

**Comune di Prato**  
**Schema di convenzione per Permesso di Costruire Convenzionato**  
**ai sensi dell'art. 4 della NTA del Piano Operativo**  
**per l'attuazione dell'area di trasformazione denominata**  
**“ AT3\_08 San Fabiano” del P.O.**  
**PE 1252/2021**

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

1) il "COMUNE DI PRATO", con sede in Prato, piazza del Comune n. 2, Codice Fiscale 84006890481, rappresentato da **Arch. Francesco Caporaso** il quale interviene al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di Dirigente del Servizio Sviluppo economico, Sueap e Tutela dell'ambiente di detto Ente, al presente atto autorizzato in forza dell'art. 107 del D.Lgs. 267/2000 e della Deliberazione del Consiglio Comunale n. .... del .....

2) DI PAOLA COSTRUZIONI S.R.L. con sede in Prato via Danubio 54 codice fiscale 03736640487, partita Iva 00321130973 in qualità di proprietaria degli immobili interessati dall'intervento edilizio, che nel presente atto viene di seguito nominato «Soggetto Attuatore», rappresentata dal procuratore Sig. DI PAOLA GIUSEPPE nato a Prato il 26/09/1976 codice fiscale DPLGPP76P26G999U, residente a Prato in via Di Cantagallo 53/7, della cui identità personale io notaio sono certo..

**Premesso che:**

- in data 13/04/2021, con P.G. n. 75027 del 14/04/2021, il sopra generalizzato Soggetto Attuatore Sig. Di Paola Giuseppe residente in Prato, Via di Cantagallo n. 53/7, C.F. DPLGPP76P26G999U, in qualità di procuratore della società Di Paola Costruzioni s.r.l. con sede in Prato via Danubio n. 54, C.F. 03736640487 P.IVA 00321130973, a firma dei tecnici incaricati Architetto Daniele Martini, con studio in Prato, via Bruno Buozzi, n. 16, C.F. MRTDNL45C17D6120, Geometra Stefano Poccianti, con studio in Prato, Via Alcide De Gasperi, n. 39, C.F. PCCSFN75B16G999T, Architetto Nicola Ricchiuti, con studio in Prato, via Carmine, n. 4, ha presentato il progetto di iniziativa privata (PE 1252/2021) interessante gli immobili siti in Prato, in via San Fabiano, più avanti descritti, da attuarsi mediante Permesso di Costruire Convenzionato (di seguito PCC) ai sensi del DPR 380/2001 (art. 28-bis) e del vigente Piano Operativo (art. 4 NTA);

- tale progetto prevede la realizzazione a totale cura e spesa del Soggetto Attuatore delle opere di urbanizzazione descritte negli elaborati dello stesso;

- ai sensi dell'art. 4 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo l'intervento edilizio proposto è da attuarsi previa rilascio di PCC;

- Il progetto risulta conforme con le previsioni del Piano Operativo e gli strumenti urbanistici generali e con le norme urbanistiche ed edilizie vigenti;

- il Soggetto Attuatore, come sopra generalizzato, dà atto e garantisce che l'intera consistenza immobiliare interessata dal progetto di cui sopra è di sua piena ed intera proprietà, come da me Notaio verificato.

- tali immobili, siti in Prato, in Via San Fabiano snc, confinati da ....., sono distinti al Catasto fabbricati/terreni del Comune di Prato nel foglio di mappa n. 47 dalle particella 5 e risultano pervenuti in proprietà al Soggetto Attuatore con decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Prato in data 12/02/2021, Repertorio n. 136/2021 del 09/03/2021;

**Visto**

- il progetto allegato alla richiesta di PCC di cui in premessa costituito dagli elaborati di seguito elencati, nella loro versione definitiva, e che si intendono automaticamente aggiornati a seguito del deposito della Variante finale ex art. 143 comma 3 della LR 65/2014 e ss.mm.ii. anche quando non venga variata la presente convenzione:

- 2022\_203265\_RELAZIONE\_TECNICA\_GENERALE\_1\_.pdf.p7m
- 2022\_203265\_E1E2\_plan-areepubblicheprivate\_01\_r5\_1\_.pdf.p7m
- 2022\_203265\_E1\_plan-areepubblicheprivate\_02\_r2\_1\_.pdf.p7m
- 2022\_203265\_E3\_piantaTconspostamentocabina\_03\_r4\_1\_.pdf.p7m
- 2021\_242117\_AF\_p\_1\_.d.c.-pg18738sn.sa.\_06\_r0.pdf.p7m
- 2021\_242117\_AF\_p\_1\_.d.c.-pg18738sn.sa.\_07\_r0.pdf.p7m
- 2021\_163282\_E3\_pianta1\_04\_r1.pdf.p7m
- 2021\_75027\_E3\_pianta2\_05\_r0.pdf.p7m
- 2021\_75027\_E3\_pianta3\_06\_r0.pdf.p7m
- 2021\_75027\_E3\_pianta4\_07\_r0.pdf.p7m
- 2021\_163282\_E5\_prospetti\_01\_r1.pdf.p7m
- 2021\_163282\_E5\_prospetti\_02\_r1.pdf.p7m
- 2021\_242117\_E4\_sezioni\_01\_r1\_1\_.pdf.p7m
- 2021\_75027\_A1\_estrattopianooperativo\_01\_r0.pdf.p7m
- 2021\_249395\_inserito\_san\_fabiano\_1\_.pdf.p7m
- 2021\_163282\_B1\_foto\_02\_r0.pdf.p7m
- 2021\_75027\_B1\_foto\_01\_r0.pdf.p7m
- 2022\_203265\_E6\_particolarepostamentocabina\_01\_r3\_1\_.pdf.p7m

- il progetto tecnico ed economico di urbanizzazione, comprensivo del computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione, nella sua versione definitiva positivamente verificata dai competenti uffici comunali, dai competenti concessionari dell'A.C. e dagli enti erogatori dei pubblici servizi, facente parte integrante degli elaborati del richiesto PCC (ove siano previste opere di urbanizzazione);

- la comunicazione d'esito, sulla rilasciabilità del PCC, è stata inviata con nota PG 38104 del 21/02/2022, relativa al progetto edilizio proposto;

- la Deliberazione del Consiglio Comunale n. .... del ....., con la quale sono stati approvati lo schema della presente convenzione e gli elaborati di progetto relativi al contesto urbano di intervento (questi ultimi nella fattispecie di cui all'art. 4 comma 2 delle NTA del P.O.).

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

## **STIPULANO**

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

### **ART. 1 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI**

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

### **ART. 2 - OBBLIGHI GENERALI**

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

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

### **ART. 3 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE**

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

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

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

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

Il soggetto attuatore, successivamente alla stipulazione della presente convenzione e a seguito dell'ottenimento della convalida delle opere di urbanizzazione realizzate da parte del competente Servizio comunale, mediante separato atto le cui complessive spese, sia notarili, sia tecniche che fiscali, saranno integralmente a suo carico, si impegna:

a) a trasferire a titolo di cessione gratuita al Comune di Prato le aree di terreno a verde pubblico lungo il tratto murario, che si estende dalla Via San Fabiano al rilevato della ferrovia, per una superficie complessiva di mq 395,03, meglio evidenziate con colore "rigato bianco-verde nella planimetria tavola: 2022\_203265\_E1E2\_plan-areepubblicheeprivate\_01\_r5\_1\_.pdf.p7m che si allega al presente atto sotto la lettera "...", individuate al Catasto Terreni del Comune di Prato nel foglio di mappa ..... , particelle .....

b) a garantire, al momento della cessione delle aree descritte al precedente punto, la libertà delle aree cedute da pesi, censi, servitù passive, livelli, ipoteche, diritti colonici, oneri, privilegi, trascrizioni passive, vincoli pregiudiziali, diritti anche obbligatori o personali di terzi, persone e cose, rifiuti e materiali inquinanti, fatto salvo quanto infra precisato obbligandosi a rilevare e difendere il comune di Prato in ogni caso di evizione o molestia a norma di legge, precisandosi in proposito che al momento della consegna dovranno essere state eseguite, sulle aree cedute, tutte le opere di urbanizzazione previste, integralmente a spese e carico del soggetto attuatore stesso, secondo le indicazioni che saranno impartite dal Servizio Patrimonio del Comune;

c) a dotare, prima dell'inizio dei lavori, il terreno di cui sopra di idonea recinzione temporanea di cantiere, realizzata conformemente alla specifica normativa di settore, che dovrà essere sorvegliata e mantenuta in piena efficienza da parte del Promotore fino alla consegna al Comune;

d) l'area a verde dovrà essere sistemata e piantumata, così come descritto nella tavola D1 02 r1 RELAZIONE TECNICA SISTEMAZIONI A VERDE\_1\_.pdf.p7m, che si allega alla presente sotto la lettera "...";

### **ART 3-TER OBBLIGHI DEI CONCESSIONARIO RELATIVI ALLA REALIZZAZIONE DEGLI SPAZI AD USO PUBBLICO**

Il Soggetto attuatore, al fine di dare attuazione alla realizzazione e sistemazione a propria cura e spese del parcheggio e delle aree a verde, secondo il progetto approvato e le sue eventuali varianti, si impegna per sé e per i suoi eventuali aventi causa a:

**a)** eseguire direttamente, a propria cura e spese, il "parcheggio privato di uso pubblico" e le "aree a verde di uso pubblico", complete e funzionanti in ogni aspetto, anche per quanto inerente la realizzazione e/o adeguamento degli impianti di intercettazione e smaltimento acque, illuminazione pubblica, nonché una adeguata segnaletica stradale verticale ed orizzontale;

**b)** realizzare tali opere nel rispetto della legislazione e normativa tecnica vigente o eventualmente intervenuta successivamente al presente atto in materia di opere edili, nonché alle specifiche discipline vigenti ed alle indicazioni che forniranno i Servizi tecnici comunali competenti per materia o gli Enti erogatori di ciascun servizio, opportunamente contattati;

**c)** realizzare tali opere a perfetta regola d'arte nei tempi fissati dal titolo edilizio in questione, secondo le modalità e fasi scandite dalla deliberazione di Consiglio Comunale n. 241/1997 così come modificata dalla D.C.C. n. 13/2014;

**d)** produrre a favore del Comune di Prato, idonea garanzia finanziaria a copertura della completa e corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione con i relativi sedimi, avente i requisiti del successivo art. 6

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

**f)** apportare quelle modifiche di carattere non sostanziale e quelle integrazioni che i Servizi tecnici comunali o gli Enti erogatori reputino necessarie in funzione dell'effettivo stato dei luoghi (anche ipogei), senza che il soggetto attuatore acquisti il diritto a rimborsi;

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

**h)** richiedere, ai servizi competenti, la convalida delle opere ultimate, allegando i frazionamenti catastali necessari per la costituzione della servitù di uso pubblico e tutte le altre attestazioni richieste dalla normativa e dai disciplinari vigenti in materia;

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

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

### **Art. 3 – QUATER - OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO RELATIVI ALLA GESTIONE FUNZIONALE DELLE AREE AD USO PUBBLICO**

Il Soggetto attuatore, con riferimento agli obblighi di gestione funzionale delle aree oggetto della presente convenzione, si obbliga per sé e per i suoi eventuali aventi causa e per il periodo di validità della convenzione e comunque nei termini di validità della stessa, in ipotesi di rinnovo espressamente sottoscritto dalle parti e regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei RR II di Prato:

a) mantenere in uso pubblico, secondo le norme del Codice Civile (art. 1030 c.c.) che regolano le servitù di uso pubblico, le aree destinate a parcheggio pubblico e verde pubblico, anche mediante l'assunzione di tutti i costi derivanti dalla manutenzione straordinaria, intesa quale prestazione accessoria dell'obbligo di conservazione del bene.

Il Concessionario si obbliga a mantenere l'area a perfetta regola d'arte, con riferimento alla segnaletica, alle opere per l'intercettazione e il convogliamento idraulico, le opere a verde, la struttura delle pavimentazioni, le infrastrutture relative all'illuminazione.

b) costituire formalmente e trascrivere la servitù di uso pubblico sulle aree in oggetto, una volta realizzate e convalidate le relative opere, entro i termini di validità del titolo edilizio, mediante atto pubblico notarile;

c) consentire l'accesso al pubblico senza vincolo di orario e senza alcun impedimento o interposizione fisica di chiusure, salvo quanto eventualmente autorizzato dal Comune per specifiche necessità, dietro presentazione di idonea richiesta da parte del Soggetto attuatore;

d) adempiere, a propria cura e spese, agli obblighi di vigilanza, controllo e custodia delle aree in questione;

e) non variarne la destinazione d'uso;

f) farsi carico, anche successivamente alla formale costituzione della servitù di uso pubblico, della responsabilità civile connessa all'uso delle opere per eventuali danni a persone e cose;

### **ART. 3 – QUINTES – GESTIONE GARANZIE FINANZIARIE**

La garanzia finanziaria di cui all'art. 3-ter sarà svincolata a seguito di istanza del Soggetto attuatore proponente e per effetto dei successivi e positivi adempimenti:

I) emanazione della convalida delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 6, comprese quelle che rimarranno private ad uso pubblico;

II) trascrizione sul parcheggio e sull'area a verde attuale sede della cabina ENEL da demolire, una volta convalidate le opere e le relative superfici di influenza, nella misura che il Comune stesso stabilirà sulla base del progetto relativo all'istanza di permesso a costruire in questione, della servitù di uso pubblico, anche ai sensi degli artt. 2645 ter e quater del Codice Civile;

III) verifica della conformità alle norme di legge e di regolamento eventualmente intervenute anche successivamente al presente atto;

Il Soggetto attuatore autorizza, sin d'ora l'Amministrazione a detrarre, anche parzialmente e nella misura ritenuta congrua, dalla somma da corrispondere, le somme necessarie alla cancellazione di eventuali servitù passive ovvero alla costituzione di servitù attive a favore del Comune di Prato non rilevante al momento della stipula del presente atto ed eventualmente risultanti in sede di stipula della cessione delle aree.

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

4.1 Il progetto consiste nel completamento di una palazzina residenziale, parzialmente realizzata ed attualmente in stato di abbandono, in via San Fabiano e il suo ampliamento di circa 200 mq. per complessivi 4 piani fuori terra che accoglieranno 11 unità immobiliari e 2 piani interrati destinati a garage e cantine oltre agli spazi di manovra, scale e locali accessori, per un totale di mq 1.081,96 di "Se".

Il progetto prevede, oltre alla riorganizzazione delle unità interne, i tamponamenti esterni e quindi dei prospetti, il completamento delle opere di urbanizzazione e del verde, la pulizia e il restauro di alcuni tratti delle mura ove erano addossati i manufatti produttivi già demoliti, nel rispetto delle indicazioni dettate dalla competente Soprintendenza, la realizzazione, la piantumazione ed l'arredo di un'area a verde a ridosso delle mura e della ferrovia, la realizzazione di un ampio parcheggio a raso, ricavato al di sopra del solaio del primo piano interrato che avrà destinazione pubblica ma rimarrà di proprietà dei privati, che se ne assumono la gestione e la manutenzione.

Verrà, anche, realizzato il tratto di marciapiede lungo Via Gherardo e ripavimentata l'area antistante la Porta San Fabiano.

Completano il progetto due piani interrati ove sono presenti 87 garage destinati sia alle U.I. presenti nel fabbricato sia alla vendita a soggetti esterni.

Le aree a verde, sono suddivise tra un'ampia fascia lungo le mura trecentesche a destinazione pubblica, da cedere al Comune e un'area a verde di 48,62 mq, attuale sede della Cabina ENEL, che verrà demolita per aprire la visuale alle mura medievali e ricostruita in un'area pubblica su Via Curtatone.

Entrambe le aree saranno ripulite, piantumate, arredate ed illuminate.

L'intervento interessa un immobile avente superficie fondiaria/territoriale totale di mq 3.630,92. Le indicazioni di progetto devono intendersi definitivamente fissate e non modificabili.

4.2 Le eventuali varianti, finali ai sensi dell'art. 143 della L.R. 10/11/2014 n. 65, non dovranno riguardare la generale trasformazione dell'aspetto esteriore dell'edificio derivante dalla modifica delle finiture previste.

#### **ART. 5 – CARICO URBANISTICO**

5.1 Il progetto di PCC individua aree a standard e/o aree destinate alla viabilità, per le urbanizzazioni primarie e secondarie, così ripartite:

- parcheggio privato ad uso pubblico: mq 1.349,83
- aree a verde privato ad uso pubblico: mq 48,62
- aree a verde pubblico da cedere (in fregio alle mura urbane): mq 395,03

L'intervento prevede anche:

- area in pietra da ripavimentare mq. 132,72 (posta in angolo fra Via San Fabiano e Via Giovanni di Gherardo, in prossimità della porta sulle mura urbane con affaccio su Via Curtatone)
- realizzazione di pavimentazione marciapiede in pietra naturale mq. 115,52 (lungo Via Giovanni di Gherardo).
- restauro delle mura urbane, da effettuare secondo le indicazioni impartite dalla Soprintendenza di Firenze, Prato, Pistoia.

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

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

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

- eseguire direttamente a propria cura e spese le opere di urbanizzazione necessarie alla trasformazione urbanistica-edilizia di cui al PCC citato in premessa, complete e funzionanti in ogni loro aspetto, anche per quanto tutti i sottoservizi, reti e strutture gestiti da Enti esterni al Comune;
- realizzare tali opere secondo il progetto tecnico-economico di urbanizzazione definitivo allegato al PCC richiesto, nel rispetto della legislazione e normativa tecnica vigente o eventualmente intervenuta successivamente al presente atto in materia di opere edili, nonché agli specifici disciplinari e regolamenti comunali vigenti ed alle indicazioni che forniranno i Servizi tecnici comunali competenti per materia e gli Enti erogatori di ciascun pubblico servizio, opportunamente contattati;

- produrre a favore del Comune, ai fini del rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato, idonea garanzia finanziaria mediante fidejussione assicurativa o bancaria ovvero contratto autonomo di garanzia a copertura (ancorché essa sia d'importo commisurato solo al costo delle opere di urbanizzazione come sotto riportato) di tutte le obbligazioni di contenuto patrimoniale assunte con la presente convenzione, inclusa la completa e corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione, la cessione gratuita o asservimento all'uso pubblico dei relativi sedimi non già di proprietà comunale nonché il versamento di eventuali conguagli dovuti sugli scomputi effettuati in considerazione delle opere positivamente convalidate, avente i seguenti requisiti: - emessa da uno dei soggetti di cui all'art. 93, comma 3, del D.Lgs. n. 50/2016;
- contenente esplicite rinunce sia nei confronti della preventiva escussione del debitore principale (art. 1944 c.c.) sia ai termini di cui all'art. 1957, commi 1 e 2 c.c.
- escutibile entro 15 giorni mediante semplice prima richiesta scritta del Comune;
- espressamente prestata a copertura di tutte le obbligazioni di contenuto patrimoniale assunte con la presente convenzione, inclusa la realizzazione delle opere di urbanizzazione, la cessione gratuita delle relative aree nonché il versamento di eventuali conguagli dovuti sugli scomputi effettuati in considerazione delle opere positivamente convalidate; eventuali conguagli come sopra indicati andranno versati al Comune comprensivi degli interessi di legge prima dell'atto di trasferimento all'amministrazione delle aree urbanizzate;
- corrispondente all'importo della perizia estimativa del costo di costruzione delle opere di urbanizzazione redatta ai fini dello scomputo e allegata al titolo edilizio, moltiplicato per il coefficiente 1,1 (D.C.C. n. 13/2014);
- conservare validità fino alla liberatoria comunicazione di svincolo da parte dell'Amministrazione Comunale.
- rispettare, nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione e nel reperimento delle eventuali ditte esecutrici (le quali in ogni caso dovranno essere qualificate ai sensi della vigente normativa), la normativa vigente in materia di opere ed appalti pubblici e di tracciabilità dei relativi flussi finanziari; l'osservanza di quanto precede è compito e responsabilità del Soggetto Attuatore, restando comunque salva la facoltà del Comune di procedere in qualsiasi momento alla relativa verifica, e a tal fine il Soggetto Attuatore si impegna a produrre all'A.C., a semplice richiesta, ogni documento, atto, contratto o certificato afferente l'affidamento e la realizzazione delle opere pubbliche oggetto della presente convenzione;
- osservare e fare osservare, verificandone l'osservanza, mediante inserimento di apposite clausole nei contratti d'appalto, norme e regolamenti sulla tutela, la protezione, l'assicurazione e l'assistenza dei lavoratori, nonché le prescrizioni del contratto nazionale di lavoro;
- apportare quelle modifiche di carattere non sostanziale e quelle integrazioni che i Servizi tecnici comunali o gli Enti erogatori reputino necessarie in funzione dell'effettivo stato dei luoghi (anche ipogei);
- assoggettarsi alle eventuali verifiche periodiche nel corso dei lavori che il Comune potrà disporre, mediante sopralluoghi da parte di funzionari dei propri Servizi competenti, per accertare la corrispondenza delle opere eseguite ed il rispetto di tutti gli obblighi assunti con il presente atto;
- mantenere a proprio carico efficienza, manutenzione, messa in sicurezza e pulizia delle opere realizzate, incluse quelle eventualmente realizzate sulle aree messe a disposizione dall'A.C., nonché la responsabilità civile per eventuali danni a terzi, secondo quanto previsto dai disciplinari e normative comunali vigenti e dal Codice Civile. Il Comune resterà completamente sollevato da ogni relativa azione, molestia, controversia ed onere in via diretta e indiretta;
- richiedere al Servizio competente in materia di Urbanizzazione Primaria e Secondaria, entro i termini di validità del titolo edilizio, la convalida delle opere ultimate, allegando i certificati di collaudo tecnici ed impiantistici, i frazionamenti catastali necessari per la cessione delle aree di sedime al Comune, sui quali prima della presentazione all'Agenzia delle Entrate dovrà esser stato ottenuto l'assenso dell'Ufficio

Consistenza Patrimoniale, e tutte le altre attestazioni e certificazioni richieste dalla normativa e dai disciplinari vigenti in materia;

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

- cedere a titolo gratuito al Comune di Prato le opere di urbanizzazione eseguite e le aree non già di proprietà comunale su cui le stesse insistono, come meglio evidenziate nella planimetria allegata 2022\_203265\_E1E2\_plan-areepubblicheprivate\_01\_r5\_1\_.pdf.p7m

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

- mettere a disposizione degli Enti gestori delle reti dei pubblici servizi, al di fuori delle aree previste in cessione all'A.C., le eventuali porzioni di aree o locali occorrenti alla installazione di impianti dagli stessi ritenuti necessari ai fini dell'intervento edificatorio.

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

**6.3** La Convalida delle opere di urbanizzazione di cui al precedente comma sarà rilasciata a seguito anche dell'assolvimento di tutti gli obblighi patrimoniali inerenti le opere, compreso il caso di convalide parziali di cui all'art. 9 seguente.

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

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

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

Tra lo scomputo degli oneri e l'obbligazione di realizzare e cedere le opere non vi è alcun nesso di corrispettività. Lo scomputo è operato in base alla perizia estimativa del costo di costruzione delle opere di urbanizzazione redatta in ossequio ai vigenti regolamenti, prezziari e/o disciplinari comunali e convalidata dai competenti servizi, fino ad esaurimento degli oneri di urbanizzazione, fatti salvi gli obblighi di corrispondere il conguaglio qualora dal calcolo tabellare i secondi risultino superiori al primo e di realizzare e cedere tutte le opere previste dal PCC anche nel caso in cui il loro costo di costruzione superi l'importo degli oneri di urbanizzazione scomputabili, rinunciando espressamente ad ogni rivalsa per il maggior costo nei confronti del Comune.

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

Sono esclusi da qualsiasi possibilità di scomputo gli oneri fiscali di qualsiasi tipo, gli oneri della progettazione definitiva ed esecutiva, della direzione lavori e della sicurezza, dei collaudi e dei frazionamenti, facenti in ogni caso carico al Soggetto Attuatore, nonché il valore delle aree previste in cessione all'A.C. e quant'altro non previsto nella presente convenzione.

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

Le eventuali varianti in corso d'opera alle opere di urbanizzazione riguardanti modifiche esecutive di dettaglio e le varianti non incidenti sulle caratteristiche tecnico-economiche delle opere stesse costituiranno automatico aggiornamento della presente convenzione, previo parere favorevole del servizio comunale competente.



Laddove la variante non comporti sostanziali rettifiche al quadro tecnico-economico delle opere di urbanizzazione con particolare riferimento alle superfici interessate dalla realizzazione di tali opere, non sarà necessario modificare la presente convenzione.

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

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

Il Comune si riserva la facoltà di procedere alla richiesta e approvazione di collaudi e convalide parziali delle opere di urbanizzazione, a seguito dell'acquisizione dei relativi certificati ed attestazioni, nonché alla presa in consegna provvisoria, unicamente per lotti funzionali e funzionanti. Nelle more della convalida finale, le opere di urbanizzazione regolarmente ultimate potranno essere prese in consegna dal Comune, mediante sottoscrizione di apposito verbale di presa in consegna provvisoria o apposita ordinanza, anche per singoli lotti funzionali e funzionanti.

Ferma restando la responsabilità del Soggetto Attuatore per eventuali difetti o difformità di esecuzione, con la sottoscrizione di tale verbale o l'emanazione di tale ordinanza verrà trasferito al Comune l'onere della manutenzione.

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

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

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

Nel caso di mancato adempimento dell'obbligo di cessione nei termini previsti al successivo articolo 11, il Comune, in alternativa all'esperimento dell'azione di cui all'art. 2932 c.c., potrà espropriare le aree senza obbligo di pagamento delle indennità di espropriazione, alle quali il Soggetto Attuatore rinuncia per sé e per i propri aventi causa, essendo esse assorbite dai vantaggi economici derivanti dalla presente convenzione che, a tal fine, costituisce dichiarazione di pubblica utilità di durata decennale ai sensi del Testo Unico per le espropriazioni. Le spese tecniche e gli oneri fiscali connessi e conseguenti alla procedura espropriativa faranno carico al Soggetto Attuatore e ai suoi aventi causa e, in caso di mancata corresponsione delle suddette somme entro il termine all'uopo stabilito dall'A.C., questa potrà rivalersi sulla garanzia finanziaria di cui al precedente art. 6.

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

Le aree destinate alle urbanizzazioni e le opere su di esse realizzate e funzionanti a perfetta regola d'arte, individuate e descritte al precedente art. 6, catastalmente risultanti da idoneo tipo di frazionamento da redigere preventivamente a cura e spese del Soggetto Attuatore e da presentare all'Agenzia delle Entrate previo assenso dell'Ufficio Consistenza Patrimoniale, saranno cedute al Comune senza alcun altro corrispettivo se non lo scomputo degli oneri già fruito, ove applicabile, anche se il costo di realizzazione delle stesse dovesse eventualmente superare quello preventivamente determinato in fase di scomputo.

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

Le spese complessive resteranno interamente a carico del Soggetto Attuatore e suoi eventuali aventi causa.

Ogni cessione è fatta ed accettata a misura, ovvero a corpo laddove non è indicata la superficie corrispondente, nello stato di fatto in cui i terreni si troveranno a seguito della realizzazione delle opere, ovvero, in caso di anticipata richiesta da parte del Comune, nello stato di fatto in cui si troveranno al momento della cessione.

Al momento della cessione il Soggetto Attuatore dovrà garantire la libertà dei beni ceduti da persone e cose, rapporti di affittanza o locazione, rifiuti di qualsiasi genere, anche occultati, e materiali inquinanti e/o pericolosi per la salute, nonché da pesi, censi, servitù passive apparenti e non, livelli, ipoteche, diritti

colonici, oneri, arretrati d'imposta, trascrizioni ed iscrizioni passive e vincoli pregiudiziali, obbligandosi a rilevare e difendere il Comune in ogni caso di evizione o molestia a norma di legge.

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

In sede di stipulazione dell'atto di cessione, l'Amministrazione Comunale avrà diritto di ottenere dal Soggetto Attuatore o dai suoi eventuali aventi causa la costituzione di servitù a garanzia dell'erogazione di servizi pubblici o di pubblica utilità, in considerazione delle richieste eventualmente avanzate in sede edilizia da enti erogatori o soggetti concessionari di tali servizi.

#### **ART. 12 – SVINCOLO GARANZIA FINANZIARIA**

La garanzia finanziaria di cui al precedente art. 6, sarà svincolata dopo che il Comune avrà accertato l'avvenuta esecuzione a perfetta regola d'arte e la consegna di tutte le opere di urbanizzazione previste dalla presente convenzione, ricevuto in proprietà tutte le relative aree di insistenza non già di proprietà comunale, e verificato il pagamento degli eventuali conguagli dovuti sugli oneri di urbanizzazione in considerazione delle opere positivamente convalidate.

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

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

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

#### **ART. 13 - SALVAGUARDIA DIRITTI DI TERZI**

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

#### **ART. 14 – REGISTRAZIONE E TRASCRIZIONE**

Il Soggetto Attuatore dichiara e riconosce di stipulare la presente convenzione per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo e, pertanto, mentre si impegna a trasferire ai propri eventuali aventi causa gli impegni, servitù, vincoli, obbligazioni ed oneri reali da esso portati, mediante inserimento di apposita clausola negli atti di trasferimento della proprietà, ne autorizza la trascrizione a favore del Comune di Prato e contro di esso medesimo, con esonero per il Conservatore dei Registri Immobiliari di Prato da ogni responsabilità al riguardo.

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

#### **ART. 15 – SPESE E TASSE**

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

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

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