanazione di apposita ordinanza, a seguito della quale sarà trasferito al Comune di Prato l'onere della manutenzione ordinaria. Relativamente alle opere previste in cessione all'A.C., con il definitivo passaggio di proprietà delle opere con i relativi sedimi non già di proprietà comunale verrà trasferito al Comune anche l'onere della manutenzione straordinaria delle opere nonché ogni responsabilità connessa all'uso delle stesse, inclusa la responsabilità civile per eventuali danni a terzi, che fino a tale momento sarà a carico del Promotore. Considerato che le opere di urbanizzazione primaria realizzate sulle aree di cui al comma 1 lettera "c)" del precedente art. 3 rimarranno di proprietà privata del Promotore o dei suoi eventuali aventi causa, l'efficienza, la manutenzione e la pulizia di dette opere sarà a completo carico dello stesso Promotore e suoi eventuali aventi causa, anche in seguito alla formale costituzione della servitù di uso pubblico, come pure sarà a suo carico la responsabilità civile per eventuali danni a terzi.
7. **Il Promotore si obbliga** inoltre a apportare quelle modifiche di carattere non sostanziale e quelle integrazioni che i Servizi tecnici comunali o gli Enti erogatori dei pubblici servizi reputeranno necessarie in funzione dell'effettivo stato dei luoghi (anche ipogei), senza acquistare il diritto a rimborsi o ulteriori scomputi, purché tali modifiche ed integrazioni siano rese necessarie dalla correzione di errori o carenze progettuali, da intervenute innovazioni normative o da esigenze di pubblica sicurezza.

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

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

ART. 8 - Collaudo delle opere di urbanizzazione

1. **Il Promotore si impegna a:**
 - **far eseguire a propria cura e spese** i necessari collaudi tecnici ed impiantistici (collaudi statici, elettrici, elettromeccanici, idraulici, dei sottoservizi, del verde pubblico) delle opere di urbanizzazione realizzate, da parte di soggetti aventi i necessari requisiti secondo la vigente normativa legislativa ed i vigenti Regolamenti comunali;
 - **richiedere** al Servizio Mobilità, Strade, Centro Storico e Cimiteri del Comune di Prato, entro i termini di validità del titolo edilizio e comunque antecedentemente all'effettivo utilizzo degli immobili destinati a funzioni private, il collaudo e la convalida delle opere ultimate, allegando i certificati di collaudo tecnici, elettrici, elettromeccanici, idraulici e dei sottoservizi, i frazionamenti catastali necessari per la cessione delle aree di sedime al Comune e tutte le altre attestazioni, certificazioni e dichiarazioni di conformità richieste dalla normativa e dai disciplinari vigenti in materia, necessarie ad ottenere la convalida delle opere;
 - **eliminare difetti e/o difformità** rispetto ai progetti eventualmente rilevati in sede di convalida e a riparare e completare le opere secondo le risultanze del collaudo, consapevole che, una volta trascorso il termine all'uopo prescritto dal Servizio Mobilità, Strade, Centro Storico e Cimiteri senza che l'esecutore delle opere vi abbia provveduto, il Comune avrà diritto di fare eseguire i lavori direttamente, avvalendosi della garanzia di cui al successivo art. 11.

2. **La convalida delle opere**, verificato il collaudo con esito positivo di tutte le opere previste dal Piano, sarà effettuata dal Servizio Mobilità, Strade, Centro Storico e Cimiteri del Comune di Prato su richiesta del Promotore entro il termine previsto dal vigente Regolamento comunale per il procedimento amministrativo, attualmente pari a _____ giorni dalla relativa istanza. Il Promotore dovrà allegare alla richiesta tutti i predetti certificati di collaudo tecnici, elettrici, elettromeccanici, idraulici e dei sottoservizi, i frazionamenti catastali necessari per la cessione dell'area di sedime al Comune e tutte le altre attestazioni, certificazioni e dichiarazioni di conformità richieste dalla normativa e dai disciplinari vigenti in materia.
3. **Il Comune si riserva la facoltà** di procedere al collaudo ed alla convalida parziale delle opere di urbanizzazione, a seguito dell'acquisizione dei relativi collaudi tecnici ed attestazioni, nonché alla presa in consegna provvisoria, unicamente per lotti funzionali, funzionanti e collaudati. Nelle more del collaudo finale, le opere di urbanizzazione regolarmente ultimate potranno essere prese in consegna dal Comune, mediante sottoscrizione di apposito verbale di presa in consegna provvisoria o emanazione di apposita ordinanza, anche per singoli lotti funzionali, funzionanti e collaudati. Ferma restando la responsabilità del Promotore per eventuali difetti o difformità di esecuzione, con la sottoscrizione di tale verbale o l'emanazione di tale ordinanza verrà trasferito al Comune l'onere della manutenzione ordinaria relativamente alle opere previste in cessione dalla presente convenzione.
4. **Con il definitivo passaggio** di proprietà delle opere di urbanizzazione con i relativi sedimi previsti in cessione, verrà trasferito al Comune di Prato anche l'onere della manutenzione straordinaria delle opere, nonché ogni responsabilità connessa all'uso delle stesse, ferma restando la garanzia decennale sull'esecuzione delle medesime di cui all'art. 1669 del Codice Civile, che avrà decorrenza a partire dalla data di emissione del provvedimento di convalida, mentre relativamente alle aree e alle opere che resteranno di proprietà privata ma destinate all'uso pubblico, di cui al comma 1 lettera "c)" del precedente art. 3, la manutenzione e la responsabilità civile connessa all'uso delle stesse faranno carico al Promotore e suoi eventuali aventi causa anche successivamente alla stipulazione dell'atto di costituzione della servitù di uso pubblico di cui al precedente art. 3bis
5. **Il Comune si riserva la facoltà** infine di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e a quanto altro si renda necessario fino alla definitiva acquisizione o asservimento all'uso pubblico delle stesse, in sostituzione 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 lo stesso Promotore non vi abbia provveduto nei tempi previsti ed il Comune l'abbia messo in mora con un preavviso non inferiore a due mesi.

ART. 9 - Realizzazione opere aggiuntive esterne al Piano

Per il miglioramento della compatibilità urbanistica del Piano, il Promotore si obbliga, per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, sostenendone tutte le spese necessarie, incluse quelle occorrenti per la progettazione, ed attenendosi alle indicazioni che saranno fornite dai competenti servizi comunali, alla realizzazione a perfetta regola d'arte, quale compensazione urbanistica extra oneri non scomputabile per l'intervento proposto, di opere di urbanizzazione esterne al perimetro del Piano, ulteriori rispetto a quelle sopra descritte all'art. 3 comma 1 lett. "a)", evidenziate nelle Tavv. 4.0** e PP/06 del Piano, sopra allegate al presente atto sotto le lettere ____ e ____, insistenti su aree di proprietà comunale, consistenti nella realizzazione di una rotatoria tra via Bologna e via delle Sacca e nella riorganizzazione dei limitrofi parcheggi esistenti.

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, compresa la produzione di idonea garanzia finanziaria di cui al successivo art. 11, fermo restando che il costo di realizzazione non costituirà importo scomputabile dal contributo ex art. 120 L.R. n. 1/05.

Il Comune di Prato si impegna a mettere a disposizione del Promotore le aree di proprietà comunale interessate dalla realizzazione delle opere di cui al presente articolo.

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

1. **Le aree destinate alle urbanizzazioni** previste in cessione dalla presente convenzione e le opere su di esse realizzate e funzionanti a perfetta regola d'arte, individuate e descritte rispettivamente alle lettere "b)" e, tra maggior consistenza, "a)" del comma 1 del precedente art. 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. 4, anche se il costo di realizzazione delle stesse dovesse eventualmente superare, oltre i limiti previsti dall'art. 1538 del codice civile, quello preventivamente determinato in fase di scomputo. Contestualmente a tale cessione,

le aree su cui insistono le opere di urbanizzazione destinate dalla presente convenzione a rimanere di proprietà privata ma aperte all'uso pubblico e le opere realizzate su di esse, funzionanti a perfetta regola d'arte, individuate e descritte rispettivamente alla lettera "c)" e, tra maggior consistenza, "a)" del comma 1 del precedente art. 3, saranno invece oggetto di formale asservimento all'uso pubblico.

2. **La cessione e l'asservimento all'uso pubblico avverranno mediante atto notarile** pubblico da stipulare entro 120 giorni dalla richiesta del Comune e comunque entro 90 giorni dall'espletamento di tutti gli adempimenti propedeutici alla stipulazione. Le spese complessive resteranno interamente a carico del Promotore e suoi eventuali aventi causa.
3. **Resta salva la facoltà del Comune** di chiedere in qualsiasi momento, anche prima dell'avvenuta esecuzione e convalida delle opere, la cessione delle aree.
4. **Nel caso di mancato adempimento** nei termini dell'obbligo di cessione, il Comune di Prato potrà espropriare le aree senza obbligo di pagamento delle indennità di espropriazione, alle quali il Promotore per sé e suoi eventuali aventi causa rinuncia essendo esse assorbite dai vantaggi economici derivanti dalla presente convenzione. A tal fine, il Promotore riconosce che l'approvazione del Piano Attuativo, avvenuta con D.C.C. n. _____ del _____, ha costituito dichiarazione di pubblica utilità di durata decennale ai sensi del Testo Unico per le espropriazioni. Le spese tecniche e gli oneri fiscali connessi e conseguenti alla procedura espropriativa faranno carico al Promotore e ai suoi aventi causa. In caso di mancata corresponsione delle suddette somme entro il termine all'uopo stabilito dall'A.C., questa potrà rivalersi sulla garanzia finanziaria di cui al successivo art. 11, salva la rivalsa con le modalità di legge per maggiori spese in caso di somme esuberanti l'importo garantito.
5. **Le cessioni saranno** fatte ed accettate a misura, ovvero a corpo laddove non è indicata la superficie corrispondente, nello stato di fatto in cui gli appezzamenti si troveranno a seguito della realizzazione delle opere, ovvero, in caso di anticipata richiesta da parte del Comune, nello stato di fatto in cui si troveranno al momento della cessione.
6. **Al momento della cessione** il Promotore e suoi eventuali aventi causa dovranno garantire la libertà dei beni ceduti da pesi, censi, servitù passive, livelli, ipoteche, diritti colonici, trascrizioni passive e vincoli pregiudiziali, obbligandosi a rilevare e difendere il Comune in ogni caso di evizione o molestia a norma di legge.

ART. 11 - Garanzie finanziarie

1. **A garanzia della completa esecuzione a** perfetta regola d'arte e cessione o asservimento all'uso pubblico delle opere di urbanizzazione descritte ai precedenti articoli con i relativi sedimi non già di proprietà comunale, il Promotore, contestualmente al rilascio del Permesso di Costruire, dovrà produrre in favore del Comune di Prato cauzione finanziaria mediante idonea fidejussione assicurativa o bancaria o idoneo contratto autonomo di garanzia d'ammontare corrispondente all'importo della perizia estimativa del costo di costruzione delle opere di urbanizzazione previste dal Piano redatta ai fini dello scomputo di cui al precedente art. 4 comma 3, comprensiva del costo di costruzione non scomputabile delle opere di cui all'art. 9, moltiplicato per il coefficiente 1,3 (uno virgola tre).
2. **La garanzia** dovrà possedere i seguenti requisiti:
 - a. essere 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. 385/93;
 - b. essere espressamente prestata a copertura dei costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione e di acquisizione ed asservimento all'uso pubblico delle relative aree di sedime non già di proprietà comunale;
 - c. essere escutibile a prima richiesta con ogni eccezione rimossa, in deroga all'art. 1945 c.c.;
 - d. riportare esplicita rinuncia nei confronti della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 c.c. sia ai termini di cui all'art. 1957, commi 1 e 2 c.c.;
 - e. essere escutibile entro 15 giorni mediante semplice richiesta scritta del Comune di Prato;
 - f. essere intestata a tutti gli obbligati;
 - g. conservare validità fino alla liberatoria comunicazione di svincolo da parte del Comune di Prato;
 - h. constare di certificazione notarile attestante le generalità di chi firma ed il suo titolo ad impegnare l'azienda che presta la garanzia.
3. **La garanzia finanziaria** sarà svincolata su richiesta del Promotore dopo che l'Amministrazione Comunale avrà accertato l'avvenuta esecuzione a perfetta regola d'arte di tutte le opere di urbanizzazione previste dal Piano e ricevuto in proprietà o formalmente asservito all'uso pubblico le relative aree di insistenza non già di proprietà comunale. La parziale esecuzione delle opere e la parziale cessione ed asservimento all'uso pubblico delle aree non daranno diritto allo svincolo della fidejussione, che rimarrà in essere fino al collaudo con esito positivo ed alla convalida di tutte le opere previste nel Piano e la cessione al Comune delle opere e delle aree di cui alla lettera "b)" del comma 1 del precedente

art. 3 e la costituzione di servitù di uso pubblico relativamente alle aree di cui alla lettera "c)" del comma 1 del precedente art. 3, salva la riduzione del suo importo qualora, su richiesta del Promotore, il Comune di Prato lo ritenesse possibile avuto riguardo alla puntualità dell'esecuzione delle opere ed al corretto adempimento degli obblighi tutti assunti dal Promotore o aventi causa. Nel caso che non venisse ottemperato a quanto sopra nei termini previsti e/o ottemperato soltanto in parte, o non venissero rispettate nel corso dei lavori le prescrizioni impartite dai competenti Servizi comunali, e ciò risultasse a seguito di formale contestazione del Comune, il Promotore autorizza fin d'ora l'Amministrazione Comunale ad eseguire od a far eseguire direttamente le opere mancanti o quelle non eseguite correttamente, secondo il progetto approvato, e ad attivare la procedura espropriativa di cui all'art. 10 comma 4 per l'acquisizione coattiva delle aree previste in cessione. Verificandosi tale ipotesi sarà utilizzata dal Comune, previo incameramento della stessa, la garanzia finanziaria prestata, salvo la facoltà dell'Amministrazione Comunale della rivalsa sul Promotore 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.

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

ART. 12 - Edificazione lotti con funzioni private

1. L'edificazione degli immobili destinati a funzioni private potrà avvenire mediante richiesta di Permesso di Costruire.
2. La richiesta di Permesso di Costruire dovrà essere completa di tutti gli elaborati previsti dal vigente Regolamento Edilizio comunale, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 81 del 1 Aprile 2004, e dalla presente convenzione, salvo altre integrazioni che si rendessero di volta in volta necessarie.
3. Il rilascio del Permesso di Costruire è comunque subordinato all'esistenza o all'impegno alla contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria riferite all'intero Piano, secondo la tempistica indicata dall'art. 40 del vigente Regolamento Edilizio. Nel caso in cui le opere non siano state ancora realizzate e quindi vi sia soltanto l'impegno a realizzarle, la richiesta del Permesso di Costruire dovrà contenere il progetto tecnico economico definitivo delle opere di urbanizzazione definito al precedente art. 4 ed assolvere a tutte le prescrizioni, azioni ed adempimenti di cui ai precedenti articoli.
4. I lavori di costruzione dovranno iniziare ed essere ultimati entro i termini fissati dall'atto abilitativo.
5. L'effettiva utilizzazione delle edificazioni destinate a funzioni private è comunque subordinata alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione previste dal Piano. Pertanto tali immobili non potranno essere utilizzati prima dell'ultimazione e della convalida delle opere urbanizzative e fino a tale momento per essi non potranno essere certificate l'agibilità e l'abitabilità.

ART. 13 - Sanzioni per inadempienze

Fatto salvo quanto previsto ai precedenti articoli per le inadempienze relative alla esecuzione delle opere di urbanizzazione, in caso di inosservanza delle norme vigenti o degli impegni assunti con il presente atto, il Promotore sarà assoggettato alle sanzioni penali ed amministrative previste dalla normativa vigente, con particolare riferimento al Titolo VIII della L.R. n. 1/2005 ed al D.Lgs. n. 163/2006.

ART. 14 - Imprese costruttrici

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

ART. 15 - Variazione disciplina urbanistica

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

ART. 16 - Trascrizione dell'Atto

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

ART. 17 - Validità del Piano

Per le obbligazioni e gli impegni qui reciprocamente assunti, le parti danno atto che la validità del Piano, cui si riferisce la presente convenzione, sarà di 5 (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.

ART. 18 - Salvaguardia diritti di terzi

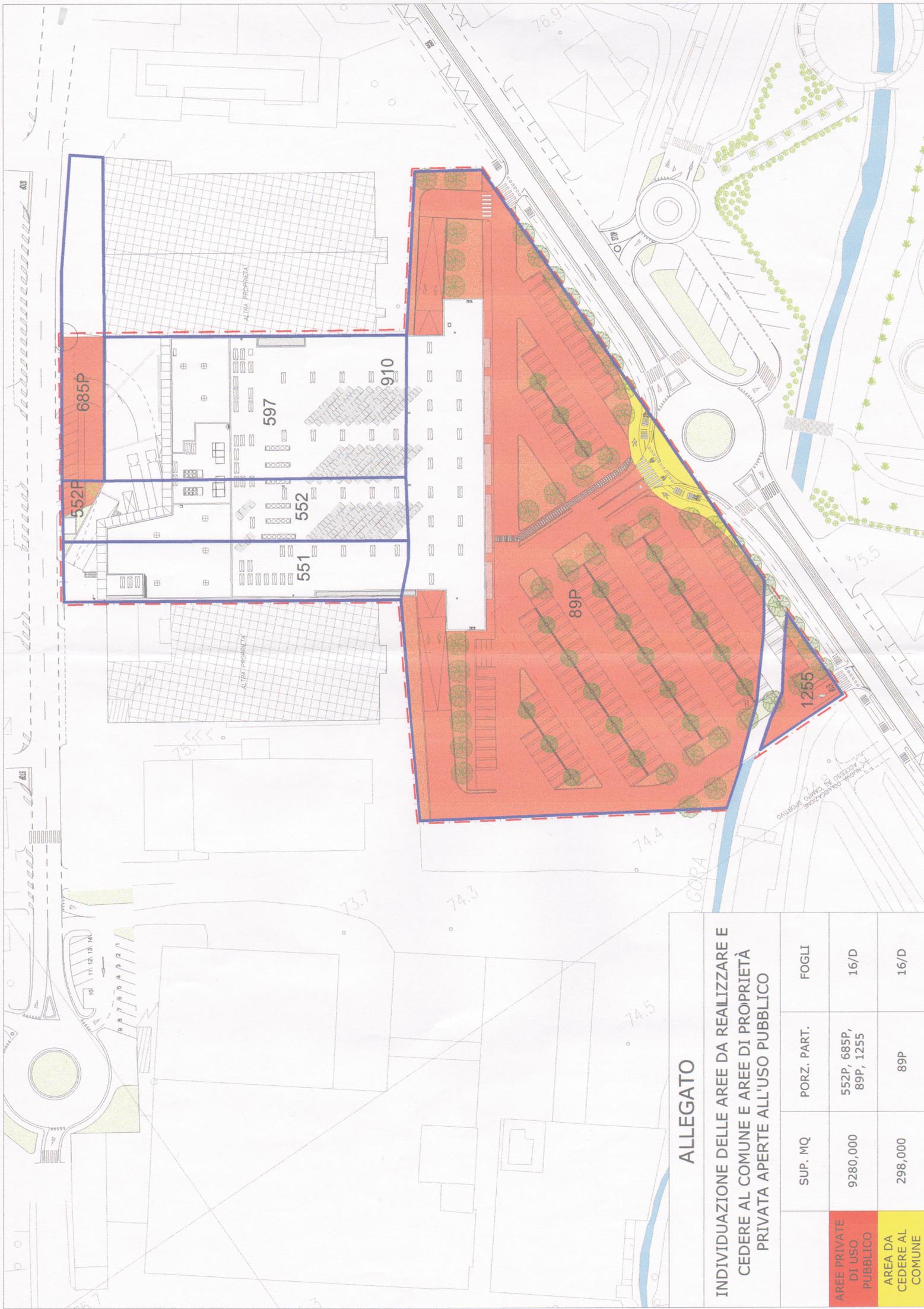
Sono fatti salvi e impregiudicati i diritti di terzi, in confronto dei quali il Comune deve essere rilevato completamente indenne, sia dalla parte Promotrice che dai suoi successori od aventi causa a qualsiasi titolo e con obbligo di riparare e risarcire tutti i danni eventualmente derivanti dalla esecuzione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

ART. 19 - Spese

1. Le spese e tasse tutte inerenti e conseguenti alla presente convenzione, 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 Urbanistica.
2. Saranno a carico del Promotore o dei suoi aventi causa anche le spese e gli oneri, sia notarili sia tecnici, per la cessione dei terreni e delle opere al Comune e per l'asservimento delle opere e delle relative aree all'uso pubblico, nonché i costi connessi e conseguenti all'eventuale attivazione della procedura espropriativa di cui all'art. 5 comma 4.

ART. 20 - Accettazione delle condizioni generali di contratto

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



ALLEGATO

INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DA REALIZZARE E CEDERE AL COMUNE E AREE DI PROPRIETA' PRIVATA APERTE ALL'USO PUBBLICO

	SUP. MQ	PORZ. PART.	FOGLI
AREE PRIVATE DI USO PUBBLICO	9280,000	552P, 685P, 89P, 1255	16/D
AREA DA CEDERE AL COMUNE	298,000	89P	16/D