

Comune di Prato

Schema tipo per la redazione di *CONVENZIONE*

DA STIPULARSI DA PARTE DEI PROMOTORI DI PIANI ATTUATIVI CON IL COMUNE

Allegato 25 alla DCC n. ... del

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 _____ nel prosieguo del presente atto denominato/i "Promotore"

- il/la signor/ra _____, nato/a a _____ il _____, Dirigente, il/la quale dichiara di intervenire al presente atto non in nome proprio ma in rappresentanza del "**COMUNE DI PRATO**", con sede in Prato (PO), Piazza del Comune n. 2, Codice Fiscale 84006890481, ove domicilia per la carica di Dirigente presso il Servizio Urbanistica e Protezione civile, e come tale legittimo rappresentante dello stesso ai sensi dell'art. 107 del D.lgs. n. 267/2000, a quanto appresso autorizzato con Delibera del Consiglio Comunale n. ____ del _____ divenuta esecutiva a norma di legge, in seguito anche denominato "Comune".

Detti comparenti, della cui identità personale, qualità e poteri io Notaio sono personalmente certo, mi chiedono di ricevere il presente atto con il quale:

PREMESSO:

- che il sopra generalizzato Promotore Sig./Sig.ri _____ ha la proprietà degli immobili posti in Prato, località La Querce, indirizzo via Mugellese e via Banco Tanini, confinati da via Mugellese, via Banco Tanini nonché da immobili di proprietà di terzi (*identificare le proprietà confinanti nell'atto notarile*), distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Prato nel foglio di mappa n. 67, Particelle 1786 e 243 sub 537;
- che tali immobili risultano pervenuti in proprietà al Promotore con atto _____ (*indicare estremi titolo di provenienza*);
- che il Promotore, come sopra generalizzato, dà atto e garantisce che l'intera consistenza immobiliare interessata dal Piano è di sua piena ed intera proprietà, come da me notaio verificato;
- che, in riferimento alle sopra descritte consistenze immobiliari, il Promotore, con istanza P.G. n. 140761 del 04/08/2020, ha proposto all'Amministrazione Comunale il Piano Attuativo n. 391/2020, per la realizzazione di un edificio residenziale in località La Querce, posto tra Via Mugellese e Via Banco Tanini, oltre ad opere di urbanizzazione;
- che tali opere di urbanizzazione interessano aree destinate a standard dal Piano Operativo e, come proposto dal Promotore con la predetta istanza, aree previste solo in cessione dal Piano Operativo ai sensi dell'art. 81 comma 5 delle Norme Tecniche di Attuazione del predetto P.O.;
- che l'Amministrazione Comunale ha ritenuto di promuovere l'attuazione del progetto relativo all'area in oggetto con il Piano Attuativo proposto dal Promotore, pur in variante alle previsioni del Piano Operativo;
- che, pertanto, per poter dare attuazione al Piano Attuativo n. 391/2020 nella versione proposta, si è resa necessaria una variante al Piano Operativo vigente, contestuale all'approvazione del Piano Attuativo;
- che, a seguito della predetta variante, il vigente Piano Operativo del Comune di Prato recepisce, quale disciplina di zona per le aree sopra descritte, le previsioni del Piano Attuativo n. 391/2020;
- che il Piano Attuativo 391/2020 prevede la realizzazione a totale cura e spesa del Promotore, salvo, ove ammesso, lo scomputo dal contributo edilizio commisurato agli oneri di urbanizzazione, di tutte le opere di urbanizzazione previste e compiutamente descritte negli elaborati dello stesso, sommariamente elencate all'articolo 3 della presente convenzione, oltre alle opere ulteriori che dovessero essere ritenute necessarie dagli enti erogatori dei pubblici servizi;

- che il Piano Attuativo n. 391/2020, adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. _____ del _____, ha concluso il proprio iter con la sua approvazione definitiva intervenuta con deliberazione di Consiglio Comunale n. _____ del _____, pubblicata sul BURT n. _____ del _____ / oppure (nel caso in cui non siano pervenute osservazioni) ha concluso il proprio iter con la pubblicazione sul B.U.R.T. n. _____ del _____ dell'avviso che ha dato atto che non sono pervenute osservazioni alla sua adozione, ed è costituito dagli elaborati allegati alla/e sopra citata/e deliberazione di Consiglio Comunale n. _____;
- che con PG _____ del _____ è stato presentato Permesso di Costruire per 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. 391/2020 efficace dal giorno della pubblicazione sul BURT n. ____ del _____ ed alle relative Norme Tecniche Attuative, nonché in conformità alle prescrizioni ed obbligazioni derivanti dalla presente convenzione.

ART. 3 - Opere di urbanizzazione

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

- a) **eseguire direttamente a propria cura e spese le opere di urbanizzazione** previste dal Piano Attuativo, insistenti sulle aree descritte alla successiva lettera "b)", complete e funzionanti in ogni loro aspetto, anche per quanto inerente la realizzazione e/o l'adeguamento degli impianti di intercettazione e smaltimento acque, approvvigionamento idropotabile, illuminazione pubblica, distribuzione energia elettrica e gas metano, rete telefonica, nonché per una adeguata segnaletica stradale verticale ed orizzontale. Le opere, rappresentate nella Tavola [EU03 del Piano oppure _____ del PdC PE _____] che in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera _____, consistono in:
 - realizzazione di ampliamento della sezione stradale di via Mugellese;
 - realizzazione di parcheggio pubblico alberato e marciapiede su via Mugellese;
 - realizzazione di verde pubblico;
 - realizzazione di percorso pubblico pedonale di collegamento tra Via Mugellese e Via Tanini;
- b) **cedere a titolo gratuito al Comune di Prato**, mediante separato contratto contestualmente alla stipulazione della presente convenzione, con le modalità indicate dal successivo art. 9, le aree su cui insistono le opere di urbanizzazione, per una superficie misurata da progetto di mq. 768,26, come risulta dal rilievo esposto nella Tavola _____ del [Piano/Permesso di Costruire], individuate al Catasto Fabbricati del Comune di Prato nel foglio di mappa 67 dalla particella 243 sub. 537 e dalla particella _____ (inserire la particella o le particelle o le porzioni di esse risultanti a seguito del frazionamento da redigere in accordo con il Servizio Patrimonio) già porzione della particella 1786, di cui:
 - i) una superficie di mq 61,06 (sessantuno virgola zerosei), individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Prato nel foglio di mappa 67 da porzione della particella 1786 e meglio evidenziata con retino giallo nella planimetria che si allega alla presente convenzione sotto la lettera _____, a titolo di re-

perimento dei necessari standard urbanistici ai sensi dell'art 25 delle Norme Tecniche di Attuazione e destinata alla realizzazione di verde pubblico;

ii) una superficie di mq 707,20 (settecentosette virgola venti), individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Prato nel foglio di mappa 67 dalla particella 243 sub. 537 e da porzione della particella 1786 e meglio evidenziata con retino verde nella planimetria sopra allegata alla presente convenzione sotto la lettera ____, prevista in cessione ai sensi dell'art. 81 comma 5 delle Norme Tecniche di Attuazione dal Piano Operativo e destinata alla realizzazione dell'ampliamento stradale, di un parcheggio pubblico, di un verde pubblico e di un percorso pedonale;

- c) **provvedere alla monetizzazione** della porzione residua di standard dovuti e non realizzabili in loco, pari a complessivi mq. 188,94, 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 del Promotore ed elencate alla precedente lettera "a)";
 - 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.

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 prezzario comunale vigente e al prezzario della Regione Toscana per le voci di spesa dal primo non previste, depositata dallo stesso in data _____ con P.G. _____ e successivamente verificata dal Servizio competente, il corrispondente scomputo dal contributo relativo agli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 184 della L.R. n. 65/2014 e ss.mm.ii..
2. **L'importo scomputabile non comprende** il valore delle aree previste a funzioni pubbliche e da cedere al Comune di Prato. Sono inoltre esclusi da ogni possibilità di scomputo gli oneri fiscali di qualsiasi tipo, gli oneri della progettazione definitiva ed esecutiva, della direzione lavori e della sicurezza, dei collaudi e dei frazionamenti, facenti in ogni caso carico al Promotore, e quant'altro non previsto nella presente convenzione. In via generale, il costo di realizzazione delle infrastrutture integrative che gli Enti erogatori dei pubblici servizi hanno richiesto per il funzionamento della nuova edificazione privata non è scomputabile dagli oneri di urbanizzazione dovuti, eccezion fatta per le opere di approvvigionamento idrico, fognatura, adduzione telefonica e fibra ottica che si configurano quali estensioni su aree pubbliche delle reti pubbliche esistenti e non quali opere finalizzate all'esecuzione di singoli allacciamenti ad esse.
3. **Lo scomputo** sarà operato per un importo massimo corrispondente all'ammontare degli oneri di urbanizzazione, fatti salvi gli obblighi per il Promotore di corrispondere il conguaglio nel caso in cui dal calcolo tabellare a consuntivo quest'ultimo ammontare risulti superiore all'importo scomputabile, e di realizzare e cedere tutte le opere previste dal Piano anche nel caso in cui il loro costo di costruzione superi l'importo degli oneri di urbanizzazione scomputabili, rinunciando espressamente ad ogni rivalsa per il maggior costo nei confronti del Comune. Si precisa in proposito che, stante la natura giuridica dell'istituto, tra lo scomputo degli oneri e l'obbligazione di realizzare e cedere le opere non vi è alcun nesso di corrispettività. Qualsiasi altra ulteriore pretesa ulteriore allo scomputo riconosciuto dal competente Servizio comunale sulla base dei vigenti 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 ad assolvere alle seguenti condizioni in sede di presentazione del titolo abilitativo edilizio:
 - a) Dovrà essere allegato il N.O. Società Enel; in caso di necessità di una nuova cabina questa andrà realizzata all'interno del lotto fondiario, senza interagire negativamente sul progetto delle opere pubbliche e/o andando a decurtare la quantità delle aree da cedere al Comune.
 - b) Dovrà essere prodotto grafico inerente le opere di urbanizzazione primaria, che dovrà contenere tutti i dettagli in merito alle strutture da realizzarsi, profili altimetrici, dettaglio dei materiali.
 - c) Dovrà essere predisposto e validato il progetto dell'illuminazione pubblica, comprendente anche la relazione ed il calcolo illuminotecnico. Ciò dovrà tenere conto della interferenza con le alberature da porre a dimora.
 - d) Dovrà essere prodotto il Modello UMI1 debitamente compilato in ogni sua parte.
 - e) Dovrà essere predisposta e validata la perizia delle opere da realizzare, sulla base dei prezzi di cui alla DCC n. 104/2000. I prezzi di infrastrutture non ricompresi in tale documento andranno reperiti dal Prezzario della Regione Toscana. Questo elaborato andrà redatto separando le opere a verde dalle opere meramente viarie (marciapiedi, parcheggi, illuminazione, scala di collegamento, infrastrutture a rete).

- f) In merito alla struttura di intercettazione e convogliamento idraulico, da porre sotto il percorso pedonale da cedere al Comune, questa dovrà avere caratteristiche dimensionali utili a recepire sia gli scarichi del lotto che le acque meteoriche del percorso. Andrà progettato quindi: il suo corretto dimensionamento, i pozzetti, le griglie lungo tutto il percorso, fino alla sua funzionale connessione con la fognatura dichiarata esistente su Via B. Tanini. In merito al condotto fognario sulla Via B. Tanini, andrà verificata la sua collocazione plano-altimetrica al fine di verificare la fattibilità esecutiva del collegamento idraulico.
 - g) Dovranno essere progettati e dimensionati dei sistemi per lo stoccaggio temporaneo delle acque meteoriche dilavanti in modo tale da compensare l'aumento di deflusso generato dalla variazione della permeabilità del terreno, a seguito della realizzazione delle nuove superfici impermeabili e semipermeabili di progetto, come previsto dall'art. 19 delle NTA del Piano Operativo e dall'art. 69 del Regolamento Edilizio.
 - h) Dovranno essere osservate le disposizioni contenute nel vigente Regolamento del Verde Pubblico e Privato approvato con DCC n. 123 del 21/07/2005 e s.m.i..
 - i) Le piante ad alto fusto dovranno avere dimensioni 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.
 - j) Dovrà essere realizzato un impianto di irrigazione esclusivamente a servizio delle alberature (non per il prato). Esso deve essere collegato alla rete idrica cittadina con apposito punto di fornitura da volturare successivamente a Consiag dopo lo svincolo. L'impianto dovrà prevedere l'inserimento di una centralina e relative elettrovalvole.
 - k) Il piano di calpestio dell'abitazione al piano terra dovrà essere collocato a +cm 30 rispetto al marciapiede esterno dell'edificio, come prescritto dall'art. 179 parte seconda del vigente regolamento edilizio, fermo restando l'altezza massima.
 - l) Occorre che i parapetti siano conformi alle prescrizioni di cui all'art. 157 R.E. al fine di salvaguardare la visuale a persone con impedite e o ridotte capacità motorie.
 - m) Dovrà essere dimostrato il disposto dell'art. 47 delle NTA del P.O. in merito all'ombreggiatura dei posti auto a raso esterni.
 - n) La perizia delle opere previste in scomputo dovrà essere prodotta anche con ripartizione per diversi cespiti inventariali, secondo le indicazioni da acquisire presso il Servizio Patrimonio e Sport U.O. Consistenza Patrimoniale.
2. **Il Promotore si obbliga per sé** e suoi eventuali aventi causa a qualsiasi titolo a comunicare in forma scritta alla Soprintendenza (sapab-fi@pec.cultura.gov.it), con almeno venti giorni di anticipo, l'avvio dei lavori di scavo al fine di consentire l'espletamento dell'attività istituzionale di vigilanza.
3. **Al fine di stipulare la presente convenzione il Promotore** ha prodotto il calcolo analitico delle superfici di effettiva cessione, effettuato d'intesa con il Servizio Patrimonio e Sport U.O. - Consistenza Patrimoniale.
4. **Al fine di stipulare la presente convenzione il Promotore** da atto di aver rimosso il palo Telecom, con tirante e distributore a servizio dell'immobile confinante, dall'area prevista in cessione al Comune ai sensi del precedente art. 3 comma 1 lett. b) *(oppure nel caso di dimostrata impossibilità tecnica alla rimozione)* ha effettuato il versamento compensativo per la diminuzione di valore delle superfici del terreno da cedere, interessate dalla servitù dovuta all'insistenza sull'area di impianti a servizio delle reti di telefonia, il cui importo è stato quantificato dai Servizi comunali competenti.
5. **Il Promotore prende atto** che tutte le insistenze di impianti e sottoservizi che andranno ad interessare le aree in cessione, dovranno essere regolate mediante COSAP e non mediante costituzione di servitù prediale.

ART. 6 - Esecuzione delle opere di urbanizzazione

1. **Il Promotore si obbliga per sé** e per i suoi eventuali successori ed aventi causa a qualsiasi titolo a:
- a) rispettare, nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione e nel reperimento delle eventuali ditte esecutrici (le quali in ogni caso dovranno essere qualificate ai sensi della vigente normativa), la normativa vigente in materia di opere ed appalti pubblici e di tracciabilità dei relativi flussi finanziari; l'osservanza di quanto precede è compito e responsabilità del Promotore, restando comunque salva la facoltà del Comune di procedere in qualsiasi momento alla relativa verifica, e a tal fine il Promotore si impegna a produrre all'A.C., a semplice richiesta, ogni documento, atto, contratto o certificato afferente l'affidamento e la realizzazione delle opere pubbliche oggetto della presente convenzione;

- b) osservare e fare osservare, verificandone l'osservanza, anche mediante inserimento di apposite clausole nei contratti d'appalto, norme e regolamenti sulla tutela, la protezione, l'assicurazione e l'assistenza dei lavoratori, nonché le prescrizioni del contratto collettivo nazionale di lavoro.
2. **La realizzazione delle opere di urbanizzazione previste in cessione al Comune di Prato** di cui al precedente art. 3, trova esclusivo titolo negli articoli 28 della L. 17.08.1942, n.1150, nell'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 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 del Promotore e suoi eventuali aventi causa, secondo quanto previsto dai disciplinari e normative comunali vigenti e dal Codice Civile, fino a quando le opere stesse, regolarmente ultimate e convalidate, non saranno prese in carico dall'A.C. o dal competente ente gestore mediante emanazione di apposita ordinanza e/o 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 del Promotore e suoi eventuali aventi causa. A tal proposito, fino alla consegna, il Comune resterà completamente sollevato da ogni relativa azione, molestia, controversia ed onere in via diretta ed indiretta.
 8. **Il Promotore si obbliga** inoltre a apportare quelle modifiche di carattere non sostanziale e quelle integrazioni che i Servizi tecnici comunali o gli Enti erogatori dei pubblici servizi reputeranno necessarie in funzione dell'effettivo stato dei luoghi (anche ipogei).

ART. 7 - Varianti in corso d'opera alle opere di urbanizzazione

1. **Le eventuali varianti in corso d'opera** alle opere di urbanizzazione riguardanti modifiche esecutive di dettaglio e le varianti non incidenti sulle caratteristiche tecnico-economiche delle opere stesse, costituiranno automatico aggiornamento della presente convenzione, previo parere favorevole del Servizio comunale competente.
2. **Laddove la variante** non comporti sostanziali rettifiche al quadro tecnico-economico delle opere di urbanizzazione, con particolare riferimento alle superfici interessate dalla realizzazione di tali opere, non sarà necessario modificare la presente convenzione. In caso contrario, o in presenza di consistenti variazioni della natura e/o qualità delle opere, saranno invece apportate le dovute modifiche e integrazioni alla presente convenzione, con spese interamente a carico del Promotore, nell'ambito della necessaria variante edilizia.

ART. 8 - Collaudo delle opere di urbanizzazione

1. **Il Promotore per sé e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna a:**
 - **far eseguire a propria cura e spese** i necessari collaudi tecnici ed impiantistici (collaudi statici, elettrici, elettromeccanici, idraulici, dei sottoservizi, del verde pubblico) delle opere di urbanizzazione 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, 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 del Promotore entro il termine previsto dal vigente Regolamento comunale per il procedimento amministrativo.
 3. **La convalida delle opere di urbanizzazione** di cui al precedente comma sarà rilasciata a seguito anche dell'assolvimento di tutti gli obblighi patrimoniali inerenti le opere ed il versamento di eventuali conguagli al Comune, comprensivi degli interessi di legge, dovuti sugli scomputi effettuati in considerazione delle opere effettivamente da convalidare.
 4. **Il Comune si riserva la facoltà** di procedere alla convalida parziale delle opere di urbanizzazione, a seguito dell'acquisizione dei relativi collaudi tecnici, certificati ed attestazioni, nonché alla presa in consegna provvisoria, unicamente per lotti funzionali, funzionanti e dotati di collaudi. Nelle more della convalida finale, le opere di urbanizzazione regolarmente ultimate potranno essere prese in consegna dal Comune, mediante sottoscrizione di apposito verbale di presa in consegna provvisoria o emanazione di apposita ordinanza. Ferma restando la responsabilità del Promotore per eventuali difetti o difformità di esecuzione, con la sottoscrizione di tale verbale o l'emanazione di tale ordinanza verrà trasferito al Comune l'onere della manutenzione ordinaria.
 5. Con la convalida finale e la consegna all'A.C. delle opere di urbanizzazione verrà trasferito al Comune di Prato 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 del Promotore ed a spese del medesimo, rivalendosi sulla garanzia finanziaria di cui al successivo art. 10 c. 1, salva la rivalsa con le modalità di legge per maggiori spese, quando lo stesso Promotore non vi abbia provveduto nei tempi previsti ed il Comune l'abbia messo in mora con un preavviso non inferiore a due mesi.

ART. 9 - Cessione delle aree interessate dalle opere di urbanizzazione

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

5. **L'Amministrazione Comunale** avrà diritto di ottenere dal Promotore o dai suoi eventuali aventi causa la costituzione di servitù attive a garanzia dell'erogazione di servizi pubblici o di pubblica utilità, in considerazione delle richieste eventualmente avanzate in sede edilizia da enti erogatori o soggetti concessionari di tali servizi.

ART. 10 - Garanzie finanziarie

1. **A garanzia della completa esecuzione** a perfetta regola d'arte delle opere di urbanizzazione descritte ai precedenti articoli, degli eventuali ripristini di cui al precedente articolo 8 comma 1 nonché del pagamento degli eventuali conguagli di cui all'art. 8 comma 3, il Promotore, ai fini del rilascio del Permesso di Costruire attuativo del Piano, dovrà produrre in favore del Comune di Prato cauzione finanziaria mediante idonea fidejussione assicurativa o bancaria o idoneo contratto autonomo di garanzia d'ammontare corrispondente all'importo della perizia estimativa del costo di costruzione delle opere di urbanizzazione previste dal Piano, redatta anche ai fini dello scomputo di cui 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:
- essere emessa da uno dei soggetti di cui all'art. 93, comma 3, del D.Lgs. n. 50/2016;
 - essere espressamente prestata a copertura dei costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione e degli interventi di cui al precedente art. 8 comma 1 nonché del versamento di eventuali conguagli dovuti sugli scomputi effettuati in considerazione delle opere positivamente convalidate;
 - essere escutibile a prima richiesta con ogni eccezione rimossa;
 - 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.;
 - essere escutibile entro 15 giorni mediante semplice prima richiesta scritta del Comune di Prato;
 - essere intestata a tutti gli obbligati; *(nel caso in cui il Promotore non sia un unico soggetto)*
 - 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;
 - conservare validità fino alla liberatoria comunicazione di svincolo da parte dell'Amministrazione Comunale, con inopponibilità all'Amministrazione Comunale dell'eventuale mancato pagamento dei supplementi di premio dovuti.
3. **La garanzia finanziaria sarà svincolata** dopo che il Comune avrà accertato l'avvenuta esecuzione a perfetta regola d'arte e la consegna di tutte le opere di urbanizzazione previste dalla presente convenzione, inclusi gli eventuali ripristini di cui all'art. 8 comma 1, e verificato il pagamento degli eventuali conguagli dovuti sugli oneri di urbanizzazione in considerazione delle opere positivamente convalidate. La parziale esecuzione delle opere non darà diritto allo svincolo della fidejussione, che rimarrà in essere fino alla verifica dell'avvenuto completamento di tutti gli adempimenti sopra menzionati, salva la riduzione del suo importo qualora, su richiesta del Promotore, il Comune di Prato lo ritenesse possibile avuto riguardo alla puntualità dell'esecuzione delle opere ed al corretto adempimento degli obblighi tutti assunti dal Promotore 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 a riprendere in consegna le aree e ad eseguire od a far eseguire direttamente le opere e gli interventi mancanti o quelli non eseguite correttamente, secondo il progetto approvato, senza alcun obbligo verso terzi appaltatori. Verificandosi tale ipotesi, come pure nel caso di mancato pagamento di eventuali conguagli sugli oneri di urbanizzazione, sarà utilizzata dal Comune, previo incameramento della stessa, la garanzia finanziaria prestata, salvo la facoltà dell'Amministrazione Comunale della rivalsa sul Promotore, nel caso in cui la somma prestata a garanzia non risultasse sufficiente a coprire le spese sostenute.
4. **In caso di trasferimento** anche parziale della proprietà del lotto edificabile oggetto del Piano Attuativo e/o di voltura del titolo edilizio, le garanzie già prestate dal Promotore non verranno meno e non potranno essere estinte o ridotte se non dopo che i successivi aventi causa a qualsiasi titolo avranno prestato a loro volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

ART. 11 - Edificazione lotti con funzioni private

1. L'edificazione dell'immobile destinato a funzioni private potrà avvenire mediante richiesta di un unico Permesso di Costruire, il quale dovrà essere completo di tutti gli elaborati previsti dal vigente Regolamento Edilizio comunale e dalla presente convenzione, salvo altre integrazioni che si rendessero di volta in volta necessarie. *(se la convenzione viene firmata prima della presentazione del PdC) / oppure* L'edificazione dell'immobile destinato a funzioni private potrà avvenire mediante il Permesso di Costruire richiesto con istanza P.G. n. _____ del _____ (P.E. n. ____/____), in relazione al quale il competente Servizio comunale ha trasmesso al Promotore la comunicazione d'esito positivo P.G. n. _____ del _____. *(se la convenzione viene firmata dopo la comunicazione d'esito positivo del PdC)*
2. Il rilascio del primo Permesso di Costruire è comunque subordinato alla cessione gratuita all'A.C. delle aree descritte al precedente articolo 3, nonché all'esistenza o all'impegno alla contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria riferite all'intero Piano, secondo la tempistica indicata dal vigente Regolamento Edilizio. Nel caso in cui le opere non siano state ancora realizzate e quindi vi sia soltanto l'impegno a realizzarle, la richiesta del Permesso di Costruire dovrà contenere il progetto tecnico economico definitivo delle opere di urbanizzazione definito al precedente art. 4 ed assolvere a tutte le prescrizioni, azioni ed adempimenti di cui ai precedenti articoli. *(se la convenzione viene firmata prima della presentazione del PdC) / oppure* Il rilascio del sopra menzionato Permesso di Costruire è comunque subordinato alla cessione gratuita all'A.C. delle aree descritte al precedente articolo 3, all'adempimento delle condizioni preliminari recate dalla comunicazione d'esito positivo P.G. n. _____ del _____, nonché all'esistenza o all'impegno alla contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria riferite all'intero Piano, secondo la tempistica indicata dal vigente Regolamento Edilizio, sulla base del progetto tecnico economico definitivo delle opere di urbanizzazione approvato dall'Amministrazione Comunale. *(se la convenzione viene firmata dopo la comunicazione d'esito positivo del PdC)*
3. I lavori di costruzione dovranno iniziare ed essere ultimati entro i termini fissati dall'atto abilitativo.
4. L'effettiva utilizzazione della edificazione destinata a 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 tale immobile non potranno essere certificate l'agibilità e/o l'abitabilità.

ART. 12 - Variazione disciplina urbanistica

Il Promotore riconosce al Comune di Prato la facoltà di mutare, entro il termine di validità del Piano Attuativo oggetto della presente convenzione, la disciplina urbanistica del comprensorio interessato dallo stesso Piano, ove intervengano particolari e comprovati motivi di interesse pubblico.

ART. 13 - Trascrizione dell'Atto

1. Il Promotore dichiara e riconosce di stipulare la presente convenzione per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo intendendosi con ciò che in caso di alienazione parziale o totale o di trasferimento a qualsiasi titolo degli immobili a destinazione privata oggetto del Piano Attuativo n. 391/2020, 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 il Promotore, con esonero per il Conservatore dei Registri Immobiliari di Prato da ogni responsabilità al riguardo.

ART. 14 - Validità del Piano

Per le obbligazioni e gli impegni qui assunti dai Promotori si dà atto che, come stabilito con D.C.C. n. _____ del _____, la validità del Piano, cui si riferisce la presente convenzione, ovvero sia il termine entro cui il Piano stesso dovrà essere realizzato ai sensi dell'art. 110 della L.R. n. 65/2014 ss.mm.ii., sarà di 5 (cinque) anni decorrenti dalla data di pubblicazione sul B.U.R.T. dell'avviso di cui all'art. 32 comma 3 della L.R. n. 65/2014 e ss.mm.ii. avvenuta il _____, momento a partire dal quale il Piano ha acquisito efficacia. Successivamente per la parte che non avrà avuto attuazione si applicheranno le previsioni di cui all'art. 110 della L.R. n. 65/2014 ss.mm.ii.

ART. 15 - Salvaguardia diritti di terzi

Sono fatti salvi e impregiudicati i diritti di terzi, in confronto dei quali il Comune deve essere rilevato completamente indenne, sia dalla parte Promotrice che dai suoi successori od aventi causa a qualsiasi titolo e con obbligo di riparare e risarcire tutti i danni eventualmente derivanti dalla esecuzione delle opere di cui alla presente convenzione.

ART. 16 - Spese

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

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.




ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE FOGLIO 67 - scala 1 : 1 000


 SUPERFICIE TERRITORIALE : MQ. 1.768,00

 SUPERFICIE FONDIARIA: MQ. 999,74

Aree in cessione all' A.C. a standard

 VERDE PUBBLICO: MQ. 61,06 (porzione p.lla 1786)

Aree in cessione all' A.C. in perequazione

 AREE IN CESSIONE SULLE QUALI SI INTEVIENE: MQ. 707,20 (porzione p.lla 1786 e p.lla 243 sub. 537)