

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA
Piano di Lottizzazione n. 293 su area posta in località San Giorgio a Colonica
via C. Dami – Prato

L'anno duemila _____ (_____) il giorno _____ (_____) del mese di _____, in Prato, _____, avanti a me Dott. _____, Notaio iscritto nel Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Firenze, Prato e Pistoia,

si sono costituiti:

- il signor Brini Andrea, nato a _____ il _____, il quale dichiara di intervenire al presente atto nella sua qualità di _____ e legale rappresentante del "**CONSORZIO I BRINI**", con sede in Campi Bisenzio (FI), Via Gramignano n. 76, presso la quale elegge il proprio domicilio, capitale sociale, interamente versato, di Euro _____ (_____), Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese di Firenze 94218190489, autorizzato alla firma del presente atto giusta _____, nel seguito del presente atto denominato "Promotore", Consorzio che interviene al presente atto in proprio e quale mandatario dei sotto generalizzati lottizzanti consorziati in virtù dell'art. 4 dell'atto costitutivo, e precisamente in nome e per conto di:

- Brini Maria Antonietta, nata a _____ il _____, C.F. _____,
 - Brini Marco, nato a _____ il _____, C.F. _____,
 - Brini Andrea, nato a _____ il _____, C.F. _____,
 - Settesoldi Rosita, nata a _____ il _____, C.F. _____,
 - Cecchi Leonardo, nato a _____ il _____, C.F. _____,
 - Brianzi Brunella, nata a _____ il _____, C.F. _____,
- proprietari degli immobili posti in Prato, Via Camillo Dami, oggetto della presente convenzione;

- il signor _____, nato a _____ il _____, Dirigente, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in nome proprio ma in rappresentanza del "**COMUNE DI PRATO**", con sede in Prato (PO), Piazza del Comune n. 2, Codice Fiscale 84006890481, ove domicilia per la carica di Dirigente presso il Servizio Urbanistica, e come tale legittimo rappresentante dello stesso ai sensi dell'art. 107 del D.lgs. n. 267/2000, a quanto appresso autorizzato con Delibera del Consiglio Comunale n. _____

- Detti componenti, della cui identità personale, qualità e poteri io Notaio sono personalmente certo, mi chiedono di ricevere il presente atto con il quale:

PREMESSO:

- che il sopra generalizzato Promotore "CONSORZIO I BRINI" ha la disponibilità degli immobili posti in Prato, località San Giorgio a Colonica, Via Camillo Dami, distinti al Catasto Terreni del Comune di Prato nel foglio di mappa n. 101 dalle Particelle:
 - 789 (mq 120), di proprietà dei Sig.ri Brini Andrea, Brini Marco e Settesoldi Rosita per la quota pari ad 2/12 (due dodicesimi) ciascuno e dei Sig.ri Brianzi Brunella e Cecchi Leonardo per la quota pari ad 3/12 (tre dodicesimi) ciascuno;
 - 1109 (mq 2556), di proprietà della Sig.ra Brini Maria Antonietta;
 - 1110, (mq 2595) di proprietà dei Sig.ri Brini Andrea, Brini Marco e Settesoldi Rosita per la quota pari ad 1/3 (un terzo) ciascuno;
 - 1151, (mq 3) porzione ex 1127, di proprietà dei Sig.ri Brini Andrea, Brini Marco e Settesoldi Rosita per la quota pari ad 1/3 (un terzo) ciascuno;
 - 1128, (mq 25) di proprietà della Sig.ra Settesoldi Rosita;
- che i beni immobili oggetto del presente Piano sono pervenuti agli attuali proprietari in virtù dei seguenti titoli di provenienza:
 - quanto agli immobili catastalmente distinti nel foglio di mappa 101 dalle particelle 1109 e 1110, per effetto dell'ordinanza-sentenza divisionale del Tribunale di Prato del 14/05/2007;
 - quanto agli immobili catastalmente distinti nel foglio di mappa 101 dalle particelle 1151 per porzione e 1128, per effetto dell'ordinanza di approvazione di progetto di divisione del 30/10/2008, in esecuzione dell'atto privato di transazione del 27/10/2008;
 - quanto all'immobile catastalmente distinto nel foglio di mappa 101 dalla particella 789, con atto di compravendita autenticato nelle firme dal Notaio Silvio Conte di Firenze il 28/02/2014, Rep. n. 141.379, Raccolta n. 12631, registrato a Firenze 2 il 25/03/2014 al n. 2.210 serie 1T;

- che tali immobili risultano pervenuti nella disponibilità del Promotore in forza dell'atto costitutivo del Consorzio ai rogiti del Notaio Renato D'Ambra di Prato del 21/06/2012, rep. n. 49.531, registrato a Prato il 02/07/2012 al n. 7.030, e del successivo atto di adesione al Consorzio ai rogiti del Notaio Silvio Conte di Firenze del 16/03/2015, rep. n. 142030, raccolta 13192 registrato a Firenze il 14/04/2015 al n. 3170 1T, per i consorziati Brianzi Brunella e Cecchi Leonardo, relativo all'immobile distinto al Catasto Terreni del Comune di Prato nel foglio di mappa n. 101 dalla particella 789, il quale non rientrava al momento della presentazione del Piano nella disponibilità del Promotore;
- che in riferimento ai sopra descritti immobili il Promotore, con istanza P.G. n. 104.028 del 02/08/2012, ha proposto all'Amministrazione Comunale il Piano Attuativo di Lottizzazione n. 293 denominato "Via Dami 2", per la realizzazione di n.28 alloggi residenziali suddivisi in 4 corpi di fabbrica;
- che il Promotore dà atto che l'intera superficie occupata dal Piano è nella sua disponibilità per l'attuazione del medesimo in virtù dei summenzionati atti;
- che la richiesta di Piano Attuativo è presentata ai sensi dell'art. 29 delle N.T.A. del R.U. vigente;
- che l'Amministrazione Comunale ha ritenuto di promuovere l'attuazione delle previsioni di Regolamento Urbanistico relative alle aree 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. 293 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 definisce sugli immobili in oggetto la realizzazione di un piano di lottizzazione a destinazione esclusivamente residenziale al quale si accede da via C. Dami attraverso un'area destinata a parcheggio e verde pubblico;
- che il Piano in oggetto ed il Piano 284, intestato a Brini Piero, relativo ad alcuni appezzamenti di terreno limitrofi, coinvolgono congiuntamente l'intera consistenza dei terreni interessati dal Piano di Lottizzazione n. 20 non attuato, e che 1/3 dei diritti edificatori originati competono al piano 284 mentre 2/3 degli stessi al Piano 293;
- che il Piano Attuativo 293 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 e 9;
- che il Piano Attuativo 293, 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 _____ oppure secondo quanto dispone l'art. 111 comma 5 della L.R. n. 65/2014 dell'avviso sul B.U.R.T. che ha dato atto che non sono pervenute osservazioni, ed è costituito dai seguenti elaborati:

1. Tavola 1 Ter – Sovrap. R.U., Estratto e Particelle Catastali
2. Tavola 2 Bis – Rilievo Piano Altimetrico
3. Tavola 3 Quater – Planimetria Generale
4. Tavola 4 Quater – Calcoli Planivolumetrici
5. Tavola 5 Quater – Verifiche Superfici Verde e Parcheggio
6. Tavola 6 Bis – Edificio Tipo – Piante
7. Tavola 7 Ter – Edificio Tipo – Prospetti e Sezioni
8. Tavola 8 Quater – Opere Di Urbanizzazione Primaria
9. Tavola 9 Quater – Area Pubblica – Abbattimento Barriere Architettoniche
10. Tavola 10 Quater – Planimetria Enti Erogatori;
11. Tavola 11 Ter – progetto Illuminazione area Parcheggio Pubblico;
12. Tavola 12 – Documentazione Fotografica
13. Relazione Tecnica
14. Rilievo IRTEF
15. Relazione Geologica Di Fattibilità
16. Tavola 14 bis – Bacino Di Accumulo Acque Meteoriche;
17. Integrazione – Bacino di accumulo
18. Valutazioni sull'approvvigionamento idrico
19. Valutazione previsionale del clima acustico

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 Lottizzazione

La trasformazione urbanistica-edilizia degli immobili descritti in premessa avverrà tramite Permessi di Costruire, da redigersi in conformità al Piano Attuativo di Lottizzazione n. 293 adottato/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, nonché per tutti i soggetti consorziati proprietari di aree interne al perimetro del piano e loro successori ed aventi causa, 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 comunale esterne al perimetro del Piano, 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 3 quater del Piano che in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera _____, consistono in:
 - parcheggio pubblico dotato di n. 34 stalli per auto (di cui tre per portatori di handicap);
 - reti dei pubblici servizi (fognatura, illuminazione, acquedotto, corrente elettrica, ecc.);
 - verde pubblico per una fascia di separazione tra Via C. Dami ed il parcheggio della larghezza di circa ml. 7;
 - rete stradale di connessione al parcheggio e relativi marciapiedi;
 - ripresa tappetino d'usura su Via C. Dami;
- b) cedere o far 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, 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. 1.525,06 meglio evidenziata con righe a 45° nella Tavola che si allega al presente atto sotto la lettera _____, ed individuata al Catasto Terreni del Comune di Prato nel foglio di mappa 101 da porzione delle particelle 789, 1109, 1110, 1151 (ex porzione 1127) e 1128;
- 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 primo titolo abilitativo edilizio;
- d) cedere o far cedere al Comune**, senza alcun altro corrispettivo se non lo scomputo di cui ai successivi punti previsto dalla normativa edilizia di cui in proseguito, le opere di urbanizzazione realizzate, descritte alla precedente lettera "a)" con esclusione delle opere da cedere agli enti erogatori dei pubblici servizi. La cessione dovrà avvenire con le modalità indicate dal successivo art. 10;
- e) presentare** in sede di richiesta del primo 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 primo 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 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.184 della L.R. n. 65/14 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)". Il saldo, correlato alla consistenza complessiva del Piano, potrà essere corrisposto in un'unica soluzione al momento del ritiro del primo Permesso di Costruire, oppure corrisposto per quote in proporzione all'entità e alla tipologia della volumetria autorizzata contestualmente al ritiro dei Permessi di Costruire, e comunque entro il termine di validità della presente convenzione;
 - il contributo di cui all'art. 185 della L.R. n. 65/14, 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;
- l) **provvedere alla monetizzazione** della porzione residua di standard dovuti e non realizzabili in loco, pari a complessivi mq. 102,42, 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 contestualmente al pagamento del contributo di costruzione relativo al primo Permesso di Costruire attuativo del Piano;

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. 115 della L.R. n. 65/14.

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. 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. 13 del 27/02/2014 e successive modifiche ed integrazioni, 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. 184 della L.R. n. 65/14. 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 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: 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

Il Promotore si obbliga per sé e per i suoi eventuali aventi causa a qualsiasi titolo, nonché per tutti i soggetti consorziati proprietari di aree interne al perimetro del piano e loro successori ed aventi causa, si impegna a:

- a) qualora fossero necessarie cabine elettriche, individuarle all'interno delle aree oggetto di lottizzazione privata e non sulle aree previste in cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di cui al precedente art. 3 c. 1 lett. b);
- b) realizzare le opere di connessione e di integrazione che, in fase di progettazione ed esecuzione delle opere urbanizzative, i competenti Servizi comunali riterranno necessarie, in considerazione dello stato di avanzamento dei due limitrofi interventi previsti dai P.A. n. 284 e 293, al fine di assicurare l'uniformità e la funzionalità del complessivo assetto delle opere di urbanizzazione primaria previste in fregio a Via Dami dal Piano Attuativo n. 293, di cui alla presente convenzione, e dall'attiguo Piano Attuativo n. 284, avente ad oggetto appezzamenti di terreno posti lungo il confine ovest della consistenza immobiliare descritta in premessa, ed il coordinamento tra detti interventi urbanizzativi, fermo restando che il costo di costruzione di eventuali opere aggiuntive prescritte in tal senso dai competenti uffici comunali potrà essere scomputato dagli oneri di urbanizzazione dovuti, secondo le modalità riportate al precedente articolo 4;

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.
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 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 dall'art. 36 del vigente Regolamento Edilizio.
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 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 del Promotore.
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 c. 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** 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 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.
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;
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 di opere aggiuntive esterne al Piano

1. Per il miglioramento della compatibilità urbanistica del Piano, il Promotore si obbliga inoltre per sé e per i suoi eventuali aventi causa a qualsiasi titolo, sostenendone tutte le spese necessarie, incluse quelle occorrenti per la progettazione, alla realizzazione a perfetta regola d'arte, quale compensazione urbanistica non scomputabile per la reiterazione delle previsioni di R.U., in relazione all'intervento proposto, di opere di urbanizzazione ulteriori rispetto a quelle sopra descritte all'art. 3 comma 1 lett. "a)", insistenti su aree di proprietà comunale esterne al perimetro del Piano poste in prossimità degli immobili oggetto della presente convenzione, consistenti nella riqualificazione dell'area a verde pubblico di Via Camillo Dami, per un valore complessivo netto non inferiore ad euro sessantamila (€ 60.000,00), sulla base di un progetto concordato con il Servizio Governo del Territorio nell'ambito dell'istruttoria del primo titolo edilizio attuativo dell'intervento. Ai fini della documentazione e giustificazione dell'impiego di tale somma e della determinazione dell'importo della necessaria garanzia finanziaria, detto progetto dovrà contenere una perizia estimativa del costo di realizzazione delle opere, redatta con riferimento al prezzario comunale vigente, d'importo almeno pari al predetto ammontare minimo, che in sede di istruttoria del titolo edilizio sarà verificata e convalidata dal competente ufficio comunale.
2. La realizzazione di queste opere, per quanto non diversamente pattuito nel presente articolo, seguirà la disciplina generale prevista dalla presente convenzione per la progettazione, realizzazione, convalida e cessione delle opere di urbanizzazione, compresa la produzione, ai fini del rilascio del primo Permesso di Costruire attuativo del Piano, 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. 184 L.R. n. 65/14.

3. 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 articolo 3, risultanti da idoneo tipo di frazionamento da redigere preventivamente a cura del Promotore, saranno cedute all'Amministrazione Comunale senza alcun altro corrispettivo se non lo scomputo di cui al precedente art. 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 i componenti rinunciano per sé e loro eventuali aventi causa essendo esse assorbite dai vantaggi economici derivanti dalla presente convenzione, riconoscendo, a tal fine, che l'approvazione del Piano Attuativo ha costituito dichiarazione di pubblica utilità 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'uso 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 ed i soggetti consorziati o i loro rispettivi 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 descritte ai precedenti articoli con i relativi sedimi non già di proprietà comunale, il Promotore, contestualmente al rilascio del primo 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. constare di certificazione notarile attestante le generalità di chi firma ed il suo titolo ad impegnare l'azienda che presta la garanzia;
- g. conservare validità fino alla liberatoria comunicazione di svincolo da parte del Comune di Prato;

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 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 e la loro cessione al Comune con i relativi sedimi, 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 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 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 disponibilità 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 uno o più Permessi di Costruire, purché ciascun atto abilitativo sia riferito ad uno o più unità minime di intervento individuati dal Piano.
2. Le richieste di permesso di costruire dovranno essere complete di tutti gli elaborati previsti dal vigente Regolamento Edilizio comunale, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 27/02/2014, e dal presente atto, 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, incluse le opere di cui al precedente art. 9, secondo la tempistica indicata dall'art. 36 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 dagli atti abilitativi.
5. L'effettiva utilizzazione delle edificazioni destinate a funzioni private è comunque subordinata alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione previste dal Piano, incluse le opere descritte al precedente art. 9. 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 VI della L.R. n. 65/14 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, 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 impegna a trasferire agli eventuali aventi causa gli impegni, servitù, vincoli, obbligazioni ed oneri reali da essi 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.

In particolare, qualora i soggetti consorziati proprietari di aree incluse nel perimetro del piano procedano all'alienazione degli immobili oggetto del piano in questione, dovranno trasferire agli acquirenti gli oneri e gli obblighi derivanti dalla presente convenzione.

ART. 17 - Validità del Piano

Per le obbligazioni e gli impegni qui assunti dal Promotore si dà atto che, come stabilito con D.C.C. n. _____ del _____, la validità del Piano, cui si riferisce la presente convenzione, ovvero il termine entro cui il Piano stesso dovrà essere realizzato ai sensi dell'art. 110 della L.R. n. 65/2014, sarà di 5 (cinque) anni decorrenti dalla data di pubblicazione sul B.U.R.T. dell'avviso di cui all'art. 111 comma 5 della L.R. n. 65/2014, pubblicazione avvenuta il _____, momento a partire dal quale il Piano ha acquisito efficacia, la quale pertanto verrà meno il _____.

Successivamente per la parte che non avrà avuto attuazione si applicheranno le previsioni di cui all'art. 110 della L.R. n. 65/2014.

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 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 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.

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.



AREE IN CESSIONE
AL COMUNE DI PRATO

