Allegato n. 20 alla DCC n. … del ….

SCHEMA CONVENZIONE URBANISTICA
PIANO DI LOTTIZZAZIONE N. 293
SU AREA POSTA IN PRATO, LOCALITÀ SAN GIORGIO A COLONICA, VIA CAMILLO DAMI
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladiciotto il giorno ventotto del mese di novembre, in Prato, presso gli uffici del Servizio Urbanistica del Comune di Prato, in viale Vittorio Veneto n. 9.
Dinanzi a me dr. **xxxxxxxxxxxxxxxx**, Notaio, residente in Prato ed iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Firenze, Pistoia e Prato;

SI SONO COSTITUITI

da una parte:

il "**COMUNE DI PRATO**", con sede in Prato, piazza del Comune n. 2, Codice Fiscale 84006890481, Partita IVA 00337360978, rappresentato dall'arch. **xxxxxxxxxxxxxxxx**, nato a Prato (PO) il **xxxxxxxxxxxxxxxx**, Codice Fiscale **xxxxxxxxxxxxxxxx**, domiciliato per la carica presso la sede del citato Ente, il quale interviene al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di Dirigente del Servizio Urbanistica di detto Ente, incarico in ultimo confermato con disposizione del Sindaco n. 18 del 7 febbraio 2017, ed al presente atto autorizzato in forza dell'art. 107 del D.lgs. 267/2000 e della Deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 17 marzo 2016, nonché in esecuzione di propria determinazione n.
del _____, che in copia conforme al presente atto si allega sotto la lettera "A", omessane la lettura per dispensa avutane dalle parti;

dall'altra parte:

xxxxxxxxxxxxxxxx, nato a Firenze (FI) **xxxxxxxxxxxxxxxx**, residente a Prato (PO), via delle Ruote n. 11, Codice Fiscale **xxxxxxxxxxxxxxxx**, il quale interviene al presente atto in proprio nonché in qualità di Presidente del Consiglio Direttivo ed in rappresentanza del unipersonale **"CONSORZIO I BRINI"**, da ora in avanti anche "Promotore", con sede in Campi Bisenzio (FI), via Gramignano n. 76, costituita in Italia in data,Partita IVA, Codice Fiscale e numero di iscrizione presso il Registro Imprese di Firenze 94218190489 iscritta all'Albo Società Cooperative a Mutualità Prevalente al n. _____categoria ____*cooperative edilizie di abitazione*, società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento ai sensi dell'art. 2497-bis c.c.,domiciliato per la carica presso la sede del Consorzio, in virtù dei poteri attribuitigli dall'atto di nomina ed in esecuzione della delibera del Consiglio Direttivo in data _____, che in copia estratta da me Notaio in data odierna, Rep. N. __ _____, al presente atto si allega sotto la lettera "B", omessane la lettura per dispensa avutane dalle parti; il "CONSORZIO I BRINI", come sopra rappresentato, interviene al presente atto in proprio ed a sua volta in rappresentanza dei signori
-- **xxxxxxxxxxxxxxxx**, nata a Prato (PO) **xxxxxxxxxxxxxxxx**, residente a Campi Bisenzio (FI), Piazza Dante n. 46, Codice Fiscale **xxxxxxxxxxxxxxxx**;
-- **xxxxxxxxxxxxxxxx**, nato a Firenze (FI) il **xxxxxxxxxxxxxxxx**, residente a Prato (PO), via del Ferro n. 240, Codice Fiscale **xxxxxxxxxxxxxxxx**;
-- **xxxxxxxxxxxxxxxx**, nata a Campi Bisenzio (FI) il **xxxxxxxxxxxxxxxx**, residente a Prato (PO), via Fossi del Ferro n. 5, Codice Fiscale **xxxxxxxxxxxxxxxx**;
-- **xxxxxxxxxxxxxxxx**, nata a San Benedetto Val di Sambro (BO) **xxxxxxxxxxxxxxxx**, residente a Calenzano (FI), via Sandro Pertini n. 115, Codice Fiscale **xxxxxxxxxxxxxxxx**;
-- **xxxxxxxxxxxxxxxx**, nato a Firenze (FI) il **xxxxxxxxxxxxxxxx**, residente a Campi Bisenzio (FI), via del Gelsomino n. 34, Codice Fiscale **xxxxxxxxxxxxxxxx**;
in virtù dell'art. 4 dell'atto costitutivo del detto consorzio a rogito del Notaio in Prato dr. Renato D'Ambra in data 21 giugno 2012, Rep. N. 49531, reg.to a Prato in data 2 luglio 2012 al n. 7030, e successive modificazioni recate da verbale ricevuto dal citato Notaio D'Ambra in data 7 febbraio 2013, Rep. N. 50174, reg.to a Prato in data 28 febbraio 2013, e da verbale ricevuto dal Notaio in Firenze dr. Silvio Conte in data 16 marzo 2015, Rep. N. 142030, reg.to a Firenze 2 in data 14 aprile 2015 al n. 3170;

quale parte dichiarante:
la società unipersonale "CERI CONSTRUCTION S.R.L.", con sede in Prato (PO), via Lodz n. 29/31, Partita IVA, Codice Fiscale e numero di iscrizione presso il Registro Imprese di Prato 02387910975, capitale sociale

euro 10.000,00 interamente ver-sato ed esistente, rappresentata dall'Amministratore Unico si-gnor **xxxxxxxxxxxxxxxx**, nato a Prato (PO) l'**xxxxxxxxxxxxxxxx**, residente a Prato (PO), via delle Fonti n. 401, Codice Fiscale **xxxxxxxxxxxxxxxx**, domiciliato per la carica presso la sede sociale, il quale interviene al presente atto in forza dei poteri con-feritigli dallo statuto sociale e dall'atto di nomina;
della cui identità personale, qualifica e poteri di firma io Notaio sono certo.
Detti comparenti

P R E M E T T O N O

I) I signori **xxxxxxxxxxxxxxxx**, **xxxxxxxxxxxxxxxx**, **xxxxxxxxxxxxxxxx**, **xxxxxxxxxxxxxxxx** e **xxxxxxxxxxxxxxxx** dichiarano e garantiscono di essere pieni proprietari, ciascuno per i propri diritti - precisamente i signori **xxxxxxxxxxxxxxxx**, **xxxxxxxxxxxxxxxx** e **xxxxxxxxxxxxxxxx** per i diritti di comproprietà in ragione di 2/12 (due dodicesimi) ciascuno ed i signori **xxxxxxxxxxxxxxxx** e **xxxxxxxxxxxxxxxx** per i diritti di comproprietà in ragione di 3/12 (tre dodicesimi) ciascuno - e solidalmente per l'intero della seguente consistenza immobiliare:
appezzamento di terreno edificabile sito in Prato, località San Giorgio a Colonica, avente superficie catastale di mq. 120 (centoventi).
Esso confina con via Dami, Mappali 1128, 1109 e 1110 del Fg. 101, salvo altri.
Al C.T. del Comune di Prato esso risulta censito con i seguenti dati catastali: **Fg. 101 - Mapp. 789** - semin arbor - Cl. 1 - Ha 0.01.20 - R.D. euro 0,93 - R.A. euro 0,40.
La descritta area è ad essi signori pervenuta dai signori **xxxxxxxxxxxxxxxx**, nato a Campi Bisenzio (FI) il **xxxxxxxxxxxxxxxx**, **xxxxxxxxxxxxxxxx**, nato a Trieste il **xxxxxxxxxxxxxxxx**, **xxxxxxxxxxxxxxxx**, nato a Campi Bisenzio (FI) il **xxxxxxxxxxxxxxxx**, **xxxxxxxxxxxxxxxx**, nata a Campi Bisenzio (FI) il **xxxxxxxxxxxxxxxx**, **xxxxxxxxxxxxxxxx**, nata a Campi Bisenzio (FI) il **xxxxxxxxxxxxxxxx**, e **xxxxxxxxxxxxxxxx**, nata a Campi Bisenzio (FI) il **xxxxxxxxxxxxxxxx**, a seguito di atto di compravendita per Notaio Conte del 28 febbraio 2014, Rep. N. 141379, reg.to a Firenze 2 in data 25 marzo 2014 al n. 2210 e trascritto presso i RR.II. di Prato in data 26 marzo 2014 al n. 1824 Reg. Part..
Per una migliore individuazione dell'area in parola si allega al presente atto sotto la lettera "C" estratto di mappa, previa visione da me Notaio datane ai comparenti e sottoscrizione degli stessi sia per accettazione che per inserto.
II) La signora **xxxxxxxxxxxxxxxx** dichiara e garantisce di essere piena proprietaria della seguente consistenza immobiliare:
appezzamento di terreno edificabile sito in Prato, località San Giorgio a Colonica, avente superficie catastale di mq. 2.556 (duemilacinquecentocinquantasei).
Esso confina con Mappali 789, 1110, 1112, 1113, 1108, 1151 e 1128 del Fg. 101, salvo altri.
Al C.T. del Comune di Prato esso risulta censito con i seguenti dati catastali: **Fg. 101 - Mapp. 1109** - orto irrig - Cl. 1 - Ha 0.25.56 - R.D. euro 105,61 - R.A. euro 46,20.
La descritta area è ad essa signora pervenuta a seguito di divisione con i signori **xxxxxxxxxxxxxxxx**, nato a Prato (PO) il **xxxxxxxxxxxxxxxx**, **xxxxxxxxxxxxxxxx**, **xxxxxxxxxxxxxxxx** e **xxxxxxxxxxxxxxxx**, questi ultimi tre come innanzi generalizzati, giusta ordinanza divisionale del Tribunale di Prato in data 1 ottobre 2007, Rep. N. 1147, reg.ta nei termini e trascritta presso i RR.II. di Prato in data 21 ottobre 2008 al n. 7372 Reg. Part., e successivo atto di conferma per Notaio in Prato dr. Francesco De Luca in data 17 settembre 2015, Rep. N. 157446, reg.to nei termini e trascritto presso i RR.II. di Prato in data 25 settembre 2015 al n. 5716 Reg. Part..
La descritta area risulta meglio individuata nell'estratto di mappa innanzi allegato sub. "C".
III) I signori **xxxxxxxxxxxxxxxx**, **xxxxxxxxxxxxxxxx** e **xxxxxxxxxxxxxxxx** dichiarano e garantiscono di essere pieni proprietari, ciascuno per i diritti di comproprietà in ragione di 1/3 (un terzo) e solidalmente per l'intero, della seguente consistenza immobiliare:
a) appezzamento di terreno edificabile sito in Prato, località San Giorgio a Colonica, avente superficie catastale complessiva di mq. 2.595 (duemilacinquecentonovantacinque).
Esso confina con Mappali 789, 1109 e 1111 del Fg. 101, salvo altri.
Al C.T. del Comune di Prato esso risulta censito con i seguenti dati catastali: **Fg. 101 - Mapp. 1110** - orto irrig - Cl. 1 - Ha 0.25.95 - R.D. euro 107,22 - R.A. euro 46,91;
b) appezzamento di terreno edificabile sito in Prato, località San Giorgio a Colonica, avente superficie catastale complessiva di mq. 3 (tre).
Esso confina con via Dami, Mappali 1150, 1108, 1128 e 1109 del Fg. 101, salvo altri.
Al C.T. del Comune di Prato esso risulta censito con i seguenti dati catastali: **Fg. 101 - Mapp. 1151** - semin arbor - Cl. 1 - Ha 0.00.03 - R.D. euro 0,02 - R.A. euro 0,01.

La descritta area è ad essi signori pervenuta, quanto al Mapp. 1110, a seguito di divisione con i signori **xxxxxxxxxxxxxxxx**, nato a Prato (PO) **xxxxxxxxxxxxxxxx**, e **xxxxxxxxxxxxxxxx**, quest'ultima come innanzi generalizzata, giusta ordinanza divisionale del Tribunale di Prato in data 1 ottobre 2007, Rep. N. 1147, reg.ta nei termini e trascritta presso i RR.II. di Prato in data 21 ottobre 2008 al n. 7372 Reg. Part., e successivo atto di conferma per Notaio in Prato dr. Francesco De Luca in data 17 settembre 2015, Rep. N. 157446, reg.to nei termini e trascritto presso i RR.II. di Prato in data 25 settembre 2015 al n. 5716 Reg. Part. e, quanto al Mapp. 1151, a seguito di divisione con i signori **xxxxxxxxxxxxxxxx**, nato a Prato (PO) il **xxxxxxxxxxxxxxxx**, **xxxxxxxxxxxxxxxx**, nata a San Piero a Sieve **xxxxxxxxxxxxxxxx**, **xxxxxxxxxxxxxxxx**, nato a Firenze (FI) il **xxxxxxxxxxxxxxxx**, **xxxxxxxxxxxxxxxx** o **xxxxxxxxxxxxxxxx**, nato a Campi Bisenzio (FI) il **xxxxxxxxxxxxxxxx**, **xxxxxxxxxxxxxxxx** o **xxxxxxxxxxxxxxxx**, nato a Campi Bisenzio (FI) il **xxxxxxxxxxxxxxxx**, **xxxxxxxxxxxxxxxx**, e **xxxxxxxxxxxxxxxx**, questi ultimi due come innanzi generalizzati, giusta ordinanza di approvazione del progetto divisionale del Tribunale di Prato in data 16 dicembre 2008, Rep. N. 6491, reg.ta nei termini e trascritta presso i RR.II. di Prato in data 31 marzo 2011 al n. 2354 Reg. Part., e successivo atto di conferma per Notaio in Prato dr. Francesco De Luca in data 17 settembre 2015, Rep. N. 157446, reg.to nei termini e trascritto presso i RR.II. di Prato in data 25 settembre 2015 al n. 5717 Reg. Part..
La descritta area risulta meglio individuata nell'estratto di mappa innanzi allegato sub. "C".
IV) La signora **xxxxxxxxxxxxxxxx** dichiara e garantisce di essere piena proprietaria della seguente consistenza immobiliare:
appezzamento di terreno edificabile sito in Prato, località San Giorgio a Colonica, avente superficie catastale di mq. 25 (venticinque).
Esso confina con via Dami, Mappali 1151, 1109 e 789 del Fg. 101, salvo altri.
Al C.T. del Comune di Prato esso risulta censito con i seguenti dati catastali: **Fg. 101 - Mapp. 1128** - semin arbor - Cl. 1 - Ha 0.00.25 - R.D. euro 0,19 - R.A. euro 0,08.
La descritta area è ad essa signora **xxxxxxxxxxxxxxxx** pervenuta a seguito di divisione con i signori **xxxxxxxxxxxxxxxx**, nato a Prato (PO) il **xxxxxxxxxxxxxxxx**, **xxxxxxxxxxxxxxxx**, nata a San Piero a Sieve il **xxxxxxxxxxxxxxxx**, **xxxxxxxxxxxxxxxx**, nato a Firenze (FI) il **xxxxxxxxxxxxxxxx**, **xxxxxxxxxxxxxxxx**, nato a Campi Bisenzio (FI) il 26 giugno 1956, **xxxxxxxxxxxxxxxx**, nato a Campi Bisenzio (FI) il **xxxxxxxxxxxxxxxx**, **xxxxxxxxxxxxxxxx**, **xxxxxxxxxxxxxxxx**, **xxxxxxxxxxxxxxxx**, e **xxxxxxxxxxxxxxxx**, questi ultimi quattro come innanzi generalizzati, giusta ordinanza di approvazione del progetto divisionale del Tribunale di Prato in data 16 dicembre 2008, Rep. N. 6491, reg.ta nei termini e trascritta presso i RR.II. di Prato in data 31 marzo 2011 al n. 2354 Reg. Part., e successivo atto di conferma per Notaio in Prato dr. Francesco De Luca in data 17 settembre 2015, Rep. N. 157446, reg.to nei termini e trascritto presso i RR.II. di Prato in data 25 settembre 2015 al n. 5717 Reg. Part..
La descritta area risulta meglio individuata nell'estratto di mappa innanzi allegato sub. "C".
V) Con il citato atto per Notaio D'Ambra in data 21 giugno 2012, Rep. N. 49531, reg.to a Prato in data 2 luglio 2012 al n. 7030, e successive modificazioni recate da verbale ricevuto dal citato Notaio D'Ambra in data 7 febbraio 2013, Rep. N. 50174, reg.to a Prato in data 28 febbraio 2013, e da verbale ricevuto dal Notaio in Firenze dr. Silvio Conte in data 16 marzo 2015, Rep. N. 142030, reg.to a Firenze 2 in data 14 aprile 2015 al n. 3170, i signori **xxxxxxxxxxxxxxxx**, **xxxxxxxxxxxxxxxx**, **xxxxxxxxxxxxxxxx**, **xxxxxxxxxxxxxxxx**, **xxxxxxxxxxxxxxxx** e **xxxxxxxxxxxxxxxx** hanno costituito il "CONSORZIO I BRINI" ed hanno convenuto quanto segue:
<<Il Consorzio ha lo scopo di provvedere a porre in essere quanto si renda necessario per la completa ed esaustiva realizzazione dell'originario piano attuativo n. 219/2008, depositato con P.G. n. 110691 del 14 agosto 2008, perfezionandosi con il successivo n. 293/2012, ed è quindi deputato a svolgere i seguenti compiti (in via meramente elencativa e senza alcuna pretesa di tassatività):
a) presentare al Comune di Prato le necessarie istanze e le progettazioni per gli interventi infrastrutturali e di urbanizzazione che rendano possibile ai privati la realizzazione della edificazione all'interno dei loro comparti;
b) elaborare e stipulare la convenzione urbanistica con il Comune di Prato;
c) dare esecuzione, per quanto di propria competenza, agli interventi privati del titolo edilizio ed adempiere alle obbligazioni a carico del Consorzio dalla convenzione sottoscritta con il Comune di Prato ivi compresi contratti d'appalto ed incarichi professionali>>.
VI) Con istanza P.G. n. 104028 del 2 agosto 2012 il "CONSORZIO I BRINI", con riferimento agli appezzamenti di terreno suddescritti, ha proposto all'Amministrazione Comunale, ai sensi dell'art. 29 delle N.T.A. del R.U. vigente, il Piano Attuativo di Lottizzazione n. 293, denominato "Via Dami 2", per la realizzazione di n. 32 alloggi residenziali suddivisi in 4 corpi di fabbrica.
VII) 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 ed a tal fine si è resa

necessaria una variante al Regolamento Urbanistico vigente, contestuale all'approvazione del Piano Attuativo.
VIII) A seguito della predetta variante, il vigente Regolamento Urbanistico 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 Camillo Dami attraverso un'area destinata a parcheggio e verde pubblico.
IX) 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 (un terzo) dei diritti edificatori afferenti alla detta intera consistenza competono al piano 284 mentre 2/3 (due terzi) degli stessi al Piano 293.
X) Il Piano Attuativo 293 prevede la realizzazione a totale cura e spese del "CONSORZIO I BRINI" di tutte le opere di urbanizzazione previste e compiutamente descritte negli elaborati dello stesso, descritte ai successivi articoli 3 e 9.
XI) Il Piano Attuativo 293 è stato adottato con deliberazione del Consiglio Comunale del Comune di Prato n. 13 del 17 marzo 2016, pubblicata sul BURT n. 17 del 27 aprile 2016, ed è divenuto efficace, ai sensi dell'art. 32, comma 3 della L.R. n. 65/2014, in virtù della pubblicazione sul BURT n. 27 del 6 luglio 2016 dell'avviso dante atto che non sono pervenute osservazioni all'adozione dello stesso;
XII) Detto Piano è costituito dai seguenti elaborati:
1. Tavola 1 Ter – Sovrap. R.U., Estratto e Particelle Catastali;
2. Tavola 2 Bis – Rilievo Plano 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;

XIII) l'art. 9 dello schema di convenzione urbanistica approvato con deliberazione del Consiglio Comunale del Comune di Prato n. 13 del 17 marzo 2016, contempla l'obbligo del Promotore ed eventuali aventi causa, quale compensazione urbanistica non scomputabile per la reiterazione delle previsioni di Regolamento Urbanistico in relazione all'intervento proposto, alla realizzazione a perfetta regola d'arte, sostenendone tutte le spese necessarie incluse quelle occorrenti per la progettazione, di opere di urbanizzazione ulteriori rispetto a quelle descritte all'art. 3, comma 1, lett. a), insistenti su aree di proprietà comunale esterne al perimetro del Piano, consistenti nella riqualificazione dell'area a verde pubblico di Via Camillo Dami, per un valore complessivo netto non inferiore ad euro 60.000,00 (sessantamila virgola zero zero);
XIV) in data 15/10/2018, con P.G. n. 191990 del 16/10/2018, è stata presentata la richiesta del Permesso di Costruire (P.E. n. 3010/2018) attuativo del P.d.L. n. 293 dalla società unipersonale "CERI CONSTRUCTION S.R.L." in qualità di promittente acquirente;
XV) nella gestione della fase attuativa è emerso che l'Amministrazione Comunale ha già autonomamente finanziato e realizzato interventi di riqualificazione dell'area a verde pubblico di Via Camillo Dami, ad eccezione dell'implementazione della pubblica illuminazione;
XVI) tale circostanza ha determinato la necessità di modificare il sopra citato art. 9, oltre gli artt. 12 e 19, dello schema di convenzione approvato, liberando i Promotori ed eventuali aventi causa dall'obbligo di realizzare le sopra descritte opere di riqualificazione dell'area a verde pubblico di Via Camillo Dami ed introducendo altresì nell'art. 5, al fine di mantenere l'originario equilibrio economico della convenzione, l'impegno, da parte dei Promotori ed eventuali aventi causa, a versare in unica soluzione, ai fini del rilascio del titolo edilizio attuativo dell'intervento, oltre agli ordinari contributi commisurati all'incidenza degli oneri di urbanizzazione (per la quota non scomputata) ed al costo di costruzione, l'importo di euro 60.000,00

(sessantamila virgola zero zero), a titolo di compensazione urbanistica per la reiterazione delle previsioni di Regolamento Urbanistico in relazione all'intervento proposto.
XVII) la modifica agli artt. 5, 9, 12 e 19 della convenzione comporta altresì la necessità di adeguarne la premessa;
XVIII) nella seduta del 21/12/2018, la Commissione Consiliare permanente n. 4 "Urbanistica, Ambiente e Protezione Civile" ha espresso parere favorevole in merito alle sopra descritte modifiche;
XIX) con Deliberazione n. …….. del …….. il Consiglio Comunale ha approvato il nuovo schema di convenzione urbanistica.
Tanto premesso, da valere quale parte integrante e sostanziale del presente atto, detti comparenti convengono e stipulano quanto segue:

ARTICOLO 1
Premesse ed allegati

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

ARTICOLO 2
Modalità attuative del Piano di Lottizzazione

La trasformazione urbanistico - edilizia degli immobili descritti in premessa avverrà tramite Permessi di Costruire da redigersi in conformità al Piano Attuativo di Lottizzazione n. 293, adottato con la citata deliberazione del Consiglio Comunale del Comune di Prato n. 13 in data 17 marzo 2016, nonché in conformità alle prescrizioni ed obbligazioni derivanti dalla presente convenzione.

ARTICOLO 3
Opere di urbanizzazione

1. Il Promotore**,** come sopra rappresentato e nella spiegata qualità, **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 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 comunale esterne al perimetro del Piano, oltre che, ove previsto in sede edilizia, su aree da cedere agli enti erogatori dei pubblici servizi, 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 la realizzazione di un'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 "D", previa visione da me Notaio datane ai comparenti che con me la sottoscrivono sia per accettazione che per inserto, consistono nella realizzazione di:
- parcheggio pubblico dotato di n. 34 (trentaquattro) stalli per auto, di cui n. 3 (tre) per portatori di handicap;
- reti dei pubblici servizi (fognatura, illuminazione, acquedotto, corrente elettrica, ecc.);
- verde pubblico per una fascia di separazione tra Via Camillo Dami ed il parcheggio della larghezza di circa ml. 7 (sette);
- rete stradale di connessione al parcheggio e relativi marciapiedi;
- ripresa tappetino d'usura su Via Camillo 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 e presentare a cura e spese del Promotore previo assenso del competente Ufficio comunale, per una superficie di circa mq. 1.525,06 (millecinquecentoventicinque virgola zero sei), meglio evidenziata con righe a 45° nella Tavola che si allega al presente atto sotto la lettera **"E"**, ed individuata al Catasto Terreni del Comune di Prato in **Fg. 101** da porzione dei Mapp. **1109 e 1110** e dagli interi Mapp. **789, 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 di Prato, 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), con esclusione delle opere da cedere agli enti erogatori dei pubblici servizi. La cessione dovrà avvenire con le modalità indicate al 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 citata delibera del Consiglio Comunale n. 13/2016 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 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 il valore 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 (centodue virgola quarantadue), 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 ai punti 1 e 2 del comma 5 dell'art. 28 della L. 17 agosto 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.

ARTICOLO 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 Consiglio Comunale del Comune di Prato n. 13 del 27 febbraio 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 citata deliberazione del Consiglio Comunale n. 13/2016 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 da cedere 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 comma 7.
Tra lo scomputo degli oneri e l'obbligazione di realizzare e cedere le opere di urbanizzazione non vi è alcun nesso di corrispettività; a tal riguardo il Promotore, come sopra rappresentato e nella spiegata qualità, si impegna 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.

ARTICOLO 5
Obbligazioni specifiche in relazione all'intervento

Il **Promotore**, come sopra rappresentato e nella spiegata qualità, **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 eventuali successori ed aventi causa a qualsiasi titolo - 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, comma 1, lett. b);
b) realizzare le opere di connessione e di integrazione che, in fase di progettazione ed esecuzione delle opere di urbanizzazione, i competenti Servizi comunali riterranno necessarie, in considerazione dello stato di avanzamento dei due limitrofi interventi previsti dai Piani Attuativi nn. 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 Camillo 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 art. 4;
c) versare al Comune di Prato, in un'unica soluzione, al momento del ritiro del primo Permesso di Costruire, l'importo di euro 60.000,00 (sessantamila virgola zero zero), quale compensazione urbanistica per la reiterazione delle previsioni di Regolamento Urbanistico in relazione all'intervento proposto.

ARTICOLO 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 nell'art. 28 della legge urbanistica e nell'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.
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 da cedere al Comune di Prato non dovranno presentare sottostanti strutture private quali, a mero titolo esemplificativo, pozzetti, fosse biologiche, scarichi privati, interrati, griglie di aerazione.
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 eventuali aventi causa non avranno versato all'Amministrazione Comunale 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'Amministrazione Comunale mediante emanazione di apposita ordinanza o sottoscrizione di verbale di consegna, 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 di Prato 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, come sopra rappresentato e nella spiegata qualità, **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.

ARTICOLO 7
Varianti in corso d'opera alle opere di urbanizzazione

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

ARTICOLO 8
Collaudo delle opere di urbanizzazione

1. Il Promotore, come sopra rappresentato e nella spiegata qualità, **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 (sui quali prima della presentazione all'Agenzia delle Entrate dovrà esser stato ottenuto l'assenso dell'Ufficio

Consistenza Patrimoniale) 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 altresì 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 competenti Servizi del Comune di Prato su richiesta del Promotore entro il termine previsto dal vigente Regolamento comunale per il procedimento amministrativo, attualmente pari a 90 (novanta) 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 delle aree di sedime al Comune (sui quali prima della presentazione all'Agenzia delle Entrate dovrà esser stato ottenuto l'assenso dell'Ufficio Consistenza Patrimoniale), e tutte le altre attestazioni, certificazioni e dichiarazioni di conformità richieste dalla normativa e dai disciplinari vigenti in materia.
3. Il Comune di Prato 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 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.

ARTICOLO 9
(Omissis)

ARTICOLO 10
Cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione

1. Le aree destinate alle urbanizzazioni previste in cessione dalla presente convenzione e le opere su di esse realizzate e funzionanti a perfetta regola d'arte, individuate e descritte rispettivamente alle lettere b) e, tra maggior consistenza, a) del comma 1 del precedente art. 3, risultanti da idoneo tipo di frazionamento da redigere preventivamente a cura del Promotore e da presentare all'Agenzia delle Entrate previo assenso dell'Ufficio Consistenza Patrimoniale, saranno cedute all'Amministrazione Comunale senza alcun corrispettivo, fatto salvo 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 c.c., quello preventivamente determinato in fase di scomputo.
2. La cessione avverrà mediante atto notarile pubblico da stipulare entro 120 (centoventi) giorni dalla richiesta del Comune e comunque entro 90 (novanta) 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, in alternativa all'esperimento dell'azione di cui all'art. 2932 c.c., potrà espropriare le aree senza obbligo di pagamento delle indennità di espropriazione, alle quali i comparenti, come sopra rappresentati, sin da ora 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'uopo stabilito dall'Amministrazione Comunale, 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.

ARTICOLO 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 complessivo della perizia estimativa del costo di costruzione delle opere di urbanizzazione previste dal Piano redatta ai fini dello scomputo di cui al precedente art. 4 comma 3, moltiplicato per il coefficiente 1,1 (uno virgola uno).
2. La garanzia dovrà possedere i seguenti requisiti:
a. essere emessa da uno dei soggetti di cui all'art. 93, comma 3, del D.Lgs. n. 50/2016;
b. essere espressamente prestata a copertura dei costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione e di acquisizione delle relative aree di sedime, nonché del versamento di eventuali conguagli dovuti sugli scomputi effettuati in considerazione delle opere positivamente convalidate;
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 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, 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 o l'azione di cui all'art. 2932 c.c. per l'acquisizione coattiva delle aree previste in cessione. Verificandosi tale ipotesi sarà utilizzata dal Comune, previo incameramento della stessa, la garanzia finanziaria prestata, salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale della rivalsa sul Promotore, 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 o proprietà dell'area interessata dal Piano Attuativo, le garanzie già prestate dal Promotore non verranno meno e non potranno essere estinte o ridotte se non dopo che i successivi aventi causa a qualsiasi titolo avranno prestato a loro volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

ARTICOLO 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 una o più unità minime di intervento individuate 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 febbraio 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, 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. Pertanto tali immobili non potranno essere utilizzati prima dell'ultimazione e della convalida delle opere di urbanizzazione e fino a tale momento per essi non potrà essere certificata l'abitabilità/agibilità.

ARTICOLO 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 VII della L.R. n. 65/14.

ARTICOLO 14
Imprese costruttrici

1. Il Promotore si impegna a rispettare nell'attuazione del Piano Attuativo la normativa vigente in materia di opere pubbliche, incluso quanto disposto in materia di tracciabilità dei relativi flussi finanziari dalla L. n. 136/2010.
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. A tal fine il Promotore si impegna a produrre, a semplice richiesta del Comune, ogni documento, atto, contratto o certificato afferente l'affidamento e la realizzazione delle opere pubbliche oggetto della presente convenzione.

ARTICOLO 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.

ARTICOLO 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 Direttore dell'Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare 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.

ARTICOLO 17
Validità del Piano

Per le obbligazioni e gli impegni qui assunti dal Promotore si dà atto che, come stabilito con Delibera del Consiglio Comunale del Comune di Prato n. 13 del 17 marzo 2016, la validità del Piano cui si riferisce la presente convenzione, ovverosia il termine entro cui il Piano stesso dovrà essere realizzato ai sensi dell'art. 110 della L.R. n. 65/2014, è di 5 (cinque) anni decorrenti dalla data di pubblicazione sul B.U.R.T. dell'avviso di cui all'art. 32 comma 3 della L.R. n. 65/2014, pubblicazione avvenuta in data 6 luglio 2016, momento a partire dal quale il Piano ha acquisito efficacia, la quale pertanto verrà meno il 7 luglio 2021.
Successivamente per la parte che non avrà avuto attuazione si applicheranno le previsioni di cui all'art. 110 della L.R. n. 65/2014.

ARTICOLO 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.

ARTICOLO 19
Accettazione delle condizioni generali di contratto

Ove occorrer possa, il Promotore dichiara di sottoscrivere ed approvare specificatamente, ai sensi del secondo comma dell'art. 1341 del c.c., le clausole e le condizioni contenute negli articoli 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 e 21 del presente atto.

ARTICOLO 20
Ulteriori patti e condizioni

Interviene al presente atto, in qualità di parte promissaria acquirente dei suddescritti appezzamenti di terreno ricadenti nel piano di lottizzazione 293, in forza di atto recante preliminari di compravendita a mio rogito in data 5 aprile 2018, Rep. N. 50504, reg.to a Prato in data 9 aprile 2018 e trascritto presso i RR.II. di Prato in data 11 aprile 2018 ai nn. 2693, 2694, 2695 e 2696 Reg. Part., la società unipersonale "CERI CONSTRUCTION S.R.L.", che, come sopra rappresentata, prende atto di tutto quanto pattuito con la presente convenzione urbanistica e dichiara di accettare, come accetta, ogni patto, termine e condizione recati dal presente atto.

ARTICOLO 21
Spese

1. Le spese e tasse tutte inerenti e conseguenti alla presente convenzione, ad eventuali atti integrativi e ai successivi contratti attuativi della stessa, 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. In particolare saranno a carico del Promotore o dei suoi aventi causa le spese e gli oneri, sia notarili sia tecnici sia fiscali, per la cessione dei terreni e delle opere al Comune.

Firmato da:

Francesco Caporaso
codice fiscale CPRFNC65L22G999N
num.serie: 11125688
emesso da: InfoCert Firma Qualificata 2
valido dal 10/01/2019 al 10/01/2022