

Comune di Prato – Servizio Urbanistica

SCHEMA di ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

Piano attuativo n.354

Variante a P.d.r. n. 206/2008 per cambio di destinazione d'uso di un edificio da Turistico ricettivo a Residenziale

L'anno duemila _____ (_____) il giorno _____ (_____) del mese di _____ in _____, _____, _____, dinanzi a me dottor _____ Notaio in _____, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Notarili Riuniti di Firenze, Pistoia e Prato, si sono costituiti i Signori:

- Caverni Paola
- Caverni Donatella,
- Caverni Emanuela,
- Caverni Roberto Alessandro,
- Caverni Silvia,
- Galli Paola Lucia,

in qualità di proprietari degli immobili posti in Prato, tra Via Egisto Niccoli e Vicolo del Menichino, oggetto del presente atto unilaterale d'obbligo, in seguito denominati nel presente atto "Promotori", persone della cui identità io Notaio sono personalmente certo, i quali, avendone i requisiti di legge, rinunciano con il mio consenso all'assistenza dei testimoni per il presente atto, con il quale detti comparenti, nella spiegata qualità,

Premesso che:

- i Promotori hanno congiuntamente la piena proprietà del complesso immobiliare ex industriale posto in Prato, tra Via Egisto Niccoli, Vicolo del Menichino e Via Balducci, catastalmente rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Prato nel Foglio 63 dalla Particella 340 graffata con la Particella 424 Sub. 2, con la Particella 504 e con la Particella 1499, ed al Catasto Terreni del Comune di Prato nel Foglio 63 da porzione della Particella 89 e da un'area non particellata costituente parte del sedime di Vicolo del Menichino, e precisamente:
 - quanto alle Particelle 340, 424 Sub. 2, 504 e 1499 graffate insieme e all'area non particellata costituente parte del sedime di Vicolo del Menichino Caverni Donatella e Caverni Paola sono proprietarie per la quota di 3/12 (tre dodicesimi) ciascuna, Caverni Emanuela e Caverni Roberto Alessandro sono proprietari per la quota di 2/12 (due dodicesimi) ciascuno e Caverni Silvia e Galli Paola Lucia sono proprietarie per la quota di 1/12 (un dodicesimo) ciascuna;
 - quanto alla Particella 89 Caverni Donatella, Caverni Paola e Caverni Roberto Alessandro sono proprietari per la quota di 2/8 (due ottavi) ciascuno, e Caverni Silvia e Galli Paola Lucia sono proprietarie per la quota di 1/8 (un ottavo) ciascuna;
- in relazione al sopra descritto complesso immobiliare il Consiglio Comunale di Prato con D.C.C. n. 113 del 16/12/2010 ha approvato un Piano di Recupero (il n. 206) per la trasformazione urbanistica dell'area, il quale prevedeva in luogo del fabbricato esistente, la demolizione con ricostruzione di due fabbricati di cinque e sei piani in elevazione con due piani interrati. I due edifici, con al piano terra destinazioni commerciali, prevedevano una specializzazione in residenza (per quattro piani) e a destinazione turistico-ricettiva (per cinque piani) con i seguenti parametri urbanistici; St = 4525 mq.; Sf = 1206,70 mq.; Hmax = 18.60 ml. (blocco Tr); Vol. di progetto totale = 9863 mc.; Sup. coperta di progetto = 599,36 mq.; standard previsti e computati in cessione nella misura di 2630,61 mq.;
- le aree sopra dette in riferimento al R.U. fanno parte del Sub-Sistema L2 "I luoghi centrali alla scala urbana", Schema direttore SD 7, "Intorno a via Valentini";
- i Promotori, con istanza PG 169507 del 20/11/2015, hanno richiesto all'Amministrazione Comunale l'approvazione di una variante al Piano di Recupero n. 206, denominata Piano Attuativo n. 354, per la modifica della destinazione d'uso dei locali destinati ad un uso turistico ricettivo – residence per un uso residenziale, senza la modifica del perimetro del Piano, senza la modifica dei parametri urbanistici a suo tempo approvati già in variante al R.U. esistente e senza riduzione degli standard previsti;
- la richiesta di Piano Attuativo è presentata ai sensi dell'art. 29 delle N.T.A. del R.U. vigente;

- l'Amministrazione Comunale ha ritenuto di promuovere il Piano Attuativo in variante per la riqualificazione dell'area;
- per poter dare attuazione al Piano n. 354 nella versione proposta, si è resa necessaria una variante al Regolamento Urbanistico vigente e al Piano n. 206, contestuale all'approvazione del Piano Attuativo;
- il Piano attuativo n. 354, adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. _____ del _____, ha concluso il proprio iter con la sua approvazione definitiva intervenuta con deliberazione di Consiglio Comunale n. ____ del _____, pubblicata sul BURT n. _____ del _____ oppure ha concluso il proprio iter con la pubblicazione su BURT n. _____ del _____ dell'avviso di cui all'art. 111 comma 5 della L.R. n. 65/2014 con il quale è stato dato atto che non sono pervenute osservazioni, ed è costituito dai seguenti elaborati :
 - 1) -Relazione tecnica;
 - 2)-Documentazione fotografica;
 - 3) -Tav. 1 – EZ01 – Inquadramento generale del Piano;
 - 4) -Tav. 2 – EP01 EP02 – Sistemazione Lotto Piante Distanze;
 - 5)-Tav. 3A – EP02 - Prospetti e Sezioni;
 - 6)- Tav. 3B – EP02 – prospetti e viste 3D;
 - 7) - Tav. 4 – EP03 – verifica permeabilità superfici;
 - 8) -Tav. 5A – EP04 – Calcoli urbanistici;
 - 9) -Tav. 5B - EP04 – Calcoli urbanistici;
 - 10) - Tav. 6 – EP05 EU03 – sistemazioni Lotto Piante Distanze Sezioni Territoriali
 - 11) -Tav. 7- EP06 - Render;
 - 12) -Tav. 8 - ES01 - Sovrapposto;
 - 13) -Tav. 9 - EP02 – Verifica L.n. 13/89;
 - 14) -Tav. 10 - EU03 – rete di smaltimento – rete Enel;
 - 15) - Norme tecniche di attuazione;
 - 16) - Relazione geologica di fattibilità e preliminare caratterizzazione geotecnica;;
 - 17) - Piano di investigazione ai fini dell'analisi dell'integrità ambientale
 - 18) - Documento di valutazione previsionale di clima acustico;
 - 19) - Schema d'atto d'obbligo
- il Piano Attuativo n. 354 prevede la realizzazione a totale cura e spesa dei Promotori di tutte le opere di urbanizzazione previste e compiutamente descritte negli elaborati dello stesso, elencate all'articolo 3 del presente atto;
- con la presentazione dell'istanza di Piano, i Promotori si sono inoltre resi disponibili a cedere gratuitamente al Comune di Prato un'area limitrofa al complesso immobiliare sopra descritto, originariamente non compresa nel perimetro del PdR n. 206, catastalmente distinta al Catasto Terreni di Prato dalla residua porzione della particella 89 del Foglio 63, della quale sono pieni proprietari;
- ai fini dell'attuazione del Piano, i Promotori danno atto che l'intera superficie occupata dal Piano è completamente di loro proprietà;

Tutto ciò premesso, con il presente atto, da valere a tutti gli effetti di legge, i Promotori si impegnano irrevocabilmente per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo a quanto appresso:

ART. 1 - Premesse ed allegati

Le premesse, gli elaborati e la documentazione richiamata, anche se non allegata e comunque conservata, formano parte integrante e sostanziale del presente atto unilaterale d'obbligo.

ART. 2 - Modalità attuative del Piano di Recupero

La trasformazione urbanistica-edilizia degli immobili descritti in premessa avverrà tramite Permesso di Costruire, da redigersi in conformità al Piano Attuativo n. 354 adottato/approvato con deliberazione di

Consiglio Comunale n. _____ del _____ ed alle relative Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) costituenti l'elaborato n. ____ della documentazione del P.A., nonché in conformità alle prescrizioni ed obbligazioni derivanti dal presente atto unilaterale d'obbligo.

ART. 3 - Opere di urbanizzazione

1. I Promotori si obbligano per sé e per eventuali successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, a:

- a) eseguire direttamente a propria cura e spese le opere di urbanizzazione** previste dal Piano Attuativo, insistenti sulle aree descritte alle successive lettere "b)" e "c)", nonché su aree di proprietà comunale esterne al perimetro del Piano e su porzioni immobiliari da trasferire agli enti erogatori dei pubblici servizi, complete e funzionanti in ogni loro aspetto, anche per quanto inerente la realizzazione e/o l'adeguamento degli impianti di intercettazione e smaltimento acque, approvvigionamento idropotabile, illuminazione pubblica, distribuzione energia elettrica e gas metano, rete telefonica, nonché per una adeguata segnaletica stradale verticale ed orizzontale. Le opere, rappresentate nelle Tavole 2, 5B e 10 del Piano che in copia conforme all'originale si allegano al presente atto sotto le lettere _____, consistono in:
 - realizzazione di n. 40 stalli a parcheggio pubblico e delle relative aree stradali di manovra;
 - realizzazione di collegamenti pedonali e di un collegamento ciclo-pedonale;
 - realizzazione delle necessarie reti dei pubblici servizi (fognatura, illuminazione, acquedotto, corrente elettrica, ecc.);
 - realizzazione di giardini e verde pubblico per una superficie di mq. 553,31;
 - adeguamento della rete stradale;
 - realizzazione di un'area pedonale pavimentata di uso pubblico prospiciente Via Egisto Niccoli.
- b) cedere a titolo gratuito al Comune di Prato, con le modalità indicate dal successivo art. 9, le aree su cui insistono le opere di urbanizzazione** previste in cessione dal Piano, libere da pesi, censi, servitù passive, livelli, ipoteche, diritti colonici, trascrizioni passive e vincoli pregiudiziali, previo, ove necessario per individuare le aree urbanizzate, Tipo di Frazionamento catastale da predisporre a cura e spese dei Promotori, per una superficie di circa mq. 2231,78 meglio evidenziata con retino giallo e verde nella Tavola 5B facente parte integrante del Piano e con retino giallo nella planimetria allegata al presente atto sotto la lettera _____ ed individuata al Catasto Terreni del Comune di Prato nel Foglio 63 dall'intera Particella 1499 e da porzione delle Particelle 89, 340, 424 e 504, nonché da un'area non particellata costituente parte del sedime di Vicolo del Menichino, ed al Catasto Fabbricati del medesimo comune nel Foglio 63 da porzione della Particella 340 graffata con la Particella 424 Sub. 2, con la Particella 504 e con la Particella 1499;
- c) mantenere in uso pubblico, secondo le norme del codice civile in materia di servitù prediali e attenendosi alle pattuizioni e condizioni esplicate al successivo art. 3bis, le aree su cui insistono le opere di urbanizzazione** destinate dal Piano a rimanere di proprietà privata ma aperte all'uso pubblico, per una superficie complessiva di circa mq. 507,78 meglio evidenziata con retino celeste e con il numero 18 nella Tavola 5B facente parte integrante del Piano e con retino blu nella planimetria sopra allegata al presente atto sotto la lettera _____ ed individuata al Catasto Terreni del Comune di Prato nel Foglio 63 da porzione delle Particelle 340 e 504 ed al Catasto Fabbricati del medesimo comune nel Foglio 63 da porzione della Particella 340 graffata con la Particella 424 Sub. 2, con la Particella 504 e con la Particella 1499;
- d) rispettare, nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione, la normativa vigente in materia di opere pubbliche, attenendosi, per il reperimento delle ditte esecutrici, alle indicazioni procedurali che saranno fornite, a seguito di apposita richiesta, dai competenti uffici comunali in sede di rilascio del titolo abilitativo edilizio;**
- e) cedere al Comune, senza alcun altro corrispettivo se non lo scomputo di cui ai successivi punti previsto dalla normativa edilizia di cui in prosieguo, le opere di urbanizzazione realizzate, descritte alla precedente lettera "a)", limitatamente a quelle su aree previste in cessione all'A.C. o su aree già di proprietà comunale. La cessione dovrà avvenire con le modalità indicate dal successivo art. 9;**
- f) presentare in sede di richiesta di Permesso di Costruire, il progetto tecnico economico definitivo delle opere di urbanizzazione, redatto in conformità agli elaborati del Piano allegati alla D.C.C. n. _____ del _____ e in base alle indicazioni che saranno fornite, a seguito di apposita richiesta, dai competenti servizi del Comune di Prato, completo di perizia di stima delle opere e di comunicazioni aggiornate degli enti erogatori, che consenta il completo esame, il rilascio del parere favorevole e l'approvazione da parte dei competenti uffici comunali;**
- g) presentare ai fini del rilascio del Permesso di Costruire, a copertura della completa e corretta**

esecuzione delle opere di urbanizzazione e della cessione gratuita o asservimento all'uso pubblico dei relativi sedimi, idonea garanzia finanziaria di cui al successivo art. 10;

- h) **realizzare tali opere secondo il progetto tecnico economico definitivo** approvato da parte dei competenti Servizi del Comune di Prato, nel rispetto della legislazione e normativa tecnica vigente o eventualmente intervenuta successivamente al presente atto, nonché degli specifici disciplinari e regolamenti vigenti e delle indicazioni che forniranno i Servizi comunali competenti per materia o gli Enti erogatori di ciascun servizio, opportunamente contattati;
- i) **osservare e fare osservare** norme e regolamenti sulla tutela, la protezione, l'assicurazione e l'assistenza dei lavoratori;
- j) **eseguire** a propria cura e spese i necessari collaudi tecnici e a **presentare** ai competenti uffici comunali tutti i documenti e le certificazioni necessari all'ottenimento della convalida delle opere ed alla successiva cessione gratuita e asservimento all'uso pubblico delle relative aree di sedime, secondo quanto previsto dal successivo art. 8;
- k) **versare** al Comune di Prato all'atto del ritiro del Permesso di Costruire, con le modalità ed i tempi da questo previsti:
 - il saldo eventualmente derivante dalla differenza tra il contributo di cui all'art. 184 della L.R. n. 65/2014 commisurato agli oneri di urbanizzazione ordinari e l'importo massimo scomputabile delle opere di urbanizzazione poste a carico dei Promotori ed elencate alla precedente lettera "a)", limitatamente a quelle previste in cessione all'Amministrazione Comunale.
 - il contributo di cui all'art. 185 della L.R. n. 65/2014, commisurato al costo di costruzione. I contributi che precedono verranno determinati secondo la disciplina vigente al momento del rilascio del Permesso di Costruire.
 - il contributo straordinario di urbanizzazione di cui all'art. 16 c. 4 lett. d-ter) del D.P.R. n. 380/2001, determinato nel complessivo importo di Euro 200.000 (duecentomila);
- l) **versare all'Amministrazione Comunale gli oneri di urbanizzazione** ordinari a conguaglio nel caso in cui l'importo delle opere di urbanizzazione, collaudate positivamente, sia inferiore all'importo scomputato;

2. **La cessione delle aree**, la realizzazione e la cessione delle opere di urbanizzazione e i contributi da versare al Comune, di cui al presente articolo, sono assorbenti di quanto previsto al 1° e 2° punto del 5° comma dell'art. 28 della L. 17.08.1942 n.1150 ed all'art. 115 della L.R. n. 65/2014, nonché all'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001.

ART. 3bis - Opere di urbanizzazione destinate a rimanere di proprietà privata ma aperte all'uso pubblico

1. **Relativamente alle aree interessate** dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al precedente articolo che il Piano prevede rimangano di proprietà privata e ne sia garantito l'uso pubblico, i Promotori, anche ai sensi delle disposizioni dell'art. 30 c. 7 delle N.T.A. del vigente Regolamento Urbanistico, si impegnano per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo a:
- **mantenere in uso pubblico**, secondo le norme del codice civile in materia di servitù prediali, le aree di cui alla lettera "c)" del comma 1 del precedente art. 3, su cui insistono le opere di urbanizzazione non previste in cessione dalla presente convenzione ma da asservire all'uso pubblico;
 - **costituire formalmente e trascrivere servitù di uso pubblico** sulle aree in oggetto, una volta realizzate e convalidate le relative opere, con le stesse modalità, condizioni, tempi e con lo stesso atto pubblico notarile di cui alla lettera "b)" del comma 1 del precedente art. 3 e di cui al successivo art. 9;
 - **non variare la destinazione d'uso** delle aree in parola;
 - **gestire direttamente, sostenendone interamente i costi**, le opere realizzate, garantendo alla cittadinanza il diritto di accesso e di utilizzo indiscriminato delle 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;
 - **adempiere, a propria cura e spese**, alla vigilanza, al controllo e alla custodia delle aree;
 - **garantire l'efficienza, l'integrità e la pulizia delle opere** a propria cura e spese, facendosi carico della manutenzione ordinaria e straordinaria delle stesse, della riparazione e del ripristino di eventuali deterioramenti causati anche dall'uso, anche in seguito alla stipulazione dell'atto pubblico di 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 delle opere per eventuali danni a terzi, stipulando, successivamente all'apertura all'uso pubblico delle aree, apposita polizza assicurativa;
2. **I Promotori riconoscono all'Amministrazione comunale** il potere di verificare mediante proprio personale incaricato la rispondenza della gestione delle aree ai criteri e condizioni di cui al presente articolo, e di adottare, in sede di autotutela, i provvedimenti necessari ad assicurare l'indiscriminata fruibilità delle stesse;
 3. **La violazione anche di uno solo degli obblighi** di corretta gestione delle aree di cui al presente articolo comporterà l'applicazione, previa diffida ad adempiere entro un congruo termine, di una penale fino alla misura del 5% del valore risultante dalla perizia estimativa di queste opere di urbanizzazione presentata in sede di rilascio del Permesso di Costruire ai fini della prestazione della corrispondente garanzia finanziaria.
 4. **La durata della validità delle obbligazioni** di cui al presente articolo è pattuita a tempo indeterminato; essa comunque avrà termine a seguito di modifica del Regolamento Urbanistico che preveda una diversa destinazione per le aree asservite, al momento dell'adeguamento a questa;
 5. **La progettazione, la realizzazione e la convalida** di queste opere, per quanto non diversamente pattuito nel presente articolo, seguirà la disciplina generale prevista dal presente atto d'obbligo per le opere di urbanizzazione, fatta eccezione per la necessità di quantificazione del loro costo di costruzione che non costituisce importo scomputabile dal contributo ex art. 184 L.R. n. 65/2014.

ART. 4 - Progettazione delle opere di urbanizzazione

1. **Le opere di urbanizzazione primaria** elencate e descritte al precedente art. 3 dovranno essere abilitate mediante Permesso di Costruire, da richiedere nei termini di validità del Piano Attuativo. La richiesta dovrà essere completa di tutti gli elaborati previsti dal vigente Regolamento Edilizio Comunale, approvato con delibera di C.C. n. 13 del 27/02/2014 e successive modifiche ed integrazioni, e dal presente atto d'obbligo, salvo altre integrazioni che i competenti uffici comunali riterranno di volta in volta necessarie.
2. In particolare **la richiesta di Permesso di costruire dovrà contenere** il progetto tecnico economico definitivo delle opere di urbanizzazione, redatto in conformità agli elaborati del Piano allegati alla D.C.C. n. _____ del _____ ed in base alle indicazioni che saranno fornite dai competenti Servizi del Comune di Prato, composto da relazione tecnico-descrittiva, elaborati grafici plano-altimetrici di progetto, planimetria delle aree da cedere e da asservire all'uso pubblico, perizia di stima delle opere ammesse allo scomputo e delle altre opere da garantire, comunicazioni aggiornate degli enti erogatori e copia conforme all'originale del presente atto e da tutti i documenti previsti dalla vigente normativa in materia e dai vigenti regolamenti comunali, tale da consentire il completo esame, il rilascio del parere favorevole e l'approvazione da parte dei competenti uffici comunali;
3. **Il progetto** tecnico economico definitivo dovrà in particolare contenere una perizia estimativa del costo di costruzione delle opere di urbanizzazione previste in cessione al Comune di Prato, valida ai fini dello scomputo, redatta con riferimento al prezzario comunale vigente, che in sede di istruttoria del titolo edilizio sarà verificata e convalidata dai competenti servizi del Comune di Prato, i quali procederanno alla quantificazione degli importi da scomputare dal contributo relativo agli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 184 della L.R. n. 65/2014. L'importo scomputabile non comprende il valore delle aree previste a funzioni pubbliche e da cedere al Comune di Prato.
4. **Lo scomputo sarà** operato per un importo massimo corrispondente all'ammontare degli oneri di urbanizzazione ordinari, salvo l'obbligo per i Promotori di corrispondere il conguaglio nel caso in cui quest'ultimo ammontare risulti superiore all'importo scomputabile. Qualsiasi altra ulteriore pretesa, per qualsiasi ragione o titolo, ivi comprese variazioni dei prezzi, difficoltà sopravvenute o altre cause, è tassativamente esclusa dallo scomputo, fatto salvo quanto previsto al successivo art. 6 c. 7. Tra lo scomputo degli oneri e l'obbligazione di realizzare e cedere le opere di urbanizzazione non vi è alcun nesso di corrispettività. I Promotori si impegnano a realizzare e cedere tutte le opere previste in cessione dal Piano anche nel caso in cui il loro costo di costruzione superi l'importo degli oneri di urbanizzazione ordinari.

ART. 5 - Obbligazioni specifiche in relazione all'intervento

I Promotori del Piano di Recupero si obbligano per sé e per loro eventuali aventi causa a qualsiasi titolo, a:

1. Redigere un apposito Piano di Investigazione, approvato dall'ente competente in materia, che escluda o meno la bonifica dell'area. Il Piano di Investigazione, alla cui redazione sono subordinati gli interventi edilizi, dovrà comprendere tutto il sito produttivo, compresi eventuali pozzi presenti nell'area.
2. Cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale, nei termini e con le stesse modalità, condizioni e garanzie di cui al successivo art. 9, l'area esterna al perimetro del Piano catastalmente distinta al Catasto Terreni del Comune di Prato da porzione di circa mq. 108,91 della Particella 89 del Foglio 63, meglio evidenziata con retino fucsia e con i numeri 19, 20 e 21 nella Tavola 5B facente parte integrante del Piano e con reticolo magenta nella planimetria sopra allegata al presente atto sotto la lettera _____, previa realizzazione a perfetta regola d'arte e convalida degli interventi di apposizione di segnaletica orizzontale e/o verticale che saranno prescritti in sede edilizia dal competente Servizio Mobilità ed Infrastrutture. Alla realizzazione delle opere in parola ed alla cessione gratuita della sopra descritta area si applicano le prescrizioni dettate dal presente atto unilaterale d'obbligo in relazione alla realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione, inclusa la necessità di presentare un'apposita garanzia finanziaria il cui importo comprenda anche il valore del terreno, con la precisazione che il loro costo di realizzazione non potrà essere scomputato dagli oneri di urbanizzazione dovuti.

ART. 6 - Esecuzione delle opere di urbanizzazione

1. **La realizzazione delle opere di urbanizzazione** previste in cessione al Comune di Prato di cui al precedente art. 3, trova esclusivo titolo negli articoli 28 della legge urbanistica, nell'art. 16 del D.P.R. n. 380/01 e negli art. 115 e 191 della L.R. n. 65/2014.
2. **Le opere dovranno** essere eseguite conformemente al progetto tecnico economico definitivo delle opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 4, esaminato favorevolmente ed approvato da parte dei competenti Servizi comunali, nel rispetto della legislazione e normativa tecnica vigente o eventualmente intervenuta successivamente al presente atto, nonché allo specifico disciplinare tecnico comunale vigente ed alle indicazioni che forniranno gli Uffici comunali competenti per materia o gli Enti erogatori di ciascun servizio, opportunamente contattati.
3. **Le aree oggetto di urbanizzazione** previste in cessione all'A.C. non dovranno presentare sottostanti strutture private, quali ad esempio pozzetti, fosse biologiche, scarichi privati, interrati, griglie di aerazione, ecc.. Ove l'acquisizione anche parziale della piena e libera proprietà di dette aree non fosse possibile in considerazione dell'esistenza di siffatte strutture, la garanzia finanziaria di cui al successivo art. 10 non potrà essere svincolata, ma soltanto ridotta nel suo ammontare, qualora il Comune di Prato lo ritenesse ammissibile in considerazione del corretto e tempestivo adempimento delle obbligazioni assunte con il presente atto, fino a quando i Promotori o i loro aventi causa non avranno versato all'A.C. la corrispondente quota degli oneri di urbanizzazione di cui al precedente art. 3, scomputati in ragione dell'esecuzione su di esse di opere di urbanizzazione, e non avranno costituito formalmente e trascritto, a propria integrale cura e spese, servitù di uso pubblico sulla porzione di tali aree gravata da siffatte strutture, una volta realizzate e convalidate le relative opere, con le stesse modalità, condizioni, tempi e con lo stesso atto pubblico notarile di cui alla lettera "b)" del comma 1 del precedente art. 3 e di cui al successivo art. 9. In tale ipotesi, considerato che le aree asservite rimarranno di proprietà privata, l'efficienza, la manutenzione e la pulizia di dette opere saranno a completo carico dei Promotori e dei loro eventuali aventi causa, anche in seguito alla formale costituzione della servitù di uso pubblico, come pure sarà a loro carico la responsabilità civile per eventuali danni a terzi.
4. **L'esecuzione delle opere** a perfetta regola d'arte dovrà avvenire nei tempi fissati dall'atto abilitativo, secondo le modalità e le fasi scandite dall'art. 36 del Regolamento Edilizio.
5. **Nel corso dei lavori** il Comune di Prato potrà verificare la corrispondenza delle opere ed il rispetto degli obblighi assunti con il presente atto, mediante sopralluoghi periodici da parte di Funzionari dei propri competenti uffici.
6. **L'efficienza, la manutenzione e la pulizia** delle opere realizzate saranno a completo carico dei

Promotori e loro eventuali aventi causa fino a quando le opere stesse, regolarmente ultimate e convalidate, non saranno prese in carico dall'A.C. mediante emanazione di apposita ordinanza, a seguito della quale sarà trasferito al Comune di Prato l'onere della manutenzione ordinaria. Relativamente alle opere realizzate su aree previste in cessione all'A.C., con il definitivo passaggio di proprietà delle opere con i relativi sedimi verrà trasferito al Comune anche l'onere della manutenzione straordinaria delle opere nonché ogni responsabilità connessa all'uso delle stesse, inclusa la responsabilità civile per eventuali danni a terzi, che fino a tale momento sarà a carico dei Promotori. Considerato che le opere di urbanizzazione primaria realizzate sulle aree di cui al comma 1 lettera "c)" del precedente articolo 3 rimarranno di proprietà privata dei Promotori o dei loro eventuali aventi causa, l'efficienza, la manutenzione e la pulizia di dette opere sarà a completo carico degli stessi Promotori e loro eventuali aventi causa, anche in seguito alla formale costituzione della servitù di uso pubblico, come pure sarà a loro carico la responsabilità civile per eventuali danni a terzi.

- 7. I Promotori si obbligano** inoltre a apportare quelle modifiche di carattere non sostanziale e quelle integrazioni che i Servizi tecnici comunali o gli Enti erogatori dei pubblici servizi reputeranno necessarie in funzione dell'effettivo stato dei luoghi (anche ipogei), senza acquistare il diritto a rimborsi o ulteriori scomputi, purché tali modifiche ed integrazioni siano rese necessarie dalla correzione di errori o carenze progettuali, da intervenute innovazioni normative o da esigenze di pubblica sicurezza.

ART. 7 - Varianti in corso d'opera alle opere di urbanizzazione

- 1. Le eventuali varianti in corso d'opera** alle opere di urbanizzazione riguardanti modifiche esecutive di dettaglio e le varianti non incidenti sulle caratteristiche tecnico-economiche delle opere stesse, costituiranno automatico aggiornamento del presente atto unilaterale d'obbligo.
- 2. Laddove la variante** non comporti sostanziali rettifiche al quadro tecnico-economico delle opere di urbanizzazione, con particolare riferimento alle superfici interessate dalla realizzazione di tali opere, non sarà necessario modificare il presente atto unilaterale d'obbligo. In caso contrario, o in presenza di consistenti variazioni della natura e/o qualità delle opere, saranno invece apportate le dovute modifiche e integrazioni alla presente convenzione, con spese interamente a carico del Promotore, nell'ambito della necessaria variante edilizia.

ART. 8 - Collaudo delle opere di urbanizzazione

1. I Promotori si impegnano a:

- **far eseguire a propria cura e spese** i necessari collaudi tecnici ed impiantistici (collaudi statici, elettrici, elettromeccanici, idraulici, dei sottoservizi, del verde pubblico) delle opere di urbanizzazione realizzate, da parte di soggetti aventi i necessari requisiti secondo la vigente normativa legislativa ed i vigenti Regolamenti comunali;
- **richiedere** ai competenti servizi comunali, entro i termini di validità del titolo edilizio e comunque antecedentemente all'effettivo utilizzo degli immobili destinati a funzioni private, il collaudo e la convalida delle opere ultimate, allegando i certificati di collaudo tecnici, elettrici, elettromeccanici, idraulici e dei sottoservizi, i frazionamenti catastali necessari per la cessione delle aree di sedime al Comune e tutte le altre attestazioni, certificazioni e dichiarazioni di conformità richieste dalla normativa e dai disciplinari vigenti in materia, necessarie ad ottenere la convalida delle opere;
- **eliminare difetti e/o difformità** rispetto ai progetti eventualmente rilevati in sede di convalida e a riparare e completare le opere secondo le risultanze del collaudo, consapevole che, una volta trascorso il termine all'uopo prescritto dai competenti servizi comunali senza che l'esecutore delle opere vi abbia provveduto, il Comune avrà diritto di fare eseguire i lavori direttamente, avvalendosi della garanzia di cui al successivo art. 10 c. 1.

2. I Promotori prendono inoltre atto che:

- **La convalida delle opere**, verificato il collaudo con esito positivo di tutte le opere previste dal Piano, sarà effettuata dai competenti servizi del Comune di Prato su richiesta dei Promotori entro il termine previsto dal vigente Regolamento comunale per il procedimento amministrativo, attualmente pari a _____ giorni dalla relativa istanza. I Promotori dovranno allegare alla richiesta tutti i predetti certificati di collaudo tecnici, elettrici, elettromeccanici, idraulici e dei sottoservizi, i frazionamenti catastali necessari per la cessione dell'area di sedime al Comune e tutte le altre attestazioni, certificazioni e dichiarazioni di conformità richieste dalla normativa e dai disciplinari vigenti in materia.

- **Il Comune si riserva la facoltà** di procedere al collaudo ed alla convalida parziale delle opere di urbanizzazione, a seguito dell'acquisizione dei relativi collaudi tecnici ed attestazioni, nonché alla presa in consegna provvisoria, unicamente per lotti funzionali, funzionanti e collaudati. Nelle more del collaudo finale, le opere di urbanizzazione regolarmente ultimate potranno essere prese in consegna dal Comune, mediante sottoscrizione di apposito verbale di presa in consegna provvisoria o emanazione di apposita ordinanza, anche per singoli lotti funzionali, funzionanti e collaudati. Ferma restando la responsabilità dei Promotori per eventuali difetti o difformità di esecuzione, con la sottoscrizione di tale verbale o l'emanazione di tale ordinanza verrà trasferito al Comune l'onere della manutenzione ordinaria relativamente alle opere previste in cessione dalla presente convenzione.
- **Con il definitivo passaggio di proprietà** delle opere di urbanizzazione con i relativi sedimi non già di proprietà comunale previsti in cessione, verrà trasferito al Comune di Prato anche l'onere della manutenzione straordinaria delle opere, nonché ogni responsabilità connessa all'uso delle stesse, ferma restando la garanzia decennale sull'esecuzione delle medesime di cui all'art. 1669 del Codice Civile, che avrà decorrenza a partire dalla data di emissione del provvedimento di convalida, mentre relativamente alle aree e alle opere che resteranno di proprietà privata ma destinate all'uso pubblico, di cui al c. 1 lettera "c)" del precedente art. 3, la manutenzione e la responsabilità civile connessa all'uso delle stesse faranno carico ai Promotori e loro eventuali aventi causa anche successivamente alla stipulazione dell'atto di costituzione della servitù di uso pubblico di cui al precedente art. 3bis.
- **Il Comune si riserva la facoltà** infine di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e a quanto altro si renda necessario fino alla definitiva acquisizione o asservimento all'uso pubblico delle stesse, in sostituzione dei Promotori ed a spese dei medesimi, rivalendosi sulla garanzia finanziaria di cui al successivo art. 10 c. 1, salva la rivalsa con le modalità di legge per maggiori spese, quando gli stessi Promotori non vi abbiano provveduto nei tempi previsti.

ART. 9 - Cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione

1. Le aree destinate alle urbanizzazioni previste in cessione dalla presente convenzione e le opere su di esse realizzate e funzionanti a perfetta regola d'arte, individuate e descritte rispettivamente alle lettere "b)" e, tra maggior consistenza, "a)" del comma 1 del precedente articolo 3, risultanti da idoneo tipo di frazionamento da redigere preventivamente a cura dei Promotori, saranno cedute all'Amministrazione Comunale senza alcun altro corrispettivo se non lo scomputo di cui al precedente art. 4, anche se il costo di realizzazione delle stesse dovesse eventualmente superare, oltre i limiti previsti dall'art. 1538 del codice civile, quello preventivamente determinato in fase di scomputo. Contestualmente a tale cessione, le aree su cui insistono le opere di urbanizzazione destinate dalla presente convenzione a rimanere di proprietà privata ma aperte all'uso pubblico e le opere realizzate su di esse, funzionanti a perfetta regola d'arte, individuate e descritte rispettivamente alla lettera "c)" e, tra maggior consistenza, "a)" del comma 1 del precedente art. 3, saranno invece oggetto di formale asservimento all'uso pubblico.
2. **La cessione** e l'asservimento all'uso pubblico **avverranno 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 alla stipulazione. Le spese complessive resteranno interamente a carico dei Promotori e loro eventuali aventi causa.
3. **Resta salva la facoltà del Comune** di chiedere in qualsiasi momento, anche prima dell'avvenuta esecuzione e convalida delle opere, la cessione delle aree.
4. **Nel caso di mancato adempimento** nei termini dell'obbligo di cessione, il Comune di Prato potrà espropriare le aree senza obbligo di pagamento delle indennità di espropriazione, alle quali i Promotori per sé e suoi eventuali aventi causa rinunciano essendo esse assorbite dai vantaggi economici derivanti dal presente atto unilaterale d'obbligo. A tal fine, i Promotori riconoscono che l'approvazione del Piano Attuativo, avvenuta con D.C.C. n. _____ del _____, oppure divenuta efficace, ai sensi dell'art. 111 comma 5 della L.R. n. 65/2014, con la pubblicazione sul B.U.R.T. n. _____ del _____ dell'avviso che ha dato atto che non sono pervenute osservazioni], ha costituito 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 ai Promotori e ai loro aventi causa. 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 successivo art. 10 c. 1, salva la rivalsa con le modalità di legge per maggiori spese in caso di somme esuberanti l'importo garantito.

5. **Le cessioni saranno** fatte ed accettate a misura, ovvero a corpo laddove non è indicata la superficie corrispondente, nello stato di fatto in cui gli appezzamenti 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.
6. **Al momento della cessione** i Promotori e loro eventuali aventi causa dovranno garantire la libertà dei beni ceduti da pesi, censi, servitù passive, livelli, ipoteche, diritti colonici, trascrizioni passive e vincoli pregiudiziali, obbligandosi a rilevare e difendere il Comune in ogni caso di evizione o molestia a norma di legge.

ART. 10 - Garanzie finanziarie

1. **A garanzia della completa esecuzione a** perfetta regola d'arte e cessione o asservimento all'uso pubblico delle opere di urbanizzazione descritte ai precedenti articoli con i relativi sedimi non già di proprietà comunale, i Promotori, contestualmente al rilascio del Permesso di Costruire, dovranno produrre in favore del Comune di Prato cauzione finanziaria mediante idonea fidejussione assicurativa o bancaria o idoneo contratto autonomo di garanzia d'ammontare corrispondente alla somma dell'importo della perizia estimativa del costo di costruzione delle opere di urbanizzazione previste in cessione dal Piano redatta ai fini dello scomputo di cui al precedente art. 4 c. 3, dell'importo della perizia di cui al precedente art. 3bis c. 5 e dell'importo della perizia delle opere e della relativa area di insistenza di cui al precedente art. 5 c. 2, moltiplicata per il coefficiente 1,1 (uno virgola uno).
2. **La garanzia** dovrà possedere i seguenti requisiti:
 - a. essere emessa da primaria compagnia assicurativa o da istituto di credito o da intermediario finanziario iscritto nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del D.Lgs. 385/93;
 - b. essere espressamente prestata a copertura dei costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione e di acquisizione ed asservimento all'uso pubblico delle relative aree di sedime;
 - c. essere escutibile a prima richiesta con ogni eccezione rimossa, in deroga all'art. 1945 c.c.;
 - d. riportare esplicita rinuncia nei confronti della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 c.c. sia ai termini di cui all'art. 1957, commi 1 e 2 c.c.;
 - e. essere escutibile entro 15 giorni mediante semplice richiesta scritta del Comune di Prato;
 - f. essere intestata a tutti gli obbligati;
 - g. constare di certificazione notarile attestante le generalità di chi firma ed il suo titolo ad impegnare l'azienda che presta la garanzia.
 - h. conservare validità fino alla liberatoria comunicazione di svincolo da parte del Comune di Prato.
3. **La garanzia finanziaria** sarà svincolata su richiesta dei Promotori dopo che l'Amministrazione Comunale avrà accertato l'avvenuta esecuzione a perfetta regola d'arte di tutte le opere di urbanizzazione previste dal Piano e ricevuto in proprietà o formalmente asservito all'uso pubblico le relative aree di insistenza non già di proprietà comunale. La parziale esecuzione delle opere e la parziale cessione ed asservimento all'uso pubblico delle aree non daranno diritto allo svincolo della fidejussione, che rimarrà in essere fino al collaudo con esito positivo ed alla convalida di tutte le opere previste nel Piano, la cessione al Comune delle opere e delle aree di cui alla lettera "b)" del c.1 del precedente art. 3 e la costituzione di servitù di uso pubblico relativamente alle aree di cui alla lettera "c)" del c. 1 del precedente art. 3, salva la riduzione del suo importo qualora, su richiesta dei Promotori, il Comune di Prato lo ritenesse possibile avuto riguardo alla puntualità dell'esecuzione delle opere ed al corretto adempimento degli obblighi tutti assunti dai Promotori o aventi causa. Nel caso che non venisse ottemperato a quanto sopra nei termini previsti e/o ottemperato soltanto in parte, o non venissero rispettate nel corso dei lavori le prescrizioni impartite dai competenti Servizi comunali, e ciò risultasse a seguito di formale contestazione del Comune, i Promotori autorizzano fin d'ora l'Amministrazione Comunale ad eseguire od a far eseguire direttamente le opere mancanti o quelle non eseguite correttamente, secondo il progetto approvato, e ad attivare la procedura espropriativa di cui all'art. 9 c. 4 per l'acquisizione coattiva delle aree previste in cessione. Verificandosi tale ipotesi sarà utilizzata dal Comune, previo incameramento della stessa, la garanzia finanziaria prestata, salvo la facoltà dell'Amministrazione Comunale della rivalsa sui Promotori nei modi e con i privilegi delle imposte dirette, nel caso in cui la somma prestata a garanzia non risultasse sufficiente a coprire le spese sostenute.
4. **In caso di trasferimento** anche parziale della proprietà dell'area interessata dal Piano Attuativo, le garanzie già prestate dai Promotori non verranno meno e non potranno essere estinte o ridotte se non dopo che i successivi aventi causa a qualsiasi titolo avranno prestato a loro volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

ART. 11 - Edificazione lotti con funzioni private

1. L'edificazione degli immobili destinati a funzioni private potrà avvenire mediante richiesta di un unico Permesso di Costruire.
2. La richiesta di Permesso di Costruire dovrà essere completa di tutti gli elaborati previsti dal vigente Regolamento Edilizio comunale, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 27 Febbraio 2014, e dal presente atto unilaterale d'obbligo, salvo altre integrazioni che si rendessero di volta in volta necessarie.
3. Il rilascio del Permesso di Costruire è comunque subordinato all'esistenza o all'impegno alla contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria riferite all'intero Piano, secondo la tempistica indicata dall'art. 36 del vigente Regolamento Edilizio. Nel caso in cui le opere non siano state ancora realizzate e quindi vi sia soltanto l'impegno a realizzarle, la richiesta del Permesso di Costruire dovrà contenere il progetto tecnico economico definitivo delle opere di urbanizzazione definito al precedente art. 4 ed assolvere a tutte le prescrizioni, azioni ed adempimenti di cui ai precedenti articoli.
4. I lavori di costruzione dovranno iniziare ed essere ultimati entro i termini fissati dall'atto abilitativo.
5. L'effettiva utilizzazione delle edificazioni destinate a funzioni private è comunque subordinata alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione previste dal Piano. Pertanto tali immobili non potranno essere utilizzati prima dell'ultimazione e della convalida delle opere urbanizzative e fino a tale momento per essi non potranno essere certificate l'agibilità e l'abitabilità.

ART. 12 - Sanzioni per inadempienze

Fatto salvo quanto previsto ai precedenti articoli per le inadempienze relative alla esecuzione delle opere di urbanizzazione, in caso di inosservanza delle norme vigenti o degli impegni assunti con il presente atto, i Promotori saranno assoggettati alle sanzioni penali ed amministrative previste dalla normativa vigente con particolare riferimento al Titolo VII della L.R. n. 65/2014 ed al D.Lgs. n. 50/2016.

ART. 13 - Obbligo di rispetto della normativa in materia di appalti pubblici

1. I Promotori si impegnano a rispettare, nell'attuazione del P.A. n. 354, la normativa in materia di contratti e appalti pubblici, di realizzazione delle opere pubbliche e di tracciabilità dei relativi flussi finanziari, con particolare riferimento al D.Lgs. n. 50/2016 ed alla L. n. 136/2010, attenendosi, per il reperimento delle ditte esecutrici dei lavori, alle indicazioni procedurali che saranno fornite, a seguito di apposita richiesta, dai competenti uffici comunali in sede di rilascio dei titoli abilitativi edilizi, in considerazione della normativa a quel momento vigente.
2. In ogni caso, per l'esecuzione dei lavori oggetto del presente atto unilaterale d'obbligo, i Promotori dovranno utilizzare imprese qualificate ai sensi della vigente normativa e dovranno osservare e fare osservare, verificandone l'osservanza, mediante inserimento di apposita clausola nel contratto d'appalto, le norme legislative ed i regolamenti sulla tutela, la protezione, l'assicurazione e l'assistenza dei lavoratori, nonché le prescrizioni del contratto nazionale di lavoro, anche con riguardo a quanto stabilito in materia di subappalto, il quale comunque non potrà essere integrale.
3. L'osservanza di cui sopra è compito e responsabilità dei Promotori, restando comunque salva la facoltà del Comune di procedere in qualsiasi momento alla relativa verifica. In sede edilizia potrà essere richiesta dagli uffici comunali apposita dichiarazione sostitutiva attestante il rispetto delle norme vigenti in materia di opere pubbliche, e richiesta altresì la produzione di idonea documentazione giustificativa, tra cui lo schema dei relativi contratti di appalto, i dati dell'aggiudicatario e la dimostrazione del possesso in capo ad esso dei necessari requisiti di ordine generale, di idoneità professionale e di capacità tecnico-economica.

ART. 14 - Variazione disciplina urbanistica

I Promotori riconoscono al Comune di Prato la facoltà di mutare, entro il termine di validità del Piano Attuativo oggetto della presente convenzione, la disciplina urbanistica del comprensorio interessato dallo stesso Piano, ove intervengano particolari e comprovati motivi di interesse pubblico.

ART. 15 - Trascrizione dell'Atto

1. I Promotori dichiarano e riconoscono di stipulare il presente atto unilaterale d'obbligo per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo e, pertanto, mentre si impegnano a trasferire ad eventuali aventi causa gli impegni, servitù, vincoli, obbligazioni ed oneri reali da essi portati, mediante inserimento di apposita clausola negli atti di trasferimento totale o parziale della proprietà, ne autorizzano la trascrizione a favore del Comune di Prato e contro essi medesimi, con esonero per il Conservatore dei Registri Immobiliari di Prato da ogni responsabilità al riguardo.
2. Eventuali clausole contrarie di vendita non avranno efficacia nei confronti del Comune.

ART. 16 - Validità del Piano e delle obbligazioni convenzionali

1. Come stabilito con D.C.C. n. ____ del _____, la validità del Piano Attuativo n. 354, cui si riferisce il presente atto unilaterale d'obbligo, ovvero sia il termine entro cui il Piano stesso dovrà essere realizzato ai sensi dell'art. 110 della L.R. n. 65/2014, sarà di 5 (cinque) anni decorrenti dalla data di pubblicazione sul B.U.R.T. dell'avviso di cui all'art. 111 comma 5 della L.R. n. 65/2014, pubblicazione avvenuta il _____, momento a partire dal quale il Piano ha acquisito efficacia, la quale pertanto verrà meno il _____. Successivamente per la parte che non avrà avuto attuazione si applicheranno le previsioni di cui all'art. 110 della L.R. n. 65/2014.
2. Il decorso del predetto termine non toglierà efficacia alle obbligazioni assunte dai Promotori ed alle garanzie finanziarie prestate a copertura dell'adempimento di impegni ed obblighi nascenti dal presente atto, le quali conserveranno validità fino alla formale comunicazione di svincolo da parte del Comune di Prato.

ART. 17 - Salvaguardia diritti di terzi

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

ART. 18 - Spese

1. Le spese e tasse tutte inerenti e conseguenti al presente atto unilaterale d'obbligo, comprese quelle delle copie del presente atto e del duplo della nota di trascrizione per il Comune, sono a carico dei Promotori, i quali richiedono ogni beneficio di legge ad esso applicabile e si impegnano a trasmettere, entro e non oltre 30 giorni dalla data di registrazione, copia del presente atto al Comune di Prato - Servizio Urbanistica.
2. Saranno a carico dei Promotori o dei loro aventi causa anche le spese e gli oneri, sia notarili sia tecnici, per la cessione dei terreni e delle opere al Comune e per l'asservimento delle opere e delle relative aree all'uso pubblico.

ART. 19 - Accettazione delle condizioni generali di contratto

I Promotori dichiarano di sottoscrivere ed approvare specificatamente, ai sensi del secondo comma dell'art. 1341 del Codice Civile, le clausole e le condizioni contenute negli articoli 1, 2, 3, 3bis, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 e 18 del presente atto.

