**Comune di Prato**

**Schema di convenzione per Permesso di Costruire Convenzionato**

**ai sensi dell’art. 4 della NTA del Piano Operativo**

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, rap-presentato da …………………………………………………, il quale interviene al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di Dirigente del Servizio ……………………. 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 …………………, nonché in esecuzione di propria determinazione n. ……………….. del ………………….;

2) INT INVEST SRL in qualità di proprietario degli immobili interessati dall’intervento edilizio, che nel presente atto viene di seguito nominato «Soggetto Attuatore», della cui identità personale io notaio sono certo.

**Premesso che:**

* in data 16/10/2020 con P.G. n. 191140 (PEC del 15/10/2020), il sopra generalizzato Soggetto Attuatore Sig. …………….. residente in .................., via ..................... n. .., C.F. ..............., in qualità di Legale rappresentante della IN INVEST SRL con sede in Via del Molinuzzo, 83 – Prato (PO), C.F. 02433810971 P.IVA 02433810971, a firma del tecnico incaricato geom . Tofani Anna, ha presentato il progetto di iniziativa privata interessante gli immobili siti in Prato, in via U. Giordano e Via Bonicoli 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);
* L’intervento di Ristrutturazione Conservativa interessa una porzione della fabbrica dismessa ex-Forti, all’interno del Macrolotto zero, ubicata fra via Umberto Giordano e via Vincenzo Bonicoli, a nord dell'area interessata dal Playground, realizzato nell’ambito degli interventi del Progetto di Innovazione Urbana (P.I.U. Prato) e caratterizzato da una nuova piazza, da verde pubblico e da spazi per l'attività fisica all'aperto.
* Il progetto si articola quasi totalmente al piano terra degli edifici coinvolti ed è finalizzato da una diversa distribuzione interna degli spazi al piano terra per la realizzarvi 27 unità immobiliari a destinazione commerciale, quali esercizi di vicinato in sede fissa, mentre il piano primo conserverà l’attuale destinazione di magazzino artigianale senza permanenza fissa di addetti, nè interferenza con la residua struttura commerciale al piano terra di cui l precedente capoverso, così come l’abitazione posta al piano primo con accesso indipendente dal vano scala che prospetta la piazza interna.
* 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 comma 2 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo l’intervento edilizio proposto è da attuarsi previo 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 Umberto Giordano e Via Vincenzo Bonicoli. confinati da ……….., sono distinti al Catasto fabbricati/terreni del Comune di Prato nel foglio di mappa n. … dalle particelle …………….. e risultano pervenuti in proprietà al Soggetto Attuatore con atto ………;

**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:
* **Tav. 06**
* **Tav. 07**
* **Tav. 15**
* **Tav. 16**
* **Tav 16A**
* **Tav. 18**
* 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*;*
* la comunicazione di esito sulla rilasciabilità del PCC inviata con nota PG …… del ….., 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[[1]](#footnote-2)

**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 – OPERE DESTINATE A RIMANERE DI PROPRIETA’ PRIVATA MA APERTE ALL’USO PUBBLICO**

# **3bis.1** Il Soggetto Attuatore, quale misura compensativa per la riduzione dei parcheggi di relazione in applicazione dell’art. 9 punto 2 del DPGR 09/04/2020 n. 23/r Regolamento di attuazione della LR n. 62/2018 (Codice del Commercio), recepito dall’ Regolamento del Commercio Comunale, si impegna per sé, i suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare direttamente, a propria totale cura e spese e secondo quanto previsto dalla Pratica Edilizia n. 2437/2020, e a mantenere in uso pubblico le seguenti aree destinate a rimanere di proprietà privata:

- a) piazza attrezzata a verde pubblico della superficie di progetto di mq 574,24, meglio evidenziata con colore verde nella Tavola 16A della PE 2437/2020 ed individuata al Catasto fabbricati del Comune di Prato nel Foglio di Mappa n. …. dalle particelle ……;

- b) area, con accesso da via Umberto Giordano destinata a parcheggio per la sosta di relazione e percorsi pedonali, di superficie di progetto pari a mq 580,49, meglio evidenziata con colore rosso nella Tavola 16A della PE 2437/2020 ed individuata al Catasto fabbricati del Comune di Prato nel Foglio di Mappa n. …. dalle particelle ……;

- c) percorso pedonale scoperto e percorso pedonale coperto, interni al complesso edilizio e che collegano la piazza di cui alla lettera a) con via Umberto Giordano e via Vincenzo Bonicoli, indicati con apposite scritte di colore rosso nella Tavola 16A della PE 2437/2020 ed individuati al Catasto fabbricati del Comune di Prato nel Foglio di Mappa n. …. dalle particelle …… .

**3bis.2** Il soggetto attuatore, quale ulteriore misura compensativa per la riduzione dei parcheggi di relazione, di cui al precedente art. 3bis.1, si impegna per sé, i suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, - impegno alla cessione a titolo gratuito e senza alcun diritto allo scomputo del contributo di costruzione del deposito in aderenza all’unità immobiliare 22, in stato conservativo discreto, che dovrà costituire unità edilizia autonoma e mantenere l’attuale destinazione artigianale “senza permanenza di addetti”, in tal senso in progetto dovrà essere eliminato il relativo collegamento funzionale e previsto il tamponamento con la residua porzione oggetto di cessione del PdR 390, quale misura compensativa già valutata in data 20/01/2023 per l’abbattimento degli standard di relazione, senza alcun diritto allo scomputo e da inserire nella convenzione ex art. 4 del PO, quale obbligazione da assumere; tale cessione dovrà avvenire entro i termini di validità del titolo abilitativo e comunque in contestualità con le cessioni delle porzioni di edifici e immobili adiacenti già oggetto del PDR 390.

In analogia a quanto previsto dalle NTA del Piano Operativo per gli edifici in cessione all’Amministrazione Comunale e facenti parte di aree di trasformazione, per “condizione conservativa discreta”, si intende che siano soddisfatte le seguenti condizioni:

- essere staticamente adeguato all’utilizzo pubblico;

- essere allacciato ai servizi di fornitura e smaltimento;

- avere le partizioni esterne verticali ed orizzontali complete incluse di finitura, coibentazione, impermeabilizzazione e manto di copertura;

- avere gli orizzontamenti completi ad esclusione delle finiture/pavimentazioni superficiali.

**3bis.3** In considerazione della presenza di una condotta fognaria nell’area di sedime e prospiciente la stessa, Il Soggetto Attuatore si impegna per sé, i suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo a formalizzare la costituzione o regolarizzazione della servitù di fognatura quale ulteriore adempimento di rilascio del permesso di costruire.

**3bis.4** Il Soggetto Attuatore, per le aree di cui al precedente comma 3bis.1, si impegna per sé, suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo a:

- costituire formalmente, trascrivere e mantenere la servitù di uso pubblico sulle aree in oggetto, ai sensi degli artt. 2645 ter e quater del c.c., una volta realizzate collaudate e convalidate le relative opere, con atto notarile pubblico da stipulare con spese interamente a carico del soggetto attuatore la cui procedura dovrà essere attivata entro 60 giorni dalla convalida delle opere di urbanizzazione e del verde e piazzetta e concludersi perentoriamente entro 12 mesi dal predetto termine;

- non variare la destinazione d’uso delle suddette aree;

- gestire direttamente, sostenendone interamente i costi, l’opera realizzata garantendo alla cittadinanza il diritto di accesso e di utilizzo indiscriminato delle suddette aree, senza porre limitazioni alla fruibilità delle stesse per motivi legati al sesso, alla razza, alla lingua, alla religione, alle opinioni politiche, alle condizioni personali e sociali degli utenti;

- consentire l’accesso degli utenti alla piazza e verde, indicata alla lett. a) del precedente comma 3bis.1, tutti i giorni dell’anno 24 ore su 24;

- consentire l’accesso degli utenti alle aree, indicate alle lett. b) e c) del precedente comma 3bis.1, nei giorni e negli orari di apertura al pubblico degli esercizi commerciali;

- adempiere, a propria cura e spese, alla vigilanza, al controllo e alla custodia dell’immobili e aree, con la diligenza del "buon padre di famiglia";;

- a garantire l’efficienza, l’integrità e la pulizia delle opere a propria cura e spese, facendosi carico della manutenzione ordinaria e straordinaria delle stesse, con le medesime modalità prescritte dagli specifici regolamenti e disciplinari di settore adottati dal Comune per la gestione delle opere di urbanizzazione primaria e del verde pubblico, della riparazione del ripristino di eventuali deterioramenti causati anche dall’uso, anche a seguito della costituzione della servitù di uso pubblico;

- farsi carico, anche successivamente alla formale costituzione della suddetta servitù di uso pubblico, della responsabilità civile connessa all’uso dell’opera per eventuali danni a terzi, stipulando, successivamente all’apertura all’uso pubblico delle suddette aree, apposita polizza assicurativa;

* sostenere tutti i costi derivanti dalla gestione funzionale e tali da garantire l’efficienza e la fruibilità pubblica delle aree compresi quelli derivanti dalla assicurazione per la responsabilità civile verso terzi per eventuali danni provocati a persone e cose;
* a consegnare quale condizione di rilascio del titolo abilitativo idonea garanzia finanziaria relativa agli obblighi di gestione funzionale della piazza e verde di cui al precedente art. 3bis.1 lettera a) quantificata in Euro 15.791,60 (quindicimilasettecentonovantuno/60) della durata di anni 10 decorrenti dal formale asservimento all’uso pubblico;

**3bis.5** Il Soggetto Attuatore riconosce all’Amministrazione comunale il potere di verificare mediante proprio personale incaricato la rispondenza della gestione dell’immobile ai criteri e condizioni di cui al presente articolo, e di adottare, in sede di autotutela, i provvedimenti necessari ad assicurare l’indiscriminata fruibilità della stessa;

**3bis.6** La validità delle obbligazioni di cui al presente articolo è illimitata;

**3bis.7** l’Amministrazione dalla scadenza del decimo anno dalla sottoscrizione della presente convenzione si riserva il diritto di acquisire la proprietà delle aree e immobili assoggettate all’uso pubblico versando, al soggetto attuatore una somma di denaro a titolo di corrispettivo di importo pari al valore espropriativo.

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

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

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

**3bis.8** In caso di alienazione delle aree destinate ad uso pubblico, l’Amministrazione Comunale si riserva l’esercizio del diritto di prelazione al prezzo di cessione così come determinato all’articolo precedente, di soggetti esercitanti la stessa attività imprenditoriale o che comunque ne assicurino la continuità aziendale, senza determinare alcuna variazione della destinazione d'uso degli immobili.

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

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

**3bis.9** Il soggetto attuatore si impegna a rendere edotti gli aventi causa, in caso di eventuali trasferimenti e per ogni altro atto costitutivo di qualsiasi altro diritto reale costituito sulle aree oggetto della presente convenzione, degli impegni assunti nei confronti del Comune mediante inserimento di apposita clausola negli atti di trasferimento o costitutivi. Il soggetto attuatore od i propri successori aventi causa resteranno comunque responsabili verso il Comune dell'adempimento di tutti gli obblighi previsti dal presente atto, che dovranno essere oggetto di apposito patto.

In caso di alienazione a terzi dovrà essere prodotta nuova polizza a garanzia a garanzia della gestione di cui al precedente art.3Bis.4 In alternativa potranno essere prodotte specifiche appendici alla stessa, riportanti il nuovo proprietario.

# ART. 4 - PROGETTO EDILIZIO

**4.1** Le indicazioni di progetto devono intendersi definitivamente fissate e non modificabili per quanto riguarda il mantenimento della tipologia edilizia e la morfologia dell’opera progettata, con particolare riguardo ai seguenti aspetti, salvo gli adeguamenti tecnici che si renderanno necessari in fase di realizzazione:

- mantenimento della finestra con arco ribassato dell’edificio ubicato in via Bonicoli destinato a parcheggio per la sosta stanziale;

- mantenimento/ripristino delle finestre a nastro dell’edificio ubicato in via Giordano;

- mantenimento a vista della struttura portante dell’edificio ubicato in via Giordano tale da consentirne la lettura tipologica strutturale;

- conservazione delle finestre esistenti nei prospetti su via Bonicoli (ad eccezione delle modifiche da effettuare in corrispondenza dell’accesso al percorso pedonale coperto).

**4.2** L’unità immobiliare al piano primo del complesso edilizio prospettante la via Giordano, quale unità immobiliare autonoma, dovrà mantenere la destinazione di magazzino artigianale senza permanenza di addetti così come individuato in progetto, e non dovrà interferire in alcun modo con la struttura commerciale insediata al piano terra nè essere oggetto di futuri interventi comportanti incremento di carico urbanistico così come definiti all’ art. 42, parte prima, del vigente regolamento edilizio;

**4.2bis** L’area adibita a carico e scarico con ingresso dalla Via Giordano dovrà essere utilizzata esclusivamente dalle ore 7:00 alle 9:00;

**4.3** Deve intendersi modificabile, con deposito della Variante finale ex art. 143 comma 3 della LR 65/2014 e ss.mm.ii. e nel rispetto delle norme del Piano Operativo e del Regolamento Ediliziovigenti, tutto quanto non espressamente riportato al punto 4.1 e 4.2 e comunque nel rispetto dell’art. 131 delle NTA del Piano Operativo.

# **ART. 5 – CARICO URBANISTICO**

**5.1** Il progetto, in relazione alla conformazione/dimensione del lotto d’intervento, non individua aree in cessione a standard e/o destinate alla viabilità, per le urbanizzazioni primarie e secondarie.

**5.2** Il Soggetto Attuatore non mette a disposizione alcuna area a standard, per le urbanizzazioni primarie e/o secondarie, come richiesto dagli artt. 25 e 26 delle NTA del Piano Operativo. Ne consegue che il Comune acconsente la monetizzazione della seguente quantità di aree:

* dotazione minima di aree a standard, per le urbanizzazioni primarie e secondarie, richieste nel Piano Operativo: mq mq 1043,61
* Aree a standard, per le urbanizzazioni primarie e/o secondarie di progetto: mq 0,00;
* aree da monetizzare: mq 1043,61;

L'importo della monetizzazione unitario è stabilito in €/mq 69,50 (UTOE 4B – OMI R5-C6)

Il Soggetto Attuatore si impegna a versare l'importo complessivo di monetizzazione determinato in:

€/mq 1.043,61x mq 69.50 = € 72.530,90 da corrispondere in unica soluzione quale condizione di rilascio del titolo edilizio da destinare ad interventi di manutenzione e rifacimento dei marciapiedi e del manto stradale di Via Colombo e delle aree limitrofe.

# 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 PE 2437/2020, 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 con l’istanza P.G. n. 191140 del 16/10/2020, 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;

- realizzare tali opere a perfetta regola d’arte nei tempi fissati dal titolo abilitativo di cui alla PE 2437/2020, secondo le modalità e le fasi scandite dall’art. 24 del vigente Regolamento Edilizio e dai disciplinari tecnici comunali;

- 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;

- 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** 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 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, prezzari 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 le opere destinate a rimanere di proprietà privata ma aperte all’uso pubblico, 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.

**ART. 11 – SVINCOLO GARANZIA FINANZIARIA**

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, 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 convalida con esito positivo di tutte le opere e la loro cessione al Comune, 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.

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. 12 - 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. 13 – 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. 14 – 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 delle opere al Comune e per l’asservimento delle opere e delle relative aree all’uso pubblico.

**ART 15 - ACCETTAZIONE DELLE CONDIZIONI GENERALI DI CONTRATTO**

Ove occorrer possa, il Soggetto Attuatore dichiara di sottoscrivere ed approvare specificatamente, ai sensi del secondo comma dell'art. 1341 del c.c., le seguenti clausole e condizioni contenute nel presente atto: *(inserire riferimenti ad articoli che contengono clausole vessatorie)*

**ART. 16 – PROTOCOLLO DI LEGALITÀ ANTIMAFIA**

In applicazione del “Protocollo d’intesa per la legalità e la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata negli appalti pubblici e nell’attività urbanistica ed edilizia”, sottoscritto fra il Comune e la Prefettura di Prato in data 05/10/2022, per la presente Convenzione trovano attuazione le disposizioni in esso richiamate all’art. 8 “Azioni a tutela della legalità nel campo dell’edilizia e dell’urbanistica” per gli interventi attinenti attività produttive e insediamenti in aree industriali.

Si applicheranno alla presente convenzione le condizioni di risoluzione, decadenza e revoca previste dall’ordinamento vigente, in particolare nei casi previsti dal codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione, di cui al D.lgs. 159/2011 e s.m.i..

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 [↑](#footnote-ref-2)