

CONVENZIONE PER LA REALIZZAZIONE DI PARCHEGGIO AD USO PUBBLICO

L'annoe questo dì del mese di
in Prato, Via/Piazza Presso
del Comune di Prato.

- Il Signor nato a il
..... c.f. in
qualità di e con domicilio elettivo in
in appresso indicato anche come Soggetto attuatore;

-, domiciliato per la carica come in appresso, il quale
interviene al presente atto non in proprio nella sua qualità di Dirigente ad interim
del "Servizio Sviluppo Economico, SUEAP e Tutela dell'Ambiente" ed in quanto
tale legale rappresentante del "COMUNE DI PRATO", con sede in PRATO,
PIAZZA DEL COMUNE n. 2, codice fiscale 84006890481, in ordine della
Disposizione del Sindaco n. del , adottata ai sensi dell'art. 5 della
Legge 7 agosto 1990 n. 241, e dell'art. 107, comma 3° lett. c) del Decreto
Legislativo n. 267/00;

PREMESSO CHE:

- in data 01 Giugno 2020 con istanza protocollata al P.G. n. 97202 la Soc. SIGNO
SRL (cOD, Fisc. E P.Iva 01907480972) nella persona del legale rappresentante, in
seguito denominato Soggetto attuatore, ha chiesto al Comune di Prato il Permesso
di costruire per la realizzazione di un parcheggio di uso pubblico su area sita in
Prato in Via Anna Kulisciof – Via di Maliseti insistente sulle particelle n. 1190,
1191 e porzione della 1192 del Foglio 31 del NCT del Comune di Prato per
complessivi mq 2024,45;

In data 03/11/2020 con istanza p.g. 204426, la Società SIGNO srl ha presentato una richiesta di permuta con conguaglio per l'acquisto dell'esistente parcheggio pubblico identificato nel F. 31 dalla p.lla 2619 di mq. 2870 di sup. catastale e la contemporanea cessione dell'appezzamento di terreno (destinato ad attrezzature pubbliche, in parte a Servizi per l'istruzione di base e in parte a Verde attrezzato e giochi), identificato nel F. 31 dalla p.lle 1729, 1730, 1731,1732 e 1733 per una superficie complessiva di circa mq 971 di sup. catastale, a fronte di un conguaglio in favore del Comune della somma pari a 152.000 Euro su cui il competente Servizio Patrimonio provvedere con separato atto;

Tale area richiesta di permuta è stata inserita nel Piano Triennale delle Valorizzazioni ed alienazioni del Comune di Prato 2021-2023, giuste rispettivamente le Delibere della Giunta Comunale n°15 del 16/02/2021 e n°39 del 23/03/2021:

- il progetto, oggetto dell'istanza in questione – PE 1199/2020 è stato ritenuto ammissibile con comunicazione del competente Dirigente del Servizio Governo del territorio in data 26/4/2021 che ha espresso la fattibilità dell'intervento su conforme avviso della Cetu con comunicazione P.G. 83452 comprendendo la realizzazione di un parcheggio privato di uso pubblico accessibile da Via Anna Kulisciof – Via di Maliseti, in estensione del parcheggio già esistente e garantendone, a propria cura e spese, la manutenzione e l'illuminazione, nonché il relativo accesso senza alcuna limitazione di utilizzo e senza alcun impedimento o interposizione fisica di chiusure, salvo quanto autorizzato dal Comune per specifiche necessità, il tutto meglio rappresentato nell'elaborato grafico Tav. 3 “Stato di progetto planimetria e sezione ambientale”, che allegata sotto lettera “A” alla presente convenzione, che ne costituisce parte integrante quale elaborato conforme a quello in atti allegato all'istanza di Permesso di costruire in epigrafe;

- tale iniziativa è compatibile con i disposti del citato articolo 24 comma 6 lettera “b” delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo, che consente ai

privati di dare diretta esecuzione alle attrezzature e servizi di interesse generale, subordinatamente alla stipula di una convenzione con il Comune che ne garantisca l'uso pubblico.

Tutto ciò premesso, per gli effetti delle norme richiamate, tra le parti come sopra costituite,

Si conviene e si stipula quanto appresso:

Art. 1

Le premesse, qui richiamate, costituiscono parte integrante e sostanziali della presente convenzione.

Art. 2

La Signo Srl da atto e riconosce che la realizzazione del parcheggio privato di uso pubblico comprensivo degli spazi di manovra di circa mq. 2024 accessibile da Via di Maliseti si configura come standard di cui al D.M. 1444/68 e art. 25 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo e pertanto si impegnano a non modificarne la destinazione d'uso salvo modifica della strumentazione urbanistica comunale e compatibilmente alla presente convenzione.

Art. 3

Allegazione certificato di destinazione urbanistica relativo alle aree oggetto dell'intervento, dichiarando le parti, per quanto possa occorrere, che dalla data del rilascio non sono intervenute variazioni nelle prescrizioni riportate dal certificato stesso.

Art. 4

Il Soggetto attuatore, al fine di dare attuazione a quanto previsto dall'art. 2 del presente atto – conformemente a quanto indicato anche in premessa – e

consapevole dell'obbligo esplicito di non mutare la destinazione d'uso pubblico del parcheggio, quale standard urbanistico, così come sopra inteso, si impegna:

- 1) alla realizzazione e sistemazione a propria cura e spese del parcheggio ed altre opere connesse, secondo il progetto allegato al titolo edilizio e nelle eventuali varianti richieste in corso d'opera ed espressamente autorizzate e con l'osservanza delle modalità esecutive prescritte;
- 2) alla gestione funzionale del parcheggio e degli spazi ad uso pubblico connessi a seguito della loro realizzazione e convalida.

La specifica area destinata a parcheggio risulta individuata dalla particella 1190, 1191 e porzione della 1192 del Foglio di mappa 31 così come meglio rappresentati nella tavola di progetto Tav. n. 3 "Stato di progetto planimetria e sezione ambientale", allegata al presente atto.

Il progetto convenzionato interessa un'area avente superficie territoriale totale di mq 2024.

Art. 5 - Obblighi dei concessionario relativi alla realizzazione degli spazi ad uso pubblico

Il Soggetto attuatore con riferimento all'obbligo di cui al punto 1) del precedente art. 4) si impegna per sé e per i suoi eventuali aventi causa:

a. eseguire direttamente a propria cura e spese il parcheggio di uso pubblico di cui alla PE 1199/2020, completo e funzionante in ogni aspetto, anche per quanto inerente la realizzazione e/o adeguamento degli impianti di intercettazione e smaltimento acque, illuminazione pubblica, opere a verde, nonché per una adeguata segnaletica stradale verticale ed orizzontale;

b. realizzare tali opere secondo il progetto esecutivo validato dal competente Servizio Urbanizzazione Primaria, nel rispetto della legislazione e normativa tecnica vigente o eventualmente intervenuta successivamente al presente atto in materia di opere edili, nonché alle specifiche discipline vigenti ed alle indicazioni che forniranno i Servizi tecnici comunali competenti per materia o gli Enti erogatori di ciascun servizio, opportunamente contattati;

c. realizzare tali opere a perfetta regola d'arte nei tempi fissati dal titolo abilitativo di cui alla PE 1199/2020, secondo le modalità e fasi scandite dalla deliberazione di Consiglio Comunale n. 241/1997 così come modificata dalla D.C.C. n. 13/2014;

d. produrre a favore del Comune idonea garanzia finanziaria a copertura della completa e corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione con i relativi sedimi, per l'importo di Euro 120.000,00 avente i seguenti requisiti:

- emessa da primaria compagnia assicurativa o da istituto di credito o da intermediario finanziario iscritto nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del D.Lgs. 285/1993

- contenente esplicite rinunce 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 richiesta scritta del Comune

- espressamente prestata a copertura dei costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione e di asservimento all'uso pubblico;

- corrispondente all'importo della perizia estimativa delle opere di urbanizzazione relativa, moltiplicato per il coefficiente 1,1, convalidata dal Servizio Urbanizzazione Primaria;

e. osservare e fare osservare norme e regolamenti sulla tutela, la protezione, l'assicurazione e l'assistenza dei lavoratori;

f. 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), senza che il soggetto attuatore acquisti il diritto a rimborsi;

g. 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;

h. mantenere a proprio carico efficienza, manutenzione e pulizia delle opere realizzate, nonché la responsabilità civile per eventuali danni a terzi;

i. a richiedere al Servizio Urbanizzazione Primaria la convalida delle opere ultimate, allegando i frazionamenti catastali necessari per la costituzione della servitù di uso pubblico e tutte le altre attestazioni richieste dalla normativa e dai disciplinari vigenti in materia;

l. impegnarsi a eliminare difetti e/o difformità rispetto ai progetti eventualmente rilevati in sede di convalida.

La violazione anche di uno solo degli obblighi di corretta realizzazione del parcheggio e spazi connessi di cui al presente articolo comporta l'applicazione a titolo di penale, di una somma di importo fino al 50% del valore indicato alla lettera d, dimensionata in ragione del valore economico della violazione.

Art. 6 - Varianti in corso d'opera

Le eventuali varianti in corso d'opera riguardanti modifiche esecutive di dettaglio e le varianti non incidenti sulle caratteristiche tecnico-economiche delle opere stesse costituiscono automatico aggiornamento della presente convenzione.

Laddove la variante non comporti sostanziali rettifiche al quadro economico non sarà necessario modificare la presente convenzione.

Nel caso contrario, o in presenza di consistenti variazioni della natura e/o qualità delle opere, saranno invece apportate le dovute modifiche/integrazioni alla presente convenzione nell'ambito della necessaria variante edilizia.

Art. 7 – Obblighi del Soggetto attuatore relativi alla trascrizione della servitù di uso pubblico

Il Soggetto attuatore si obbliga a trascrivere sulle aree ad uso pubblico una volta realizzate e sulle relative superfici di influenza nella misura che il Comune stesso stabilirà e sulla base del progetto relativo all'istanza di Permesso di Costruire PE

1199/2020 la servitù di uso pubblico, anche ai sensi degli artt. 2645 *ter* e *quater* del Codice Civile.

Il concessionario garantisce che l'area da gravare da servitù, sarà libera da censi, livelli, ipoteche diritti colonici, servitù, trascrizioni passive e vincoli pregiudiziali, obbligandosi a rilevare e difendere il Comune in ogni caso di evizione o molestia a norma di legge.

Art. 8 – Obblighi del concessionario relativi alla gestione funzionale delle aree ad uso pubblico

Il Soggetto attuatore, con riferimento agli obblighi di gestione funzionale delle aree oggetto della presente convenzione e consapevole dell'obbligo esplicito di non mutare la destinazione d'uso delle aree destinate ad uso pubblico, si obbliga per sé e per i suoi eventuali aventi causa e per il periodo di validità della convenzione e comunque nei termini di validità della stessa, in ipotesi di rinnovo espressamente sottoscritto dalle parti e regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei RR II di Prato:

a) a mantenere in uso pubblico, secondo le norme del Codice Civile (art. 1030 c.c.) che regolano le servitù prediali, l'area destinata a parcheggio come prima individuata, anche mediante l'assunzione di tutti i costi derivanti dalla manutenzione, intesa quale prestazione accessoria dell'obbligo di conservare il bene nella attuale condizione e dunque a non modificarne la sua connotazione a parcheggio. Il Concessionario si obbliga a mantenere l'area a parcheggio a perfetta regola d'arte, con riferimento alla segnaletica, alle opere per l'intercettazione e il convogliamento idraulico, le opere a verde di corredo, la struttura delle pavimentazioni, le infrastrutture relative all'illuminazione. Si obbliga, inoltre, a garantire il funzionamento dell'impianto di illuminazione per tutto il periodo di fruizione dell'area a parcheggio, oggetto della presente convenzione;

- b) a gestire direttamente le aree realizzate consentendone l'accesso al pubblico e indiscriminato a chiunque senza vincolo di orario e senza alcun impedimento o interposizione fisica di chiusure, salvo quanto eventualmente autorizzato dal Comune per specifiche necessità, dietro presentazione di idonea richiesta da parte del Soggetto attuatore;
- c) ad adempiere agli obblighi di vigilanza, controllo e custodia;
- d) a non variare la destinazione d'uso dell'area;
- e) Garantire l'efficienza, l'integrità e la pulizia delle opere a propria cura e spese, facendosi carico della manutenzione ordinaria e straordinaria delle stesse, con le medesime modalità prescritte dagli specifici regolamenti e disciplinari di settore adottati dal Comune per la gestione delle opere di urbanizzazione primaria e del verde pubblico, della riparazione del ripristino di eventuali deterioramenti causati anche dall'uso, anche a seguito della costituzione della servitù di uso pubblico;
- f) farsi carico, anche successivamente alla formale costituzione della servitù di uso pubblico, della responsabilità civile connessa all'uso delle opere per eventuali danni a terzi;
- g) a sostenere tutti i costi derivanti dalla gestione funzionale e tali da garantire l'efficienza e la fruibilità pubblica delle aree compresi quelli derivanti dalla assicurazione per la responsabilità civile verso terzi per eventuali danni provocati a persone e cose;
- h) produrre idonea garanzia finanziaria relativa agli obblighi di gestione funzionale del parcheggio di uso pubblico, avente le caratteristiche di cui all'art. 5 lett. d, , moltiplicando l'importo della perizia estimativa per il coefficiente 0,3 (30 per cento) quantificata in euro 36.000.

La violazione anche di uno solo degli obblighi di corretta gestione funzionale del parcheggio e spazi connessi di cui al presente articolo comporta l'applicazione a titolo di penale, di una somma di importo fino al 30% del valore indicato alla lett. h), dimensionata in ragione del valore economico della violazione.

Art. 9 – Durata

La validità della presente convenzione è fissata in **anni dieci** che decorrono dalla data dell'Ordinanza di apertura al traffico del parcheggio in questione.

Alla scadenza della validità e comunque entro sei mesi dalla comunicazione del Soggetto attuatore, ferma restando la destinazione delle aree ad uso pubblico, l'Amministrazione si riserva il diritto di acquisire la proprietà delle aree versando al concessionario una somma di denaro a titolo di corrispettivo di importo pari al valore espropriativo.

Nel caso in cui non ci si avvalga di tale diritto le parti procederanno alla rinnovazione della presente convenzione mediante atto sottoscritto dalle parti e regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei RR II di Prato, con spese a carico del Soggetto attuatore.

Non è ammesso il rinnovo tacito.

Le aree ad uso pubblico, al momento della cessione, dovranno garantire l'assolvimento di tutte le condizioni richieste dalle normative vigenti in tale momento ed essere conformi alle stesse.

La cessione dovrà avvenire mediante atto pubblico a spese di entrambe le parti. Il concessionario garantisce sin d'ora, che le aree saranno libere da censi, livelli, ipoteche, servitù, trascrizioni passive e vincoli pregiudiziali, obbligandosi a rilevare indenne e difendere il Comune in ogni caso di evizione o molestia a norme di legge.

Resta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di riservarsi, in sede di stipula dell'atto di cessione, il riconoscimento di servitù costituite a garanzia di servizi di pubblica utilità.

Art. 10 – Alienazione delle aree e diritto di prelazione

In caso di alienazione delle aree destinate ad uso pubblico, l'amministrazione Comunale si riserva l'esercizio del diritto di prelazione al prezzo di cessione così come determinato all'articolo precedente, salvo nel caso in cui l'alienazione avvenga a favore di soggetti esercitanti la stessa attività imprenditoriale, che non necessitano quindi di variazione della destinazione d'uso.

Al fine di consentire al Comune di Prato l'esercizio del diritto di prelazione, il Soggetto attuatore dovrà comunicare al Comune l'intendimento di procedere all'alienazione con un preavviso di almeno sei (6) mesi indicando il prezzo pattuito.

Qualora l'Amministrazione non si avvalga del diritto di prelazione e l'area destinata ad uso pubblico venga alienata a terzi, tutte le pattuizioni di cui alla presente convenzione ovvero di quella eventualmente rinnovata dovranno essere contenute negli atti di trasferimento. Copia dell'atto di trasferimento dovrà essere comunicata al Comune.

Art. 11 - Poteri dell'amministrazione

E' riconosciuto in capo all'Amministrazione il potere di verifica della corrispondenza delle opere in fase di realizzazione e dello stato di conservazione delle stesse nel periodo di validità della convenzione nonché di adozione in sede di autotutela dei provvedimenti necessari per assicurare il mantenimento della destinazione ad uso pubblico e della sua fruibilità anche mediante interventi diretti di manutenzione con obbligo di rivalsa dei costi nei confronti del concessionario.

A tal fine ed in caso della accertata impossibilità di perseguimento dell'interesse pubblico di destinazione dell'area ad uso pubblico da parte del concessionario l'Amministrazione si riserva il potere di revoca della gestione funzionale ed economica delle aree e del conseguente affidamento della gestione anche ad altro concessionario.

Art. 12 –Trasmissione delle obbligazioni

Il concessionario si impegna a rendere edotti gli aventi causa, per eventuali trasferimenti e per ogni altro atto costitutivo di qualsiasi altro diritto reale costituito sulle aree oggetto della presente convenzione, degli impegni assunti nei confronti del Comune mediante inserimento di apposita clausola negli atti di trasferimento o costitutivi. Il Concessionario ed i propri successori aventi causa, resteranno comunque solidamente responsabili verso il Comune dell'adempimento a tutti gli obblighi previsti dal presente atto.

In caso di alienazione a terzi dovrà essere prodotta nuova polizza a garanzia delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 5 e nuova polizza a garanzia della gestione di cui all'art. 8, lett. h). In alternativa potranno essere prodotte specifiche appendici alle stesse, indicanti in nuovo nominativo.

Art.13 – Gestione garanzia finanziaria

La garanzia finanziaria di cui all'art. 5 lett. d) sarà svincolata a seguito di istanza del Soggetto attuatore ponente e per effetto dei successivi e positivi adempimenti:

- i. emanazione della convalida di cui all'art.5;
- ii. trascrizione sul parcheggio una volta convalidato e sulle relative superfici di influenza nella misura che il Comune stesso stabilirà, sulla base del progetto relativo all'istanza di permesso a costruire PE 1199/2020 della servitù di uso pubblico, anche ai sensi degli artt. 2645 *ter* e *quater* del Codice Civile;
- iii. verifica della conformità alle norme di legge e di regolamento eventualmente intervenute anche successivamente al presente atto;
- iv. prestazione della garanzia finanziaria di cui all'art. 8 lett. e).

Il Soggetto attuatore autorizza, sin d'ora l'Amministrazione a detrarre, anche parzialmente e nella misura ritenuta congrua, dalla somma da corrispondere, le somme necessarie alla cancellazione di eventuali servitù passive ovvero alla costituzione di servitù attive a favore del Comune di Prato non rilevante al

momento della stipula del presente atto ed eventualmente risultanti in sede di stipula della cessione delle aree destinate al parcheggio.

Art 14 –Controversie

Le eventuali controversie in merito all'applicazione della presente convenzione saranno devolute alla giurisdizione ordinaria del Tribunale di Prato.

Art. 15 –Spese

Le spese e tasse inerenti e conseguenti al presente atto, comprese quelle delle copie del presente atto e della nota di trascrizione, sono a carico dell'obbligato, il quale richiede ogni beneficio di legge applicabile.

Sono a carico dell'obbligato o dei suoi aventi causa anche le spese e gli oneri, sia notarili sia tecnici, per l'asservimento delle opere all'uso pubblico.

Allegati:

Allegato "A" Tav. 3 "Stato di progetto planimetria e sezione ambientale"