

**CONVENZIONE  
PER PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA**

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

- il/la signor/ra \_\_\_\_\_, nato/a a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, in qualità di \_\_\_\_\_ della società IMMOBILIARE IL CAFISSO DI MENNINI ANDREA & C. S.A.S., con sede in Prato, Via Bologna n. 127, Codice Fiscale 01581660972, proprietaria degli immobili posti in Prato, tra Via Pasubio e Via di Maliseti, 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, Codice Fiscale 84006890481, 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 Immobiliare Il Cafisso di Mennini Andrea & C. S.A.S., ha la proprietà del terreno ineditato posto in Prato, località Narnali, tra Via Pasubio e Via di Maliseti, distinto al Catasto Terreni del Comune di Prato nel foglio di mappa n. 34 dalla Particella 234 di mq. 2490;
- che tale immobile risulta pervenuto in proprietà al Promotore con atto di compravendita ai rogiti del notaio Giuseppe Greco di Firenze del 29/04/2003, Rep. n. 310.933, registrato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_ e trascritto a Prato il 31/05/2003 al n. 4217 di reg. part.;
- che il Promotore, come sopra generalizzato, dà atto che l'intera superficie occupata dal Piano è di sua proprietà, fatte salve le aree di proprietà comunale;
- che le aree di proprietà comunale di cui sopra sono individuate sulla sede stradale di Via di Maliseti, non particellata, al Catasto Fabbricati del Comune di Prato nel foglio di mappa 34 da porzione della particella 2479 e nel foglio di mappa 31 da porzione della particella 2452 e dalla particella 2107;
- che il Promotore, con istanza P.G. n. 101.955 del 30/07/2012, ha proposto all'Amministrazione Comunale il Piano Attuativo n. 291 denominato "Via Pasubio", per la realizzazione sul terreno di sua proprietà di un edificio destinato a R.S.A. (Residenza Sanitaria Assistita) e di un parcheggio pubblico;
- 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 n. 291 denominato "Via Pasubio" nella versione proposta, si è resa necessaria una variante al Regolamento Urbanistico vigente, contestuale all'approvazione del Piano Attuativo;
- che il Piano Attuativo n. 291 denominato "Via Pasubio" prevede la realizzazione a totale cura e spesa del Promotore di tutte le opere di urbanizzazione primaria previste e compiutamente descritte negli elaborati dello stesso, descritte agli articoli 3 e 9 della presente convenzione;
- che il Piano Attuativo n. 291 denominato "Via Pasubio", 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 tecnica generale
  02. Stralcio della tavola "usi del suolo e modalità d'intervento"

03. Rappresentazione del perimetro del piano attuativo con sovrapposizione catastale
04. Rappresentazione del perimetro di piano attuativo su base CTR
05. Sovrapposizione dell'area interessata dal piano attuativo ed il P.R.G.
06. Documentazione fotografica
07. Documentazione fotografica relativa al parcheggio prospiciente via di Maliseti
08. Stato attuale - Planimetria generale
09. Stato attuale - Planimetria generale "sistemazione esterna lungo la via di Maliseti"
10. Stato di progetto - Planimetria generale
11. Stato di progetto - Planimetria generale "sistemazione esterna lungo la via di Maliseti"
12. Stato sovrapposto - Planimetria generale
13. Stato sovrapposto - Planimetria generale "sistemazione esterna lungo la via di Maliseti"
14. Stato di progetto - Piante
15. Stato di progetto - Sezioni
16. Stato di progetto - Prospetti
17. Stato di progetto - Verifica rapporti aeroilluminanti
18. Stato di progetto - Schema smaltimento liquami ed acque meteoriche
19. Tabelle di verifica - Conteggi aree permeabili, volumetria e superfici
20. Tavola dimostrativa abbattimento barriere architettoniche
21. Relazione tecnica opere di urbanizzazione
22. Progetto preliminare delle opere di urbanizzazione - Piante
23. Progetto preliminare delle opere di urbanizzazione - Particolari
24. Attestazioni Enti Erogatori
25. Relazione geologica di fattibilità
26. Relazione geologica integrativa
27. Dichiarazione progettista D.M. 14/01/2008
28. Valutazione previsionale di clima acustico
29. Progetto impianto elettrico – Relazione tecnica
30. Progetto impianto elettrico – Impianto illuminazione pubblica parcheggio

- che per l'attuazione dell'intervento oggetto del P.A. n. 291 risulta dovuta dal Promotore all'Amministrazione Comunale, in conseguenza dell'aumento di carico urbanistico, la monetizzazione delle maggiori aree richieste per gli standard urbanistici ai sensi dell'art. 32 delle N.T.A. del R.U., non reperite in loco né previste in cessione, pari a complessivi mq. 1.311,65, per un importo da calcolarsi secondo i criteri e le tariffe vigenti al momento del rilascio del titolo edilizio abilitativo;
- che l'Amministrazione Comunale ha stabilito di compensare la somma dovuta di cui sopra con la realizzazione di ulteriori opere di urbanizzazione su aree di proprietà comunale interne ed esterne al Piano, a cura e spese del Proponente, condizionando altresì l'intervento edilizio alla completa realizzazione di tali opere, anche a titolo di compensazione urbanistica extra oneri per il miglioramento della compatibilità e sostenibilità del Piano.

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**

La trasformazione urbanistica-edilizia dell'immobile descritto in premessa avverrà tramite Permesso di Costruire, da redigersi in conformità al Piano Attuativo n. 291 denominato "Via Pasubio", approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, nonché in conformità alle prescrizioni ed obbligazioni derivanti dalla presente convenzione.

### ART. 3 - Opere di urbanizzazione primaria

#### 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 primaria** previste dal Piano Attuativo insistenti sulle aree descritte alla successiva lettera "b)", oltre che sulle aree di proprietà comunale descritte in premessa, 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 tra maggior consistenza nella Tavola "Progetto preliminare delle opere di urbanizzazione" del Piano (esplicativa anche delle opere aggiuntive di cui al successivo art. 9), che in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera \_\_\_\_\_, consistono, in:
- realizzazione di parcheggio pubblico da 32 posti auto (di cui due per portatori di handicap) con accesso da Via Pasubio, a sud dell'intervento di nuova edificazione, completo di marciapiede e di relativo verde di corredo;
  - realizzazione, nel sopra descritto parcheggio, di pensilina a protezione dei parcheggi per i disabili;
  - modifica del marciapiede, in fregio a via Pasubio, al fine di realizzare rampe per i disabili;
  - realizzazione di parcheggi pubblici in linea e di retrostante marciapiede in fregio a via di Maliseti ed adeguamento dei corpi illuminanti;
  - realizzazione di parcheggio pubblico con accessi da via di Maliseti muniti di idoneo limitatore d'altezza ed adeguamento della recinzione esistente.
- 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 primaria non già di proprietà comunale, 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. 1.107,51 meglio evidenziata con perimetrazione di colore verde nella planimetria che si allega al presente atto sotto la lettera \_\_\_\_\_ ed individuata al Catasto Terreni del Comune di Prato nel foglio di mappa 34 da porzione della particella 234;
- c) **rispettare**, nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione, la normativa vigente in materia di opere pubbliche, attenendosi, per il reperimento delle ditte esecutrici, alle indicazioni procedurali che saranno fornite, a seguito di apposita richiesta, dai competenti uffici comunali in sede di rilascio del titolo abilitativo edilizio;
- d) **cedere al Comune**, senza alcun altro corrispettivo se non lo scomputo di cui ai successivi punti previsto dalla normativa edilizia di cui in prosieguo, le opere di urbanizzazione realizzate, descritte alla precedente lettera "a)". La cessione dovrà avvenire con le modalità indicate dal successivo art. 10;
- e) **presentare**, in sede di richiesta di Permesso di Costruire, il progetto tecnico economico definitivo delle opere di urbanizzazione primaria, redatto in conformità agli elaborati del Piano allegati alla D.C.C. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ ed 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;
- f) **presentare ai fini** del rilascio del Permesso di Costruire, a copertura della completa e corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione e della cessione gratuita dei relativi sedimi, idonea garanzia finanziaria di cui al successivo art. 11;
- g) **realizzare tali opere secondo il progetto tecnico economico definitivo**, approvato da parte dei competenti Servizi del Comune di Prato, nel rispetto della legislazione e normativa tecnica vigente o eventualmente intervenuta successivamente al presente atto, nonché degli specifici disciplinari e regolamenti vigenti e delle indicazioni che forniranno i Servizi comunali competenti per materia o gli Enti erogatori di ciascun servizio, opportunamente contattati;
- h) **osservare e fare osservare** norme e regolamenti sulla tutela, la protezione, l'assicurazione e l'assistenza dei lavoratori;
- i) **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 delle relative aree di sedime, secondo quanto previsto dal successivo art. 8;

j) **versare** al Comune di Prato all'atto del ritiro del Permesso di Costruire, con le modalità ed i tempi da questi previsti, ove ne ricorrano i presupposti di debenza:

- 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 primaria poste a carico del Promotore ed elencate alla precedente lettera "a");
- il contributo di cui all'art. 121 della L.R. n. 1/05, commisurato al costo di costruzione.

I contributi che precedono verranno determinati secondo la disciplina vigente al momento del rilascio del Permesso di Costruire.

k) **versare all'Amministrazione Comunale gli oneri di urbanizzazione** a conguaglio, ove questi risultino effettivamente dovuti, nel caso in cui l'importo delle opere di urbanizzazione, collaudate positivamente, sia inferiore all'importo scomputato;

2. **La cessione delle aree**, la realizzazione e la cessione delle opere di urbanizzazione e i contributi da versare al Comune, di cui al presente articolo, sono assorbenti di quanto previsto al 1° e 2° punto del 5° comma dell'art. 28 della L. 17.08.1942 n.1150 e dell'art. 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 interessate dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al presente articolo.

#### **ART. 4 - Progettazione delle opere di urbanizzazione primaria**

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, e dal presente atto, 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 previste in cessione al Comune di Prato, valida ai fini dello scomputo, 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 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 primaria 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 ed anche nel caso in cui per il progettato intervento edilizio non sia dovuto il contributo commisurato agli oneri urbanizzativi.

## **ART. 5 - Obblighi specifici in relazione all'intervento**

1. Il Promotore si obbliga, per sé e suoi eventuali aventi causa a qualsiasi titolo, alla stipulazione, prima del rilascio del Permesso di Costruire, di una convenzione con l'Amministrazione Comunale che garantisca l'uso pubblico della struttura ai sensi dell'art. 30 comma 7 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico e ne disciplini i criteri generali di gestione, utilizzo e fruizione. Le spese complessive connesse a tale convenzione resteranno interamente a carico del Promotore e dei suoi eventuali aventi causa.
2. In sede di permesso di costruire dovranno essere osservate le seguenti condizioni:
  - dovrà essere modificata l'organizzazione degli spazi relativi alle camere previste al piano primo e nel corpo di fabbrica prospiciente la via Pasubio che dovranno prendere l'affaccio direttamente dal fronte prospiciente la citata via;
  - per quanto possibile e nel rispetto delle specifiche discipline di settore, dovranno essere evitate commistioni degli spazi di distribuzione di accesso alle camere individuate nell'altro corpo di fabbrica rispetto al vano scala secondario;
  - dovrà essere prodotta una progettazione esecutiva da cui risulti l'organizzazione degli spazi esterni al fine di salvaguardare la socializzazione degli ospiti della struttura".

## **ART. 6 - Esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria**

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.
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. Con il definitivo passaggio di proprietà delle opere di urbanizzazione con i relativi sedimi previsti in cessione, e la presa in carico delle opere di urbanizzazione realizzate sulle aree di proprietà comunale, 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.

- 7. Il Promotore si obbliga** inoltre ad 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 primaria**

- 1. Le eventuali varianti in corso d'opera** alle opere di urbanizzazione primaria 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 primaria, 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 primaria**

##### **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 primaria realizzate, da parte di soggetti aventi i necessari requisiti secondo la vigente normativa legislativa ed i vigenti Regolamenti comunali;
- **richiedere** ai competenti Servizi del Comune di Prato, entro i termini di validità del titolo edilizio e comunque antecedentemente all'effettivo utilizzo degli immobili destinati a funzioni private, 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 dai competenti Servizi comunali senza che l'esecutore delle opere vi abbia provveduto, il Comune avrà diritto di fare eseguire i lavori direttamente, avvalendosi della garanzia di cui al successivo art. 11;

- 2. La convalida delle opere**, verificato il collaudo con esito positivo di tutte le opere previste dal Piano, sarà effettuata dai Servizi comunali competenti per materia, 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.

4. **Con il definitivo passaggio** di proprietà delle opere di urbanizzazione con i relativi sedimi previsti in cessione, e la presa in carico delle opere di urbanizzazione realizzate sulle aree di proprietà comunale, 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.
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 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**

1. Il Promotore si impegna alla realizzazione a perfetta regola d'arte delle opere di urbanizzazione previste dal Piano all'esterno del perimetro dello stesso, aggiuntive rispetto a quelle descritte al comma 1 lett. "a)" dell'art. 3, sostenendone tutte le spese necessarie, incluse quelle occorrenti per la progettazione, senza possibilità di scomputo dagli oneri urbanizzativi eventualmente dovuti per il titolo abilitativo, obbligandosi sia a titolo di compensazione della somma dovuta per la monetizzazione delle maggiori aree richieste per gli standard urbanistici non reperite che, per la parte eventualmente eccedente tale importo, a titolo di compensazione urbanistica extra oneri per l'intervento proposto. Le opere, evidenziate tra maggior consistenza (assieme alle opere di cui al precedente art. 3) nella Tavola "Progetto preliminare delle opere di urbanizzazione" del Piano, sopra allegata al presente atto sotto la lettera \_\_\_\_, insistenti su aree di proprietà comunale, e precisamente sulla sede stradale di Via di Maliseti, non particellata, e su aree individuate al Catasto Fabbricati del Comune di Prato nel foglio di mappa 34 da porzioni delle particelle 2478 e 2479 e nel foglio di mappa 31 da porzione della particella 2452, consistono in:
  - realizzazione di marciapiede, piantumazione dell'adiacente aiuola, risistemazione dei percorsi pedonali e dei posti auto nell'area pubblica posta a nord del perimetro del Piano, su Via di Maliseti all'incrocio con Via Pasubio e Via Montesanto;
  - piantumazione di tappeto erboso su area posta a nord-ovest del nuovo parcheggio lungo via di Maliseti;
  - realizzazione di percorso pedonale con ingresso da Via di Maliseti (fra la Casa di Cura di Narnali e il parcheggio stesso);
  - adeguamento della recinzione esistente.
2. Tali opere dovranno essere realizzate conformemente al progetto tecnico economico definitivo predisposto a cura e spese del Promotore ed approvato dall'Amministrazione Comunale in sede edilizia, nel rispetto della locale disciplina di settore ed attenendosi alle indicazioni che saranno fornite dai competenti servizi comunali. Anche ai fini della determinazione dell'importo della necessaria garanzia finanziaria di cui al successivo art. 11, tale progetto dovrà contenere una perizia estimativa del costo di realizzazione delle opere redatta con riferimento al prezzario comunale vigente, che in sede di istruttoria del titolo edilizio sarà verificata e convalidata dai competenti Servizi comunali.
3. Il Promotore si impegna all'esecuzione a perfetta regola d'arte di tutte le opere oggetto del presente articolo anche ove il loro costo di costruzione, determinato in base alla perizia di cui sopra, risulti superiore all'importo dovuto all'Amministrazione Comunale a titolo di monetizzazione degli standard urbanistici, da determinarsi secondo i criteri e le tariffe vigenti al momento del rilascio del Permesso di Costruire. Tali maggiori costi, eccedenti l'importo complessivo dovuto al Comune di Prato a titolo di monetizzazione, resteranno interamente a carico del Promotore, senza possibilità di rimborso o scomputo.
4. Nel caso in cui invece l'importo complessivo della perizia estimativa di cui sopra, convalidata dai competenti Servizi comunali, risulti inferiore alla somma dovuta al Comune di Prato a titolo di

monetizzazione degli standard, il Promotore sarà tenuto, a discrezione dell'A.C., a corrispondere la differenza tra i due predetti importi contestualmente al pagamento del contributo di costruzione, senza possibilità di rateizzazione, o ad impegnarsi alla realizzazione di ulteriori opere urbanizzative il cui costo di costruzione periziato sia pari alla suddetta differenza.

5. Il Promotore non avrà diritto a rimborsi o scomputi per gli eventuali maggiori costi eccedenti l'importo risultante dalla perizia di cui sopra derivanti da integrazioni o modifiche non sostanziali richieste dai Servizi tecnici comunali o dagli Enti erogatori dei pubblici servizi in funzione dell'effettivo stato dei luoghi, da variazioni dei prezzi, difficoltà sopravvenute o altre cause, fatto salvo quanto sopra previsto all'art. 6 comma 7. Si precisa inoltre che l'IVA sulle opere, ove applicabile, farà interamente carico al Promotore.
6. L'esecuzione a perfetta regola d'arte delle suddette opere dovrà avvenire nei tempi fissati dall'atto abilitativo.
7. 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 della L.R. n. 1/05 eventualmente dovuto ai fini del rilascio del titolo abilitativo edilizio.
8. 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.
9. L'esecuzione delle opere di cui trattasi non è pregiudiziale al rilascio del permesso di costruire e all'inizio dei lavori delle opere che resteranno di proprietà del Promotore o dei suoi aventi causa, bensì all'insediamento e attivazione delle attività in esse previste. Pertanto gli immobili privati previsti dal presente Piano non potranno essere utilizzati prima dell'ultimazione delle opere e per essi non potrà essere certificata l'agibilità e l'abitabilità.

#### **ART. 10 - Cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione primaria**

1. **Le aree destinate alle urbanizzazioni** previste in cessione dalla presente convenzione e **le opere** su di esse realizzate, 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.
2. **La cessione avverrà 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. **La cessione sarà** fatta ed accettata 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 delle opere di urbanizzazione primaria 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 primaria previste dal Piano redatta ai fini dello scomputo di cui al precedente art. 4 comma 3, moltiplicato per il coefficiente 1,1 (uno virgola uno).
- 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 delle relative aree di sedime non già di proprietà comunale;
  - c.** essere esecutibile 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 esecutibile 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 primaria previste dal Piano e ricevuto in proprietà le relative aree di insidenza non già di proprietà comunale. La parziale esecuzione delle opere e la parziale cessione 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 ed alla loro cessione al Comune con i relativi sedimi non già di proprietà comunale, 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 destinati a rimanere di proprietà privata**

1. L'edificazione degli immobili destinati a rimanere di proprietà privata 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 e dalla presente convenzione, salvo altre integrazioni che si rendessero di volta in volta necessarie.
3. Il progetto edilizio dovrà conformarsi al Piano Attuativo riguardo ai valori urbanistici ed alle destinazioni d'uso previste, potendo, per quanto attiene gli altri elementi, discostarsi dal progetto delineato negli elaborati del Piano per necessità tecniche di adeguamento funzionale od esecutivo. Eventuali modifiche al progetto previsto dal Piano Attuativo, apportate in sede edilizia per adeguare lo stesso a norme e regolamenti (quali ad esempio Regolamento Edilizio, leggi vigenti in materia edilizia e di sicurezza, normativa in materia di abbattimento barriere architettoniche etc...) non comporteranno varianti al Piano Attuativo approvato.
4. 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 che sarà specificata nell'ambito del titolo edilizio 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.
5. I lavori di costruzione dovranno iniziare ed essere ultimati entro i termini fissati dall'atto abilitativo.
6. L'effettiva utilizzazione delle edificazioni destinate a rimanere di proprietà privata è comunque subordinata alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione previste dal Piano, incluse le opere aggiuntive esterne al perimetro del Piano di cui al precedente art. 9. Pertanto tali immobili non potranno essere utilizzati prima dell'ultimazione e della convalida di tutte le 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 della presente convenzione, il Promotore dovrà utilizzare imprese qualificate ai sensi della vigente normativa e dovrà osservare e fare osservare, verificandone l'osservanza, mediante inserimento di apposita clausola nel contratto d'appalto, le norme legislative ed i regolamenti sulla tutela, la protezione, l'assicurazione e l'assistenza dei lavoratori, nonché le prescrizioni del contratto nazionale di lavoro, anche con riguardo a quanto stabilito in materia di subappalto, il quale comunque non potrà essere integrale.
3. L'osservanza di cui sopra è compito e responsabilità del Promotore, restando comunque salva la facoltà del Comune di procedere in qualsiasi momento alla relativa verifica.

## **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 esso medesimo, 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 tecnici, contrattuali, notarili e fiscali connessi alla cessione al Comune delle opere urbanizzative e delle relative aree di insistenza ed alla convenzione di cui all'art. 5 comma 1 del presente atto, disciplinante l'uso pubblico della progettata struttura destinata a servizi di assistenza sociale e sanitaria, ai sensi dell'art. 30 comma 7 delle N.T.A. del R.U..

#### **ART. 20 - Accettazione delle condizioni generali di contratto**

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

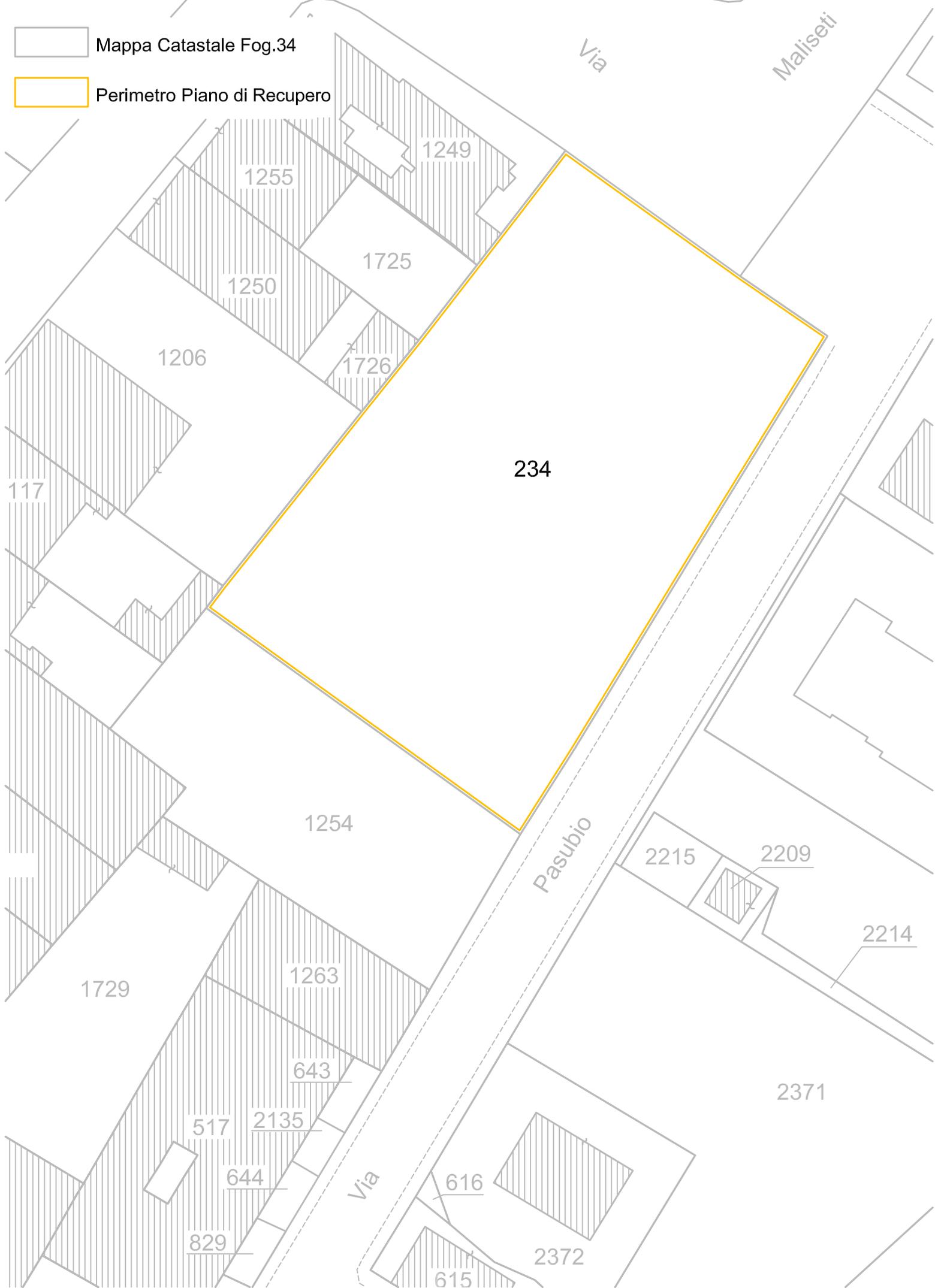
# ESTRATTO CATASTALE SCALA 1:500



Mappa Catastale Fog.34



Perimetro Piano di Recupero

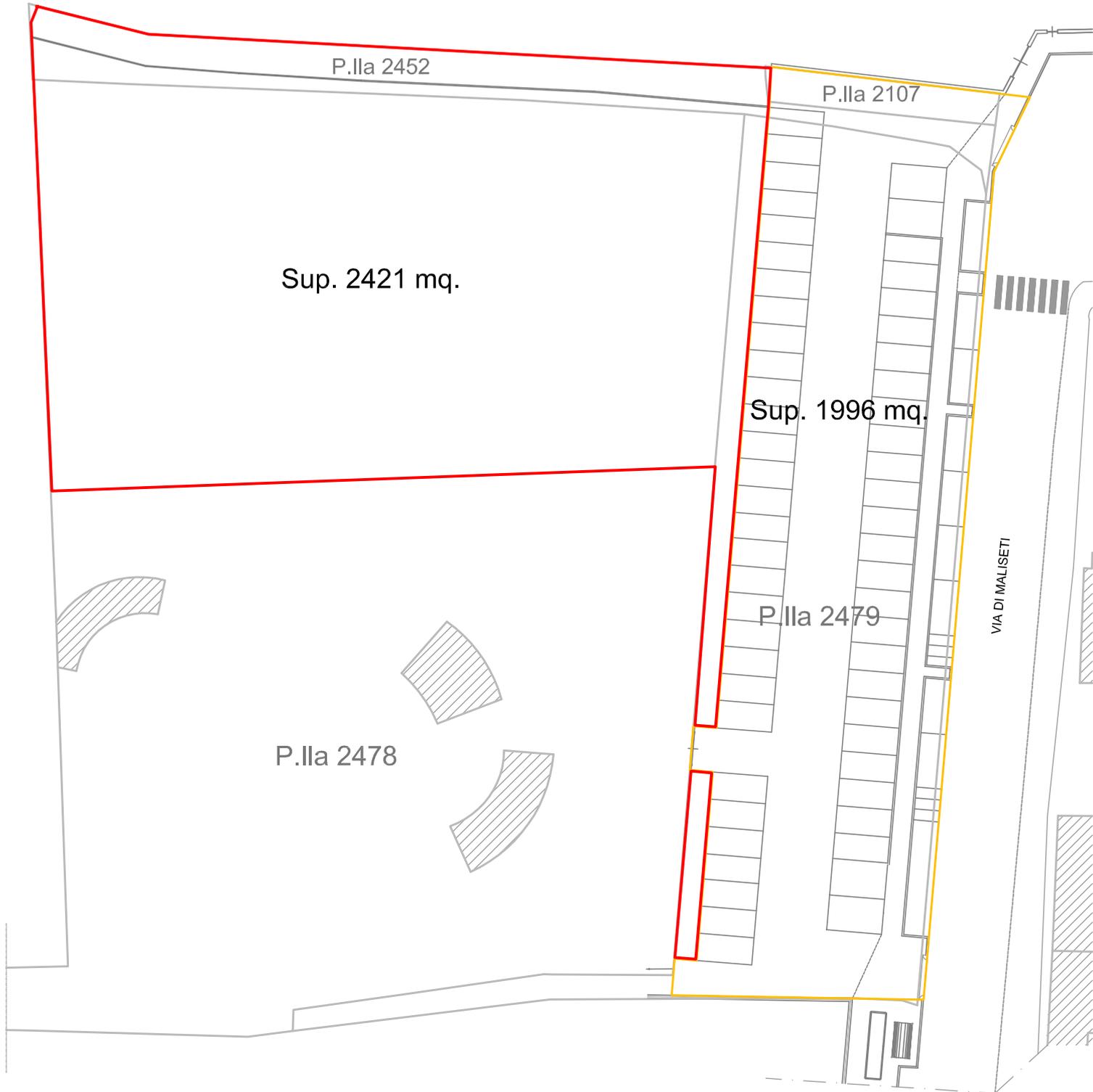


PLANIMETRIA OPERE DI URBANIZZAZIONE SU AREE DI  
PROPRIETA' DEL COMUNE DI PRATO INFREGIO A VIA DI  
MALISETI SCALA 1:500

 Perimetro Piano di Recupero

 Area a Verde

 Mappa Catastale Fog.34 e 31



# ESTRATTO CATASTALE SCALA 1:500

 Mappa Catastale Fog.34

 Area Di Progetto

 Urbanizzazione Primaria su via Pasubio



PLANIMETRIA OPERE DI URBANIZZAZIONE SU AREE DI  
PROPRIETA' DEL COMUNE DI PRATO INFREGIO A VIA DI  
MALISETI SCALA 1:500

 Area di Parcheggio e percorsi pedonali

 Area a Verde

 Mappa Catastale Fog.34 e 31

