Allegato 15 alla DCC di approvazione n. …….. del ……...

ATTO INTEGRATIVO ALLA CONVENZIONE
PER PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA

L'anno duemila_____ (_____) il giorno _____ (_____) del mese di _____ si costituiscono le signore , QUERCI SUSANNA, nata a Prato il 16/05/1954 e MORELLI LEDA FIORENZA MARIA, nata a Prato il 21/07/1930, in qualità di proprietarie dell'immobile posto in via delle Girandole 8, nel prosieguo del presente atto denominate "Promotori" - 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. ____ del _____ divenuta esecutiva a norma di legge, in seguito anche denominato "Comune".

Detti comparenti, delle cui identità personali, poteri e qualifiche io Notaio sono certo, al presente atto preliminarmente premettono che:
- con D.C.C. n. 63 del 25/07/2013 è stato approvato il Piano di Recupero n. 205, pubblicato su BURT n. 36 del 04/09/2013, per la demolizione di un edificio artigianale e la costruzione di un edificio residenziale di 5 piani fuori terra ed un piano interrato da adibire a parcheggio privato. Sono previsti in totale 18 alloggi residenziali di diversa metratura, quelli posti al piano terra presentano un resede esclusivo pavimentato, è previsto inoltre del verde di uso comune e la realizzazione di spazi pubblici (verde e percorsi pedonali). Con stessa deliberazione DCC n.63/2016 è stato apposto il vincolo preordinato all'esproprio delle opere di urbanizzazione ivi previste.
- in data 20/03/2015 i comparenti Querci Susanna e Morelli Leda Fiorenza, in qualità di richiedenti e Promotori del Piano di Recupero n. 205, e Caporaso Francesco, in qualità di Dirigente Responsabile del Servizio Urbanistica ed in Legale Rappresentanza del Comune di Prato, hanno sottoscritto la relativa convenzione ai rogiti del Notaio Andrea Lops di Prato, Rep. n. 355957, raccolta n. 33512, di seguito "Convenzione 2015", contenente, tra l'altro, agli artt. 3 e 9, l'impegno da parte del Promotore ad eseguire direttamente le opere di urbanizzazione primaria necessarie, in gran parte rappresentate nelle Tavv. 7/bis e 12 oltre agli Allegati 1, 2 e 3 alla Convenzione di cui alla D.C.C. n. 63 del 25/07/2013 di approvazione del PdR 205, a cedere gratuitamente al Comune di Prato le opere eseguite e le relative aree di influenza non già di proprietà comunale, come individuate nella planimetria allegata a tale atto sotto la lettera "….";
- in data 09.04.2015 con PG 53929 e in data 23.04.2015 con P.G. 62162 è stato depositato il Progetto definitivo delle opere di urbanizzazione relative al Piano di Recupero 205/2008 che individua l'area da espropriare con relativa perizia di stima, censita al C.F. del Comune di Prato nel Foglio di mappa n. 61 con la particella 913 (ex porzione della p.lla 873);
- in data 07/05/2015 con PG 69347 è stato comunicato ai sensi dell'art. 16, comma 4 del D.P.R. n. 327/2001, l'avvio del procedimento diretto all'approvazione del progetto definitivo delle opere di urbanizzazione per la realizzazione di accesso carrabile e pedonale alle aree in cessione inerenti il Piano di Recupero n. 205, ai fini della dichiarazione di pubblica utilità;
- in data 29/07/2015 con PG 112057 è stato presentata la richiesta di Permesso di Costruire - Pratica Edilizia n. 2066, in attuazione del Piano di Recupero n. 205;
- in data 20/06/2016 con PG 100623 è stato presentata la richiesta di variante al PdR 205/2008 ai sensi dell'art. 112 della LR 65/2014 teso a modificarne la giacitura dell'edificio residenziale, mediante una rotazione e traslazione del medesimo, mantenendo inalterate le caratteristiche dimensionali del manufatto edilizio e la destinazione d'uso. A tale modifica consegue la variazione degli accessi carrabili e pedonali all'edificio: da via Petrarca a via delle Girandole ove sono collocati due posti auto per disabili non previsti nel precedente PdR. E' mantenuta la previsione dell'accesso al verde pubblico da via Petrarca realizzabile a seguito di procedura espropriativa da parte della AC, di porzione della p.lla 913 F. 61, pari a 17 mq in luogo dei 50 mq circa del PdR 205/2008;
- in data 28/07/2016 con PG 126463 è stato presentata dai Promotori Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà ai sensi dell'art. 47 del DPR 445/2000, in merito al diritto di utilizzo della corte con accesso da via delle Girandole e quindi utilizzabile ai fini dell'accesso all'immobile oggetto del PdR 205/2016;
- la richiesta di Piano Attuativo in variante è presentata ai sensi dell'art. 29 delle NTA del RU vigente;

- 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 proprietari;
- che per poter dare attuazione al Piano di Recupero n.205/2016 nella versione proposta, si è resa necessaria una variante al Piano Attuativo 205/2008 ai sensi dell'art. 112 della LR 65/2014;
---che il Piano di Recupero n.205/2016 prevede la realizzazione a totale cura e spesa dei Promotori di tutte le opere di urbanizzazione previste e compiutamente descritte negli elaborati dello stesso, descritte agli artt. 3 e 9 del presente atto;
---che il Piano di Recupero n.205/2016, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. ……. Del ……..., è divenuto efficace con pubblicazione su BURT n……... del ……... ed è costituito dai seguenti elaborati:

-RZ01 – Relazione illustrativa
-RZ02 – Documentazione fotografica
-RZ03 – Dichiarazioni
-RZ05 – Dichiarazioni Geologo
-EA01 – Tavola Stato Approvato - piante
-EA02 – Tavola Stato Approvato - prospetti
-EA03 – Tavola Stato Approvato – opere urbanizzative
-EA04 – Tavola Stato Approvato – conteggi urbanistici
-EP01 – Tavola Stato di Variante - piante
-EP02 – Tavola Stato di Variante - prospetti
-EP03 – Tavola Stato di Variante – opere urbanizzative
-EP04 – Tavola Stato di Variante – conteggi urbanistici
-ES01 – Tavola Stato Sovrapposto - piante
-ES02 – Tavola Stato Sovrapposto - prospetti
- Schema atto integrativo alla di convenzione
- Allegati 1-2-3 alla convenzione

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, sostituisce integralmente art. 2 "Convenzione 2015"
La trasformazione urbanistica-edilizia degli immobili descritti in premessa potrà avvenire tramite Permesso di Costruire da redigersi in conformità al Piano di Recupero 205/2016 approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n……... del ……., nonché in conformità alle prescrizioni ed obbligazioni derivanti dal presente atto integrativo per quanto non espressamente indicato restano validi gli elaborati allegati alla DCC n. 63/2013 e alla relativa convenzione stipulata in data 20/03/2015, Rep. n. 355957, raccolta n. 33512.

ART. 3 - Opere di urbanizzazione, sostituisce integralmente art. 3 "Convenzione 2015"
I Promotori si obbligano per sé e per i propri eventuali 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 sull'area descritta al successivo art. 9, 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 EP03 facente parte integrante del Piano e nella planimetria generale "Allegato 1" che si allega al presente atto sotto la lettera **" "**, consistono nella realizzazione degli spazi pubblici, di proprietà dei Promotori, in fregio alla corte che prospetta su via delle Girandole e prospiciente a via Petrarca costituiti da aree a verde piantumate, percorsi pedonali e parcheggi completi di pubblica illuminazione ed arredo.
b) cedere a titolo gratuito al Comune di Prato, con le modalità indicate all'art. 10 della "Convenzione 2015", le aree su cui insistono le opere di urbanizzazione non già di proprietà comunale, per una superficie di circa mq. 534,92 (cinquecentotrentaquattro virgola novantadue), evidenziate nella Tav. EA03 facente parte integrante del Piano ed individuate in colore verde con le diciture Pubb 01, Pubb 02, Pubb 03, pubb. 04 nella

planimetria "Allegato 2" che si allega alla presente convenzione sotto la lettera **" "**, ed in colore verde con gli identificativi 01, 02, 03, 04, 05 e 06 nella planimetria catastale "Allegato 3" che si allega alla presente convenzione sotto la lettera **" "**, aree distinte al Catasto Terreni del Comune di Prato nel foglio 61 dalla particella 500, da porzione della particella 736, da porzione della particella 876 da porzione della particella 85;
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 del titolo abilitativo edilizio;
d) cedere al Comune di Prato, senza alcun altro corrispettivo se non lo scomputo di cui ai successivi punti, le opere di urbanizzazione realizzate, descritte alla precedente lettera "**a)**". La cessione dovrà avvenire con le modalità indicate indicate all'art. 10 della "Convenzione 2015";
e) presentare, contestualmente alla presentazione della richiesta di Permesso di Costruire, il progetto tecnico economico 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 uffici comunali, completo di perizia di stima delle opere e di comunicazioni aggiornate degli enti erogatori, approvato da parte dei competenti Servizio Ambiente e Servizio Mobilità, Strade, Centro Storico e Cimiteri;
f) presentare, ai fini del rilascio del Permesso di Costruire, a copertura della completa e corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione e della loro cessione gratuita con i relativi sedimi, idonea garanzia finanziaria indicate all'art. 11 comma 1 della "Convenzione 2015";
g) realizzare tali opere secondo il progetto approvato dai competenti Servizio Ambiente e Servizio Mobilità, Strade, Centro Storico e Cimiteri, nel rispetto della legislazione e normativa tecnica vigente o eventualmente intervenuta successivamente al presente atto in materia di opere edili, nonché degli specifici disciplinari vigenti e delle indicazioni che forniranno i Servizi tecnici 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 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 all'art. 8 della "Convenzione 2015", ed a versare gli oneri di urbanizzazione a conguaglio nel caso in cui l'importo delle opere di urbanizzazione, collaudate positivamente, sia inferiore all'importo scomputato;
m) versare al Comune all'atto del rilascio del Permesso di Costruire, con le modalità ed i tempi da questi previsti:
- il saldo, se dovuto, tra il contributo di cui all'art. 184 della L.R. n. 65/2014 commisurato agli oneri di urbanizzazione e l'importo massimo scomputabile delle opere di urbanizzazione previste, poste a carico del Promotore, elencate alla precedente lettera "**a)**". Il saldo, correlato alla consistenza complessiva del Piano, dovrà essere corrisposto in un'unica soluzione contestualmente al rilascio del Permesso di Costruire;
- il contributo di cui all'art. 185 della L.R. n.65/2014, commisurato al costo di costruzione.
I contributi che precedono verranno determinati secondo la disciplina vigente al momento dell'efficacia del Permesso di Costruire.
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 agosto 1942 n.1150 e dell'art. 115 della L.R. n. 65/2014.

Art. 4 - Obbligazioni specifiche e condizioni attuative dell'intervento, sostituisce integralmente art. 5 "Convenzione 2015"
1. I Promotori si impegnano:
- **a frazionare** a propria cura e spese, ai fini dell'emissione del decreto d'esproprio di cui al successivo art. 9, la particella 913 del Foglio 61, già frazionata con tipo di frazionamento n.1135 del 13 gennaio 2015 come da progetto di cui alle planimetrie "Allegato 1", "Allegato 2" e "Allegato 3" sopra allegate al presente atto integrativo alla convenzione;
- a **sostenere** tutte le spese necessarie alla procedura espropriativa e quelle relative alle indennità di esproprio della porzione della particella 913 del foglio 61 di circa complessivi mq. 17 (diciassette) individuata con l'identificativo 07 nella planimetria "Allegato 3" e con identificativo Pubb. 05 di colore blu, sopra allegate alla presente convenzione, come da progetto di cui alle planimetrie "Allegato 1" sopra allegata e come meglio specificato al successivo art. 5 della presente convenzione;
- **a monetizzare** la quota di mq. 212,28 (duecentododici virgola ventotto) relativa agli standard dovuti e non realizzabili in loco, per un importo da versare al Comune di Prato contestualmente al pagamento del contributo di costruzione, calcolato secondo le tariffe in vigore al momento dell'effettuazione del pagamento,

senza possibilità di rateizzazione;
2. Dovrà essere rispettata la normativa antincendio (VV.FF.) anche ai fini della necessaria agibilità delle autorimesse condominiali.

ART. 5 - Sistemazione di aree per migliorare l'accessibilità all'area, sostituisce integralmente art. 9 "Convenzione 2015"

Come evidenziato nella Tavola EA03 del Piano, per il miglioramento dell'accessibilità dell'area di intervento, i Promotori si impegnano a produrre il progetto esecutivo, a propria cura e spesa, ed una volta acquisite dal Comune, a realizzare l' accesso pedonale alle aree a standard di progetto, da piazzale Petrarca, consistenti nella sistemazione dell'area individuata al Catasto Terreni del Comune di Prato da porzione della particella 913 (ex porzione della particella 873) del foglio di mappa 61, di superficie catastale di mq. 17, rappresentata con colore blu nella planimetria "Allegato 2", sopra allegata al presente atto integrativo della convenzione, e con il numero 07 nella planimetria "Allegato 3", sopra allegata al presente atto integrativo, il cui sedime non risulta nella disponibilità dei Promotori, né del Comune di Prato, che dovrà essere acquisito anche tramite l'attivazione di procedura espropriativa promossa dal Comune di Prato.
A tal proposito i Promotori ed il Comune di Prato prendono e si danno reciprocamente atto che al Piano di Recupero n.205/2016 non sono applicabili le procedure previste dal'art. 108 della L.R. n.65/2014 (già art. 66 della L.R. n.1/05), in quanto l'area di proprietà di terzi soggetti oggetto del presente articolo è esterna al perimetro del piano attuativo.
I costi di acquisizione di tale area e di realizzazione delle suddette opere saranno a completo carico dei Promotori, che si impegnano a sostenere tutte le spese necessarie anche per le indennità di esproprio ed al frazionamento della particella 913 del foglio di mappa 61 come da planimetrie "Allegato 1", "Allegato 2" e"Allegato 3" sopra allegate al presente atto integrativo.
Restano a carico del Comune le procedure per l'approvazione del progetto, il procedimento espropriativo e la messa a disposizione delle aree necessarie.
Il Consiglio Comunale, con l'approvazione del PdR 205/2016, ha imposto il vincolo preordinato all'esproprio sulle aree interessate dall'intervento. Prima della presentazione del titolo edilizio abilitativo, i Promotori dovranno predisporre e trasmettere all'A.C. il progetto tecnico economico definitivo delle opere in questione, comprensivo di piano particellare di esproprio e perizia estimativa delle indennità di esproprio, di eventuale occupazione temporanea ed eventuale reiterazione dei vincoli urbanistici, da sostenere dai Promotori, senza possibilità alcuna di rivalsa nei confronti dell'Amministrazione Comunale. Si da atto che il progetto tecnico economico definitivo con tutti gli elaborati costitutivi hanno ottenuto il visto di conformità da parte dei competenti uffici del Comune di Prato compresa la perizia di stima delle indennità espropriative.
Le parti danno atto che la perizia estimativa di esproprio approvata con il progetto definitivo ha esclusivamente valore indicativo, restando inteso che nel corso del procedimento, ai sensi del comma 3 art. 20 D.P.R. 327/2001, l'Ufficio Espropri del Comune potrà, ove ritenuto necessario, rimodulare ed adeguare tali indennità. A seguito dell'istruttoria, il Comune di Prato approverà il progetto definitivo delle opere in questione. L'approvazione del progetto definitivo costituirà dichiarazione di pubblica utilità delle opere dal medesimo previste e consentirà l'attivazione, a esclusiva valutazione della AC, da parte dell'Ufficio Espropri della procedura espropriativa delle aree necessarie, che metterà a disposizione dei Promotori dopo l'emissione del relativo decreto di esproprio.
I Promotori si impegnano, anche per gli eventuali aventi causa, a corrispondere entro e non oltre 30 (trenta) gg. dall'approvazione del progetto definitivo, le somme necessarie all'offerta delle indennità provvisorie, calcolate sulla base della stima vidimata dal competente Servizio Comunale in data 24.06.2016 pari a 4.985,00 €.
Contestualmente al versamento delle indennità provvisorie, i Promotori, a garanzia di eventuali maggiori costi che dovessero derivare dalla rideterminazione e/o aggiornamento amministrativo delle indennità di esproprio, di occupazione temporanee e di reiterazione dei vincoli urbanistici da parte del Comune, dalla determinazione delle indennità definitive, da contenziosi in materia di tali indennità presterà a favore del Comune di Prato la garanzia finanziaria di cui all'art. 11 comma 4 della "Convenzione 2015", per un importo complessivo di 7.478,00 € (importo indennità provvisoria per 1,5).
La realizzazione delle opere in esame aventi destinazione pubblica, 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.
L'esecuzione delle opere di cui trattasi ed il conseguente accertamento di conformità non sono pregiudiziali all'inizio dei lavori delle opere inerenti il PDR in questione, né all'insediamento e attivazione delle attività in esse previste.
Anche il costo di realizzazione delle opere a destinazione pubblica di cui al presente articolo, sarà scomputato dagli oneri dovuti in sede di rilascio del Permesso di Costruire per l'attuazione del Piano di Recupero n.205/2016, afferenti le urbanizzazioni primaria e secondaria, salvo l'obbligo dei Promotori di corrispondere il conguaglio nel caso in cui i secondi, dal calcolo tabellare, risultino superiori al primo.

Qualsiasi altra ulteriore pretesa, per qualsiasi ragione o titolo, ivi comprese variazione dei prezzi, difficoltà sopravvenute, sentenze sulle indennità di esproprio o altro, è tassativamente esclusa dallo scomputo.

ART. 6 - Edificazione lotti con funzioni private, sostituisce integralmente art. 12 "Convenzione 2015"
1. L'edificazione dei lotti destinati a funzioni private può avvenire mediante unico atto abilitativo.
2. La richiesta del Permesso di Costruire dovrà essere completa di tutti gli elaborati previsti dal vigente Regolamento Edilizio comunale approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 13 del 27 febbraio 2014, e dalla presente convenzione, salvo altre integrazioni che si rendessero di volta in volta necessarie.
3. Il rilascio del Permesso di Costruire è subordinata all'impegno alla contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria riferite all'intero Piano, secondo la tempistica indicata dall'art. 36 del vigente Regolamento Edilizio e secondo quanto specificato al precedente art. 3. A tal fine, la presentazione della richiesta di Permesso di Costruire dovrà contenere il progetto tecnico economico delle opere di urbanizzazione definito all'art. 4 della "Convenzione 2015" ed assolvere a tutte le prescrizioni, azioni ed adempimenti di cui ai precedenti articoli.
4. Il Permesso di Costruire potrà essere rilasciato anche nelle more del perfezionamento della procedura espropriativa di cui al precedente art.5 relativa alla particella 913 del foglio di mappa 61 (già porzione della particella 873 del foglio di mappa 61) identificata con il numero 07 nella planimetria "Allegato 3" sopra allegata alla presente convenzione.
5. Il progetto edilizio dovrà conformarsi al Piano Attuativo riguardo ai valori urbanistici, potendo discostarsene per necessità tecniche di adeguamento funzionale od esecutivo.
6. I lavori di costruzione dovranno iniziare ed essere ultimati entro i termini fissati dall'atto abilitativo.

ART. 7 - Autorizzazione all'esecuzione del Piano Attuativo e termini di validità del rapporto contrattuale, sostituisce integralmente art. 17 "Convenzione 2015"
I Promotori danno atto che la validità del Piano, cui si riferisce la presente Convenzione, sarà di cinque anni decorrenti dalla pubblicazione sul BURT della Delibera di Approvazione e pertanto scadrà 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. 8 – Rinvio alla Convenzione del 20 marzo 2015.
Con la sola eccezione del nuovo termine di scadenza previsto dall'art.7 e di quanto concordemente modificato e convenuto con il presente atto, valgono e continuano ad obbligare entrambe le parti contraenti le clausole e le condizioni stabilite nella convenzione atto notaio Lops del 20.03.2015 Repertorio n.3555957, raccolta n.33512 registrato in Prato il……. Al n……