Allegato … alla DCC di adozione n. … del ….

ATTO D'OBBLIGO PER PIANO DI RECUPERO D'INIZIATIVA PRIVATA

n.296/12

REPUBBLICA ITALIANA

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

i signori Paolo, Riccardo e Franca Biagioli in qualità di comproprietari dell'immobile posto in PRATO – via *Bonicoli* nn.30,30/a,30/b,30/c*, via U. Giordano* e il _____ in qualità di rappr. Legale dell'immobiliare Modesto Biagioli di Franca Biagioli & C. S.A.S in qualità di società proprietaria dell'area da cedere, nel proseguo del presente atto denominati "Promotori", persone della cui identità io _____ sono personalmente certo, la quale, avendone i requisiti di legge, rinuncia con il mio consenso all'assistenza dei testimoni per il presente atto, con il quale

PREMESSO:

- che i sopra generalizzati Promotori Sig.ri Biagioli Paolo, Biagioli Riccardo e Biagioli Franca e società Immobiliare Modesto Biagioli di Franca Biagioli & C. S.A.S. hanno congiuntamente la proprietà degli immobili posti in Prato, tra Via Vincenzo Bonicoli, Via Umberto Giordano e Via Cristoforo Colombo distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Prato nel foglio di mappa n. 45 dalla particella 327 sub. 4, da porzione della particella 803 e da porzione delle particelle 3 sub. 500, 247 sub. 500, 654, 655 e 656 graffate insieme e precisamente i Sig.ri Biagioli Paolo, Biagioli Riccardo e Biagioli Franca hanno la piena proprietà, per la quota di 1/3 (un terzo) ciascuno, della particella 327 sub. 4, mentre la società Immobiliare Modesto Biagioli di Franca Biagioli & C. S.A.S. ha la piena proprietà degli immobili distinti dalla particella 803 e dalle particelle 3 sub. 500,247 sub. 500, 654, 655 e 656 graffate insieme;
- che tali immobili risultano pervenuti in proprietà ai Promotori rispettivamente con atti :
  - Notaio Francesco Feri atto del 17/12/1992 rep. N. 33643 Fascicolo n.14993, registrato a Firenze il 04/01/1993 al n.24 per l'immobile esistente oggetto di trasformazione;
  - Notaio Nardone atto del 13/04/2005, rep. N. 47356 Raccolta n.13489, Registrato in Prato il 02/05/2005 al n. 163 per l'area oggetto di cessione al Comune di Prato;
  - Notaio Nardone del 24/09/2004 rep. 46749 per la particella 3 sub. 500 e graffate;
- che i Promotori, come sopra generalizzati, danno atto che –rispettivamente- l'intera superficie occupata dal Piano è di loro proprietà ad eccezione dell'area di proprietà del Demanio dello Stato costituente sedime gorile, in relazione alla quale i Promotori dovranno ottenere apposita autorizzazione e/o concessione in uso come precisato all'art. 5 del presente atto;
- che i Promotori, con istanza P.G. n.143646 del 22/11/2012, hanno proposto all'Amministrazione Comunale il Piano Attuativo 296, per la realizzazione di un *Intervento di ristrutturazione edilizia da attuarsi mediante* Piano attuativo per il cambio di destinazione da direzionale a commerciale su immobile posto in Prato - via V.Bonicoli ai nn.30, 30/a, 30/b, 30/c;
- che la richiesta di Piano Attuativo è presentata ai sensi dell'art. 22 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 dai Promotori, pur in variante delle stesse previsioni di R.U.;

- che, infatti, per poter dare attuazione al Piano Attuativo 296 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 inserisce la aree sopra descritte soggette a trasformazione nel Sub-sistema P2 e stabilisce per esse la seguente destinazione d'uso specifica: Tc (terziario commerciale) anziché Tu (terziario direzionale);

- che il Piano Attuativo 296 prevede la realizzazione a cura e spese del Promotori delle opere di urbanizzazione da prevedere sull'area in cessione di mq 620 lungo via C.Colombo;

- che il Piano Attuativo _____, 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:

1. Tavola 1- Stato Attuale – planimetria generale- PRG- Irtef – Infrastrutture – estratto di mappa
2. Tavola 2 – Stato Attuale – Piante, Prospetti, Sezioni;
3. Tavola 3 bis – Stato di Progetto Edificio – Piante, prospetti, sezioni;
4. Tavola 4 bis – Stato Sovrapposto – Piante, prospetti, sezioni;
5. Tavola 5 bis – Stato di Progetto Edificio – Conteggi urbanistici
6. Tavola 6/1 bis – Stato attuale – Area da cedere per servizi e attrezzature pubbliche, Verifica standard edilizi – art. 32 R.U.
7. Tavola 6/2 bis – Stato di Progetto – Area da cedere per servizi e attrezzature pubbliche, Verifica standard edilizi – art. 32 R.U.
8. Tavola 6/3 bis – Stato Sovrapposto – Area da cedere per servizi e attrezzature pubbliche, Verifica standard edilizi – art. 32 R.U.
9. Tavola unica – Allegato fotografico
10. Relazione tecnica bis
11. Estratto di mappa aerofotogrammetrico con individuazione delle aree oggetto del piano attuativo
12. Estratto di mappa Uso del suolo di R.U. con individuazione delle aree oggetto del piano attuativo
13. Dichiarazioni enti erogatori (Estra s.p.a.; Enel;Publiacqua ;ASM s.p.a.)
14. Dichiarazione progettisti (Legittimità urbanistica; Distanze; Norme sulle costruzioni, Presenza urbanizzazioni)
15. Valutazione previsionale di impatto acustico
16. Relazione di fattibilità geologica e geotecnica
17. Piano di investigazione ai fini dell'analisi dell'integrità ambientale ai sensi del D.G.R. n. 185/2006

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 Permessi di Costruire, da redigersi in conformità al Piano 296/2012 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. I Promotori si obbligano per loro 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 alla successiva lettera "b" nonché su aree di proprietà demaniale, 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 nella Tavola 6/2 bis del Piano che in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera ____, consistono in:
- ampliamento del parcheggio a pettine lungo strada;
- reti dei pubblici servizi (fognatura, illuminazione, acquedotto, corrente elettrica, ecc.);
- verde pubblico

saranno meglio computate e descritte in sede di permesso di costruire;

b) **cedere a titolo gratuito al Comune di Prato,** con le modalità indicate dal successivo art. 9, le aree non già di proprietà pubblica su cui insisteranno opere di urbanizzazione 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 Promotori, per una superficie di circa mq. 620,00 meglio evidenziata con riquadro ed indicata con lettera B nella Tavola 1 facente parte integrante del Piano e con colore / retino _____ nella planimetria allegata alla lettera ____ ed individuata al Catasto Terreni del Comune di Prato nel foglio di mappa 45 al Catasto Fabbricati da porzione della particella 803 e da porzione della particella 3 sub. 500, 247 sub. 500, 654, 655 e 656 graffate insieme;

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 presentazione / 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 proseguo, le opere di urbanizzazione realizzate, descritte alla precedente lettera "a);

e) **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;

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 idonea garanzia finanziaria di cui al successivo art. 10 c. 1;

g) **realizzare tali opere secondo il progetto tecnico economico definitivo,** approvato da parte del competente *Servizio Mobilità, strade, centro storico e cimiteri – U.O Urbanizzazioni Private e Servizio Ambiente* 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 dei Permessi di Costruire, con le modalità ed i tempi da questi 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 Promotori ed elencate alla precedente lettera "a)". Il saldo,

correlato alla consistenza complessiva del Piano, potrà essere corrisposto in un'unica soluzione al momento del ritiro del primo Permesso di Costruire e comunque entro il termine di validità della presente convenzione;

- 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 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.

ART. 4 - Progettazione delle opere di urbanizzazione

1. **Le opere di urbanizzazione primaria** elencate e descritte al precedente art. 3 dovranno essere abilitate mediante Permesso di Costruire, da presentare nei 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 dal presente atto salvo altre integrazioni che i competenti uffici comunali riterranno di volta in volta necessarie.

2. Al Permesso a costruire andranno allegati, oltre ai grafici relativi all'intervento su Via Colombo (attuale modificato e sovrapposto), una tavola con il dettaglio delle opere da adeguare all'innesto tra la Via Colombo e la rotatoria esistente, oltre alla perizia delle opere da realizzare (comprensiva degli adeguamenti/ripristini delle infrastrutture esistenti). L'attrezzatura dell'area a verde sarà decisa dal Servizio Comunale competente. La porzione di terreno da cedere al Comune andrà comunque opportunamente separata dal terreno privato retrostante e comunque i Promotori garantiscono e si impegnano ha mantenere tutta l'area (anche quella non ceduta e aperta) in condizioni igienico sanitarie consone ad un ambiente urbano, ovvero pulito e manotenuto sino a diversa trasformazione.

3. 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;

4. **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 dal Servizio Mobilità, strade, centro storico e cimiteri – U.O. Urbanizzazioni private e Sevizio Ambiente, 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.

5. **Lo scomputo sarà** operato per un importo massimo corrispondente all'ammontare degli oneri di urbanizzazione, salvo l'obbligo per il Promotori 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 c. 7. Tra lo scomputo degli oneri e l'obbligazione di realizzare e cedere le opere di urbanizzazione non vi è alcun nesso di corrispettività: i Promotori si impegnano 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. In considerazione del fatto che parte delle opere oggetto del precedente art. 3 insisteranno su aree di proprietà del Demanio dello Stato, i Promotori si impegnano 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, sostenendo tutte le relative spese, inclusi diritti di istruttoria e di sopralluogo, depositi cauzionali e canoni demaniali, e gli oneri eventualmente necessari alla volturazione della concessione in favore del Comune di Prato al momento della consegna all'A.C. delle opere di urbanizzazione ivi insistenti. Le modalità e le condizioni del passaggio di tale concessione in capo all'A.C. saranno indicate in sede edilizia, previa apposita richiesta, dal competente Staff di Area Promozione del Territorio, Patrimonio e Provveditorato

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 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 i Promotori o loro aventi causa non avranno versato all'A.C. la corrispondente quota degli oneri di urbanizzazione di cui al precedente art. 3, 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 dei Promotori e dei loro 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 dall'art. 36 del Regolamento edilizio comunale

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 dei Promotori e loro 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 realizzate su aree previste in cessione all'A.C., con il definitivo passaggio di proprietà delle opere con i relativi sedimi 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 dei Promotori. Con riferimento alle opere previste sul sedime della gora, la manutenzione straordinaria sarà in carico al Comune dalla presa in carico delle opere a seguito della convalida delle stesse e dalla voltura della concessione demaniale

7. Il Promotori si obbligano 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

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 dei Promotori, 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 i Promotori acquistino il diritto a rimborsi o ulteriori scomputi, fatto salvo quanto precisato al precedente art. 6 c. 7.

ART. 8 - Collaudo delle opere di urbanizzazione

1. **I Promotori si impegnano 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 / Ambiente 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 / Ambiente 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. 10 c. 1;

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 / Ambiente del Comune di Prato su richiesta dei Promotori entro il termine previsto dal vigente Regolamento comunale per il procedimento amministrativo, attualmente pari a _____ giorni dalla relativa istanza. Il Promotori dovranno 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 dei Promotori 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 ordinari.

4. **Con il definitivo passaggio** di proprietà delle opere di urbanizzazione con i relativi sedimi previsti in cessione e la voltura della concessione di cui al precedente articolo 5 a seguito della presa in carico delle stesse quanto alle opere realizzate su aree di proprietà del Demanio dello Stato, verranno trasferiti 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 o asservimento all'uso pubblico delle stesse, in sostituzione dei Promotori ed a spese del medesimo, rivalendosi sulla garanzia finanziaria di cui al successivo art. 10 c. 1, salva la rivalsa con le modalità di legge per maggiori spese, quando gli stessi promotori non vi abbiano provveduto nei tempi previsti ed il Comune li abbia messi in mora con un preavviso non inferiore a due mesi.

ART. 9 - **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 articolo 3, risultanti da idoneo tipo di frazionamento da redigere preventivamente a cura dei Promotori, 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 dei Promotori 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 i Promotori per sé e suoi eventuali aventi causa rinuncia essendo esse assorbite dai vantaggi economici derivanti dalla presente convenzione. A tal fine, i Promotori riconoscono 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 ai Promotori 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. 10 c. 1, 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** i Promotori e loro 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. 10 - **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, i Promotori, 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 c. 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;
   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. constare di certificazione notarile attestante le generalità di chi firma ed il suo titolo ad impegnare l'azienda che presta la garanzia;
   h. conservare validità fino alla liberatoria comunicazione di svincolo da parte dell'A.C.

3. **La garanzia finanziaria** sarà svincolata su richiesta dei Promotori 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 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 loro cessione al Comune con i relativi sedimi non già di proprietà pubblica, salva la riduzione del suo importo qualora, su richiesta dei Promotori, il Comune di Prato lo ritenesse possibile avuto riguardo alla puntualità dell'esecuzione delle opere ed al corretto adempimento degli obblighi tutti assunti dai Promotori o loro 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, i Promotori autorizzano fin d'ora l'Amministrazione Comunale ad eseguire od a far eseguire direttamente le opere mancanti o quelle non eseguite correttamente, secondo il progetto approvato, e ad attivare la procedura espropriativa di cui all'art. 9 c. 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 sui Promotori 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 dai Promotori 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. 11 - **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, i Promotori saranno assoggettati 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. 12 - **Imprese costruttrici e tempi di esecuzione**

1. La trasformazione degli immobili in oggetto destinati a funzioni commerciali potrà avvenire mediante richiesta di uno o più Permessi di Costruire.

2. Le richieste di permesso di costruire dovranno essere complete di tutti gli elaborati previsti dal vigente Regolamento Edilizio comunale, e dal presente atto unilaterale d'obbligo, salvo altre integrazioni che si rendessero di volta in volta necessarie.

3. Il rilascio del primo 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 dovranno iniziare ed essere ultimati entro i termini fissati dall'atto abilitativo.

5. L'effettiva utilizzazione della trasformazione destinata 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.

6. I Promotori si impegnano a rispettare nell'attuazione del Piano Attuativo la normativa vigente in materia di opere pubbliche.

7. Per l'esecuzione dei lavori oggetto del presente atto unilaterale d'obbligo, i Promotori dovranno 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.

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

ART. 13 - **Variazione disciplina urbanistica**
I Promotori riconoscono 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. 14 - **Trascrizione dell'Atto**
I Promotori dichiarano e riconoscono di stipulare la presente convenzione per loro, suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo nonché per i soggetti consorziati proprietari di aree incluse nel perimetro del Piano e per i rispettivi aventi causa a qualsiasi titolo e, pertanto, mentre si impegnano a trasferire ai loro 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 autorizzano 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. 15 - **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 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. 16 - **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. 17 - **Spese**

1. Le spese e tasse tutte inerenti e conseguenti alla presente convenzione e ad eventuali atti integrativi, comprese quelle delle copie del presente atto e del duplo della nota di trascrizione per il Comune, sono a carico dei Promotori, i quali richiedono ogni beneficio di legge applicabile alla presente convenzione e si impegnano 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 dei Promotori 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.

ART. 18 - Accettazione delle condizioni generali di contratto

I Promotori dichiarano 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, 5bis, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 e 18 del presente atto.

Planimetria generale
1:1.000

Area privata

Area da cedere

N=62800

E=-20100

Particella: 247

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 388.000 x 276.000 metri

Comune: PRATO
Foglio: 45

25-Lug-2012 12:12
Prot. n. T210630/2012