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:
(...omissis…) , la quale interviene al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di Dirigente del Servizio Sviluppo economico e Sueap 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) la *(...omissis…)* con sede legale a *(...omissis…)* in *(...omissis…)*, Codice Fiscale e Partita IVA *(...omissis…)*
rappresentato da:
Sig. *(...omissis…)* nato a *(...omissis…)* il *(...omissis…)* e residente in *(...omissis…)*, Via *(...omissis…)*, C.F. *(...omissis…)*, in qualità di Presidente, che interviene al presente atto quale "proprietario in forza del contratto di compravendita stipulato da me Notaio in data ……, in corso di registrazione e trascrizione", 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:

a) in data 02/12/2024, con P.G. n. 262753 (PE 4274/2024), il sopra generalizzato Soggetto Attuatore, a firma del tecnico incaricato *(...omissis…)* nato a *(...omissis…)* il *(...omissis…)*, PEC *(...omissis…)* con studio in ....., via ....., n. ...., ha presentato il progetto di iniziativa privata, consistente in un intervento di nuova edificazione per la realizzazione di complesso a destinazione d'uso a Servizi ospedalieri e sanitari "ACh" (clinica psichiatrica) con realizzazione di opere di urbanizzazione primaria (parcheggio pubblico con spazi a verde) rispettivamente come da art. 134, comma 1, lettera a) e lettera c) della L.R. n. 65/2014, interessante un'area sita in Prato, in Via dei Casini snc – Via del Cantone snc, più avanti descritti, da attuarsi mediante Permesso di Costruire Convenzionato (di seguito PdCC) ai sensi del DPR 380/2001 (art. 28-bis) e del vigente Piano Operativo (art. 4 NTA);

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

c) ai sensi dell'art. 4 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo l'intervento edilizio proposto è da attuarsi previo rilascio di PdCC;

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

e) 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.

f) la realizzazione di un complesso a destinazione d'uso a Servizi ospedalieri e sanitari "Ach" avverrà sugli immobili, siti in Prato, località PRATO, in *(...omissis…)* confinati da …….., sono distinti al Catasto fabbricati/terreni del Comune di Prato nel foglio di mappa n. 77 dalle particelle 1807 e 1817; sarà altresì realizzato un parcheggio pubblico con spazi a verde su Via del Purgatorio, angolo Via Cava avente riferimenti catastali foglio 77 particelle 59 di mq. 1.940,00 i predetti immobili risultano pervenuti in proprietà al Soggetto Attuatore con atto ……;

Visto

- il progetto allegato alla richiesta di PdCC 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: (inserire elenco delle tavole allegate al PdCC richieste dall'art. 4 delle NTA)

2025_156749_Relazione_Tecnico_Illustrativa_oopp.pdf.p7m
919e244e8776c3d26456da296fe9f919bea5e69a388ff6ec4bdf16ba5db601f8 (SHA-256) - 2 Mb

2025_156749_Tav23aOpUrbPrimPlanimetriaAreaStandardAPp_r2.pdf.p7m
67e50ce03c8ee351102f0ffdf89fbc38a49724cf920f56181bc6b06f0b13675b (SHA-256) - 4 Mb

2025_156749_Tav23OpUrbPrimPlanimetriaViadeiCasini_r2.pdf.p7m
db05687999a13d57231e08f76e4f9c248c4218f4d7f23240596b985d86d5d8ae (SHA-256) - 870 Kb

2025_156749_Tav24aOpUrbPrimSezioniTipoAreaStandardAPp_r2.pdf.p7m
92bf0570d65f439866588df592d78f0a21993cefa4311d9409b812242562d95d (SHA-256) - 1 Mb

2025_156749_Tav24OpUrbPrimSezioni_TipoViadeiCasini_r2.pdf.p7m
779a65609f13e1506309cc5ffcbe26e57834e0efd5f6423d5c7224fc444d1fb6 (SHA-256) - 1 Mb

2025_156749_Tav25OpUrbPrimVerde_r2.pdf.p7m
7eabb319f775b7984d316fb913b2bf2f4b60f9f4056dcb6b53b86fc6e174da79 (SHA-256) - 495 Kb

2025_156749_Tav26aOpUrbPrimRenderAreaStandardAPp_r2.pdf.p7m
23af6b76657c2d1a1a6479d7e4bf49804cd8fcf80d75b0644690fa7df1808f5d (SHA-256) - 2 Mb

2025_156749_Tav26OpUrbPrimRenderViadeiCasini_r2.pdf.p7m
33bee6bf9b9d91c9fa733867eff63f33ee25ab92a960351df1ae5b83603a6fd7 (SHA-256) - 1 Mb

2025_75364_Z01X11_FILE_2_-_PUBBLICHE-Tav22aRilievoTerrenoStandard_r1.pdf.p7m
2ff99e62fac0832a37a17a3502a8c8d57a596ae0ba52cbc38610c773634b93e8 (SHA-256) - 1 Mb

2025_75364_Z01X12_FILE_2_-_PUBBLICHE-Tav22RilievoViaDeiCasini_r1.pdf.p7m
5c0e6892707971309ea9d1c1b34f2df7ef6cc13085bc18e01674f04cd4274a0e (SHA-256) - 1 Mb

2024_262756_Tav20OpUrbPrimInquadramento.pdf.p7m
331daa9901f451da067896e9f7227b03989e224b5c0b1e2682061e16dd534ead (SHA-256) - 2 Mb

2024_262756_Tav21OpUrbPrimDocumentazioneFotografica.pdf.p7m
da573273feda754807d24a0e3a5d86b6e5abfa5339d522601204b09b2ed82e2d (SHA-256) - 1 Mb

Per quanto non espressamente indicato, si fa riferimento alla documentazione tecnico-grafica allegata al PdCC PE 4274/2024.

- 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 PdCC;

- la comunicazione di esito condizionata sulla rilasciabilità del PdCC inviata con nota PG 197245 del 19/09/2025, relativa al progetto edilizio proposto;

- la Delibera del Commissario Straordinario con i poteri 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 Piano Operativo).

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 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.

3.4 Il Soggetto Attuatore si obbliga a ottenere l'accreditamento al Servizio Sanitario Nazionale dell'attività che sarà esercitata come da normativa regionale vigente. Trattandosi di un intervento che assicura l'interesse pubblico ai sensi dell'art. 188, comma 1 lett. b) della LR 10/01/2014 n. 65, in quanto l'attività esercitata si avvarrà dell'accreditamento istituzionale regionale e della stipula dell'accordo con la competente azienda territoriale del SSN, il contributo di cui all'art. 183 della L.R. 65/2014 non è dovuto.

Preso atto delle dichiarazioni rese, in merito agli obblighi previsti dalla normativa di cui alla LR 51/2009 e s.m.i. e del DPGR 79/R/2016 espressamente dichiarati con P.G. 156743 del 21/07/2025 (PEC ricevuta in data 18/07/2025), nelle more dell'accreditamento istituzionale regionale e della stipula dell'accordo con la competente azienda territoriale del SSN, per i servizi sanitari eseguiti in convenzione, ai sensi delle normative in materia di autorizzazione e accreditamento delle attività sanitarie, quale riconoscimento dell'interesse pubblico, connesso all'esercizio dell'attività di servizio ospedaliero e sanitario "Ach" (clinica psichiatrica), nel rispetto delle previsioni dell'art. 188, comma 1, lettera b) della L.R. 10/01/2014 n. 65 e s.m.i, il Soggetto Attuatore presta specifica garanzia finanziaria, contenente le condizioni/caratteristiche elencate al successivo art. 6, a copertura dell'intero importo del Contributo di costruzione dovuto, come

determinato ai sensi degli articoli 184 e 185 della L.R. 10/01/2014 n. 65 e s.m.i., pari ad Euro 598.521,51, per il caso in cui non sia ottenuto l'accreditamento.

Il Soggetto Attuatore, garantisce, assumendo specifica obbligazione al riguardo, che, al fine minimo della qualificazione come opera d'urbanizzazione secondaria, da computarsi quale standard urbanistico, ai sensi del vigente Piano Operativo, in attuazione del D.M. 1444/1968, alla realizzanda struttura sarà garantita la libertà di accesso a tutti senza alcuna possibilità di escludere e discriminare persone o categorie di soggetti, in ottemperanza ai principi contenuti nell'art. 3 della Costituzione.

Il Soggetto Attuatore si impegna, in particolare, a non stabilire alcuna limitazione alla fruibilità della struttura per motivi legati al sesso, alla razza, alla lingua, alla religione, alle opinioni politiche, alle condizioni personali e sociali degli utenti.

Le parti convengono espressamente che la struttura deve essere gestita rispettando ed applicando rigorosamente i criteri di seguito elencati:

1) eguaglianza dei diritti degli utenti senza possibilità di discriminazioni, rispettando, nei confronti degli stessi, i fondamentali principi di obiettività, giustizia e imparzialità;

2) continuità e regolarità nell'offerta del servizio al pubblico;

3) cortesia e rispetto nei rapporti con l'utenza;

4) garantire l'operatività dell'attività per tutto l'anno, salvo la necessità di chiudere la struttura in caso di manutenzione o pulizie straordinarie incompatibili con l'esercizio dell'attività. E' fatto obbligo di comunicare all'utenza le date di chiusura della struttura con almeno n. 5 giorni di preavviso e di garantire la continuità del servizio, avvalendosi di altre strutture operanti nel settore.

E' riconosciuto il potere in capo al Comune di Prato di verificare, mediante proprio personale incaricato, il rispetto dei criteri sub. 1), 2), 3) e 4) indicati al paragrafo precedente nel periodo di validità della convenzione, nonché di adozione, in sede di autotutela, dei provvedimenti necessari per assicurare rispetto degli stessi.

Il mancato rispetto dei criteri 1), 2), 3) e 4) sopra elencati, stante la natura pubblicistica dell'interesse perseguito, è causa di specifica responsabilità del Soggetto Attuatore. Il Comune dovrà contestare per il tramite di comunicazione scritta il mancato rispetto dei predetti criteri, assegnando un termine non superiore a 20 giorni per ripristinare la loro corretta applicazione.

In caso di mancato adempimento entro il predetto termine l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di risolvere la presente Convenzione, con contestuale attivazione del procedimento sanzionatorio previsto dal Titolo VII, Capo II della L.R. 65/2014 e successive modifiche ed integrazioni.

ART. 4 - PROGETTO EDILIZIO

4.1 Trattasi di intervento di nuova edificazione ai sensi dell'art. 134 comma 1 lettera a) della L.R. n. 65/2014 che interessa un'area ubicata ad angolo fra Via dei Casini e Via del Cantone riguardante la realizzazione di un polo sanitario caratterizzato da una clinica psichiatrica (servizi ospedalieri e sanitari "Ach", come da art. 28 delle N.T.A. del Piano Operativo), su area avente riferimenti catastali foglio 77 particelle 1817 e 1807, con una capienza di 80 posti letto e da ulteriori servizi di natura ambulatoriale.

Il progetto convenzionato interessa un immobile avente:
- superficie fondiaria pari a mq. 5.940,13 (SF art. 4 capo II del Regolamento Edilizio)
- superficie territoriale pari a mq. 6.156,40 (ST art. 3 capo II del Regolamento Edilizio)
- superficie edificabile pari a mq. 4.036,90 (SE art. 10 Capo II del Regolamento Edilizio)
- volume edificabile pari a mc. 13.237,94 (VE art. 10 Capo II del Regolamento Edilizio)

Con l'intervento viene prevista anche la sistemazione della viabilità su Via dei Casini e la realizzazione di un parcheggio pubblico con spazi a verde su Via del Purgatorio, angolo Via Cava, su area avente riferimenti catastali foglio 77 particelle 59 di mq. 1.940,00. Per la completa visione dell'intervento, si rimanda alla visione della documentazione tecnico-grafica.

Le indicazioni di progetto devono intendersi definitivamente fissate e non modificabili per quanto riguarda:

- Ai fini dei rispetti dei principi edilizi di invarianza edilizia di cui al punto 4.1 dell'art. 4 della convenzione (D.C.C. n. 86/2019), dovrà essere mantenuta la morfologia dell'immobile progettato.

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 varianti, finali ai sensi dell'art. 143 della L.R. 10/11/2014 n. 65, non dovranno riguardare la generale trasformazione dell'aspetto esteriore dell'edificio derivante dalla modifica delle finiture previste.
- tutto quanto non espressamente riportato al precedente punto 4.1.

ART. 5 – CARICO URBANISTICO

5.1 Il progetto di PdCC individua aree a standard e/o aree destinate alla viabilità, per le urbanizzazioni primarie e secondarie, complessivamente pari a mq. 1.940,00, così ripartite:

- parcheggi e verde pubblici: mq. 1.940,00 (su Via del Purgatorio/Via Cava);

Le opere urbanizzative da realizzare possono sintetizzarsi in:
Su Via dei Casini:
- sistemazione della Via dei Casini, nel tratto di collegamento tra la Via Guido Rossa e l'ingresso carrabile alla struttura;
- sistemazione del tratto nord sud della Via dei Casini;
- pista ciclabile (bike line);
- illuminazione pubblica anche sull'area a nord (pista ciclo pedonale);
- porzione di marciapiede;
- opere di intercettazione e convogliamento idraulico;
- realizzazione della segnaletica orizzontale e verticale, le cui specifiche esecutive saranno dettagliate, in sede attuativa, dal Servizio comunale competente;

il tutto come meglio indicato nei grafici di progetto e nel computo metrico estimativo, con particolare riferimento ai materiali da utilizzare.

Su Via del Purgatorio/Via Cava:
- nuovo parcheggio accorpato da cedere al Comune, con ingresso/uscita su Via del Purgatorio e collegamento pedonale (tramite rampa e scalini) verso la Via Cava, su area avente riferimenti catastali foglio 77 particelle 59;
- corsia di scorrimento in asfalto;
- posti auto in autobloccanti (la cui tipologia andrà approvata dal Servizio Mobilità prima dell'inizio formale dei lavori);
- stalli per la sosta di moto/bici;
- marciapiede lungo le due viabilità e tratto di raccordo interno;
- impianto di pubblica illuminazione;
- intercettazione e convogliamento idraulico;
- aree a verde piantumato.

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 PdCC PE 4274/2024, complete e funzionanti in ogni loro aspetto, anche per quanto riguarda tutti i sottoservizi, reti e strutture gestiti da Enti esterni al Comune;

- realizzare tali opere secondo il progetto tecnico-economico di urbanizzazione definitivo allegato alla PE 4274/2024, 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 4274/2024 secondo le modalità e le fasi scandite dall'art. 24 del vigente Regolamento Edilizio e dai disciplinari tecnici comunali;

- Tenuto conto che, dall'istruttoria risulta determinato un importo per le "opere a scomputo" in diretta esecuzione pari a:

Euro	16.700,00	per le opere a verde
Euro	271.331,81	per le opere in diretta esecuzione su Via dei Casini, Via del Purgatorio e Via Cava
TOTALE Euro	288.032,21	

il Soggetto Attuatore dovrà produrre, a favore del Comune, ai fini del rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato, idonee garanzie finanziarie "per opere" pari a:

Euro 16.700,00 x 1,1 = 18.370,44 Euro per le opere a verde
Euro 271.331,81 x 1,1 = 298.465,00 Euro per le opere di urbanizzazione

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 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 15 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; *(solo per importi superiori alla soglia comunitaria o per opere attribuite ma non funzionali all'intervento)*

- 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 fino alla data di cessione della proprietà al Comune delle opere di urbanizzazione e delle aree su cui insistono laddove non già di proprietà comunale ai sensi del successivo art. 11. 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 1.940 meglio evidenziata con colore "VIOLA" nella planimetria:
"2025_156749_Tav23aOpUrbPrimPlanimetriaAreaStandardAPp_r2.pdf"
delle Opere di Urbanizzazione Primaria relative ad area a standard App e sistemazione di Via dei Casini ed individuata al NCT/NCEU di Prato con Particella 59 nel Foglio di mappa n. 77 entro i termini di validità del titolo edilizio e comunque prima o contestualmente a deposito della Scia Asseverata di Agibilità.

- 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 nel caso in cui sia di proprietà del Soggetto Attuatore occorrenti alla installazione di impianti ritenuti necessari dagli Enti gestori delle reti dei pubblici servizi ai fini dell'intervento edificatorio.

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

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

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

ART. 7 - SCOMPUTO DEGLI ONERI

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione e la loro successiva cessione gratuita al Comune trovano esclusivo titolo nell'art. 28 della L. 1150/1942, negli art. 16 e 28-bis del D.P.R. 380/2001 e nell'art 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 PdCC anche nel caso in cui il loro costo di costruzione superi l'importo

degli oneri di urbanizzazione scomputabili, rinunciando espressamente ad ogni rivalsa per il maggior costo nei confronti del Comune.
E' tassativamente esclusa dallo scomputo qualsiasi ulteriore pretesa, per qualsiasi ragione o titolo, ivi compresi variazioni dei prezzi, difficoltà sopravvenute o altre cause.
Sono esclusi da qualsiasi possibilità di scomputo gli oneri fiscali di qualsiasi tipo, gli oneri della progettazione definitiva ed esecutiva, della direzione lavori e della sicurezza, dei collaudi e dei frazionamenti, facenti in ogni caso carico al Soggetto Attuatore, nonché il valore delle aree previste in cessione all'A.C. e quant'altro non previsto nella presente convenzione.

ART. 8 - VARIANTI IN CORSO D'OPERA
Le eventuali varianti in corso d'opera alle opere di urbanizzazione riguardanti modifiche esecutive di dettaglio e le varianti non incidenti sulle caratteristiche tecnico-economiche delle opere stesse costituiranno automatico aggiornamento della presente convenzione, previo parere favorevole del servizio comunale competente.
Laddove la variante non comporti sostanziali rettifiche al quadro tecnico-economico delle opere di urbanizzazione con particolare riferimento alle superfici interessate dalla realizzazione di tali opere, non sarà necessario modificare la presente convenzione.
Nel caso contrario, o in presenza di consistenti variazioni della natura e/o qualità e/o quantità delle opere, saranno invece apportate le dovute modifiche e integrazioni alla presente convenzione nell'ambito della necessaria variante edilizia, con spese interamente a carico del Soggetto Attuatore.

ART. 9 - CONVALIDE PARZIALI
Il Comune si riserva la facoltà di procedere alla richiesta e approvazione di collaudi e convalide parziali delle opere di urbanizzazione, a seguito dell'acquisizione dei relativi certificati ed attestazioni, nonché alla presa in consegna provvisoria, unicamente per lotti funzionali e funzionanti. Nelle more della convalida finale, le opere di urbanizzazione regolarmente ultimate potranno essere prese in consegna dal Comune, mediante sottoscrizione di apposito verbale di presa in consegna provvisoria o apposita ordinanza, anche per singoli lotti funzionali e funzionanti.
Ferma restando la responsabilità del Soggetto Attuatore per eventuali difetti o difformità di esecuzione, con la sottoscrizione di tale verbale o l'emanazione di tale ordinanza verrà trasferito al Comune l'onere della manutenzione.

ART. 10 - RISERVE DA PARTE DEL COMUNE
Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione delle opere di urbanizzazione e servizi e a quanto altro si renda necessario fino alla definitiva acquisizione delle stesse, in sostituzione del Soggetto Attuatore ed a spese del medesimo, rivalendosi sulla garanzia finanziaria di cui al quarto alinea dell'art. 6, salva la rivalsa con le modalità di legge per maggiori spese, quando il Soggetto Attuatore non vi abbia provveduto nei tempi previsti ed il Comune l'abbia messo in mora con un preavviso non inferiore a 2 mesi.
Resta salva la facoltà del Comune di chiedere la cessione delle aree in qualsiasi momento, anche prima dell'avvenuta esecuzione e collaudo delle opere.
Nel caso di mancato adempimento dell'obbligo di cessione nei termini previsti al successivo articolo 11, il Comune, in alternativa all'esperimento dell'azione di cui all'art. 2932 c.c., potrà espropriare le aree senza obbligo di pagamento delle indennità di espropriazione, alle quali il Soggetto Attuatore rinuncia per sé e per i propri aventi causa, essendo esse assorbite dai vantaggi economici derivanti dalla presente convenzione che, a tal fine, costituisce dichiarazione di pubblica utilità di durata decennale ai sensi del Testo Unico per le espropriazioni. Le spese tecniche e gli oneri fiscali connessi e conseguenti alla procedura espropriativa faranno carico al Soggetto Attuatore e ai suoi aventi causa e, in caso di mancata corresponsione delle suddette somme entro il termine all'uopo stabilito dall'A.C., questa potrà rivalersi sulla garanzia finanziaria dI cui al precedente art. 6.

ART. 11 - CESSIONE, ADEMPIMENTI PRELIMINARI E CONSEGUENTI
Le aree destinate alle urbanizzazioni e le opere su di esse realizzate e funzionanti a perfetta regola d'arte, individuate e descritte al precedente art. 6, catastalmente risultanti da idoneo tipo di frazionamento da redigere preventivamente a cura e spese del Soggetto Attuatore e da presentare all'Agenzia delle Entrate previo assenso dell'Ufficio Consistenza Patrimoniale, saranno cedute al Comune senza alcun altro corrispettivo se non lo scomputo degli oneri già fruito, ove applicabile, anche se il costo di realizzazione delle stesse dovesse eventualmente superare quello preventivamente determinato in fase di scomputo.
La cessione avverrà mediante atto notarile pubblico da stipulare entro 120 giorni dalla richiesta del Comune e comunque entro 90 giorni dall'espletamento di tutti gli adempimenti propedeutici.

Le spese complessive resteranno interamente a carico del Soggetto Attuatore e suoi eventuali aventi causa.
Ogni cessione è fatta ed accettata a misura, ovvero a corpo laddove non è indicata la superficie corrispondente, nello stato di fatto in cui i terreni si troveranno a seguito della realizzazione delle opere, ovvero, in caso di anticipata richiesta da parte del Comune, nello stato di fatto in cui si troveranno al momento della cessione.
Al momento della cessione il Soggetto Attuatore dovrà garantire la libertà dei beni ceduti da persone e cose, rapporti di affittanza o locazione, rifiuti di qualsiasi genere, anche occultati, e materiali inquinanti e/o pericolosi per la salute, nonché da pesi, censi, servitù passive apparenti e non, livelli, ipoteche, diritti colonici, oneri, arretrati d'imposta, trascrizioni ed iscrizioni passive e vincoli pregiudiziali, obbligandosi a rilevare e difendere il Comune in ogni caso di evizione o molestia a norma di legge.
Con il definitivo passaggio di proprietà verrà trasferito al Comune anche l'onere di manutenzione delle opere nonché ogni responsabilità connessa all'uso delle stesse, ferma restando la garanzia decennale sull'esecuzione delle medesime di cui all'art. 1669 c.c., che avrà decorrenza a partire dalla data di emissione del provvedimento di convalida.
In sede di stipulazione dell'atto di cessione, l'Amministrazione Comunale avrà diritto di ottenere dal Soggetto Attuatore o dai suoi eventuali aventi causa la costituzione di servitù a garanzia dell'erogazione di servizi pubblici o di pubblica utilità, in considerazione delle richieste eventualmente avanzate in sede edilizia da enti erogatori o soggetti concessionari di tali servizi.

ART. 12 – DIRITTO DI PRELAZIONE DEL COMUNE IN CASO DI ALIENAZIONE
Il Comune di Prato riserva per sé ed eventualmente per altri Enti Pubblici, il diritto di prelazione nell'acquisto dei locali realizzati, nel caso in cui il Soggetto Attuatore intenda procedere, in tutto o in parte, all'alienazione degli stessi. Il Soggetto Attuatore potrà alienare in qualsiasi momento i locali realizzati in forza del PdCC: verificandosi tale eventualità, lo stesso deve dare avviso, con PEC, al Comune di Prato, dell'intenzione di procedere alla vendita, indicando le condizioni e le modalità della compravendita. Trascorsi due mesi senza che il Comune, abbia comunicato, con PEC, di volersi avvalere del diritto di prelazione, il Soggetto Attuatore può disporre liberamente la vendita dei locali a qualsiasi soggetto, pubblico o privato, che si impegni a rispettare integralmente la presente convenzione. Tale procedura non si rende necessaria nel caso di cessione dell'immobile ad Ente Pubblico.

ART. 13 – DIRITTO DI PRELAZIONE DEL COMUNE IN CASO DI LOCAZIONE E ALTRI CONTRATTI
L'attività, oggetto della presente convenzione, può essere esercitata dal Soggetto Attuatore (ed eventuali aventi causa).
E' ammesso, altresì, lo svolgimento dell'attività anche da parte di eventuali soggetti terzi con i quali, il Soggetto Attuatore, abbia stipulato un contratto di locazione, di comodato, di usufrutto, di affitto di azienda o di ramo di azienda e/o qualunque contratto che trasferisca e/o costituisca un diritto reale o un diritto personale di godimento che conferisca la disponibilità dell'immobile. I soggetti terzi devono, comunque, essere aderenti al sistema pubblico-privato per l'esercizio dell'attività.
Nel caso in cui il Soggetto Attuatore(ed eventuali aventi causa) intenda procedere con uno dei predetti contratti, deve darne avviso a mezzo PEC al Comune di Prato indicando le condizioni e le modalità. Il Comune di Prato, al quale con la presente convenzione viene assegnato un diritto di prelazione,, entro il termine di due mesi dall'avviso potrà dichiarare di esercitare la prelazione, entro il termine di due mesi dall'avviso potrà dichiarare di esercitare la prelazione e conseguentemente stipulare il relativo contratto.
Il Comune gode di tale diritto di prelazione (da esercitarsi entro il termine di n. 2 mesi da ricevimento della comunicazione trasmessa per PEC) anche in caso di scadenza di risoluzione di uno dei predetti contratti.

ART. 14 SANZIONI
La violazione di quanto previsto dalla convenzione in materia di esercizio del diritto di prelazione da esercitare da parte del Comune di Prato (relativamente all'acquisto e gli altri contratti sull'immobile)e, specificatamente, nei casi in cui il Soggetto Attuatore venda stipuli altri contratti che consentano ad un terzo che si attenga alla convenzione, la disponibilità dell'immobile senza permettere all'Ente di esercitare la prelazione, sarà applicata una penale fino alla misura del 5% del costo di costruzione.

ART. 15 – Il Soggetto Attuatore si impegna ad inserire negli eventuali atti di trasferimento o di costituzione di diritti reali o personali di godimento sugli immobili sugli immobili, una clausola con la quale la parte acquirente assuma esplicitamente gli obblighi nascenti dal presente atto.
Resta fermo che nei casi in cui il soggetto acquirente o locatario non si attengano a quanto previsto nella presente convenzione si produrrà la risoluzione della presente convenzione e la contestuale attivazione del procedimento sanzionatorio di cui al Titolo VII della L.R. 65/2014.

ART. 16 *- Il Soggetto Attuatore potrà svolgere sull'immobile esclusivamente le attività espressamente consentite dal Piano Operativo.*

ART. 17 – SVINCOLO GARANZIA FINANZIARIA

La garanzia finanziaria per le opere di urbanizzazione 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.

La garanzia finanziaria prevista sub 3.4 sarà svincolata dal comune entro 30 giorni dal ricevimento della comunicazione con contestuale dimostrazione, da parte del Soggetto Attuatore, di aver ottenuto l'accreditamento istituzionale regionale e di aver stipulato l'accordo con la competente azienda territoriale del SSN.

ART. 18 - 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 19 – DURATA DELLA CONVENZIONE

La durata e la validità della presente convezione e degli obblighi ivi contenuti è determinata in 10 anni decorrenti dalla stipula.
E' consentito il rinnovo tacito qualora non vi sia alcuna variazione dei soggetti nè delle modalità e della tipologia di attività svolta.
In caso contrario dovrà essere sottoscritta nuova convenzione, per il riconoscimento della pubblica utilità, in caso di qualunque variazione.

ART. 20 – 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. 21 – 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. 22 - 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. 23 PROTOCOLLO DI LEGALITA'

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