

Comune di Prato

Schema CONVENZIONE URBANISTICA PIANO ATTUATIVO N. 382/2020

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/la signor/ra in qualità di proprietari/o/a dell'immobile posto in via del Purgatorio, via Verona, via Alessandria nel prosieguo del presente atto denominato/i "Promotore"

- 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 Protezione civile, 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, 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 Sig./Sig.ri _____ ha la proprietà degli immobili posti in Prato, località Soccorso, via del Purgatorio, via Verona, via Alessandria, confinati da tali vie nonché da immobili di proprietà comunale e di terzi (*identificare le proprietà confinanti nell'atto notarile*) e distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Prato nel foglio di mappa n.74, particella 1598 e Catasto Terreni foglio di mappa n. 61 Particelle n. 376 e 782;
- che tali immobili risultano pervenuti in proprietà al Promotore con atto _____;
- che il Promotore, come sopra generalizzato, dà atto e garantisce che l'intera consistenza immobiliare interessata dal Piano è di sua piena ed intera proprietà, come da me notaio verificato;
- che il vigente Piano Operativo del Comune di Prato inserisce le aree sopra descritte nell'Area di trasformazione AT4c_01;
- che il Promotore, con istanza P.G. n. 9805 del 16/01/2020, ha all'Amministrazione proposto Comunale l'attuazione delle suddette previsioni mediante il Piano Attuativo n. 382-2020, per la realizzazione di insediamento residenziale e di opere di urbanizzazione;
- che tali opere di urbanizzazione interessano aree destinate a standard dal Piano Operativo e, come proposto dal Promotore con la predetta istanza, aree previste solo in cessione dal Piano Operativo ai sensi dell'art. 81 comma 5 delle Norme Tecniche di Attuazione del predetto P.O.;
- che la proposta di Piano Attuativo, esaminata dall'Amministrazione Comunale, risulta conforme alla disciplina urbanistico-edilizia vigente ed in particolare alle previsioni del vigente Piano Operativo;
- che il Piano Attuativo n. 382/2020 prevede la realizzazione a totale cura e spesa del Promotore, salvo, ove ammesso, lo scomputo dal contributo edilizio commisurato agli oneri di urbanizzazione, di tutte le opere di urbanizzazione previste e compiutamente descritte negli elaborati dello stesso, sommariamente elencate all'articolo 3 della presente convenzione, oltre alle opere ulteriori che dovessero essere ritenute necessarie dagli enti erogatori dei pubblici servizi;
- che il Piano Attuativo 382/2020, 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 (nel caso in cui non siano pervenute osservazioni) ha concluso il proprio iter con la pubblicazione sul B.U.R.T. n. _____ del _____ dell'avviso che ha dato atto

[che non sono pervenute osservazioni alla sua adozione], ed è costituito dagli elaborati allegati alla/e sopra citata/e deliberazione di Consiglio Comunale n. _____;

- che con PG del è stato presentato Permesso di Costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e per l'attuazione del Piano; *(nel caso in cui sia stato presentato il PdC prima della firma della convenzione)*
- che in sede di esame della pratica edilizia i competenti servizi comunali, i concessionari dell'A.C. e gli enti erogatori dei pubblici servizi hanno positivamente verificato ed approvato il progetto tecnico ed economico delle opere di urbanizzazione redatto in conformità agli elaborati del Piano allegati alla D.C.C. n. _____ del _____, comprensivo del computo metrico estimativo delle stesse, nella sua versione definitiva; *(nel caso in cui sia stato presentato il PdC prima della firma della convenzione)*
- che con nota P.G. n. _____ del _____ il Servizio Governo del Territorio ha comunicato al Promotore la rilasciabilità del Permesso di Costruire relativo al progetto edilizio proposto, subordinatamente alla stipulazione della presente convenzione. *(nel caso in cui sia stato presentato il PdC prima della firma della convenzione)*

Tutto ciò premesso, con il presente atto, da valere a tutti gli effetti di legge, le parti convengono e stipulano quanto segue.

ART. 1 - Premesse ed allegati

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

ART. 2 - Modalità attuative del Piano

La trasformazione urbanistica-edilizia degli immobili descritti in premessa avverrà tramite Permesso/i di Costruire, da redigersi in conformità al Piano Attuativo n. 382/2020, efficace dal giorno della pubblicazione sul BURT n..... del, ed alle relative Norme Tecniche Attuative, 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, 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 [EU03 del Piano] oppure [..... del PdC PE] che in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera A, consistono in:
 - realizzazione di parcheggio pubblico alberato su via Modena;
 - realizzazione di parcheggio pubblico alberato su via del Purgatorio;
 - sistemazione area a verde pubblico ubicata fra via Purgatorio, via Alessandria e via Verona;
 - realizzazione di nuovo marciapiede in via Verona;
 - adeguamento delle reti dei pubblici servizi;
- b) **cedere a titolo gratuito al Comune di Prato**, mediante separato contratto contestualmente alla stipulazione della presente convenzione ed alla cessione gratuita delle aree di cui al successivo art. 5, con le modalità indicate dal successivo art. 9, le aree su cui insistono le opere di urbanizzazione non già di proprietà comunale e non destinate ad essere trasferite agli enti erogatori dei pubblici servizi, per una superficie misurata da progetto di mq. 5.577,36, come risulta dal rilievo esposto nella Tavola _____ del Piano Attuativo / del Permesso di Costruire, di cui:
 - i) una superficie di mq 3.010,42 (tremiladieci virgola quarantadue), individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Prato nel foglio di mappa 74 dalla particella *(inserire la particella o le particelle o le porzioni di esse risultanti a seguito del frazionamento da redigere in accordo con il Servizio Patrimonio)*, già porzione della particella 1598, e al Catasto Terreni nel foglio di mappa 61 dalle particelle 376 e 782, a titolo di reperimento dei necessari standard urbanistici ai sensi dell'art 25 delle Norme Tecniche di Attuazione e della scheda dell'area di Trasformazione AT4c_01 del vigente Piano Operativo, di cui mq 1.927,02 destinata alla realizzazione di verde pubblico e mq 1.083,40 destinata alla

realizzazione di parcheggio pubblico, come meglio evidenziato rispettivamente con retino verde e retino grigio nella planimetria che si allega alla presente convenzione sotto la lettera B;

ii) una superficie di mq 2.566,94 (duemilacinquecentosessantasei virgola novantaquattro) prevista solo in cessione dal Piano Operativo ai sensi dell'art. 81 comma 5 delle Norme Tecniche di Attuazione e della scheda dell'area di Trasformazione AT4c_01, ma destinata dal Piano Attuativo n. 382/2020 alla realizzazione di un parcheggio pubblico e in parte di un verde pubblico, meglio evidenziata con retino blu nella planimetria sopra allegata alla presente convenzione sotto la lettera B ed individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Prato nel foglio di mappa 74 dalla particella *(inserire la particella o le particelle o le porzioni di esse risultanti a seguito del frazionamento da redigere in accordo con il Servizio Patrimonio)*, già porzione della particella 1598;

- c) **versare** al Comune di Prato all'atto del ritiro del Permesso di Costruire relativo all'edificazione privata, 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. 65/2014 e ss.mm.ii. 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)" limitatamente a quelle previste in cessione all'Amministrazione Comunale;
 - il contributo di cui all'art. 185 della L.R. n. 65/2014 ss.mm.ii., commisurato al costo di costruzione. I contributi che precedono verranno determinati secondo la disciplina vigente al momento del rilascio del Permesso di Costruire;
- d) mettere a disposizione degli Enti gestori delle reti dei pubblici servizi, al di fuori delle aree previste in cessione all'A.C., le eventuali porzioni di aree o locali occorrenti alla installazione di impianti dagli stessi ritenuti necessari ai fini dell'intervento edificatorio.

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, dall'art. 16 del D.P.R. 380/2001 e dagli artt. 115, 184, 185 e 191 della L.R. n. 65/2014.

3. Il Comune di Prato si impegna a mettere a disposizione del Promotore, a seguito del rilascio del Permesso di Costruire relativo alla realizzazione delle opere di cui sopra, le aree di proprietà comunale esterne al perimetro del Piano interessate dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al presente articolo, secondo le procedure, le modalità e le tempistiche stabilite dai regolamenti e disciplinari tecnici vigenti, o, in assenza di norme regolamentari, entro 30 (trenta) giorni dalla richiesta del Promotore con consegna formalizzata mediante picchettamento dei suoli a cura e spese del Promotore e d'intesa con il servizio comunale competente e conseguente sottoscrizione di apposito verbale di consegna. Le aree di proprietà comunale dovranno essere in ogni caso occupate per il tempo strettamente necessario alla realizzazione delle opere in parola, ed i relativi lavori dovranno concludersi entro il termine che risulterà dai relativi verbali di consegna o ordinanze di esecuzione lavori.

ART. 4 - Progettazione delle opere di urbanizzazione *(solo per convenzioni che vengono sottoscritte prima della presentazione del permesso di costruire 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 e dalla presente convenzione, salvo altre integrazioni che i competenti uffici comunali riterranno di volta in volta necessarie, anche per mutate condizioni dello stato dei luoghi, maggiori dettagli esecutivi e adeguamenti normativi e regolamentari.
- 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, valida ai fini dello scomputo dal contributo concessorio, redatta in ossequio ai vigenti regolamenti e/o disciplinari comunali e con riferimento al prezzario comunale vigente e al prezzario della Regione Toscana per le voci di spesa dal primo non previste, che in sede di istruttoria del titolo edilizio sarà verificata e convalidata dal Servizio competente, il quale procederà alla quantificazione degli importi da scomputare dal contributo relativo agli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 184 del-

la L.R. n. 65/2014 e ss.mm.ii. In via generale, il costo di realizzazione delle infrastrutture integrative che gli Enti erogatori dei pubblici servizi richiederanno per il funzionamento della nuova edificazione privata non sarà scomputabile dagli oneri di urbanizzazione dovuti, eccezion fatta per le opere di approvvigionamento idrico, fognatura, adduzione telefonica e fibra ottica che si configurassero quali estensioni su aree pubbliche delle reti pubbliche esistenti e non quali opere finalizzate all'esecuzione di singoli allacciamenti ad esse. L'importo scomputabile non comprende altresì il valore delle aree previste a funzioni pubbliche e da cedere al Comune di Prato. Sono inoltre esclusi da ogni possibilità di scomputo gli oneri fiscali di qualsiasi tipo, gli oneri della progettazione definitiva ed esecutiva, della direzione lavori e della sicurezza, dei collaudi e dei frazionamenti, facenti in ogni caso carico al Promotore, e quant'altro non previsto nella presente convenzione.

- 4. Lo scomputo sarà** operato per un importo massimo corrispondente all'ammontare degli oneri di urbanizzazione, fatti salvi gli obblighi per il Promotore di corrispondere il conguaglio nel caso in cui dal calcolo tabellare a consuntivo quest'ultimo ammontare risulti superiore all'importo scomputabile, e di 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, rinunciando espressamente ad ogni rivalsa per il maggior costo nei confronti del Comune. Si precisa in proposito che, stante la natura giuridica dell'istituto, tra lo scomputo degli oneri e l'obbligazione di realizzare e cedere le opere non vi è alcun nesso di corrispettività. Qualsiasi pretesa ulteriore allo scomputo riconosciuto dal competente Servizio comunale sulla base dei vigenti prezziari, per qualsiasi ragione o titolo, ivi comprese variazioni dei prezzi, difficoltà sopravvenute o altre cause, è tassativamente esclusa dallo scomputo.

ART. 4 - Scomputo dagli oneri di urbanizzazione *(solo per convenzioni che vengono sottoscritte dopo la comunicazione d'esito positivo dell'istanza di permesso di costruire delle opere di urbanizzazione)*

- 1. A fronte della realizzazione delle opere di urbanizzazione** elencate e descritte al precedente art. 3, sarà riconosciuto dal competente Servizio comunale, sulla base della perizia estimativa del costo di costruzione delle opere di urbanizzazione redatta dal Promotore con riferimento al prezzario comunale vigente e al prezzario della Regione Toscana per le voci di spesa dal primo non previste, depositata dallo stesso in data _____ con P.G. _____ e successivamente verificata dal Servizio competente, il corrispondente scomputo dal contributo relativo agli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 184 della L.R. n. 65/2014 e ss.mm.ii..
- 2. L'importo scomputabile non comprende** il valore delle aree previste a funzioni pubbliche e da cedere al Comune di Prato. Sono inoltre esclusi da ogni possibilità di scomputo gli oneri fiscali di qualsiasi tipo, gli oneri della progettazione definitiva ed esecutiva, della direzione lavori e della sicurezza, dei collaudi e dei frazionamenti, facenti in ogni caso carico al Promotore, e quant'altro non previsto nella presente convenzione. In via generale, il costo di realizzazione delle infrastrutture integrative che gli Enti erogatori dei pubblici servizi hanno richiesto per il funzionamento della nuova edificazione privata non è scomputabile dagli oneri di urbanizzazione dovuti, eccezion fatta per le opere di approvvigionamento idrico, fognatura, adduzione telefonica e fibra ottica che si configurano quali estensioni su aree pubbliche delle reti pubbliche esistenti e non quali opere finalizzate all'esecuzione di singoli allacciamenti ad esse.
- 3. Lo scomputo** sarà operato per un importo massimo corrispondente all'ammontare degli oneri di urbanizzazione, fatti salvi gli obblighi per il Promotore di corrispondere il conguaglio nel caso in cui dal calcolo tabellare a consuntivo quest'ultimo ammontare risulti superiore all'importo scomputabile, e di 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, rinunciando espressamente ad ogni rivalsa per il maggior costo nei confronti del Comune. Si precisa in proposito che, stante la natura giuridica dell'istituto, tra lo scomputo degli oneri e l'obbligazione di realizzare e cedere le opere non vi è alcun nesso di corrispettività. Qualsiasi altra ulteriore pretesa ulteriore allo scomputo riconosciuto dal competente Servizio comunale sulla base dei vigenti prezziari, per qualsiasi ragione o titolo, ivi comprese variazioni dei prezzi, difficoltà sopravvenute o altre cause, è tassativamente esclusa dallo scomputo.

ART. 5 - Obbligazioni specifiche in relazione all'intervento

- 1. Il Promotore si obbliga** per sé e suoi eventuali aventi causa a qualsiasi titolo a:
 - a) cedere gratuitamente al Comune di Prato in data odierna, contestualmente alla stipulazione della presente convenzione urbanistica ed alla cessione delle aree da urbanizzare di cui al precedente articolo 3 comma 1 lettera b), mediante separato contratto le cui complessive spese, sia notarili sia tecniche che fiscali, saranno integralmente a carico del Promotore, il terreno, previsto solo in cessione dal Piano Operativo e dal Piano Attuativo n. 382 ai sensi dell'art. 81 comma 5 delle Norme Tecniche di Attuazione del predetto P.O., individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Prato nel foglio di mappa 74 dalla particella *(inserire la particella o le particelle o le porzioni di esse risultanti a*

seguito del frazionamento da redigere in accordo con il Servizio Patrimonio), già porzione della particella 1598, compreso nel Piano Attuativo ed avente superficie misurata da progetto complessiva pari a mq 3.250,64 (tremiladuecentocinquanta virgola sessantaquattro), individuato, nella planimetria sopra allegata alla presente convenzione sotto la lettera B, con retino di colore arancio;

- b) garantire, al momento della cessione dell'area descritta al precedente punto a) del presente articolo, la libertà degli immobili ceduti da pesi, censi, servitù passive, livelli, ipoteche, diritti colonici, oneri, privilegi, trascrizioni passive, vincoli pregiudiziali, persone e cose, rifiuti e materiali inquinanti, obbligandosi a rilevare e difendere il Comune di Prato in ogni caso di evizione o molestia a norma di legge;
 - c) consegnare tale appezzamento di terreno al Servizio Governo del Territorio - U.O.C. Valorizzazione del Territorio o suo concessionario, a mezzo di apposito verbale di consegna, entro 90 (novanta) giorni dalla convalida finale e consegna delle opere urbanizzative di cui al precedente art. 3 comma 1 lett. a), da realizzarsi sulle aree limitrofe anch'esse previste in cessione all'A.C. ai sensi del precedente art. 3 comma 1 lett. b);
 - d) garantire che al momento della consegna al Comune tale appezzamento di terreno sarà in buono stato manutentivo, con vegetazione esistente adeguatamente tagliata, spianato di eventuali avvallamenti, privo di pietre affioranti, alberi morti, piante infestanti, recinzioni e qualsiasi muro perimetrale sui fronti stradali, rifiuti o materiali inquinanti e/o pericolosi per la salute, con la precisazione che ogni bonifica che si dovesse rendere necessaria successivamente alla consegna a causa di materiali inquinanti e/o pericolosi già presenti nel suolo al momento della stessa farà carico al Promotore;
 - e) richiedere ed ottenere, prima della consegna di tale area al Comune, la verifica da parte del competenze Servizio Governo del Territorio - U.O.C. Valorizzazione del Territorio che il terreno sia nello stato come sopra promesso e garantito;
 - f) dotare, prima dell'inizio dei lavori, il terreno di cui sopra e le altre aree previste in cessione di cui al precedente art. 3 c. 1 lett. b), che siano o meno interessate da opere di urbanizzazione, di idonea recinzione temporanea di cantiere, realizzata conformemente alla specifica normativa di settore, che dovrà essere sorvegliata e mantenuta in piena efficienza da parte del Promotore fino alla consegna al Comune;
2. **Gli interventi eventualmente necessari** a rendere il terreno, al momento della consegna al Comune, nello stato promesso alla lettera d) del precedente comma 1, dovranno essere eseguiti dal Promotore a propria integrale cura e spese, senza possibilità di scomputo dagli oneri di urbanizzazione dovuti, e secondo le modalità dettagliate che dovranno essere concordate con il competente Servizio Governo del Territorio - U.O.C. Valorizzazione del Territorio.
 3. Si precisa comunque che in sede edilizia, nella determinazione dell'importo della garanzia finanziaria di cui al successivo art. 10, dovrà essere tenuto conto (*convenzione firmata prima della presentazione del Permesso di Costruire*) / è stato tenuto conto (*convenzione firmata dopo la comunicazione d'esito del Permesso di Costruire*) anche del costo di realizzazione di tali interventi come risultante da apposita perizia trasmessa dal Promotore e verificata dal competente servizio comunale;
 4. **Fino alla consegna al Comune**, tale area permarrà nella materiale detenzione del Promotore, al solo scopo di svolgervi attività di custodia, vigilanza, manutenzione ordinaria e recinzione, le attività di cantierizzazione del lotto edificabile strettamente necessarie, e gli interventi di sistemazione atti a consegnare il terreno nello stato come sopra garantito, restando escluso ogni altro e diverso utilizzo a qualsiasi titolo, e fino a tale momento tutti gli oneri e le responsabilità connesse e conseguenti alla materiale detenzione dell'area in questione, inclusa la responsabilità civile verso terzi, nonché alla sua manutenzione, pulizia e sorveglianza, faranno carico al Promotore stesso;
 5. **Resta salva** la facoltà del Comune di Prato di pretendere la riconsegna dell'area in questione, una volta ceduta, anche prima della convalida finale e consegna delle aree oggetto della realizzazione di opere urbanizzative, entro 90 (novanta) giorni dalla semplice richiesta scritta dell'A.C.. Anche in tale evenienza, il terreno al momento della consegna dovrà essere nelle condizioni garantite alla lettera d) del precedente comma 1.
 6. Si precisa a tal proposito, ove occorrer possa, che il presente atto pubblico costituisce formale titolo esecutivo per il rilascio delle aree cedute all'A.C. in adempimento della presente convenzione e delle aree da questa concesse temporaneamente al Promotore a norma del comma 3 del precedente articolo 3.

ART. 6 - Esecuzione delle opere di urbanizzazione

1. **Il Promotore si obbliga** per sé e per i suoi eventuali successori ed aventi causa a qualsiasi titolo a:

- a) rispettare, nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione e nel reperimento delle eventuali ditte esecutrici (le quali in ogni caso dovranno essere qualificate ai sensi della vigente normativa), la normativa vigente in materia di opere ed appalti pubblici e di tracciabilità dei relativi flussi finanziari; l'osservanza di quanto precede è compito e responsabilità del Promotore, restando comunque salva la facoltà del Comune di procedere in qualsiasi momento alla relativa verifica, e a tal fine il Promotore si impegna a produrre all'A.C., a semplice richiesta, ogni documento, atto, contratto o certificato afferente l'affidamento e la realizzazione delle opere pubbliche oggetto della presente convenzione;
 - b) osservare e fare osservare, verificandone l'osservanza, anche mediante inserimento di apposite clausole nei contratti d'appalto, norme e regolamenti sulla tutela, la protezione, l'assicurazione e l'assistenza dei lavoratori, nonché le prescrizioni del contratto collettivo nazionale di lavoro;
- 2. 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 L. 17.08.1942, n.1150, nell'art. 16 del D.P.R. n. 380/01 e negli art. 115 e 191 della L.R. n. 65/2014 ss.mm.ii.
 - 3. Le opere dovranno** essere eseguite conformemente al progetto tecnico economico definitivo delle opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 4 *oppure* [di cui al PdC PE], esaminato favorevolmente ed approvato da parte dei competenti Servizi comunali e *(ove ricorra)* approvato con Delibera, nel rispetto della legislazione e normativa tecnica vigente o eventualmente intervenuta successivamente al presente atto, nonché allo specifico disciplinare tecnico comunale vigente, alle prescrizioni speciali del titolo edilizio ed alle indicazioni che forniranno gli Uffici comunali competenti per materia o gli Enti erogatori di ciascun servizio, opportunamente contattati.
 - 4. Le aree oggetto di urbanizzazione** previste in cessione all'A.C. non dovranno presentare né al momento della cessione né al momento della consegna sottostanti strutture private, quali ad esempio pozzetti, fosse biologiche, scarichi privati, interrati, griglie di aerazione, ecc..
 - 5. L'esecuzione delle opere** a perfetta regola d'arte dovrà avvenire nei tempi fissati dall'atto abilitativo, secondo le modalità e le fasi scandite dal Regolamento Edilizio.
 - 6. Nel corso dei lavori** il Comune di Prato potrà accertare la corrispondenza delle opere eseguite ed il rispetto di tutti gli obblighi assunti con il presente atto, mediante verifiche periodiche da parte di Funzionari dei propri competenti servizi.
 - 7. L'efficienza, la manutenzione, la messa in sicurezza e la pulizia** delle opere realizzate, incluse quelle eventualmente realizzate sulle aree messe a disposizione dall'A.C., saranno a completo carico del Promotore e suoi eventuali aventi causa, secondo quanto previsto dai disciplinari e normative comunali vigenti e dal Codice Civile, fino a quando le opere stesse, regolarmente ultimate e convalidate, non saranno prese in carico dall'A.C. o dal competente ente gestore mediante emanazione di apposita ordinanza e/o la redazione di apposito verbale di consegna, a seguito della quale sarà trasferito al Comune di Prato l'onere della manutenzione ordinaria e 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 e suoi eventuali aventi causa. A tal proposito, fino alla consegna, il Comune resterà completamente sollevato da ogni relativa azione, molestia, controversia ed onere in via diretta e indiretta.
 - 8. 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).

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, previo parere favorevole del Servizio comunale competente.
- 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.

ART. 8 - Collaudo delle opere di urbanizzazione

- 1. Il Promotore**, per sé e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, **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 rea-

lizzate, da parte di soggetti aventi i necessari requisiti secondo la vigente normativa legislativa ed i vigenti Regolamenti comunali;

- **richiedere al** Servizio competente del Comune di Prato, entro i termini di validità del titolo edilizio e comunque prima dell'effettivo utilizzo degli immobili destinati a funzioni private, la convalida delle opere ultimate, allegando i certificati di collaudo tecnici, elettrici, elettromeccanici, idraulici e dei sottoservizi, 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 approvati dall'A.C. eventualmente rilevati in sede di convalida, effettuando gli adeguamenti, i completamenti, le correzioni e le riparazioni prescritti in tale sede, consapevole che, una volta trascorso il termine all'uso prescritto dal Servizio competente senza che l'esecutore delle opere vi abbia provveduto, il Comune avrà diritto di fare eseguire i lavori direttamente, avvalendosi della garanzia di cui al successivo art. 10;
 - **ripristinare**, al termine dell'intervento edilizio, le infrastrutture per l'urbanizzazione esistenti eventualmente danneggiate nel corso dei lavori, senza maturare diritto al riconoscimento di ulteriori scomputi;
- 2. La convalida finale delle opere di urbanizzazione**, verificata con esito positivo la realizzazione di tutte le opere previste dalla presente convenzione, sarà effettuata dal Servizio competente del Comune di Prato su richiesta del Promotore entro il termine previsto dal vigente Regolamento comunale per il procedimento amministrativo.
 - 3. La convalida delle opere di urbanizzazione** di cui al precedente comma sarà rilasciata a seguito anche dell'assolvimento di tutti gli obblighi patrimoniali inerenti le opere, ed il versamento di eventuali conguagli al Comune, comprensivi degli interessi di legge, dovuti sugli scomputi effettuati in considerazione delle opere effettivamente da convalidare.
 - 4. Il Comune si riserva la facoltà** di procedere alla convalida parziale delle opere di urbanizzazione, a seguito dell'acquisizione dei relativi collaudi tecnici, certificati ed attestazioni, nonché alla presa in consegna provvisoria, unicamente per lotti funzionali, funzionanti e dotati di collaudi. Nelle more della convalida 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. 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.
 - 5. Con** la convalida finale e la consegna all'A.C. delle opere di urbanizzazione, verrà trasferito al Comune di Prato ogni onere manutentivo afferente le opere realizzate, 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 finale.
 - 6. 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. 10 c. 1, 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 - Cessione delle aree interessate dalle opere di urbanizzazione

- 1. Le aree destinate alle urbanizzazioni** previste in cessione dalla presente convenzione individuate e descritte alla lettera "b)" del comma 1 del precedente articolo 3, saranno cedute all'Amministrazione Comunale contestualmente alla stipulazione della presente convenzione ed alla cessione gratuita delle aree di cui al precedente art. 5 mediante atto notarile pubblico le cui spese complessive resteranno interamente a carico del Promotore, senza alcun altro corrispettivo se non lo scomputo dagli oneri di urbanizzazione, ove applicabile, anche se il costo di realizzazione delle stesse dovesse eventualmente superare quello preventivamente determinato in fase di scomputo.
- 2. A seguito della cessione** il Promotore manterrà la materiale detenzione di tali aree ai fini della realizzazione su di esse, entro i termini temporali prescritti dal relativo titolo edilizio abilitativo, delle opere di urbanizzazione primaria individuate alla lettera "a)" del comma 1 del precedente art. 3, fino alla consegna al Comune a seguito dell'ultimazione e convalida finale di tali lavori a mezzo di apposita ordinanza o verbale di consegna, assumendosi fino a tale momento tutti gli oneri e le responsabilità connesse e conseguenti a detta materiale detenzione, inclusa la responsabilità civile verso terzi, nonché alla loro manutenzione, pulizia e sorveglianza.
- 3. Le cessioni saranno** fatte ed accettate a misura nello stato di fatto in cui si troveranno al momento della cessione.

4. **Al momento della cessione** il Promotore dovrà garantire la libertà dei beni ceduti da persone e cose, rapporti di affittanza o locazione, rifiuti di qualsiasi genere, anche occultati, e materiali inquinanti e/o pericolosi per la salute, con la precisazione che ogni bonifica che si dovesse rendere necessaria successivamente alla consegna a causa di materiali inquinanti e/o pericolosi già presenti nel suolo al momento della stessa farà carico al Promotore, nonché la libertà da pesi, censi, servitù passive apparenti e non apparenti ad eccezione della servitù di elettrodotto (Linea n. 457- Prato – San Paolo) gravante sull'area destinata a parcheggio pubblico e verde pubblico posta su via Modena, livelli, ipoteche, diritti colonici, arretrati d'imposta, trascrizioni ed iscrizioni passive e vincoli pregiudiziali, obbligandosi a rilevare e difendere il Comune in ogni caso di evizione o molestia a norma di legge.
5. L'Amministrazione Comunale avrà diritto di ottenere dal Promotore o dai suoi eventuali aventi causa la costituzione di servitù attive a garanzia dell'erogazione di servizi pubblici o di pubblica utilità, in considerazione delle richieste eventualmente avanzate in sede edilizia da enti erogatori o soggetti concessionari di tali servizi.

ART. 10 - Garanzie finanziarie

1. **A garanzia della completa esecuzione** a perfetta regola d'arte delle opere di urbanizzazione descritte ai precedenti articoli, della realizzazione degli interventi di cui al precedente art. 5 comma 2 e degli eventuali ripristini di cui al precedente articolo 8 comma 1, nonché del pagamento degli eventuali conguagli di cui all'art. 8 comma 3, il Promotore, ai fini del rilascio del Permesso di Costruire attuativo del Piano, 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 anche ai fini dello scomputo di cui sopra e facente parte integrante del progetto tecnico economico definitivo approvato dai competenti uffici comunali, e della perizia di cui al precedente art. 5 comma 3 moltiplicato per il coefficiente 1,1 (uno virgola uno), e quindi d'importo pari ad Euro _____ (nel caso in cui il PdC sia già stato presentato e ritenuto rilasciabile).
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 degli interventi di cui ai precedenti art. 5 comma 2 e art. 8 comma 1 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;
 - 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 prima richiesta scritta del Comune di Prato;
 - f. essere intestata a tutti gli obbligati (nel caso in cui il Promotore non sia un unico soggetto);
 - g. constare di certificazione o autentica notarile attestante le generalità di chi firma ed il possesso in capo ad esso dei poteri necessari per impegnare l'azienda che presta la garanzia, ovvero, per le fidejussioni sottoscritte con firma digitale, essere siglata con un certificato di firma dal quale risulti il potere di impegnare con la sottoscrizione la società garante oppure essere corredata da procura, dichiarazioni sostitutive, visura camerale, codice o striscia di controllo o altri mezzi che consentano di verificare l'autenticità della garanzia ed il possesso in capo al firmatario dei poteri necessari per impegnare il garante;
 - h. conservare validità fino alla liberatoria comunicazione di svincolo da parte dell'Amministrazione Comunale, con inopponibilità all'Amministrazione Comunale dell'eventuale mancato pagamento dei supplementi di premio dovuti.
3. **La garanzia finanziaria sarà svincolata** dopo che il Comune avrà accertato l'avvenuta esecuzione a perfetta regola d'arte e la consegna di tutte le opere di urbanizzazione previste dalla presente convenzione, inclusi gli interventi di cui al precedente art. 5 comma 2 e gli eventuali ripristini di cui all'art. 8 comma 1, e verificato il pagamento degli eventuali conguagli dovuti sugli oneri di urbanizzazione in considerazione delle opere positivamente convalidate. La parziale esecuzione delle opere non darà diritto allo svincolo della fidejussione, che rimarrà in essere fino alla verifica dell'avvenuto completamento di tutti gli adempimenti sopra menzionati, 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. 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 a riprendere in consegna le

aree ad eseguire od a far eseguire direttamente le opere e gli interventi mancanti o quelli non eseguiti correttamente, secondo il progetto approvato, senza alcun obbligo verso terzi appaltatori. Verificandosi tale ipotesi, come pure nel caso di mancato pagamento di eventuali conguagli sugli oneri di urbanizzazione, sarà utilizzata dal Comune, previo incameramento della stessa, la garanzia finanziaria prestata, salvo 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 proprietà del lotto edificabile oggetto del Piano Attuativo e/o di voltura del titolo edilizio, 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. 11 - Edificazione lotti con funzioni private

1. L'edificazione dell'immobile destinato a funzioni private potrà avvenire mediante richiesta di un unico Permesso di Costruire, il quale dovrà essere completo di tutti gli elaborati previsti dal vigente Regolamento Edilizio comunale e dalla presente convenzione, salvo altre integrazioni che si rendessero di volta in volta necessarie *(se la convenzione viene firmata prima della presentazione del PdC) oppure* L'edificazione dell'immobile destinato a funzioni private potrà avvenire mediante il Permesso di Costruire richiesto con istanza P.G. n. _____ del _____ (P.E. n. ____/____), in relazione al quale il competente Servizio comunale ha trasmesso al Promotore la comunicazione d'esito positivo P.G. n. _____ del _____ *(se la convenzione viene firmata dopo la comunicazione d'esito positivo del PdC)*
2. Il rilascio del Permesso di Costruire è comunque subordinato alla cessione gratuita all'A.C. delle aree descritte ai precedenti articoli 3 e 5, nonché all'esistenza o all'impegno alla contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria riferite all'intero Piano, secondo la tempistica indicata dal 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. *(se la convenzione viene firmata prima della presentazione del PdC) oppure* Il rilascio del sopra menzionato Permesso di Costruire è comunque subordinato alla cessione gratuita all'A.C. delle aree descritte ai precedenti articoli 3 e 5, all'adempimento delle condizioni preliminari recate dalla comunicazione d'esito positivo P.G. n. _____ del _____, nonché all'esistenza o all'impegno alla contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria riferite all'intero Piano, secondo la tempistica indicata dal vigente Regolamento Edilizio, sulla base del progetto tecnico economico definitivo delle opere di urbanizzazione approvato dall'Amministrazione Comunale *(se la convenzione viene firmata dopo la comunicazione d'esito positivo del PdC)*
3. I lavori di costruzione dovranno iniziare ed essere ultimati entro i termini fissati dall'atto abilitativo.
4. L'effettiva utilizzazione della edificazione destinata a funzione privata è comunque subordinata alla realizzazione e convalida finale di tutte le opere di urbanizzazione previste dal Piano, a seguito della verifica dell'assolvimento di tutti gli obblighi patrimoniali inerenti le stesse, ed all'accertamento dell'esecuzione degli interventi di cui al precedente art. 5 comma 2 e art. 8 comma 1. Pertanto fino a tale momento per tale edificio non potranno essere certificate l'agibilità e l'abitabilità.

ART. 12 - 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. 13 - Trascrizione dell'Atto

1. Il Promotore dichiara e riconosce di stipulare la presente convenzione per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo, intendendosi con ciò che in caso di alienazione parziale o totale o di trasferimento a qualsiasi titolo degli immobili a destinazione privata oggetto del Piano Attuativo n. 382, gli obblighi, impegni, vincoli ed oneri reali assunti dal Promotore con il presente atto si trasferiranno anche agli acquirenti ed aventi causa, con i quali il Promotore rimarrà comunque solidalmente obbligato, indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non avranno efficacia nei confronti del Comune. A tal fine il Promotore si impegna ad inserire nei relativi contratti di trasferimento idonee clausole che richiamino gli impegni assunti con il presente atto, impegni che la parte acquirente dovrà ivi dichiarare di conoscere ed accettare;
2. Le parti autorizzano la trascrizione a favore del Comune di Prato e contro esso medesimo, con esonero per il Conservatore dei Registri Immobiliari di Prato da ogni responsabilità al riguardo.

ART. 14 - Validità del Piano

Per le obbligazioni e gli impegni qui assunti dai Promotori si dà atto che, come stabilito con D.C.C. n. _____ del _____, la validità del Piano, cui si riferisce la presente convenzione, ovvero sia il termine entro cui il Piano stesso dovrà essere realizzato ai sensi dell'art. 110 della L.R. n. 65/2014 ss.mm.ii., 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 e ss.mm.ii. avvenuta il _____, momento a partire dal quale il Piano ha acquisito efficacia. Successivamente per la parte che non avrà avuto attuazione si applicheranno le previsioni di cui all'art. 110 della L.R. n. 65/2014 ss.mm.ii.

ART. 15 - 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. 16 - Spese

1. Le spese e tasse tutte inerenti e conseguenti alla presente convenzione, ad eventuali atti integrativi e ai successivi contratti necessari alla sua attuazione, 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 e Protezione civile.
2. In particolare, saranno a carico del Promotore o dei suoi aventi causa anche le spese e gli oneri, sia notari sia tecnici sia fiscali, per la cessione dei terreni e delle opere al Comune e per la costituzione delle servitù attive di cui al precedente art. 9 comma 5.

ART. 17 - 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 Codice Civile, le seguenti clausole e le condizioni contenute nel presente atto negli articoli _____. *(indicare le clausole vessatorie di cui all'art. 1341 c.c. secondo comma con riferimento ai relativi articoli della presente convenzione)*



ESTRATTO MAPPA CATASTALE FOGLIO 74 - scala 1:2000

- | | | |
|---|---|---|
| |  | SUPERFICIE TERRITORIALE : MQ. 10.840 |
| |  | SUPERFICIE FONDIARIA : MQ.2.012 |
| Aree in cessione all'A.C. a Standard |  | VERDE PUBBLICO : MQ.1.927,02 |
| |  | PARCHEGGIO PUBBLICO : MQ.1.083,4 |
| Aree in cessione all'A.C. in perequazione |  | PORZIONE DI AREA IN CESSIONE ALL'A.C. : MQ.3.250,64 |
| |  | AREE PREVISTE IN CESSIONE SULLE QUALI SI INTERVIENE : MQ.2.566,94 |
| |  | AREE ESTERNE AL PIANO DI PROPRIETA' COMUNALE SULLE QUALI SI INTERVIENE : MQ.805,64 |