

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, rappresentato da Arch. che interviene al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di Dirigente del Servizio Sviluppo economico, Sueap e tutela ambientale, di detto Ente, al presente atto autorizzato in forza dell'art. 107 del D.Lgs. 267/2000

2)in qualità di proprietari 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 04/08/2022, con P.G. n. 170278 (PE 3390/2022), il sopra generalizzato Soggetto Attuatore, a firma del tecnico incaricato Ing. Guarducci Emanuele ha presentato il progetto di iniziativa privata interessante l'area sita in Prato, in Via Santa Chiara 51-57, più avanti descritta, 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);

Trattasi dell'attuazione delle previsioni dell'area di trasformazione AT3_05 "Complesso via S.Chiera/Oratorio Sant'Anna", relativo al complesso edilizio formato da una cortina di edifici residenziali a 2 piani, di origine storica, sviluppatasi lungo la Via Santa Chiara e lungo lo stretto percorso pavimentato che collega via Santa Chiara con via del Cassero (ex gora). L'intervento coinvolge anche edifici aggiunti in epoca più recente edifici di natura artigianale, la cui funzione risulta oramai incongrua rispetto all'edificato circostante e rispetto agli obiettivi di riqualificazione del centro storico perseguiti dal Piano Operativo.

Il progetto prevede la parziale riconfigurazione dell'area di intervento con la sostituzione edilizia della porzione destinata ad artigianale di recente formazione, al fine di realizzarvi 5 unità immobiliari residenziali, mentre nel complesso edilizio storicizzato prospiciente la Via Santa Chiara per il quale le Nta prescrivono la conservazione, verrebbero insediate le ulteriori 9 unità immobiliari, di cui 3 non oggetto di intervento in quanto già esistenti con la destinazione residenziali.

La proposta progettuale nel complesso quindi prevede la realizzazione di un totale di 14 unità immobiliari a destinazione residenziale.

In coerenza alle prescrizioni imposte dall' Area di trasformazione viene mantenuto l'assetto del corte centrale originaria, dove sono stati previsti 14 posti auto pertinenziali oltre a quello condominiale ed alla quale si accede con ingresso carrabile da un sottopasso esistente da Via Santa Chiara.

In attuazione alle previsioni urbanistiche dettate per l'Area di trasformazione viene realizzata la piazzetta lungo il percorso pedonale denominato vicolo della Spola e collegante la Via Santa Chiara con Via dell'Arco di cui viene previsto il ripristino e la riqualificazione per l'intero tracciato.

- ai sensi dell'art. 4.2 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo l'intervento edilizio proposto è da attuarsi previa rilascio di PCC;
- Il progetto risulta conforme con le previsioni del Piano Operativo e gli strumenti urbanistici generali e con le norme urbanistiche ed edilizie vigenti;
- il Soggetto Attuatore, come sopra generalizzato, dà atto e garantisce che l'intera consistenza immobiliare interessata dal progetto di cui sopra è di sua piena ed intera proprietà, come da me Notaio verificato.

■ tali immobili, siti in Prato, località Prato , in Via Santa Chiara n., 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. 2**
- **Tav. 5**
- **Tav. Viste prospettiche e fotoinserimenti**

■ 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 83276 del 13/08/2021 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;

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 GENERALI¹

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

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

Soggetto Attuatore.

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

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

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

Il soggetto attuatore, in data odierna e contestualmente alla stipulazione della presente convenzione, mediante separato contratto le cui complessive spese, sia notarili, sia tecniche che fiscali, saranno integralmente a suo carico, si obbliga per sé e suoi aventi causa a qualsiasi titolo a:

- trasferire a titolo di cessione gratuita al Comune di Prato dell'area in perequazione della piazzetta attrezzata della superficie misurata di circa mq. 80 meglio evidenziate con colore _____ nella planimetria "Tav. "5" che si allega al presente atto sotto la lettera "_____", individuate al Catasto Terreni del Comune di Prato nel foglio di mappa ____ dalla particella _____;
- garantire, al momento della cessione delle aree descritte al precedente punto, la libertà degli immobili ceduti da pesi, censi, servitù passive, livelli, ipoteche, diritti colonici, oneri, privilegi, trascrizioni passive, vincoli pregiudiziali, diritti anche obbligatori o personali di terzi, persone e cose, rifiuti e materiali inquinanti, fatto salvo quanto infra precisato obbligandosi a rilevare e difendere il Comune di Prato in ogni caso di evizione o molestia a norma di legge;
- mantenere la materiale detenzione di tale area ai fini della realizzazione su di essa, entro i termini temporali prescritti dal relativo titolo edilizio abilitativo, delle opere di urbanizzazione descritte all'art.6, 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.
- realizzare le opere di urbanizzazione sulla suddetta area non a scomputo degli oneri;
- dotare, prima dell'inizio dei lavori, il terreno di cui sopra di idonea recinzione temporanea di cantiere, realizzata conformemente alla specifica normativa di settore, che dovrà essere Sorvegliata e mantenuta in piena efficienza da parte del Promotore fino alla consegna al Comune;

ART. 4 - PROGETTO EDILIZIO

4.1 Il progetto convenzionato interessa un immobile avente superficie fondiaria/territoriale totale di mq 1782 circa. Le indicazioni di progetto devono intendersi definitivamente fissate e non modificabili per quanto riguarda il mantenimento della tipologia edilizia, strutturale e dei materiali progettuali, oltre che la necessità, nell'ottica della rivitalizzazione del centro storico, di ripristinare il collegamento pedonale tra le citate vie Santa Chiara e del Cassero, come indicato dalla Cetu nella seduta del 4/10/2023.

4.2 Devono intendersi indicazioni modificabili, 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 Edilizio vigenti le opere e gli interventi eseguiti o previsti nel rispetto degli elementi di invarianza del progetto edilizio indicati al precedente punto 4.1, fermo restando quanto previsto ai commi 1 e 2 del predetto articolo 143.

ART. 5 – CARICO URBANISTICO

5.1 Il progetto di PCC individua aree a standard e/o aree destinate alla viabilità, per le urbanizzazioni primarie e secondarie, complessivamente pari a mq 80, così ripartite:

- aree per attrezzature d'interesse comune (piazza): mq 80;

5.2 Si dà atto che le aree a standard, per le urbanizzazioni primarie e/o secondarie, messe a disposizione dal Soggetto Attuatore, non assolvono integralmente il disposto degli 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 334,01;

- aree a standard, per le urbanizzazioni primarie e/o secondarie di progetto: **mq 80**;

- aree da monetizzare: **mq 254,01**

L'importo della monetizzazione unitario è stabilito in **€/mq 34,243,08**

Il Soggetto Attuatore versa l'importo complessivo di monetizzazione, determinato in: €/mq 134,81 x mq 254,01 = €34,243,08, da corrispondere in unica soluzione, quale condizione di rilascio del titolo edilizio da destinare alla riqualificazione del percorso pedonale di collegamento tra Via S. Chiara e Via del Cassero, e denominato Vicolo della Spola, così come stabilito dalla Commissione Consiliare Permanente n. 4 - Urbanistica Ambiente e Protezione Civile, nella riunione del 05/03/2024.

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 a propria cura e spese le opere di urbanizzazione consistenti nella realizzazione della piazzetta di circa 80 mq, lungo il percorso pedonale che collega Via Santa Chiara con Via del Cassero, in coerenza con le previsioni della scheda di trasformazione;

- riattivare ripristinare e riqualificare il percorso pedonale che collega Via Santa Chiara con Via del Cassero denominato "Vicolo della Spola" e lungo il quale dovrà realizzarsi la piazzetta pedonale, nelle modalità concordate dagli uffici competenti, anche per quanto riguarda la gestione degli orari di fruizione con gli introiti derivanti dalle monetizzazioni di cui al precedente art 5.1;

- realizzare tali opere secondo il progetto tecnico-economico di urbanizzazione definitivo allegato al PCC richiesto con l'istanza **PE 3390/2022**, nel rispetto della legislazione e normativa tecnica vigente o eventualmente intervenuta successivamente al presente atto in materia di opere edili, nonché agli specifici disciplinari e regolamenti comunali vigenti ed alle indicazioni che forniranno i Servizi tecnici comunali competenti per materia e gli Enti erogatori di ciascun pubblico servizio, opportunamente contattati;

- produrre a favore del Comune, ai fini del rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato, idonea garanzia finanziaria mediante fidejussione assicurativa o bancaria ovvero contratto autonomo di garanzia a copertura (ancorché essa sia d'importo commisurato solo al costo delle opere di urbanizzazione come sotto riportato) di tutte le obbligazioni di contenuto patrimoniale assunte con la presente convenzione, inclusa la completa e corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione, la cessione gratuita o asservimento all'uso pubblico dei relativi sedimi non già di proprietà comunale nonché il versamento di eventuali conguagli dovuti sugli scomputi effettuati in considerazione delle opere positivamente convalidate, avente i seguenti requisiti:

- a) emessa da uno dei soggetti di cui all'art. 93, comma 3, del D.Lgs. n. 50/2016;
- b) 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.
- c) escutibile entro 30 giorni mediante semplice prima richiesta scritta del Comune;
- d) 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;

- e) 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);
- f) conservare validità fino alla liberatoria comunicazione di svincolo da parte dell'Amministrazione Comunale.

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

- osservare e fare osservare, verificandone l'osservanza, mediante inserimento di apposite clausole nei contratti d'appalto, norme e regolamenti sulla tutela, la protezione, l'assicurazione e l'assistenza dei lavoratori, nonché le prescrizioni del contratto nazionale di lavoro;

- apportare quelle modifiche di carattere non sostanziale e quelle integrazioni che i Servizi tecnici comunali o gli Enti erogatori reputino necessarie in funzione dell'effettivo stato dei luoghi (anche ipogei);

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

- mantenere a proprio carico efficienza, manutenzione, messa in sicurezza e pulizia delle opere realizzate, incluse quelle eventualmente realizzate sulle aree messe a disposizione dall'A.C., nonché la responsabilità civile per eventuali danni a terzi, secondo quanto previsto dai disciplinari e normative comunali vigenti e dal Codice Civile. Il Comune resterà completamente sollevato da ogni relativa azione, molestia, controversia ed onere in via diretta e indiretta;

- richiedere al Servizio competente in materia di Urbanizzazione Primaria e Secondaria, entro i termini di validità del titolo edilizio, la convalida delle opere ultimate, allegando i certificati di collaudo tecnici ed impiantistici, i frazionamenti catastali necessari per la cessione delle aree di sedime al Comune, sui quali prima della presentazione all'Agenzia delle Entrate dovrà esser stato ottenuto l'assenso dell'Ufficio Consistenza Patrimoniale, e tutte le altre attestazioni e certificazioni richieste dalla normativa e dai disciplinari vigenti in materia;

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

- cedere a titolo gratuito al Comune di Prato le opere di urbanizzazione eseguite e le aree non già di proprietà comunale su cui le stesse insistono, per una superficie di mq 80 circa meglio evidenziata nella planimetria Tavola " 5" allegata alla lettera " ... " ed individuata al NCT di Prato dalla particella nel foglio di mappa n.;

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

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

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

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

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

ART. 7 - SCOMPUTO DEGLI ONERI

Non sono previsti oneri a scomputo.

ART. 8 - VARIANTI IN CORSO D'OPERA

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

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

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

ART. 9 - CONVALIDE PARZIALI

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

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

ART. 10 - RISERVE DA PARTE DEL COMUNE

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

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

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

ART. 11 - CESSIONE, ADEMPIMENTI PRELIMINARI E CONSEGUENTI

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

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

Le spese complessive resteranno interamente a carico del Soggetto Attuatore e suoi eventuali aventi causa. Ogni cessione è fatta ed accettata a misura, ovvero a corpo laddove non è indicata la superficie corrispondente, nello stato di fatto in cui i terreni si troveranno a seguito della realizzazione delle opere, ovvero, in caso di anticipata richiesta da parte del Comune, nello stato di fatto in cui si troveranno al momento della cessione.

Al momento della cessione il Soggetto Attuatore dovrà garantire la libertà dei beni ceduti da persone e cose, rapporti di affittanza o locazione, rifiuti di qualsiasi genere, anche occultati, e materiali inquinanti e/o pericolosi per la salute, nonché da pesi, censi, servitù passive apparenti e non, livelli, ipoteche, diritti colonici, oneri, arretrati d'imposta, trascrizioni ed iscrizioni passive e vincoli pregiudiziali, obbligandosi a rilevare e difendere il Comune in ogni caso di evizione o molestia a norma di legge.

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

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

ART. 12 – SVINCOLO GARANZIA FINANZIARIA

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

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

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

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

ART. 13 - SALVAGUARDIA DIRITTI DI TERZI

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

ART. 14 – REGISTRAZIONE E TRASCRIZIONE

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

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

ART. 15 – SPESE E TASSE

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

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

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..