

**Comune di Prato**

**Schema di  
CONVENZIONE URBANISTICA PIANO ATTUATIVO n. 400/2021 via C. Dami**

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 Camillo  
Dami, località San Giorgio a Colonica, nel prosieguo del presente atto denominato/i "Promotore"

- il signor \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, Dirigente, il quale dichiara di inter-  
venire 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 appreso 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 chiedo-  
no 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 San Giorgio a Colonica via C.Dami, confinati da tali vie nonché da immobili di proprietà comunale  
e di terzi (*identificare le proprietà confinanti nell'atto notarile*) e distinti al Catasto Terreni del Comune di  
Prato nel foglio di mappa n. 101, Particelle 1108, 1150, 1132, 1131, 1130, 1129, 1126, 1125, 1124;
- 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 inte-  
ressata dal Piano è di sua piena ed intera proprietà, come da me notaio verificato;
- che, in riferimento alle sopra descritte consistenze immobiliari, il Promotore, con istanza P.G. n. 70031 del  
04/04/2021, ha proposto all'Amministrazione Comunale il Piano Attuativo n. 400/2021 per la realizzazione  
di edifici residenziali ed opere di urbanizzazione;
- che la richiesta di Piano Attuativo è presentata in variante al Piano attuativo n. 284/2012, adottato con  
DCC 14/2016 e divenuto efficace con pubblicazione su BURT n. 27 del 06/07/2016, che prevedeva la rea-  
lizzazione di edifici residenziali, tipologicamente differenti rispetto a quanto proposto con il Piano n.  
400/2021, ed opere di urbanizzazione;
- che il vigente Piano Operativo del Comune di Prato conferma per le aree sopra descritte le previsioni del  
Piano Attuativo n. 284/2012;
- che l'Amministrazione Comunale ha ritenuto di promuovere l'attuazione del progetto relativo all'area in og-  
getto con il Piano Attuativo proposto dal Promotore, pur in variante al Piano Attuativo n. 284/2012;
- che infatti per poter dare attuazione al Piano 400/2021 nella versione proposta si è resa necessaria una  
nuova approvazione in variante, ai sensi dell'art. 112 L.R. 65/2014, al Piano Attuativo n. 284/2012;
- che il Piano Attuativo n. 400/2021 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 n. 400/2021, che è stato approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.  
\_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, [pubblicata sul B.U.R.T. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_], è costituito dagli  
elaborati allegati alla sopra citata deliberazione di Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_;

- che con PG \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ è stato presentato Permesso di Costruire per le 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, concessionari dell'A.C. ed 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. 400/2021 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, 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 \_\_\_\_\_ del Piano *oppure* \_\_\_\_\_ del PdC PE \_\_\_\_\_ che in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera \_\_\_\_\_, consistono in:
  - realizzazione di parcheggio pubblico con n. 17 stalli auto;
  - reti dei pubblici servizi (fognatura, illuminazione, acquedotto, corrente elettrica, ecc.);
  - realizzazione di una fascia di verde pubblico di circa ml. 7 fra la strada e il parcheggio;
  - realizzazione di rete stradale di connessione al parcheggio;
  - ripresa tappetino d'usura su Via Camillo Dami;
- b) **cedere a titolo gratuito al Comune di Prato**, mediante separato contratto, 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. 757,41, come risulta dal rilievo esposto nella Tavola EA01 del Piano/ \_\_\_\_\_ Permesso di Costruire, meglio evidenziata con colore / retino nella Tavola \_\_\_\_\_ facente parte integrante del Piano/Permesso di Costruire e con colore verde nella planimetria che si allega alla presente convenzione sotto la lettera \_\_\_\_\_ ed individuata al Catasto Terreni del Comune di Prato nel foglio di mappa n. 101 da porzione della Particella 1108 e dalle particelle 1150, 1132, 1131, 1130, 1129, 1126, 1125, 1124;
- c) **provvedere alla monetizzazione** della porzione residua di standard dovuti e non realizzabili in loco, pari a complessivi mq. 56,52, per un importo che sarà calcolato secondo i criteri e le tariffe vigenti al momento della effettuazione del pagamento, e che sarà corrisposto al Comune di Prato contestualmente al pagamento del contributo di costruzione in unica soluzione;
- d) **versare** al Comune di Prato all'atto del ritiro del Permesso di Costruire relativo all'edificazione privata, con le modalità ed i tempi da questo 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 dei Promotori 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;

e) **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 dei Promotori, a seguito del rilascio del Permesso di Costruire relativo alla realizzazione delle opere di cui sopra, le aree di proprietà comunale 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 dei Promotori. La consegna delle aree in questione verrà formalizzata mediante picchettamento dei suoli a cura e spese dei Promotori 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 della 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, salvo l'obbligo 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 prezzi, 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 prezzo comunale vigente e al prezzo 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 prezzi, 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 versare all'Amministrazione Comunale in unica soluzione la somma di € 30.000 (trentamila/00), all'atto del ritiro del permesso di costruire relativo al piano in oggetto, contestualmente al pagamento del contributo di costruzione;
- 2. ai fini della presentazione del permesso di costruire**, il Promotore si obbliga per sé e suoi eventuali aventi causa a qualsiasi titolo a:
  - a) allegare le documentazioni inerenti l'assetto urbanizzativo, complete anche della parte esecutiva per quanto attiene l'impianto di illuminazione pubblica che non dovrà avere negative interconnessioni con le essenze arboree. La perizia delle opere da realizzare in diretta esecuzione andrà prodotta in modo distinto fra opere stradali, illuminazione pubblica, verde pubblico piantumato, segnaletica, opere relative alle reti dei pubblici Servizi e cessione aree;
  - b) produrre il N.O. della Soc. Publiacqua che dovrà tenere conto sia dello stato di avanzamento delle opere del lotto contiguo che di una organizzazione dei condotti da porsi sotto il parcheggio accorpato che dovranno essere utilizzati come naturale recapito delle acque bianche e nere provenienti dal lotto. Non potranno quindi essere consentiti "fognoli" che recapitino nella fognatura mista su Via C.Dami, bypassando il nuovo condotto da ubicarsi nel parcheggio;
  - c) progettare l'assetto delle infrastrutture di segnaletica (siano esse orizzontali che verticali) nel contesto dello stato di avanzamento del lotto attiguo; ciò in quanto la organizzazione degli ingressi/uscite, degli stalli di sosta ecc. sarà stabilita in ogni caso in fase esecutiva sulla base dello stato dei luoghi, direttamente dal Servizio Comunale competente e nell'ottica di una funzionalità viaria dell'intero parcheggio accorpato;
  - d) allegare gli altri N.O. degli Enti erogatori dei pubblici servizi aggiornati, qualora decaduti per validità, ciò in particolare per quanto attiene quello della Soc. Enel.

- e) qualora fossero necessarie cabine elettriche, individuarle all'interno delle aree oggetto di lottizzazione privata e non sulle aree previste in cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di cui al precedente art. 3 c. 1 lett. b);
- f) osservare le disposizioni contenute nel vigente Regolamento del Verde Pubblico e Privato approvato con DCC n. 123 del 21/07/2005 e s.m.i.;
- g) per il parcheggio pubblico, utilizzare specie di alberi della stessa tipologia di quelle utilizzate nel parcheggio adiacente (*Fraxinus excelsior* circ. 18/20);
- h) mantenere gli alberi ad una distanza di 3 m. dal marciapiede, per evitare possibili futuri conflitti tra l'apparato radicale ed i manufatti;
- i) mettere a dimora piante ad alto fusto con circonferenza minima 18/20 se di I o II grandezza e 10/15 se di III grandezza, secondo il par. 5.2 del Regolamento del Verde Pubblico e Privato;
- l) progettare l'impianto di irrigazione che dovrà essere un'estensione di quello del parcheggio già presente; l'impianto di irrigazione dovrà essere realizzato esclusivamente a servizio delle alberature (non per il prato), dovrà prevedere l'inserimento di una centralina e relative elettrovalvole e dovrà essere collegato alla rete idrica cittadina con apposito punto di fornitura da volturare successivamente a Consiag dopo lo svincolo.

#### **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 dei Promotori, restando comunque salva la facoltà del Comune di procedere in qualsiasi momento alla relativa verifica, e a tal fine i Promotori si impegnano 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. 380/2001 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, 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 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, messa in sicurezza e la pulizia** delle opere realizzate, incluse quelle eventualmente realizzate sulle aree messe a disposizione dell'A.C., saranno a completo carico dei Promotori e loro 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 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 ed eventuali danni a terzi, che fino a tale momento sarà a carico dei Promotori 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 ed indiretta.
8. **I Promotori si obbligano** inoltre ad 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 dei Promotori, nell'ambito della necessaria variante edilizia.

## **ART. 8 - Collaudo delle opere di urbanizzazione**

### **1. I Promotori per sé e i loro aventi causa a qualsiasi titolo, si impegnano a:**

- **far eseguire a propria cura e spese** i necessari collaudi tecnici ed impiantistici (collaudi statici, elettrici, elettromeccanici, idraulici, dei sottoservizi, del verde pubblico) delle opere di urbanizzazione realizzate, da parte di soggetti aventi i necessari requisiti secondo la vigente normativa legislativa ed i vigenti Regolamenti comunali;
  - **richiedere** 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, i frazionamenti catastali necessari e gli atti di cessione delle aree di sedime al Comune 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'uopo 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 dei Promotori 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, compresa la cessione di cui al successivo art. 9 ed il versamento di eventuali conguagli al Comune comprensivi degli interessi di legge, dovuti sugli scomputi effettuati in considerazione delle opere effettivamente da convalidare, compreso il caso di convalide parziali di cui al successivo comma.
  - 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 dei Promotori 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 e straordinaria relativamente alle opere previste in cessione dalla presente convenzione.
  - 5. Con la cessione, la consegna e la convalida** delle opere di urbanizzazione con i relativi sedimi previsti in cessione, verrà trasferito al Comune di Prato anche l'onere della manutenzione straordinaria delle opere, nonché ogni responsabilità connessa all'uso delle stesse, ferma restando la garanzia decennale sull'esecuzione delle medesime di cui all'art. 1669 del Codice Civile, che avrà decorrenza a partire dalla data di emissione del provvedimento di convalida 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 dei Promotori 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 e delle opere di urbanizzazione**

- 1. Le aree destinate alle urbanizzazioni** previste in cessione dalla presente convenzione e le opere su di esse realizzate e funzionanti a perfetta regola d'arte, individuate e descritte rispettivamente alle lettere "b)" e, tra maggior consistenza, "a)" del comma 1 del precedente articolo 3, risultanti da idoneo tipo di frazionamento da redigere preventivamente a cura e spese dei Promotori e da presentare all'Agenzia delle Entrate previo assenso dell'Ufficio Consistenza Patrimoniale, saranno cedute all'Amministrazione Comunale senza alcun altro corrispettivo se non lo scomputo di cui al precedente art. 4 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. La cessione avverrà mediante atto notarile pubblico** da stipulare entro 90 (novanta) giorni dalla richiesta del Comune. Le spese complessive resteranno interamente a carico del Promotore e suoi eventuali aventi causa.
- 3. Resta salva la facoltà del Comune** di chiedere in qualsiasi momento, anche prima dell'avvenuta esecuzione delle opere, la cessione delle aree.
- 4. Nel caso di mancato adempimento** nei termini dell'obbligo di cessione, il Comune di Prato, in alternativa all'esperimento dell'azione di cui all'art. 2932 C.C., potrà espropriare le aree senza obbligo di pagamento delle indennità di espropriazione, alle quali il Promotore per sé e suoi eventuali aventi causa rinuncia essendo esse assorbite dai vantaggi economici derivanti dalla presente convenzione. A tal fine, il Promotore riconosce che [l'approvazione del Piano Attuativo, avvenuta con D.C.C. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, /oppure la pubblicazione su B.U.R.T. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ dell'avviso che ha dato atto che non sono pervenute osservazioni], ha costituito 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 Promotore e ai suoi aventi causa. 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 successivo art. 10, salva la rivalsa con le modalità di legge per maggiori spese in caso di somme esuberanti l'importo garantito.
- 5. Le cessioni saranno** fatte ed accettate a misura, ovvero a corpo laddove non è indicata la superficie corrispondente, nello stato di fatto in cui gli appezzamenti si troveranno a seguito della realizzazione delle opere, ovvero, in caso di anticipata richiesta da parte del Comune, nello stato di fatto in cui si troveranno al momento della cessione.
- 6. Al momento della cessione** il Promotore e suoi eventuali aventi causa dovranno 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, 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.
- 7. In sede di stipulazione dell'atto di cessione**, 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 e cessione delle opere di urbanizzazione descritte ai precedenti articoli con i relativi sedimi non già di proprietà comunale, e in generale (ancorché l'importo della cauzione sia commisurato solo al costo delle opere di urbanizzazione) di tutte le obbligazioni di contenuto patrimoniale assunte con la presente convenzione, 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 al precedente art. 4 e facente parte integrante del progetto tecnico economico definitivo approvato dai competenti uffici comunali, 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 di tutte le obbligazioni di contenuto patrimoniale assunte con la presente convenzione, inclusa la realizzazione delle opere di urbanizzazione, la cessione gratuita nonché il versamento di eventuali conguagli dovuti sugli scomputi effettuati in considerazione delle opere positivamente convalidate e delle aree effettivamente cedute;
  - 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, 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 al collaudo con esito positivo ed alla convalida di tutte le opere previste nel Piano e la loro cessione al Comune con i relativi sedimi, salva la riduzione del suo importo qualora, su richiesta dei Promotori, il Comune di Prato lo ritenesse possibile avuto riguardo alla puntualità dell'esecuzione delle opere ed al corretto adempimento degli obblighi tutti assunti dal Promotore o aventi causa. Nel caso che non venisse ottemperato a quanto sopra nei termini previsti e/o ottemperato soltanto in parte, o non venissero rispettate nel corso dei lavori le prescrizioni impartite dai competenti Servizi comunali, e ciò risultasse a seguito di formale contestazione del Comune, il Promotore autorizza fin d'ora l'Amministrazione Comunale ad eseguire od a far eseguire direttamente le opere mancanti o quelle non eseguite correttamente, secondo il progetto approvato, senza alcun obbligo verso terzi appaltatori, e ad attivare le procedure previste dall'art. 9 c. 4 per l'acquisizione coattiva delle aree previste in cessione. 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 dell'area interessata dal Piano Attuativo, le garanzie già prestate dal Promotore non verranno meno e non potranno essere estinte o ridotte se non dopo che i successivi aventi causa a qualsiasi titolo avranno prestato a loro volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

#### **ART. 11 - Edificazione lotti con funzioni private**

1. L'edificazione degli immobili destinati a funzioni private potrà avvenire mediante richiesta di Permesso di Costruire che dovrà essere completa 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 se la convenzione viene firmata dopo la comunicazione d'esito positivo del PdC)*

L'edificazione degli immobili destinati 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 \_\_\_\_\_.

2. Il rilascio del Permesso di Costruire è comunque subordinato all'esistenza o all'impegno alla contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria riferite all'intero Piano, secondo la tempistica indicata 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 tut-



te le prescrizioni, azioni ed adempimenti di cui ai precedenti articoli. *(se la convenzione viene firmata prima della presentazione del PdC) oppure* *(se la convenzione viene firmata dopo la comunicazione d'esito positivo del PdC)* Il rilascio del sopra menzionato Permesso di Costruire è comunque subordinato, 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

3. I lavori di costruzione dovranno iniziare ed essere ultimati entro i termini fissati dall'atto abilitativo.
4. L'effettiva utilizzazione delle edificazioni destinate a funzioni private 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. 8 comma 1. Pertanto fino a tale momento per tali immobili / tale immobile non potranno essere certificate l'agibilità e/o l'abitabilità.

#### **ART. 12 - Variazione disciplina urbanistica**

I Promotori riconoscono 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 dell'area oggetto del Piano, 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 i Promotori, 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 approvazione della delibera ai sensi dell'art. 112 comma 1 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 e 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 dei Promotori, 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, Transizione ecologica 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, 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 e 7.

**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 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 e 15. *(indicare le clausole vessatorie di cui all'art. 1341 c.c. secondo comma con riferimento ai relativi articoli della presente convenzione)*



PIANI 400- 2021				
	Destinazione	Foglio	Particella	Superficie
	Perimetro PIANI 400-2021	101	1108, 1150, 1132, 1131,1130, 1129, 1126,1125, 1124, porz. di p.lla 7 (prop. comunale)	2.720,14 mq
	Area Pubblica da cedere (viabilità, parcheggi, verde)	101	porz. di 1108, 1150, 1132, 1131, 1130, 1129, 1126, 1125, 1124,	757,41 mq
	Superficie Fondiaria	101	porzione 1108	1.962,73 mq

18-Jan-2022 17:59:5  
 Protocollo pratica T398452/2022  
 Scala originale: 1:1000  
 Dimensione cornice: 388.000 x 276.000 metri  
 Comune: (PO) PRATO  
 Foglio: 101 All: B

N=57600

E=-18300

1 Particella: 1108