

## Comune di Prato

### Schema di convenzione per Permesso di Costruire Convenzionato

#### ai sensi dell'art. 4 della NTA del Piano Operativo

Il giorno ..... del mese di ..... dell'anno ..... in ..... , avanti a me dott. ...., notaio residente in ..... sono presenti:

- 1) il "COMUNE DI PRATO", con sede in Prato, piazza del Comune n. 2, Codice Fiscale 84006890481, rappresentato da Arch. Francesco Caporaso il quale interviene al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di Dirigente del Servizio Governo del territorio di detto Ente, al presente atto autorizzato in forza dell'art. 107 del D.Lgs. 267/2000 e della Deliberazione del Consiglio Comunale n. .... del .....
- 2) il Sig. GIANNINI Simone in qualità di Amministratore unico della FACTORY SRL con sede legale a Prato in Via di Reggiana 43 – Cod. Fisc e P.IVA 01665900971, proprietaria degli immobili interessati dall'intervento edilizio, che nel presente atto viene di seguito nominato «Soggetto Attuatore», della cui identità personale io notaio sono certo;

#### Premesso che:

- in data 23.03.2020, con P.G. n. 55617 (PE 806/2020), il sopra generalizzato Soggetto Attuatore, a firma del tecnico incaricato Geom. Vaccai Emiliano, ha presentato il progetto di iniziativa privata interessante gli immobili siti in Prato, in Via Dragoni snc, più avanti descritti, da attuarsi mediante Permesso di Costruire Convenzionato (di seguito PCC) ai sensi del DPR 380/2001 (art. 28-bis) e del vigente Piano Operativo (art. 4 NTA);
- tale progetto prevede la realizzazione di un complesso edilizio residenziale per complessive n. 10 unità immobiliari oltre alla realizzazione, a totale cura e spesa del Soggetto Attuatore, delle opere di urbanizzazione consistenti nella realizzazione di un parcheggio pubblico alberato, con accesso dalla Via Traversa di Vergaio, per una superficie complessiva di circa mq. 532,00, come meglio identificate dall'elaborato grafico Tav..... allegata alla presente nella sezione documentale, oltre alla cessione gratuita di un'area non urbanizzata di circa mq. 3.935 e catastale di mq 4.002, il tutto in attuazione alle previsioni previste nella scheda dell'area trasformazione AT5\_16 ;
- ai sensi dell'art. 4.2 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo l'intervento edilizio proposto è da attuarsi previa rilascio di PCC;
- Il progetto risulta conforme con le previsioni del Piano Operativo e gli strumenti urbanistici generali e con le norme urbanistiche ed edilizie vigenti;
- il Soggetto Attuatore, come sopra generalizzato, dà atto e garantisce che l'intera consistenza immobiliare interessata dal progetto di cui sopra è di sua piena ed intera proprietà, come da me Notaio verificato.
- L'area oggetto di nuova edificazione e quella su cui insisterà il nuovo parcheggio pubblico alberato con accesso da via Traversa di Vergaio, siti in Prato, in Via Dragoni, confinati da ....., sono distinti rispettivamente al Catasto terreni del Comune di Prato nel foglio di mappa n. 59 dalle particelle 2004 (Superficie Fondiaria), 2004 ( parcheggio pubblico alberato) e 2003 relativamente all'area in cessione come risultanti da Tipo di Frazionamento protocollo 2021/5555 depositato in data 09-03-2021 all'Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Prato e risultano pervenuti in proprietà al Soggetto Attuatore con atto .....

## Visto

- il progetto allegato alla richiesta di PCC di cui in premessa costituito dagli elaborati di seguito elencati, nella loro versione definitiva, e che si intendono automaticamente aggiornati a seguito del deposito della Variante finale ex art. 143 comma 3 della LR 65/2014 e ss.mm.ii. anche quando non venga variata la presente convenzione:
  - 
  - 
  - 
  - 
  - 
  -
  
- Il progetto tecnico ed economico di urbanizzazione, comprensivo del computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione, nella sua versione definitiva positivamente verificata dai competenti uffici comunali, dai competenti concessionari dell'A.C. e dagli enti erogatori dei pubblici servizi, facente parte integrante degli elaborati del richiesto PCC;
  
- la comunicazione di esito sulla rilasciabilità del PCC inviata con nota PG 2314 del 07-01-2021 e successiva p.g. 97431 del 13/5/2021, relativa al progetto edilizio proposto;
  
- la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 86 del 19/12/2019, con la quale sono stati approvati lo schema della presente convenzione e gli elaborati di progetto relativi al contesto urbano di intervento (*questi ultimi nella fattispecie di cui all'art. 4 comma 2 delle NTA del P.O.*).

Tutto ciò premesso, considerato, descritto e da valere come parte integrante del presente atto, le parti come sopra specificate

## STIPULANO

la presente convenzione, da trascriversi a cura del Soggetto Attuatore, quale presupposto per il rilascio del permesso di costruire di cui in premessa;

### ART. 1 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1.1 Le premesse fanno parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.

### ART. 2 - OBBLIGHI GENERALI<sup>1</sup>

2.1 Il Soggetto Attuatore si impegna ad assumere, per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo, gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che la presente Convenzione è da considerarsi per esso vincolante ed irrevocabile dal momento del deposito al Protocollo comunale, sotto forma di proposta e fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune, mentre è vincolante per il Comune dalla data di stipulazione per atto pubblico.

2.2 Per quanto non previsto dalle clausole della presente Convenzione, integrate dagli elaborati di progetto di cui in premessa, varranno le leggi, i regolamenti, i disciplinari e lo strumento urbanistico generale vigenti al momento di ogni specifica determinazione.

### ART. 3 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE

3.1 La presente Convenzione ha per oggetto la definizione dei rapporti contrattuali tra il Comune e il Soggetto Attuatore.

---

<sup>1</sup> Le Parti danno atto che il Dirigente comunale delegato alla cura ed alla sottoscrizione della presente Convenzione è autorizzato ad apportare al testo tutti i perfezionamenti necessari al completamento delle formalità per la relativa stipula, nel pieno rispetto delle leggi vigenti che regolano la materia

**3.2** Il Soggetto Attuatore è obbligato in solido per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, a rispettare tutte le clausole della presente Convenzione. Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione – parziale o totale – o di trasferimento a qualsiasi titolo degli immobili oggetto della Convenzione, gli obblighi assunti dal Soggetto Attuatore si trasferiscono anche agli acquirenti ed aventi causa a qualsiasi titolo e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non avranno efficacia nei confronti del Comune. Il Soggetto Attuatore si impegna ad inserire nei relativi contratti idonee clausole che richiamino gli impegni assunti con il presente atto, impegni che la parte acquirente dovrà ivi dichiarare di conoscere ed accettare, ed a consegnare copia di detti contratti – non appena registrati e trascritti – al Comune. Il Soggetto Attuatore resterà comunque solidalmente responsabile con gli aventi causa relativamente a tutti gli obblighi derivanti dalla presente convenzione sino a quando non interverrà espressa liberatoria da parte dell'Amministrazione Comunale a seguito dell'accertato adempimento dei suddetti obblighi.

**3.3** In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dal Soggetto Attuatore non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo avente causa abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione od integrazione.

#### **ART. 3bis – CESSIONE DI AREE/IMMOBILI AI FINI DEL RICONOSCIMENTO DELLE FACOLTA' EDIFICATORIE**

Il soggetto attuatore, in data odierna e contestualmente alla stipulazione della presente convenzione, mediante separato contratto le cui complessive spese, sia notarili, sia tecniche che fiscali, saranno integralmente a suo carico:

- trasferisce a titolo di cessione gratuita al Comune di Prato le aree di terreno della superficie misurata di circa mq. 3.935 e catastale di mq. 4.002, meglio evidenziate con colore rosso nella planimetria tav. 12 che si allega al presente atto sotto la lettera "B", individuate al Catasto Terreni del Comune di Prato nel foglio di mappa 59 dalla particella 2003;
- garantisce, al momento della cessione delle aree descritte al precedente punto, la libertà degli immobili ceduti da pesi, censi, servitù passive, livelli, ipoteche, diritti colonici, oneri, privilegi, trascrizioni passive, vincoli pregiudiziali, diritti anche obbligatori o personali di terzi, persone e cose, rifiuti e materiali inquinanti, fatto salvo quanto infra precisato obbligandosi a rilevare e difendere il Comune di Prato in ogni caso di evizione o molestia a norma di legge, precisandosi in proposito che al momento della consegna dovranno essere state eseguite, sulle aree cedute, le seguenti opere, integralmente a spese e carico del soggetto attuatore stesso, senza possibilità alcuna di scomputo dagli oneri di urbanizzazione dovuti, secondo le indicazioni che saranno impartite dal Servizio Patrimonio:
  - installazione di adeguata recinzione in pali e rete metallica, munita di cancello di dimensioni carrabili, lungo i confini con le limitrofe proprietà pubbliche e private;
  - rimozione di infestanti e di eventuali rifiuti;
  - eventuale bonifica da materiali inquinanti e/o pericolosi per la salute, se presenti, con la precisazione che ogni bonifica che si dovesse rendere necessaria successivamente alla cessione a causa di materiali inquinanti e/o pericolosi già presenti nel suolo al momento della cessione farà carico al soggetto attuatore;

#### **ART. 4 - PROGETTO EDILIZIO**

**4.1** Il progetto convenzionato interessa un immobile avente superficie fondiaria/territoriale totale di mq 6.010 . Le indicazioni di progetto devono intendersi definitivamente fissate e non modificabili per quanto riguarda il mantenimento degli elementi architettonici e di finitura caratterizzanti della facciata, come indicato dalla CETU nella seduta del 16-12-2020.

**4.2** Devono intendersi indicazioni modificabili, con deposito della Variante finale ex art. 143 comma 3 della LR 65/2014 e ss.mm.ii. e nel rispetto delle norme del Piano Operativo e del Regolamento Edilizio vigenti le opere e gli interventi eseguiti o previsti nel rispetto degli elementi di invarianza del progetto edilizio indicati al precedente punto 4.1, fermo restando quanto previsto ai commi 1 e 2 del predetto articolo 143.

#### **ART. 5 – CARICO URBANISTICO**

**5.1** Il progetto di PCC individua aree a standard, per le urbanizzazioni primarie, complessivamente pari a

circa mq 532, così ripartite:

- parcheggi pubblici alberati: mq 532 circa ;

**5.2** Si dà atto che le aree a standard per le urbanizzazioni primarie e/o secondarie, messe a disposizione dal Soggetto Attuatore, sono dimensionate) in base ai disposti degli artt. 25 e 26 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo ed assolvono integralmente il relativo fabbisogno.

## **ART. 6 – OPERE DI URBANIZZAZIONE**

**6.1** Il Soggetto Attuatore si obbliga, per sé e per i suoi eventuali aventi causa a qualsiasi titolo, a quanto segue:

- eseguire direttamente a propria cura e spese le opere di urbanizzazione necessarie alla trasformazione urbanistica-edilizia di cui al PCC - PE 806/2020, complete e funzionanti in ogni loro aspetto, anche per quanto tutti i sottoservizi, reti e strutture gestiti da Enti esterni al Comune;

- realizzare tali opere secondo il progetto tecnico-economico di urbanizzazione definitivo allegato al PCC richiesto con l'istanza P.G. n. 55617 del 23-03-2020, nel rispetto della legislazione e normativa tecnica vigente o eventualmente intervenuta successivamente al presente atto in materia di opere edili, nonché agli specifici disciplinari e regolamenti comunali vigenti ed alle indicazioni che forniranno i Servizi tecnici comunali competenti per materia e gli Enti erogatori di ciascun pubblico servizio, opportunamente contattati;

- produrre a favore del Comune, ai fini del rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato, idonea garanzia finanziaria mediante fidejussione assicurativa o bancaria ovvero contratto autonomo di garanzia a copertura (ancorché essa sia d'importo commisurato solo al costo delle opere di urbanizzazione come sotto riportato) di tutte le obbligazioni di contenuto patrimoniale assunte con la presente convenzione, inclusa la completa e corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione, la cessione gratuita o asservimento all'uso pubblico dei relativi sedimi non già di proprietà comunale nonché il versamento di eventuali conguagli dovuti sugli scomputi effettuati in considerazione delle opere positivamente convalidate, avente i seguenti requisiti:

- emessa da uno dei soggetti di cui all'art. 93, comma 3, del D.Lgs. n. 50/2016;
- contenente esplicita rinuncia sia nei confronti della preventiva escussione del debitore principale (art. 1944 c.c.) sia ai termini di cui all'art. 1957, commi 1 e 2 c.c.
- escutibile entro 15 giorni mediante semplice prima richiesta scritta del Comune;
- espressamente prestata a copertura di tutte le obbligazioni di contenuto patrimoniale assunte con la presente convenzione, inclusa la realizzazione delle opere di urbanizzazione, la cessione gratuita delle relative aree nonché il versamento di eventuali conguagli dovuti sugli scomputi effettuati in considerazione delle opere positivamente convalidate; eventuali conguagli come sopra indicati andranno versati al Comune comprensivi degli interessi di legge prima dell'atto di trasferimento all'amministrazione delle aree urbanizzate;
- corrispondente all'importo della perizia estimativa del costo di costruzione delle opere di urbanizzazione redatta ai fini dello scomputo e allegata al titolo edilizio, moltiplicato per il coefficiente 1,1 (D.C.C. n. 13/2014);
- conservare validità fino alla liberatoria comunicazione di svincolo da parte dell'Amministrazione Comunale.

- 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 Soggetto Attuatore, restando comunque salva la facoltà del Comune di procedere in qualsiasi momento alla relativa verifica, e a tal fine il Soggetto Attuatore 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;

- osservare e fare osservare, verificandone l'osservanza, 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 nazionale di lavoro;

- apportare quelle modifiche di carattere non sostanziale e quelle integrazioni che i Servizi tecnici comunali o gli Enti erogatori reputino necessarie in funzione dell'effettivo stato dei luoghi (anche ipogei);

- assoggettarsi alle eventuali verifiche periodiche nel corso dei lavori che il Comune potrà disporre, mediante sopralluoghi da parte di funzionari dei propri Servizi competenti, per accertare la corrispondenza delle opere eseguite ed il rispetto di tutti gli obblighi assunti con il presente atto;

- mantenere a proprio carico efficienza, manutenzione, messa in sicurezza e pulizia delle opere realizzate, incluse quelle eventualmente realizzate sulle aree messe a disposizione dall'A.C., nonché la responsabilità civile per eventuali danni a terzi, secondo quanto previsto dai disciplinari e normative comunali vigenti e dal Codice Civile. Il Comune resterà completamente sollevato da ogni relativa azione, molestia, controversia ed onere in via diretta e indiretta;

- richiedere al Servizio competente in materia di Urbanizzazione Primaria e Secondaria, entro i termini di validità del titolo edilizio, la convalida delle opere ultimate, allegando i certificati di collaudo tecnici ed impiantistici, i frazionamenti catastali necessari per la cessione delle aree di sedime al Comune, sui quali prima della presentazione all'Agenzia delle Entrate dovrà essere stato ottenuto l'assenso dell'Ufficio Consistenza Patrimoniale, e tutte le altre attestazioni e certificazioni richieste dalla normativa e dai disciplinari vigenti in materia;

- eliminare difetti e/o difformità rispetto ai progetti approvati eventualmente rilevati in sede di convalida, effettuando i prescritti completamenti, correzioni e riparazioni, consapevole che, una volta trascorso il termine prescritto dal Servizio di cui al precedente punto senza che l'esecutore delle opere vi abbia provveduto, il Comune avrà diritto di fare eseguire i lavori direttamente, avvalendosi della garanzia di sopra;

- cedere a titolo gratuito al Comune di Prato le opere di urbanizzazione eseguite e le aree non già di proprietà comunale su cui le stesse insistono, per una superficie di mq 531,59 meglio evidenziata con colore/retino nella planimetria Tavola .....allegata alla lettera "A" ed individuata al NCT di Prato dalla particella 2004 nel foglio di mappa n. 59.

- ripristinare, al termine dell'intervento edilizio, le infrastrutture per l'urbanizzazione esistenti eventualmente danneggiate nel corso dei lavori, senza il riconoscimento di ulteriori scomputi;

- 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.

**6.2** Fatto salvo quanto sopra previsto in relazione agli stralci funzionali del progetto (*ove ricorra il caso*), l'effettiva utilizzazione delle edificazioni destinate a funzioni private è subordinata alla realizzazione a perfetta regola d'arte di tutte le opere di urbanizzazione previste dal progetto. Pertanto tali immobili non potranno essere utilizzati prima dell'ultimazione e della convalida delle opere urbanizzative e fino a tale momento per essi non potrà essere certificata l'agibilità.

**6.3** 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, compreso il caso di convalide parziali di cui all'art. 9 seguente.

**6.4** Il Comune di Prato si impegna a mettere a disposizione del Soggetto Attuatore le aree di proprietà comunale eventualmente interessate dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al presente articolo, secondo le modalità e le tempistiche stabilite dai regolamenti e disciplinari tecnici vigenti.

## **ART. 7 - SCOMPUTO DEGLI ONERI**

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione e la loro successiva cessione gratuita al Comune trovano esclusivo titolo nell'art. 28 della L. 1150/1942, negli art. 16 e 28-bis del D.P.R. 380/2001 e nell'art. 191 comma 11 della L.R. 65/2014.

Tra lo scomputo degli oneri e l'obbligazione di realizzare e cedere le opere non vi è alcun nesso di corrispettività.

Lo scomputo è operato in base alla perizia estimativa del costo di costruzione delle opere di urbanizzazione redatta in ossequio ai vigenti regolamenti, prezziari e/o disciplinari comunali e convalidata dai competenti servizi, fino ad esaurimento degli oneri di urbanizzazione, fatti salvi gli obblighi di corrispondere il conguaglio qualora dal calcolo tabellare i secondi risultino superiori al primo e di realizzare e cedere tutte le opere previste dal PCC 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.

E' tassativamente esclusa dallo scomputo qualsiasi ulteriore pretesa, per qualsiasi ragione o titolo, ivi compresi variazioni dei prezzi, difficoltà sopravvenute o altre cause.

Sono esclusi da qualsiasi 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 Soggetto Attuatore, nonché il valore delle aree previste in cessione all'A.C. e quant'altro non previsto nella presente convenzione.

#### **ART. 8 - VARIANTI IN CORSO D'OPERA**

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.

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.

Nel caso contrario, o in presenza di consistenti variazioni della natura e/o qualità e/o quantità delle opere, saranno invece apportate le dovute modifiche e integrazioni alla presente convenzione nell'ambito della necessaria variante edilizia, con spese interamente a carico del Soggetto Attuatore.

#### **ART. 9 - CONVALIDE PARZIALI**

Il Comune si riserva la facoltà di procedere alla richiesta e approvazione di collaudi e convalide parziali delle opere di urbanizzazione, a seguito dell'acquisizione dei relativi certificati ed attestazioni, nonché alla presa in consegna provvisoria, unicamente per lotti funzionali e funzionanti. 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 apposita ordinanza, anche per singoli lotti funzionali e funzionanti.

Ferma restando la responsabilità del Soggetto Attuatore 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.

#### **ART. 10 - RISERVE DA PARTE DEL COMUNE**

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione delle opere di urbanizzazione e servizi e a quanto altro si renda necessario fino alla definitiva acquisizione delle stesse, in sostituzione del Soggetto Attuatore ed a spese del medesimo, rivalendosi sulla garanzia finanziaria di cui al quarto alinea dell'art. 6, salva la rivalsa con le modalità di legge per maggiori spese, quando il Soggetto Attuatore non vi abbia provveduto nei tempi previsti ed il Comune l'abbia messo in mora con un preavviso non inferiore a 2 mesi.

Resta salva la facoltà del Comune di chiedere la cessione delle aree in qualsiasi momento, anche prima dell'avvenuta esecuzione e collaudo delle opere.

Nel caso di mancato adempimento dell'obbligo di cessione nei termini previsti al successivo articolo 11, il Comune, 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 il Soggetto Attuatore rinuncia per sé e per i propri aventi causa, essendo esse assorbite dai vantaggi economici derivanti dalla presente convenzione che, a tal fine, costituisce dichiarazione di pubblica utilità di durata decennale ai sensi del Testo Unico per le espropriazioni. Le spese tecniche e gli oneri fiscali connessi e conseguenti alla procedura espropriativa faranno carico al Soggetto Attuatore e ai suoi aventi causa e, in caso di mancata corresponsione delle suddette somme entro il termine all'uopo stabilito dall'A.C., questa potrà rivalersi sulla garanzia finanziaria di cui al precedente art. 6.

#### **ART. 11 - CESSIONE, ADEMPIMENTI PRELIMINARI E CONSEGUENTI**

Le aree destinate alle urbanizzazioni e le opere su di esse realizzate e funzionanti a perfetta regola d'arte, individuate e descritte al precedente art. 6, catastalmente risultanti da idoneo tipo di frazionamento da redigere preventivamente a cura e spese del Soggetto Attuatore e da presentare all'Agenzia delle Entrate previo assenso dell'Ufficio Consistenza Patrimoniale, saranno cedute al Comune senza alcun altro

corrispettivo se non lo scomputo degli oneri già fruito, ove applicabile, anche se il costo di realizzazione delle stesse dovesse eventualmente superare quello preventivamente determinato in fase di scomputo.

La cessione avverrà mediante atto notarile pubblico da stipulare entro 120 giorni dalla richiesta del Comune e comunque entro 90 giorni dall'espletamento di tutti gli adempimenti propedeutici.

Le spese complessive resteranno interamente a carico del Soggetto Attuatore e suoi eventuali aventi causa. Ogni cessione è fatta ed accettata a misura, ovvero a corpo laddove non è indicata la superficie corrispondente, nello stato di fatto in cui i terreni 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.

Al momento della cessione il Soggetto Attuatore 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, nonché da pesi, censi, servitù passive apparenti e non, livelli, ipoteche, diritti colonici, oneri, 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.

Con il definitivo passaggio di proprietà verrà trasferito al Comune anche l'onere di manutenzione delle opere nonché ogni responsabilità connessa all'uso delle stesse, ferma restando la garanzia decennale sull'esecuzione delle medesime di cui all'art. 1669 c.c., che avrà decorrenza a partire dalla data di emissione del provvedimento di convalida.

In sede di stipulazione dell'atto di cessione, l'Amministrazione Comunale avrà diritto di ottenere dal Soggetto Attuatore o dai suoi eventuali aventi causa la costituzione di servitù 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. 12 – SVINCOLO GARANZIA FINANZIARIA**

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, ricevuto in proprietà tutte le relative aree di insistenza non già di proprietà comunale, e verificato il pagamento degli eventuali conguagli dovuti sugli oneri di urbanizzazione in considerazione delle opere positivamente convalidate.

La parziale esecuzione delle opere e la parziale cessione delle aree non daranno diritto allo svincolo della fidejussione, che rimarrà in essere fino alla convalida con esito positivo di tutte le opere e la loro cessione al Comune unitamente alle aree di insistenza, salva la riduzione del suo importo qualora, su richiesta del Soggetto Attuatore, l'Amministrazione lo ritenga possibile, avuto riguardo alla puntualità dell'esecuzione delle opere ed al corretto adempimento di tutti gli obblighi assunti.

Qualora non venga ottemperato agli obblighi assunti con la presente convenzione nei termini previsti o ottemperato soltanto in parte, o non siano rispettate nel corso dei lavori le prescrizioni impartite dal Servizio competente, e ciò risulti a seguito di formale contestazione del Comune, il Soggetto Attuatore autorizza fin d'ora il Comune, previa messa in mora con un preavviso non inferiore a 2 mesi, ad eseguire o far eseguire direttamente le opere mancanti o quelle non eseguite correttamente, secondo il progetto approvato, senza alcun obbligo verso terzi appaltatori, e ad attivare la procedura espropriativa di cui all'articolo 10 della presente convenzione o l'azione di cui all'art. 2932 c.c. per l'acquisizione delle aree previste in cessione.

A tal fine sarà utilizzata dal Comune la garanzia finanziaria prestata, previo incameramento della stessa, fatta salva la facoltà dell'Amministrazione di rivalsa sul Soggetto Attuatore qualora la somma prestata a garanzia non risultasse sufficiente a coprire le spese sostenute.

## **ART. 13 - 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 dal Soggetto Attuatore 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. 14 – REGISTRAZIONE E TRASCRIZIONE**

Il Soggetto Attuatore dichiara e riconosce di stipulare la presente convenzione per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo e, pertanto, mentre si impegna a trasferire ai propri eventuali aventi causa gli impegni, servitù, vincoli, obbligazioni ed oneri reali da esso portati, mediante inserimento di apposita clausola negli atti di

trasferimento della proprietà, ne autorizza la trascrizione a favore del Comune di Prato e contro di esso medesimo, con esonero per il Conservatore dei Registri Immobiliari di Prato da ogni responsabilità al riguardo.

Il Soggetto Attuatore s'impegna a consegnare con ogni sollecitudine al Servizio Governo del Territorio copia certificata conforme all'originale del presente atto, completa del referto di registrazione e della nota di trascrizione.

#### **ART. 15 – SPESE E TASSE**

Le spese e tasse inerenti e conseguenti al presente atto, ad eventuali atti integrativi e ai successivi contratti necessari alla sua attuazione, comprese quelle delle copie degli atti e del duplo delle note di trascrizione per il Comune, sono a carico del Soggetto Attuatore, il quale richiede ogni beneficio di legge applicabile e si impegna a trasmettere, entro e non oltre 30 giorni dalla data di registrazione, copia del presente atto al Comune di Prato.

In particolare, saranno a carico del Soggetto Attuatore o dei suoi aventi causa anche le spese e gli oneri, sia notarili sia tecnici sia fiscali, per la cessione dei terreni e delle opere al Comune e per l'eventuale asservimento delle opere e delle relative aree all'uso pubblico.