

Schema di CONVENZIONE

DA STIPULARSI DA PARTE DEI PROMOTORI DEL PIANO ATTUATIVO 396/2020 CON IL COMUNE

Allegato "18"

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 signor _____, nato a _____ il _____, Dirigente, il 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 San Giorgio a Colonica, indirizzo via delle Ruote e via dell'Olmo, confinati da tali vie, da immobili di proprietà del Comune di Prato nonché da immobili di proprietà di terzi (*identificare le proprietà confinanti nell'atto notarile*), distinti al Catasto Terreni del Comune di Prato nel foglio di mappa n. 101, dalle Particelle 1122, 1123, 1053;
- 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, ad eccezione di aree di proprietà comunale distinte al Catasto Terreni del Comune di Prato nel foglio di mappa n. 101, da porzione delle particelle 1117 e 1118;
- che tali immobili risultano pervenuti in proprietà al Comune di Prato con atto stipulato ai rogiti del Notaio Volkhart in data 27/07/2009, rep. N° 19477, per la cessione delle opere di urbanizzazione di cui alla C.E. P.G. n. 20205 del 30/03/2005, PE-830-2005/P.d.L. n°29;
- che il competente Servizio Patrimonio e Sport ha verificato che il suddetto atto, stipulato prima della realizzazione delle opere urbanizzative, non è coerente con lo stato attuale dei luoghi e che pertanto dovrà essere stipulato il necessario atto di parziale risoluzione per mutuo consenso, a correzione del precedente atto, per mezzo del quale:
 - i suoli ospitanti la variazione del tracciato della Via dell'Olmo, avvenuto in corso d'opera, esterne al perimetro del P.d.L. n°29 e non interessate dalla convenzione urbanistica di Lottizzazione, saranno trasferiti dagli interessati al Comune di Prato;
 - i suoli ospitanti, le superfici variate in corso d'opera dall'ampliamento della Via delle Ruote, saranno trasferite dall'Amministrazione Comunale, agli interessati.
- che il vigente Piano Operativo del Comune di Prato inserisce tutte le aree sopra descritte nella scheda di trasformazione urbanistica AT8_05;
- che il Promotore, con istanza P.G. n. 234652 del 15/12/2020, ha proposto all'Amministrazione Comunale l'attuazione delle suddette previsioni mediante un Piano Attuativo n. 396/2020, per la realizzazione di edificio residenziale e di opere di urbanizzazione;

- che il Piano Attuativo n. 396/2020 prevede, a fronte dell'edificazione residenziale, la cessione dell'area destinata a verde pubblico ubicata in via dell'Olmo, ai sensi dell'art. 81 comma 5 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo;
- che le opere di urbanizzazione interessano aree destinate a standard dal Piano Operativo e, come proposto dai Promotori con la predetta istanza, le aree previste solo in cessione dal Piano Operativo di cui al precedente punto;
- che la proposta di Piano Attuativo, esaminata dall'Amministrazione Comunale, risulta conforme alla disciplina urbanistico-edilizia vigente ed in particolare alle previsioni del vigente Piano Operativo;
- che il Piano Attuativo 396/2020 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 396/2020, 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. 396/2020 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)" nonché su aree di proprietà comunale interne ed esterne al perimetro del Piano, 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 EP05 ed EU03 del Piano oppure _____ del PdC PE _____ che in copia conforme all'originale si allegano al presente atto sotto le lettere _____, consistono in (fatto salvo quanto indicato all'art. 4):

- ampliamento di parcheggio pubblico per mq. 605 circa, posto su via dell'Olmo;
- realizzazione di verde pubblico comprensivo di area di gioco basket e due aree di sgambatura per cani;
- ripristino del marciapiede in via delle Ruote e in via dell'Olmo, in corrispondenza del lotto fondiario, e modifica di porzione del parcheggio pubblico esistente in adiacenza all'ampliamento dello stesso con realizzazione di tratto di marciapiede in via dell'Olmo.

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 non già di proprietà comunale e non destinate ad essere trasferite agli enti erogatori dei pubblici servizi, per una superficie misurata da progetto di circa mq. 5.120 (cinquemilacentoventi), come risulta dal rilievo esposto nella Tavola EP03-EP04 del Piano Attuativo oppure Tavola _____ del Permesso di Costruire, di cui:

- i) una superficie misurata da progetto di mq 534 (cinquecentotrentaquattro), a titolo di reperimento dei necessari standard urbanistici ai sensi dell'art 25 delle Norme Tecniche di Attuazione e della scheda dell'area di Trasformazione AT8_05 del vigente Piano Operativo, destinata alla realizzazione di parcheggio pubblico, individuata al Catasto Terreni del Comune di Prato nel foglio di mappa 101 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 delle particelle 1053 e 1122, e meglio evidenziata con retino rigato grigio nella planimetria che si allega alla presente convenzione sotto la lettera "___";

- ii) una superficie misurata da progetto di mq 4.586 (quattromilacinquecentottantasei) prevista solo in cessione dal Piano Operativo ai sensi dell'art. 81 comma 5 delle Norme Tecniche di Attuazione e della scheda dell'area di Trasformazione AT8_05, ma destinata dal Piano Attuativo n. 396/2020 alla realizzazione di un verde pubblico, individuata al Catasto Terreni del Comune di Prato nel foglio di mappa 101 dalla particella 1123 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 delle particelle 1053 e 1122, e meglio evidenziata con retino rigato rosso nella planimetria sopra allegata alla presente convenzione sotto la lettera "___";

c) 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:

1. 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)".

2. 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;

d) 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 del Promotore, a seguito del rilascio del Permesso di Costruire relativo alla realizzazione delle opere di cui sopra, le aree di proprietà comunale anche esterne al perimetro del Piano, 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 del Promotore. La consegna delle aree in questione verrà formalizzata mediante picchettamento dei suoli a cura e spese del Promotore 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 do-

vrà 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. **L'importo progettuale netto**, risultante dalla perizia estimativa del costo di costruzione di cui al comma precedente, non deve eccedere l'importo del contributo di cui all'art. 184 della L.R. n. 65/2014 e ss.mm.ii. commisurato agli oneri di urbanizzazione. Ove in sede di progettazione definitiva, in esito all'approfondimento del dettaglio progettuale, detta somma non risultasse sufficiente a realizzare nella loro interezza gli interventi descritti al precedente art. 3 comma 1 lett. a), il progetto definitivo relativo alle opere di realizzazione del verde pubblico dovrà essere redatto stralciando gli interventi o le porzioni di essi che il competente Servizio riterrà meno prioritari, alla cui realizzazione il Promotore non sarà pertanto tenuto, fermo restando quanto stabilito dal successivo comma 5.
5. **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. Qualsiasi pretesa ulteriore allo scomputo riconosciuto dal competente Servizio comunale sulla base dei vigenti prezzari, 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. L'importo progettuale** netto, risultante dalla perizia estimativa del costo di costruzione di cui al comma 1, non deve eccedere l'importo del contributo di cui all'art. 184 della L.R. n. 65/2014 e ss.mm.ii. commisurato agli oneri di urbanizzazione. **(ove ricorra)** Dal momento che in sede di progettazione definitiva, in esito all'approfondimento del dettaglio progettuale, detta somma non è risultata sufficiente a realizzare nella loro interezza gli interventi descritti al precedente art. 3 comma 1 lett. a), il progetto definitivo relativo alle opere di realizzazione del verde pubblico è stato redatto stralciando gli interventi o le porzioni di essi che il competente Servizio ha ritenuto meno prioritari, alla cui realizzazione il Promotore non sarà pertanto tenuto, fermo restando quanto stabilito dal successivo comma 5.
- 4. 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. 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. Al fine di stipulare la presente convenzione, il Promotore dà atto** di aver conseguito la legittimità urbanistica dello stato dei luoghi e in particolare delle opere di urbanizzazione effettivamente realizzate, con la Concessione Edilizia P.G. n°20205 del 30/03/2005 (PE-830-2005), previa presentazione, presso il Servizio SUEAP, di specifica istanza (P.d.C. in sanatoria, salvo diverse valutazioni del Servizio Competente).
- 2. Il Promotore si obbliga** per sé e suoi eventuali aventi causa a qualsiasi titolo, contestualmente alla stipula della presente convenzione urbanistica e dell'atto di cessione gratuita delle superficie descritte al precedente art. 3 comma 1 lett. b, a stipulare il necessario atto di parziale risoluzione per mutuo consenso, a correzione del precedente atto Volkhart 27/07/2009, rep. N° 19477, stipulato per la cessione delle opere di urbanizzazione di cui alla C.E. P.G. n°20205 del 30/03/2005, PE-830-2005/P.d.L. n°29 e per mezzo del quale:
- a)** i suoli ospitanti la variazione del tracciato della Via dell'Olmo, avvenuta in corso d'opera, esterni al perimetro del P.d.L. n°29 e non interessate dalla convenzione urbanistica di Lottizzazione, individuati al Catasto Terreni del Comune di Prato da porzione della particella 1122 nel foglio di mappa 101, come meglio evidenziato con retino blu e giallo nella planimetria che si allega alla presente convenzione sotto la lettera "___", saranno trasferiti dal Promotore o aventi causa al Comune di Prato;
 - b)** i suoli, ospitanti le superfici variate in corso d'opera dall'ampliamento della Via delle Ruote, individuati al Catasto Terreni del Comune di Prato da porzione della particella 1118 nel foglio di mappa 101, come meglio evidenziato con retino verde nella planimetria che si allega alla presente convenzione sotto la lettera "___", saranno trasferiti dall'Amministrazione Comunale al Promotore o aventi causa.
- 3. Il Promotore si obbliga inoltre** per sé e suoi eventuali aventi causa a qualsiasi titolo, ai fini della presentazione rilascio del Permesso di costruire, a produrre idonea documentazione che ottemperi a quanto di seguito indicato:
- a)** le opere di compensazione da realizzare per la variazione di permeabilità dell'area a seguito della realizzazione delle opere pubbliche, parcheggi pubblici, campo da basket ecc, devono essere realizzate dal privato all'interno del piano;
 - b)** per la laminazione delle aree pubbliche, prima dell'immissione nella pubblica fognatura, per evitare sovraccarichi del sistema fognario, dovrà essere realizzato un pozzetto d'ispezione con bocca tarata. La bocca tarata può essere realizzata del diametro di 15 cm, al fine di garantirne la pulizia periodica ed il completo funzionamento idraulico delle vasche (per esempio la bocca tarata può essere realizzata su un pannello in lamiera installato nel pozzetto e facilmente rimovibile per la pulizia) e dovrà essere previsto un troppo pieno per garantire l'allontanamento in fognatura delle portate in eccesso una volta saturato il volume di stoccaggio richiesto, il tutto come indicato dall'art. 69 del Regolamento Edilizio;
 - c)** per quanto riguarda l'intervento privato, per la messa in sicurezza idraulica del piano interrato, il franco di sicurezza deve essere pari a 50 cm da applicare alla quota della soglia di ingresso calcolata secondo il battente atteso di 15 cm, pertanto la quota di sicurezza per la rampa di accesso deve essere a +0,45 m rispetto allo 0,00 su via dell'Olmo e non a +0,25 m come indicato nella planimetria EP02, il tutto come richiesto dall'art. 13 delle NTA del Piano Operativo;

- d) per quanto riguarda le laminazioni private, prima dell'immissione nella pubblica fognatura, per evitare sovraccarichi del sistema fognario, nell'area privata, dovrà essere realizzato un pozzetto d'ispezione con bocca tarata. La bocca tarata può essere realizzata del diametro di 15 cm, al fine di garantirne la pulizia periodica ed il completo funzionamento idraulico delle vasche (per esempio la bocca tarata può essere realizzata su un pannello in lamiera installato nel pozzetto e facilmente rimovibile per la pulizia) e dovrà essere previsto un troppo pieno per garantire l'allontanamento in fognatura delle portate in eccesso una volta saturato il volume di stoccaggio richiesto, il tutto come indicato dall'art. 69 del Regolamento Edilizio;
- e) sui fronti stradali del lotto (Via delle Ruote e Via dell'Olmo) dovranno essere ripristinati i marciapiedi attuali nella loro funzionalità al fine di recuperarne la piena fruibilità per i pedoni;
- f) l'organizzazione definitiva degli accessi/uscite al parcheggio pubblico, oggetto di ampliamento, sarà definita nell'ambito della documentazione a corredo della Pratica Edilizia, così come verranno contestualmente valutati gli adeguamenti/adattamenti eventualmente da apportare (opere per l'intercettazione e smaltimento delle acque meteoriche, pubblica illuminazione, segnaletica ecc.) per la funzionalità della struttura di sosta nel suo complesso;
- g) dovrà essere prodotto il progetto esecutivo dell'impianto di pubblica illuminazione che non dovrà comportare negative interazioni tra specie vegetali e corpi illuminanti;
- h) la perizia dei lavori di urbanizzazione primaria dovrà essere allegata obbligatoriamente con la presentazione del Permesso a Costruire; la stessa dovrà essere redatta in modo separato e distinta per categorie di opere da eseguire, con particolare riferimento al Verde Pubblico (ivi comprese le aree da gioco e quelle per la sgambatura cani, oltre alle infrastrutture di pubblica illuminazione a servizio delle aree suddette) che quindi avranno un distinto importo economico ed una distinta garanzia rispetto a quella delle opere di primaria;
- i) dovranno essere prodotte le attestazioni degli Enti Erogatori, in particolare per quanto attiene la Soc. Enel e Publiacqua per la rete fognaria e idrica; per quanto attiene il sistema di smaltimento, il Nulla Osta di Publiacqua andrà riferito sia al lotto edificabile che al sistema di smaltimento delle acque piovane nel parcheggio pubblico accorpato e suo naturale collegamento a strutture già esistenti;
- j) il calpestio del piano terra delle abitazioni dovrà essere collocato ad almeno cm 15 rispetto al marciapiede esterno a protezione dell'edificio, come prescritto dall'art. 179, parte seconda del vigente regolamento edilizio;
- k) 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.;
- l) 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 e dovranno mantenere una distanza da proprietà terze di almeno 3 m; per la semina del prato dovrà essere utilizzato un miscuglio di semenze rustiche;
- m) l'impianto di irrigazione, di cui dovrà essere predisposto il progetto in sede di presentazione del titolo edilizio, è da realizzare esclusivamente a servizio delle alberature e la siepe (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;
- n) in relazione alle specificità costituite dalla previsione di un impianto di playground ed aree di sgambatura cani all'interno dell'area a verde promessa in cessione, dovrà essere redatto progetto esecutivo con elevato dettaglio dei singoli componenti e soprattutto essere corredato di:
 - disciplinare tecnico-esecutivo dello stesso impianto e la predisposizione del piano di gestione e manutenzione, con la stima dei relativi costi;
 - perizia analitica dei costi, comprendere tutto quanto necessario a dare alle opere il titolo finito;
 - calcolo delle garanzie finanziarie da depositare a copertura delle perfetta esecuzione dell'opera;
 - elenco certificazioni finali, da concordare preventivamente con l'U.O. Gestioni Tecniche Patrimonio.

ART. 5bis – Opere di compensazione idraulica

1. **Esecuzione delle opere.** Le opere di compensazione idraulica proposte, approvate e dettagliate negli elaborati tecnici allegati al Piano Attuativo, dovranno essere abilitate mediante Permesso a Costruire, da richiedere nei termini di validità del Piano Attuativo. Il Promotore si impegna, per sé e i suoi aventi causa, a realizzare tutte le opere idrauliche conformemente al progetto tecnico esaminato ed approvato da parte dei competenti Servizi in fase di rilascio del Permesso a Costruire, nel rispetto della legislazione e normativa tecnica vigente con particolare attenzione alle caratteristiche dei materiali impiegati ed alle

modalità di esecuzione dei lavori così da realizzare l'opera a perfetta regola d'arte. Sarà responsabilità del solo promotore, o suoi aventi causa, la corretta realizzazione delle opere di laminazione a regola d'arte e il loro corretto funzionamento.

- 2. Manutenzione delle opere.** Il Promotore, e suoi aventi causa, resterà responsabile della corretta manutenzione delle opere di compensazione da effettuarsi periodicamente nel tempo al fine di garantirne la funzionalità idraulica dell'opera. Ogni responsabilità sarà a completo carico dei privati.

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 [e *(ove ricorra)* approvato con Delibera], 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, 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 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 e straordinaria.

5. Con la convalida finale e la consegna all'A.C. delle opere di urbanizzazione, verrà trasferito al Comune di Prato ogni onere manutentivo afferente le opere realizzate, 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.

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 e cessione delle opere di urbanizzazione descritte ai precedenti articoli, e in generale (ancorché l'importo della cauzione sia commisurato solo al costo delle opere di urbanizzazione) 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:
 - 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 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;
 - 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, 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. 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 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. 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

- 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)*
- Il rilascio del 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 ai precedenti articoli 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)*
- I lavori di costruzione dovranno iniziare ed essere ultimati entro i termini fissati dall'atto abilitativo.
- 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

- 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. 396, 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 di-

verse 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 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. 111 comma 5 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

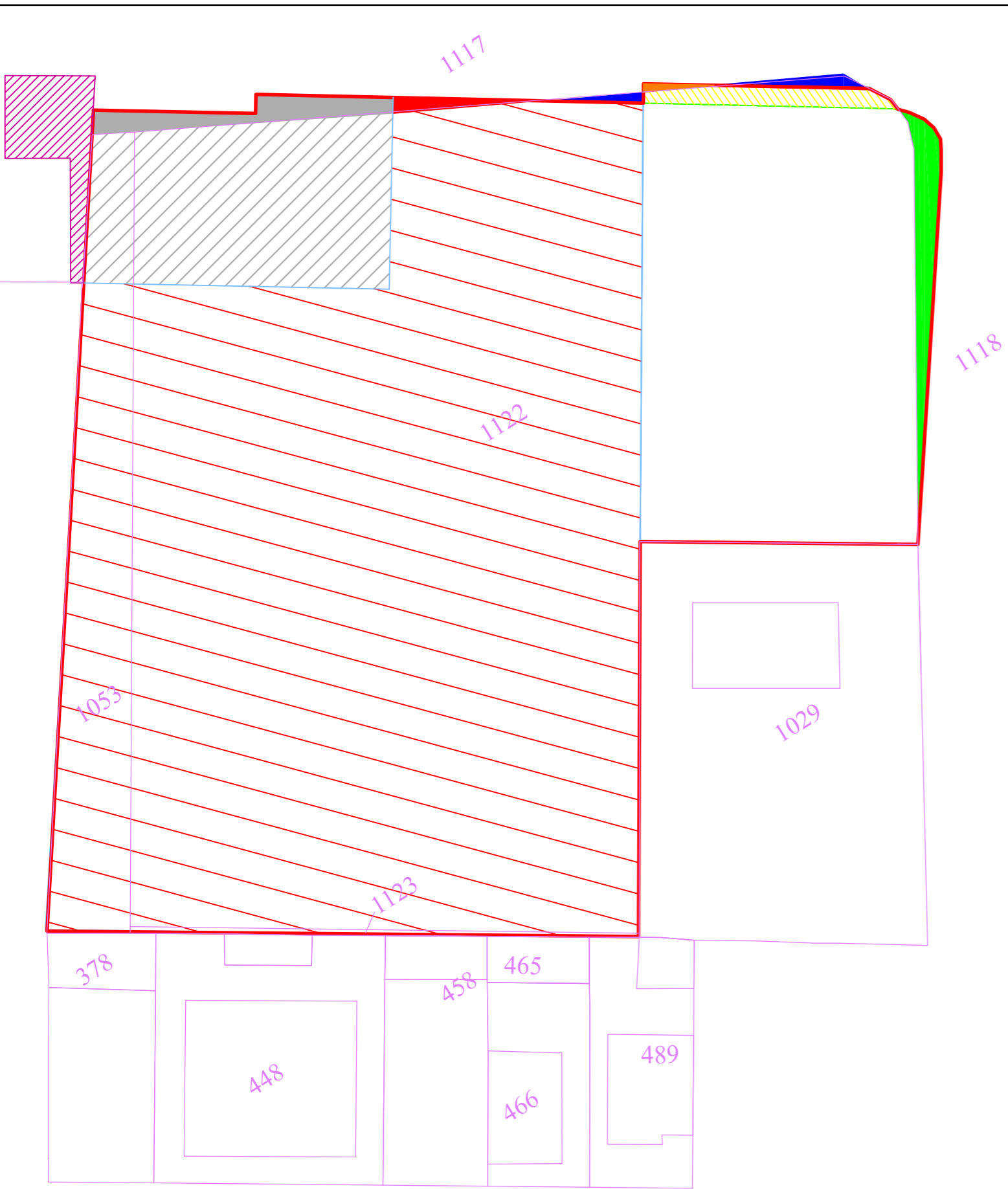
Sono fatti salvi e impregiudicati i diritti di terzi, in confronto dei quali il Comune deve essere rilevato completamente indenne, sia dalla parte Promotrice che dai suoi successori od aventi causa a qualsiasi titolo e con obbligo di riparare e risarcire tutti i danni eventualmente derivanti dalla esecuzione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



| | Legenda | Descrizione | Superficie | Foglio | particella |
|---|---------|---|------------|--------|---|
| SUPERFICI INTERNE AD AREA DI TRASFORMAZIONE | | Area di trasformazione - perimetro piano attuativo | 6632,82 mq | 101 | 1117 (porzione) 1118 (porzione) 1053 1123 1122 (porzione) |
| | | Superficie in cessione Art.81 NTA del P.O., interessato da realizzazione opere urbanizzazione | 4586,30 mq | 101 | 1122 (porzione) 1053 (porzione) 1123 |
| | | Superficie di proprietà comunale interessata da opere di urbanizzazione | 12,52 mq | 101 | 1117 (porzione) |
| | | Superficie a standard parcheggio in cessione | 534,23 mq | 101 | 1122 (porzione) 1053 (porzione) |
| | | Superficie a standard parcheggio di proprietà comunale | 71,37 mq | 101 | 1117 (porzione) |
| | | superficie fondiaria di proprietà Comunale in cessione al promotore | 65,35 mq | 101 | 1118 (porzione) |
| | | superficie viabilità esistente (marciapiede) in cessione al Comune | 48,80 mq | 101 | 1122 (porzione) |
| | | superficie interna al piano occupata da viabilità pubblica di proprietà Comunale | 4,65 mq | 101 | 1117 (porzione) |
| SUERFICI ESTERNE AD A.T. | | superficie viabilità esistente esterna al piano in cessione al Comune | 16,36 mq | 101 | 1122 (porzione) |
| | | superficie esterna al piano di proprietà Comunale interessata da opere di urbanizzazione | 98,43 mq | 101 | 1117 (porzione) |