

**Comune di Prato - Servizio Urbanistica  
Schema per la redazione di:**

**ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO  
PER L'ATTUAZIONE DEL P.A. N. 341**

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 costituisce il/la signor/ra  
\_\_\_\_\_ domiciliato per la carica presso la sede della società, in  
rappresentanza della società "UNICOOP FIRENZE Società Cooperativa", con sede in Firenze, Via Santa  
Reparata 43, con numero di iscrizione nel Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio di Firenze,  
codice fiscale e partita IVA 00407780485, autorizzato/a alla firma del presente atto in virtù di -----  
-----; società proprietaria dell'immobile posto in Prato, località  
Capezzana, Via di Reggiana, oggetto del Piano Attuativo n. 341, in seguito denominata nel presente atto  
"Promotore"; persona della cui identità io \_\_\_\_\_ sono personalmente certo, la quale,  
avendone i requisiti di legge, rinuncia con il mio consenso all'assistenza dei testimoni per il presente atto,  
con il quale

**PREMESSO:**

- che il sopra generalizzato Promotore Unicoop Firenze Soc. Coop. ha a tutt'oggi la proprietà e la disponibilità dei terreni e degli edifici siti in Prato, località Capezzana, distinti al Catasto Terreni del Comune di Prato, nel foglio di mappa 59, dalle particelle 1902, 1903 (fabbricato commerciale), 1904, 1905, 1906, 1907, 1891 (cabina enel/consegna energia elettrica) e al catasto Fabbricati nel foglio 59, particelle 1903, 1905, 1904, 1891 sub 1 e 2;
- che tali immobili risultano pervenuti in proprietà al Promotore con atto di compravendita dalla società "ERIFIN IMMOBILIARE S.R.L." a rogito del Notaio Antonino Poma in data 22 ottobre 2009 Repertorio n. 229541/8209, registrato a Firenze il 26 ottobre 2009 al n. 10792 serie 1T e trascritto a Prato il 27 ottobre 2009 al n. 6993 di R.P.;
- che il Promotore, come sopra generalizzato, dà atto che l'intera superficie occupata dal Piano è di sua proprietà;
- che, in relazione ai sopra descritti immobili, il precedente proprietario, la società Erifin Immobiliare S.R.L., con istanza P.G. n. 85778 del 20 giugno 2008 (P.E. n. 1936/2008), richiese il Permesso di Costruire per l'edificazione di un nuovo edificio a destinazione commerciale, titolo edilizio rilasciato il giorno 8 luglio 2009;
- che, ai fini del rilascio del predetto titolo edilizio, la società Erifin Immobiliare S.R.L., con atto autenticato nella firma dal Notaio Gennaro Galdo il 20 maggio 2009 con Repertorio n. 105189/22237, si obbligò nei confronti dell'A.C., per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, alla diretta esecuzione a propria cura e spese delle opere di urbanizzazione primaria necessarie alla progettata trasformazione urbanistica-edilizia di cui alla P.E. n. 1936/2008, registrato a Prato il \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_ e trascritto a Prato il 26 maggio 2009 al n. 3567 di R.P.;
- che, inoltre, in sede edilizia, in considerazione della necessità di reperire gli standard urbanistici pubblici richiesti dal D.M. n. 1444/1968, la società Erifin Immobiliare S.R.L., con la convenzione prevista dall'art. 30 c. 7 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico, recata dall'atto pubblico ai rogiti del Notaio Gennaro Galdo del 25 giugno 2009, Repertorio n. 105370/22393, registrato a Prato il 2 luglio 2009 al n. 7879 serie 1T e trascritto a Prato il 3 luglio 2009 al n. 4782 di R.P., si impegnò nei confronti del Comune di Prato alla realizzazione, alla gestione funzionale e al mantenimento del parcheggio privato di uso pubblico previsto dal P.d.C. P.G. n. 85778/2008, costituendo un'apposita garanzia finanziaria ed obbligandosi in particolare a rendere edotti gli aventi causa degli impegni assunti nei confronti dell'A.C., mediante inserimento di apposita clausola negli atti di trasferimento;

- che con il sopra citato atto di compravendita ai rogiti del Notaio Antonino Poma del 22 ottobre 2009, Repertorio n. 229541/8209, il Promotore Unicoop Firenze Soc. Coop. ha dichiarato di subentrare nelle obbligazioni contratte dalla parte venditrice, la società Erifin Immobiliare S.R.L., nei confronti dell'A.C. con la suddetta convenzione urbanistica stipulata con l'atto ai rogiti del Notaio Gennaro Galdo del 25 giugno 2009, Repertorio n. 105370/22393, dichiarando inoltre di ben conoscere detta convenzione e le facoltà in essa riconosciute all'Amministrazione Comunale;
- che il Comune di Prato ha approvato con deliberazione consiliare n. 107 del 10 settembre 2009, (pubblicata sul BURT n. 41 del 14 ottobre 2009) il Piano Attuativo n. 218 d'iniziativa privata per la realizzazione, a modifica del progetto di cui al sopra menzionato P.d.C. P.G. n. 85778/2008, di un edificio destinato all'insediamento di attività commerciali e funzioni direzionali, comprendente due medie strutture di vendita ai piani seminterrato e rialzato e uffici ai piani primo, secondo e terzo, e che per poter dare attuazione al Piano Attuativo n. 218 nella versione proposta, si è resa necessaria una variante al Regolamento Urbanistico, contestuale all'approvazione del Piano Attuativo;
- che in esecuzione del Piano Attuativo n. 218 è stato presentato con P.G. n. 26621 del 24 febbraio 2011 il Permesso di Costruire P.E. n. 447/2011, in variante al Permesso di Costruire P.E. n. 1936/2008 presentato con P.G. n. 85778 del 20 giugno 2008, e le successive varianti P.E. n. 747/2013 e P.E. n. 1858/2013, che hanno portato alla realizzazione di un edificio commerciale costituito da un piano seminterrato e da un piano rialzato, comprendente un'unica media struttura di vendita, nonché di un parcheggio di uso pubblico e di un verde attrezzato di uso pubblico;
- che in data 28 novembre 2011 è stato stipulato atto unilaterale d'obbligo autenticato nella firma dal Notaio Serena Meucci, Repertorio n. 135/84, registrato a Prato il 14 dicembre 2011 al n. 14537 serie 1T e trascritto a Prato il 16 dicembre 2011 al n. 8452 di R.P., con il quale sono state, fra gli altri obblighi, individuate e quantificate le aree a verde e a parcheggio da destinarsi a uso pubblico, a parziale modifica ed integrazione delle obbligazioni precedentemente assunte dal dante causa del Promotore;
- che il Promotore, con istanza P.G. n. 32977 del 2 marzo 2015, ha poi proposto all'Amministrazione Comunale di apportare una variante al Piano Attuativo n. 218, denominata Piano Attuativo n. 341, al fine di poter realizzare un impianto di distribuzione carburanti su porzione dell'area a parcheggio privato e a verde d'uso pubblico realizzata contestualmente all'edificio commerciale di cui al precedente Piano n. 218, variante che stabilisce i parametri urbanistici definitivi dell'edificio commerciale corrispondenti a quanto realizzato, ovvero ad un edificio costituito da un piano seminterrato e un piano rialzato e comprendente un'unica media struttura di vendita;
- che l'Amministrazione Comunale ha ritenuto di promuovere il Piano Attuativo proposto dal Promotore, pur in variante delle stesse previsioni di R.U.;
- che, infatti, per poter dare attuazione al Piano Attuativo n. 341 nella versione proposta, si è resa necessaria una variante al Regolamento Urbanistico vigente, contestuale all'approvazione del Piano Attuativo;
- che, a seguito della predetta variante, il vigente R.U. del Comune di Prato inserisce la sopra descritta area edificata nel subsistema V4, ne Tc, H12.90, If 1.74, Rc 20% e stabilisce per esse la seguente destinazione d'uso specifica: Tc commerciale.
- che il Piano Attuativo n. 341 prevede la realizzazione a totale cura e spesa del Promotore di tutte le opere di urbanizzazione rappresentate negli elaborati dello stesso e prescritte dai competenti uffici comunali in sede di esame della proposta di Piano, descritte agli articoli 3 e 5;
- che il Piano Attuativo n. 341 prevede inoltre una parziale ridefinizione delle aree urbanizzate destinate a rimanere di proprietà privata ma aperte all'uso pubblico, realizzate in virtù dei precedenti titoli edilizi e degli impegni precedentemente assunti, e la cessione gratuita in proprietà all'Amministrazione Comunale di alcune aree destinate a verde poste all'interno del perimetro del Piano attigue alle aree verdi di proprietà comunale;
- che, con particolare riferimento al mantenimento ad uso pubblico delle aree a verde e a parcheggio, le obbligazioni assunte con il presente atto d'obbligo modificano ed integrano gli impegni recati del precedente atto unilaterale d'obbligo autenticato dal Notaio Serena Meucci in data 28 novembre

2011 con Repertorio n. 135/84 e dalla convenzione ai rogiti del Notaio Gennaro Galdo del 25 giugno 2009, Repertorio n. 105370/22393, sopra menzionati;

- che il Piano Attuativo n. 341, adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, ha concluso il proprio iter con la sua approvazione definitiva intervenuta con deliberazione di Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, pubblicata sul BURT n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ / oppure (nel caso in cui non siano pervenute osservazioni) ha concluso il proprio iter con la pubblicazione sul B.U.R.T. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ dell'avviso che ha dato atto che non sono pervenute osservazioni], ed è costituito dai seguenti elaborati:

01. RZ 01 – Relazione generale
02. RZ 02 – Documentazione fotografica
03. RZ 05 – Indagine di fattibilità geologica e idraulica
04. RZ 09 – Valutazione previsionale di impatto acustico
05. EZ/EA 01 – Inquadramento generale e planimetria generale
06. EA 02 – Rilievo strumentale elettrodotto e campo magnetico
07. EP 01 – Planimetria e sezione ambientale
08. EP 02 – Piante, prospetti, sezione
09. EP 01/03/04 – Planimetria generale, aree permeabili, verifica dotazioni
10. EP 04/a – Aree destinate a uso pubblico (attuale)
11. EP 04/b – Aree destinate a uso pubblico (progetto)
12. ES – Planimetria – stato sovrapposto

Tutto ciò premesso, con il presente atto, da valere a tutti gli effetti di legge, il Promotore, anche a parziale modifica delle obbligazioni precedentemente assunte nei confronti del Comune di Prato con la sottoscrizione dell'atto unilaterale d'obbligo autenticato dal Notaio Serena Meucci in data 28 novembre 2011 con Repertorio n. 135/84 e con il subentro nella convenzione stipulata con atto ai rogiti del Notaio Gennaro Galdo del 25 giugno 2009, Repertorio n. 105370/22393, atti sopra menzionati, si impegna 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**

La trasformazione urbanistica-edilizia degli immobili descritti in premessa avverrà tramite Permesso di Costruire, da redigersi in conformità al Piano di Recupero n. 341 approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, nonché in conformità alle prescrizioni ed obbligazioni derivanti dal presente atto unilaterale d'obbligo.

#### **ART. 3 - Opere di urbanizzazione**

**1. Il Promotore si obbliga** per sé e per i suoi eventuali successori ed aventi causa a qualsiasi titolo a:

- a) eseguire direttamente a propria cura e spese le opere di urbanizzazione** previste dal Piano Attuativo, insistenti su porzione delle aree descritte alla successiva lettera "b)", nonché su aree di proprietà comunale esterne al perimetro del Piano, complete e funzionanti in ogni loro aspetto, anche per quanto inerente la realizzazione e/o l'adeguamento degli impianti di intercettazione e smaltimento acque, approvvigionamento idropotabile, illuminazione pubblica, distribuzione energia elettrica e gas metano, rete telefonica, nonché per una adeguata segnaletica stradale verticale ed orizzontale. Le opere, in parte rappresentate nelle Tavole EP 01 "planimetria sezione ambientale stato di progetto" e ES "planimetria stato sovrapposto" del Piano che in copia conforme all'originale si allegano al presente atto rispettivamente sotto le lettere \_\_\_ e \_\_\_, consistono in:
- modifica del parcheggio privato ad uso pubblico e dell'area a verde attrezzato di uso pubblico realizzati in forza dei titoli edilizi di cui in premessa;
  - estensione delle reti dei pubblici servizi (gas, fognatura, illuminazione, acquedotto, corrente elettrica, ecc.), ove fosse ritenuta necessaria dai rispettivi enti erogatori;

- opere di adeguamento delle viabilità carrabili e ciclopedonali esistenti, rese necessarie dalla trasformazione di parte delle aree di sosta e di scorrimento esistenti al fine dell'insediamento di un impianto di distribuzione carburanti, meglio descritte al successivo art. 5 commi 6, 7 e 8.
- b) **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. 4, le aree su cui insistono le opere di urbanizzazione destinate dal Piano a rimanere di proprietà privata ma aperte all'uso pubblico. Tali consistenze immobiliari costituiscono una porzione delle complessive aree, in massima parte già urbanizzate in virtù dei titoli edilizi menzionati in premessa, per le quali il Piano, in variante del precedente Piano Attuativo n. 218, prevede la proprietà privata ma con l'onere di garantirne l'uso pubblico, come meglio specificato al successivo art. 4, aree destinate a parcheggio ad uso pubblico per una superficie complessiva di circa mq. 8.415, meglio evidenziata con colore giallo nella planimetria allegata al presente atto sotto la lettera \_\_\_ ed individuata al Catasto Terreni del Comune di Prato nel foglio di mappa n. 59 da porzioni delle particelle 1906 e 1907 ed al Catasto Fabbricati del medesimo comune nel foglio di mappa n. 59 dalla particella 1904 e da porzione della particella 1905, e destinate a verde ad uso pubblico per una superficie complessiva di circa mq. 9.154, meglio evidenziata con colore verde nella planimetria sopra allegata al presente atto sotto la lettera \_\_\_ ed individuata al Catasto Terreni del Comune di Prato nel foglio di mappa n. 59 da porzione della particella 1902 e al Catasto Fabbricati del Comune di Prato nel foglio di mappa n. 59 da porzione della particella 1903;
- c) **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;
- d) **cedere** al Comune, senza alcun altro corrispettivo se non, ove ritenuto ammissibile dal Servizio competente, lo scomputo previsto dalla normativa edilizia di cui in prosieguo, le opere di urbanizzazione realizzate, descritte alla precedente lettera "a)", limitatamente a quelle su aree già di proprietà comunale;
- e) **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;
- f) **presentare ai fini** del rilascio del Permesso di Costruire, a copertura della completa e corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione e dell'asservimento all'uso pubblico dei relativi sedimi non già di proprietà comunale, idonea garanzia finanziaria di cui al successivo art. 11 c. 1 primo alinea;
- g) **realizzare tali opere secondo il progetto tecnico economico definitivo**, approvato da parte del competente Servizio Mobilità e Infrastrutture 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;
- h) **osservare e fare osservare** norme e regolamenti sulla tutela, la protezione, l'assicurazione e l'assistenza dei lavoratori;
- i) **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 al successivo asservimento all'uso pubblico delle aree di sedime non già di proprietà comunale, secondo quanto previsto dal successivo art. 9;
- j) **versare** al Comune di Prato all'atto del ritiro dei Permessi di Costruire, con le modalità ed i tempi da questi previsti:
- il saldo derivante dalla differenza tra il contributo di cui all'art. 184 della L.R. n. 65/2014 commisurato agli oneri di urbanizzazione e l'importo massimo scomputabile delle opere di urbanizzazione poste a carico del Promotore ed elencate alla precedente lettera "a)", limitatamente a quelle realizzate su aree già di proprietà comunale che in sede edilizia saranno ritenute ammissibili allo scomputo dagli oneri di urbanizzazione.
  - 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.

k) **versare all'Amministrazione Comunale gli oneri di urbanizzazione** a conguaglio nel caso in cui l'importo delle opere di urbanizzazione ammesse allo scomputo, collaudate positivamente, sia inferiore all'importo scomputato;

2. **Il Promotore prende atto che** il costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal Piano Attuativo n. 341, descritte alla lettera "a)" del precedente comma, non è, in via generale, scomputabile dagli oneri di urbanizzazione dovuti in ragione del progettato intervento edilizio, a meno che, in sede edilizia, in relazione ad alcune delle opere da realizzare su aree già di proprietà comunale, diverse da quelle di cui al successivo art. 5 commi 6, 7 e 8, il competente servizio comunale ritenga ammissibile lo scomputo dagli oneri urbanizzativi.

#### **ART. 4 - Opere di urbanizzazione destinate a rimanere di proprietà privata ma aperte all'uso pubblico**

1. Preso atto che, come risulta dall'elaborato EP04/b "conteggi urbanistici - verifica aree destinate ad uso pubblico" facente parte della documentazione del Piano, il Piano Attuativo n. 341 prevede una parziale ridefinizione delle aree destinate a rimanere di proprietà privata ma aperte all'uso pubblico, urbanizzate in virtù dei precedenti titoli edilizi, il Promotore, a modifica ed integrazione degli impegni precedentemente assunti con la sottoscrizione dell'atto unilaterale d'obbligo autenticato dal Notaio Serena Meucci in data 28 novembre 2011 con Repertorio n. 135/84 e con il subentro nella convenzione stipulata con atto ai rogiti del Notaio Gennaro Galdo del 25 giugno 2009, Repertorio n. 105370/22393, menzionati in premessa, in relazione alle aree che il Piano prevede rimangano di proprietà del Promotore e ne sia garantito l'uso pubblico, si impegna, ai sensi delle disposizioni dell'art. 30 c. 7 del N.T.A. del vigente Regolamento Urbanistico, per sé, suoi 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 destinate a parcheggio e a verde attrezzato complessivamente descritte alla lettera "b)" del comma 1 del precedente art. 3, su cui insistono le opere di urbanizzazione, in massima parte già realizzate, destinate a rimanere di proprietà privata ma aperte all'uso pubblico;
- **costituire formalmente e trascrivere servitù di uso pubblico** sulle aree in oggetto, una volta realizzate e convalidate le opere di cui alla lettera "a)" del comma 1 del precedente art. 3, con le modalità, condizioni, tempi dettati al successivo art. 10;
- **non variare la destinazione d'uso** delle aree;
- **gestire direttamente, sostenendone interamente i costi**, le opere realizzate garantendo alla cittadinanza il diritto di accesso e di utilizzo indiscriminato dell'area 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; per le aree destinate a parcheggio l'uso pubblico deve essere specificatamente garantito durante l'apertura degli esercizi commerciali, mentre per le aree a verde l'uso pubblico deve essere sempre garantito;
- **adempiere, a propria cura e spese**, alla vigilanza, al controllo e alla custodia dell'immobile;
- **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 apposita polizza assicurativa.

2. A tal fine, in considerazione della modifica della superficie e dell'assetto del parcheggio ad uso pubblico realizzato in virtù del P.d.C. P.G. n. 85778 del 20 giugno 2008 (P.E. n. 1936/2008), il Promotore si impegna, ai fini del rilascio del Permesso di Costruire, a sottoscrivere in sede edilizia apposito atto di modifica della convenzione di cui all'art. 30 c. 7 del N.T.A. del vigente Regolamento Urbanistico per la realizzazione di parcheggio di superficie ad uso pubblico stipulata con atto ai rogiti del Notaio Gennaro Galdo del 25 giugno 2009, Repertorio n. 105370/22393, registrato a Prato il 2 luglio 2009 al n. 7879 serie 1T e trascritto a Prato il 3 luglio 2009 al n. 4782 di R.P., atto le cui spese resteranno a carico del Promotore.

#### **ART. 5 - Obbligazioni specifiche in relazione all'intervento**

Il Promotore si obbliga per sé e suoi eventuali aventi causa a qualsiasi titolo a:

1. ai sensi dell'art. 7 delle norme di attuazione del *Piano della rete comunale di distribuzione carburanti* approvato con D.C.C. n. 82/2012, provvedere alla monetizzazione delle aree che dovevano essere previste in cessione gratuita al Comune per servizi pubblici, pari a complessivi mq.1.944,49, per un importo che sarà calcolato secondo i criteri e le tariffe vigenti al momento del rilascio del Permesso di Costruire, e che sarà corrisposto al Comune di Prato contestualmente al ritiro del titolo edilizio, senza possibilità di rateizzazione;
2. ai sensi dell'art. 6 delle norme di attuazione del predetto *Piano della rete comunale di distribuzione carburanti*, a non procedere al frazionamento immobiliare dell'area di insediamento dell'impianto di distribuzione e alla cessione o locazione separata delle singole componenti a seguito della realizzazione delle diverse attività e servizi accessori, la cui permanenza è comunque correlata a quella dell'impianto, con il quale essi dovranno mantenere un collegamento funzionale;
3. cedere gratuitamente al Comune di Prato, senza possibilità di scomputo dagli oneri urbanizzativi dovuti, nei termini e con le modalità, condizioni e garanzie di cui al successivo art. 10, due aree destinate a verde della superficie complessiva di circa mq. 450 attigue alle aree verdi di proprietà comunale, evidenziate con colore rosso nella planimetria sopra allegata al presente atto sotto la lettera \_\_\_\_ ed individuate al Catasto Terreni del Comune di Prato nel foglio di mappa 59 da porzione delle particelle 1906 e 1907, previa presentazione ed approvazione di idoneo Tipo di Frazionamento catastale e della esecuzione a perfetta regola d'arte degli interventi di manutenzione, ripulitura, recinzione o delimitazione delle aree in parola che saranno prescritti in sede edilizia dai competenti servizi comunali, il tutto ad integrale cura e spese del Promotore, il quale nell'esecuzione di tali adempimenti dovrà attenersi alle indicazioni che saranno fornite dai competenti uffici comunali. Alla realizzazione dei predetti interventi si applicano le prescrizioni dettate dal presente atto unilaterale d'obbligo in relazione alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, con la precisazione che anche il loro costo di realizzazione non potrà essere scomputato dagli oneri di urbanizzazione dovuti. In particolare, a copertura del corretto e tempestivo adempimento di tutti gli obblighi recati dal presente comma, il Promotore si impegna a produrre, ai fini del rilascio del Permesso di Costruire attuativo dell'intervento edilizio, la garanzia finanziaria di cui al successivo art. 11 c. 1 quarto alinea, il cui importo sarà determinato in sede edilizia a seguito della presentazione e validazione di apposita perizia degli interventi prescritti.
4. produrre idonea documentazione che dimostri l'esistenza e l'idoneità della rete di gas metano su aree pubbliche necessaria alla installazione della pompa erogatrice del gas. Se così non fosse, una eventuale estensione della rete del gas-metano (finalizzata solo alla nuova attività economica) non potrà essere valutata come soggetta a scomputo quale opera di urbanizzazione primaria. Anche il tracciato di tale tubazione dovrà essere ben individuato, ai fini dell'occupazione dei suoli pubblici;
5. in considerazione del fatto che i nuovi posti auto ad uso pubblico previsti a nord della Via Sirio verranno realizzati arretrando e ricostruendo l'attuale marciapiede, e che su tale struttura pedonale ci sono ad oggi i punti luce collegati alla rete privata, a spostare tali punti luce su aree private o private di uso pubblico e a non collocarli nelle aree a verde oggetto di cessione, nonché a garantire comunque l'efficienza di illuminazione delle aree aperte all'uso pubblico;
6. produrre agli atti del permesso di costruire una tavola grafica contenente l'assetto esecutivo di dettaglio in merito agli ingressi carrabili su Via di Reggiana e su Via Sirio, con particolare riferimento all'ingresso dei mezzi per l'approvvigionamento del distributore, e la loro interconnessione con la pista ciclabile. I dettagli esecutivi andranno preventivamente verificati con il competente Servizio del Comune;
7. identificare sui grafici da allegare al permesso di costruire la zona di "allargamento" dell'incrocio sulla Via Sirio, all'innesto con la Via Abbè Pierre, lato sud. Ciò al fine di definire nel dettaglio l'allargamento utile all'uscita verso sud dei veicoli di approvvigionamento del carburante, senza che sia occupata la corsia di scorrimento verso Viale L. da Vinci (direzione sud-nord). I dettagli del raggio di curvatura e delle opere connesse a tale adeguamento viario dovranno essere preventivamente verificati con il competente Servizio Comunale;
8. posizionare lungo la Via di Reggiana, al confine tra il percorso ciclo pedonale esistente (sul lato nord) ed il lotto adesso interessato dalla realizzazione del nuovo impianto di distribuzione carburanti, le opportune opere di separazione per la messa in sicurezza del confine tra l'area ciclo pedonale e la zona interessata alla movimentazione/sosta dei veicoli che forniranno l'approvvigionamento del distributore. Anche in questo caso i dettagli esecutivi andranno verificati con il competente servizio comunale;

9. rinunciare a qualsiasi pretesa di scomputo dal contributo di costruzione da versare per le opere descritte ai punti 6, 7 e 8 del presente articolo, le quali, configurandosi come "adeguamenti" per la trasformazione delle aree di sosta e scorrimento a impianto di distribuzione carburanti, saranno a proprie cura e spese, e a presentare l'apposita garanzia finanziaria di cui al successivo art. 11 c. 1 terzo alinea a copertura dell'esecuzione dei predetti interventi;
10. chiedere e ottenere, prima dell'apertura del nuovo impianto di distribuzione, l'Ordinanza di apertura al transito veicolare, a parziale modifica di quella già emessa per l'assetto dei luoghi ad oggi esistente. In conseguenza di ciò andrà adeguata tutta la segnaletica orizzontale e verticale, qualora necessaria, anche al di fuori della zona del distributore, in connessione con il nuovo carico veicolare che si conetterà con il nuovo impianto;
11. eseguire le eventuali opere integrative che verranno richieste dai rispettivi Enti erogatori, per la funzionalità del fabbricato da realizzarsi all'interno del distributore;
12. chiedere ai rispettivi Enti erogatori tutti gli allacciamenti alle reti dei pubblici servizi (da realizzarsi sulle aree comunali o già aperte al pubblico transito);
13. ottenere il Parere dei Vigili Del Fuoco ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. n. 151/2011;
14. ottenere il N.O. da parte di Enel in relazione alla cabina esistente in fregio a via di Reggiana;
15. ottenere nulla osta USL, AIT, Arpat, Publiacqua e di eventuali ulteriori enti coinvolti per la realizzazione dell'intervento edilizio.

#### **ART. 6 - 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 unilaterale 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 da eseguire e garantire, ammesse o non ammesse allo scomputo in base alle determinazioni del competente Servizio, 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, valida ai fini dello scomputo ove questo sia ritenuto ammissibile dal competente Servizio, redatta con riferimento al prezzario comunale vigente, che in sede di istruttoria del titolo edilizio sarà verificata e convalidata dal Servizio Mobilità e Infrastrutture, il quale, ove ne riconosca i presupposti di legge, procederà alla quantificazione degli importi da scomputare dal contributo relativo agli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 184 della L.R. n. 65/2014.
4. **Lo scomputo**, ove ritenuto ammissibile dal Servizio competente, sarà operato per un importo massimo corrispondente all'ammontare degli oneri di urbanizzazione, salvo l'obbligo per il Promotore di corrispondere il conguaglio nel caso in cui 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. 7 c. 6. Tra lo scomputo degli oneri e l'obbligazione di realizzare e cedere le opere di urbanizzazione non vi è alcun nesso di corrispettività. Il Promotore si impegna infatti a realizzare

e cedere tutte le opere scomputabili previste dal Piano anche nel caso in cui il loro costo di costruzione superi l'importo degli oneri di urbanizzazione.

#### **ART. 7 - Esecuzione delle opere di urbanizzazione**

- 1. La realizzazione delle opere di urbanizzazione** 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. 6, 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. 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.
- 4. 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.
- 5. L'efficienza, la manutenzione e la pulizia** delle opere realizzate su aree già di proprietà comunale saranno a completo carico del Promotore e suoi eventuali aventi causa fino a quando le opere stesse, regolarmente ultimate, collaudate 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 e straordinaria, 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 del Promotore. Quanto invece alle opere di urbanizzazione primaria realizzate sulle aree di cui al comma 1 lettera "b)" del precedente articolo 3, che rimarranno di proprietà privata del Promotore o dei suoi eventuali aventi causa, l'efficienza, la manutenzione e la pulizia di dette opere saranno a completo carico dello stesso Promotore e suoi eventuali aventi causa anche in seguito alla formale costituzione della servitù di uso pubblico, come pure sarà a suo carico la responsabilità civile per eventuali danni a terzi.
- 6. Il Promotore si obbliga** inoltre a apportare quelle modifiche di carattere non sostanziale e quelle integrazioni che i Servizi tecnici comunali o gli Enti erogatori dei pubblici servizi reputeranno necessarie in funzione dell'effettivo stato dei luoghi (anche ipogei), 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. 8 - 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 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 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 al presente atto d'obbligo, con spese interamente a carico del Promotore, nell'ambito della necessaria variante edilizia.

#### **ART. 9 - Collaudo delle opere di urbanizzazione**

- 1. Il Promotore si impegna a:**

- **far eseguire a propria cura e spese** i necessari collaudi tecnici ed impiantistici (collaudi statici, elettrici, elettromeccanici, idraulici, dei sottoservizi, del verde pubblico) delle opere di urbanizzazione realizzate, da parte di soggetti aventi i necessari requisiti secondo la vigente normativa legislativa ed i vigenti Regolamenti comunali;
- **richiedere** al Servizio Mobilità e Infrastrutture del Comune di Prato, 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 cui all'art. 5 punto 3 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'uso prescritto dal Servizio Mobilità e Infrastrutture senza che l'esecutore delle opere vi abbia provveduto, il Comune avrà diritto di fare eseguire i lavori direttamente, avvalendosi delle garanzie di cui al successivo art. 11;

## 2. Il Promotore prende inoltre atto che:

- **la convalida delle opere**, verificato il collaudo con esito positivo di tutte le opere previste dal Piano, sarà effettuata dal Servizio Mobilità e Infrastrutture del Comune di Prato su richiesta del Promotore entro il termine previsto dal vigente Regolamento comunale per il procedimento amministrativo, attualmente pari a \_\_\_\_\_ giorni dalla relativa istanza. Il Promotore dovrà allegare alla richiesta tutti i predetti certificati di collaudo tecnici, elettrici, elettromeccanici, idraulici e dei sottoservizi, i frazionamenti catastali necessari per la cessione delle aree di cui all'art. 5 punto 3 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 del Promotore per eventuali difetti o difformità di esecuzione, con la sottoscrizione di tale verbale o l'emanazione di tale ordinanza verrà trasferito al Comune l'onere della manutenzione ordinaria relativamente alle opere previste su aree già di proprietà comunale, mentre con il collaudo e la convalida finale verrà trasferito al Comune di Prato anche l'onere della manutenzione straordinaria di tali 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;
- **Relativamente invece** alle aree e alle opere che resteranno di proprietà privata ma destinate all'uso pubblico, di cui al c. 1 lettera "b)" del precedente art. 3, la manutenzione e la responsabilità civile connessa all'uso delle stesse faranno carico al Promotore e ai suoi eventuali aventi causa anche successivamente alla stipulazione dell'atto di costituzione della servitù di uso pubblico di cui al precedente art. 4;
- **Il Comune si riserva la facoltà** infine di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e a quanto altro si renda necessario fino alla definitiva acquisizione delle stesse, in sostituzione del Promotore ed a spese del medesimo, rivalendosi sulle garanzie finanziarie di cui al successivo art. 11, salva la rivalsa con le modalità di legge per maggiori spese, quando lo stesso Promotore non vi abbia provveduto nei tempi previsti.

## ART. 10 - Asservimento all'uso pubblico delle opere di urbanizzazione e delle relative aree di insistenza e cessione delle aree di cui all'art. 5 c. 3

1. **Le aree oggetto della realizzazione delle urbanizzazioni** destinate dal Piano Attuativo n. 341 a rimanere di proprietà privata ma aperte all'uso pubblico e le opere realizzate su di esse, convalidate e funzionanti a perfetta regola d'arte, individuate e descritte rispettivamente, entrambe tra maggior consistenza, alle lettere "b)" e "a)" del comma 1 del precedente art. 3, saranno formalmente asservite

all'uso pubblico senza alcun corrispettivo, unitamente alle altre aree destinate ad uso pubblico dal Piano Attuativo n. 341, già urbanizzate in forza dei precedenti atti d'impegno e titoli edilizi menzionati in premessa, ed alle relative opere non oggetto di variazione in forza del P.A. n. 341, precisandosi in proposito che le opere di uso pubblico previste dai precedenti interventi edilizi, pur convalidate in data 24 luglio 2014 con P.G. n. 101.089, non sono state finora formalmente asservite all'uso pubblico. Tali aree da asservire sono complessivamente descritte alla lettera "b)" del comma 1 del precedente art. 3 ed evidenziate con colori giallo e verde nella planimetria sopra allegata al presente atto sotto la lettera \_\_\_\_\_. Contestualmente a tale asservimento gratuito, saranno cedute all'Amministrazione Comunale, sempre senza alcun corrispettivo, le aree a verde di cui al precedente art. 5 punto 3, risultanti da idoneo tipo di frazionamento da redigere preventivamente a cura del Promotore, a seguito della esecuzione a perfetta regola d'arte e convalida degli interventi di manutenzione, ripulitura, recinzione o delimitazione delle aree in parola che saranno prescritti in sede edilizia dai competenti servizi comunali.

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 del Promotore e suoi 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 e l'asservimento all'uso pubblico delle aree.
4. **Nel caso di mancato adempimento** nei termini dell'obbligo di cessione o di asservimento all'uso pubblico, il Comune di Prato potrà espropriare le aree o imporre la servitù di uso pubblico senza obbligo di pagamento delle indennità di espropriazione, alle quali il Promotore per sé e suoi eventuali aventi causa rinuncia essendo esse assorbite dai vantaggi economici derivanti dal presente atto unilaterale d'obbligo. A tal fine, il Promotore riconosce 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 al Promotore e ai suoi aventi causa. In caso di mancata corresponsione delle suddette somme entro il termine all'uopo stabilito dall'A.C., questa potrà rivalersi sulle garanzie finanziarie di cui al successivo art. 11, salva la rivalsa con le modalità di legge per maggiori spese in caso di somme esuberanti l'importo garantito.
5. **La cessione sarà** fatta ed accettata 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 degli interventi di cui all'art. 5 punto 3, ovvero, in caso di anticipata richiesta da parte del Comune, nello stato di fatto in cui si troveranno al momento della cessione.
6. Ad ogni modo, **le aree previste in cessione** non dovranno presentare sottostanti strutture private, quali ad esempio pozzetti, fosse biologiche, scarichi privati, interrati, griglie di aerazione, ecc..
7. **Al momento della cessione** il Promotore o i suoi 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 di Prato in ogni caso di evizione o molestia a norma di legge.
8. **Con il definitivo passaggio di proprietà** delle aree previste in cessione dal Piano, di cui all'art. 5 punto 3, verranno trasferiti al Comune di Prato gli oneri manutentivi e la responsabilità civile, nonché ogni responsabilità connessa all'uso delle aree stesse, che fino a tale momento faranno carico al Promotore.

#### **ART. 11 - Garanzie finanziarie**

1. **A garanzia degli impegni assunti con il presente atto**, il Promotore, contestualmente al rilascio del Permesso di Costruire, dovrà produrre in favore del Comune di Prato le seguenti cauzioni finanziarie, costituite mediante idonee fidejussioni assicurative o bancarie o idonei contratti autonomi di garanzia:
  - garanzia finanziaria a copertura della completa esecuzione a perfetta regola d'arte e asservimento all'uso pubblico delle opere di urbanizzazione destinate dal Piano Attuativo n. 341 a rimanere di proprietà privata ma vincolate all'uso pubblico, descritte al primo alinea della lettera "a)" dell'art. 3 c. 1,

e delle relative aree di insidenza, descritte tra maggior consistenza alla lettera "b)" dell'art. 3 c. 1, d'ammontare corrispondente all'importo della perizia estimativa del costo di costruzione delle suddette opere di urbanizzazione previste dal Piano di cui al precedente art. 6 c. 3, verificata e convalidata dal Servizio Mobilità e Infrastrutture, moltiplicato per il coefficiente 1,1 (uno virgola uno);

- garanzia finanziaria a copertura della completa esecuzione a perfetta regola d'arte delle opere di estensione delle reti dei pubblici servizi di cui al secondo alinea della lettera "a)" dell'art. 3 c. 1, e di altre opere pubbliche su aree di proprietà comunale che dovessero essere prescritte in sede edilizia dai servizi comunali competenti e dagli Enti erogatori dei pubblici servizi, d'ammontare corrispondente all'importo della perizia estimativa del costo di costruzione delle suddette opere di urbanizzazione previste dal Piano di cui al precedente art. 6 c. 3, verificata e convalidata dal Servizio Mobilità e Infrastrutture, moltiplicato per il coefficiente 1,1 (uno virgola uno);
- garanzia finanziaria a copertura della completa esecuzione a perfetta regola d'arte delle opere di adeguamento delle urbanizzazioni esistenti di cui al terzo alinea della lettera "a)" dell'art. 3 c. 1 e di cui all'art. 5 punti 6, 7 e 8, d'ammontare pari ad Euro 20.000 (ventimila);
- garanzia finanziaria a copertura della cessione gratuita delle aree a verde di cui al precedente art. 5 punto 3 e della previa completa esecuzione a perfetta regola d'arte degli interventi di manutenzione, ripulitura, recinzione o delimitazione delle aree in parola che vi saranno prescritti in sede edilizia dai competenti servizi comunali, d'ammontare corrispondente all'importo della perizia estimativa del costo di esecuzione dei predetti interventi verificata e convalidata dal competente servizio comunale, moltiplicato per il coefficiente 1,1 (uno virgola uno).

**2. Dette garanzie** dovranno possedere i seguenti requisiti:

- a. essere emesse 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 prestate a copertura delle obbligazioni riportate al precedente comma;
- c. essere escutibili 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 escutibili entro 15 giorni mediante semplice richiesta scritta del Comune di Prato;
- f. constare di certificazione notarile attestante le generalità di chi firma ed il suo titolo ad impegnare l'azienda che presta la garanzia;
- g. conservare validità fino alla liberatoria comunicazione di svincolo da parte del Comune di Prato.

**3. Ciascuna garanzia finanziaria** sarà svincolata su richiesta del Promotore dopo che l'Amministrazione Comunale avrà accertato l'avvenuto completo adempimento delle rispettive obbligazioni garantite. Il parziale adempimento non darà diritto allo svincolo delle garanzie, che rimarranno in essere fino al collaudo con esito positivo ed alla convalida di tutte le opere e alla cessione al Comune o asservimento delle aree previste nei rispettivi impegni, salva la riduzione del loro importo qualora, su richiesta del Promotore, il Comune di Prato lo ritenesse possibile avuto riguardo alla puntualità dell'esecuzione delle opere ed al corretto adempimento degli obblighi tutti assunti dal Promotore 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, il Promotore autorizza 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. 10 c. 4 per l'acquisizione coattiva delle aree previste in cessione o l'imposizione coattiva della servitù di uso pubblico. Verificandosi tale ipotesi saranno utilizzate dal Comune, previo incameramento delle stesse, le garanzie finanziarie prestate, salvo la facoltà dell'Amministrazione Comunale della rivalsa sul Promotore 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 dal Promotore non verranno meno e non potranno essere estinte o ridotte se non dopo che i successivi aventi causa a qualsiasi titolo avranno prestato a loro volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

**5.** Dato atto che in sede edilizia, ai fini del rilascio del Permesso di Costruire P.G. n. 85778 del 20 giugno 2008 (P.E. n. 1936/2008), è stata prestata in favore dell'A.C. la polizza fideiussoria n. 6714104003672 emessa da Milano Assicurazioni il giorno 6 luglio 2009 per l'importo di Euro 391.338,91.=, successivamente elevato ad Euro 487.848,04.=, a copertura della completa esecuzione a regola d'arte del parcheggio di uso pubblico previsto dal predetto titolo edilizio e dell'asservimento all'uso pubblico dei

relativi sedimi, il Promotore prende atto che tale polizza assicurativa potrà essere svincolata soltanto successivamente alla stipula dell'atto di costituzione della servitù di uso pubblico di cui al precedente art. 10 e si impegna a produrre all'A.C. le eventuali appendici di polizza ed integrazioni alla sopra menzionata garanzia che i competenti uffici comunali dovessero ritenere necessarie affinché essa possa essere giudicata idonea a garantire l'esecuzione delle nuove opere di uso pubblico previste dal Piano Attuativo n. 341 e l'asservimento di tutte le aree di uso pubblico descritte nei precedenti articoli e di cui al P.A. in variante, ovvero a presentare l'apposita idonea garanzia di cui al primo alinea del precedente comma 1 del presente articolo.

#### **ART. 12 - Edificazione nuovo lotto con funzioni private**

1. L'edificazione degli immobili destinati a funzioni private potrà avvenire mediante richiesta di 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. 6 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. 13 - 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 d'obbligo, il Promotore sarà assoggettato 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. 14 - Obbligo di rispetto della normativa in materia di appalti pubblici**

1. Per la realizzazione delle opere pubbliche oggetto del presente atto, il Promotore si impegna a rispettare la normativa in materia di opere, appalti e contratti pubblici, 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 del titolo abilitativo edilizio, in considerazione della normativa a quel momento vigente.
2. In ogni caso, per l'esecuzione dei lavori oggetto del presente atto unilaterale d'obbligo, il Promotore dovrà utilizzare imprese qualificate ai sensi della vigente normativa e dovrà 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 del Promotore, 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. 15 - Variazione disciplina urbanistica**

Il Promotore riconosce al Comune di Prato la facoltà di mutare, entro il termine di validità del Piano Attuativo oggetto del presente atto unilaterale d'obbligo, la disciplina urbanistica del comprensorio interessato dallo stesso Piano, ove intervengano particolari e comprovati motivi di interesse pubblico.

#### **ART. 16 - Trascrizione dell'Atto**

1. Il Promotore dichiara e riconosce di stipulare il presente atto unilaterale d'obbligo per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo e, pertanto, mentre si impegna a trasferire ad eventuali aventi causa gli impegni, servitù, vincoli, obbligazioni ed oneri reali da esso portati, mediante inserimento di apposita clausola negli atti di trasferimento totale o parziale della proprietà, ne autorizza la trascrizione a favore del Comune di Prato e contro esso medesimo, 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. 17 - Validità del Piano e delle obbligazioni convenzionali**

1. Come stabilito con D.C.C. n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, la validità del Piano Attuativo n. 341, 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 dal Promotore 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. 18 - Salvaguardia diritti di terzi**

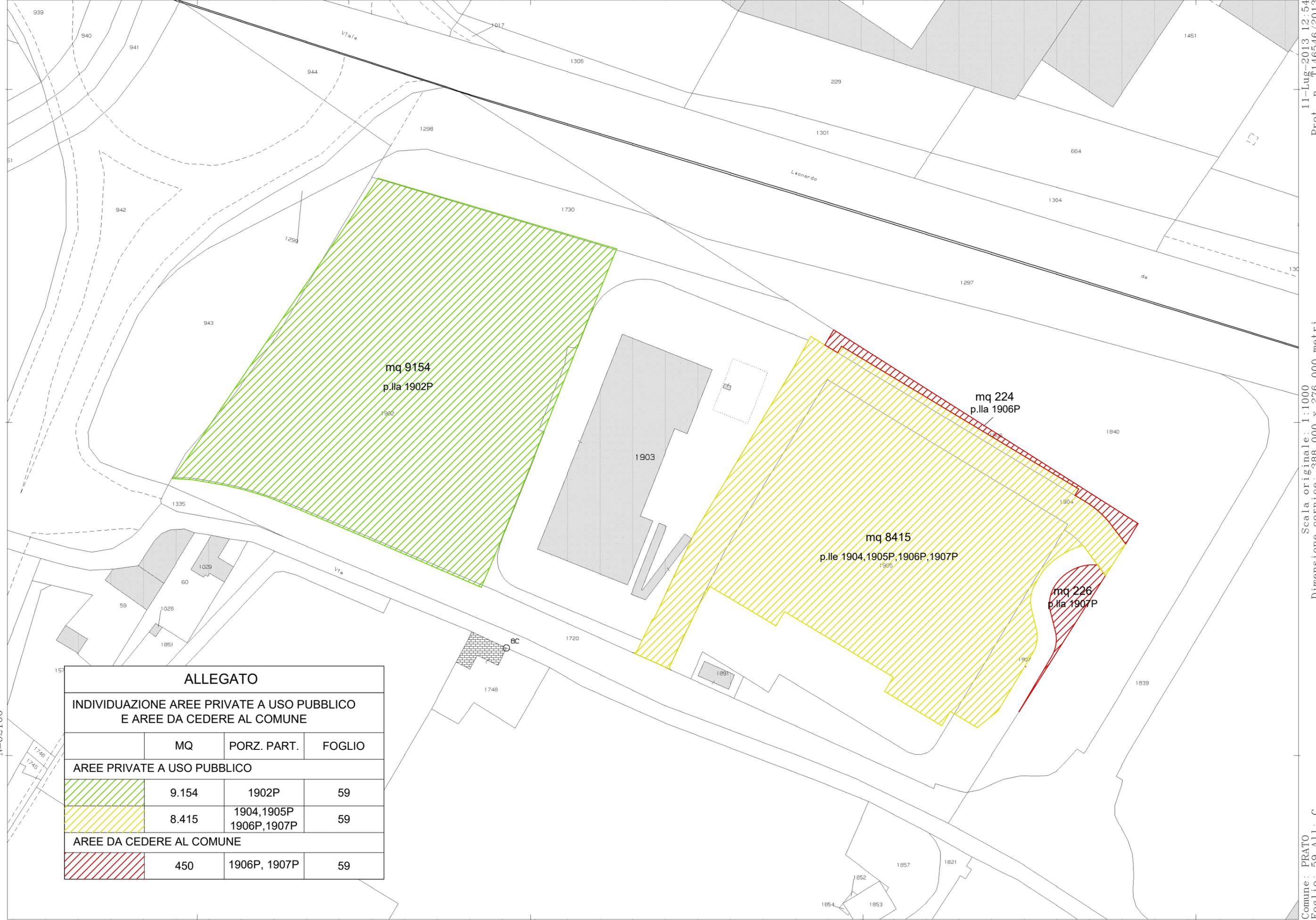
Sono fatti salvi e impregiudicati i diritti di terzi, in confronto dei quali il Comune deve essere rilevato completamente indenne, sia dalla parte Promotrice che dai suoi successori od aventi causa a qualsiasi titolo e con obbligo di riparare e risarcire tutti i danni eventualmente derivanti dalla esecuzione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

#### **ART. 19 - Spese**

1. Le spese e tasse tutte inerenti e conseguenti al presente atto, comprese quelle delle copie del presente atto e del duplo della nota di trascrizione per il Comune, sono a carico del Promotore, il quale richiede ogni beneficio di legge applicabile al presente atto unilaterale d'obbligo e si impegna a trasmettere, entro e non oltre 30 giorni dalla data di registrazione, copia del presente atto al Comune di Prato - Servizio Urbanistica.
2. Saranno a carico del Promotore o dei suoi aventi causa anche le spese e gli oneri, sia notarili sia tecnici, per la cessione dei terreni e delle opere al Comune, per l'asservimento delle opere e delle relative aree all'uso pubblico e per la modifica della convenzione edilizia di cui all'art. 4 c. 2.

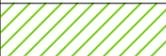
#### **ART. 20 - Accettazione delle condizioni generali di contratto**

Il Promotore dichiara 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, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 e 19 del presente atto.



**ALLEGATO**

**INDIVIDUAZIONE AREE PRIVATE A USO PUBBLICO  
E AREE DA CEDERE AL COMUNE**

|   | MQ    | PORZ. PART.               | FOGLIO |
|---|-------|---------------------------|--------|
| <b>AREE PRIVATE A USO PUBBLICO</b>  |       |                           |        |
|  | 9.154 | 1902P                     | 59     |
|  | 8.415 | 1904,1905P<br>1906P,1907P | 59     |
| <b>AREE DA CEDERE AL COMUNE</b>   |       |                           |        |
|  | 450   | 1906P, 1907P              | 59     |

N=62100

11-Lug-2013 12:54  
Prot. n. 1146546/2013  
Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 388.000 x 276.000 metri  
Comune: PRATO  
Foglio: 59 A11: C  
1 Particella: 1902