**Comune di Prato – Servizio Urbanistica
schema per la redazione di:**

**ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO
DA STIPULARSI DA PARTE DEI PROMOTORI DEL PIANO ATTUATIVO n. 357**

L'anno duemila_____ (_____) il giorno _____ (_____) del mese di _____
si costituiscono:

- il signor Paolo Castellacci, nato a _____ il _____, residente a _____ in _____, codice fiscale _____,
- il signor _____, nato a _____ il _____, il quale dichiara di intervenire al presente atto nella sua qualità di _____ e legale rappresentante della società IN.TE.CH. - INTERNATIONAL TEXTILES & CHEMICALS – s.p.a., con sede in _____, Via _____, presso la quale elegge il proprio domicilio, Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese di Prato _____, autorizzato alla firma del presente atto giusta _____,
- il signor _____, nato a _____ il _____, il quale dichiara di intervenire al presente atto nella sua qualità di _____ e legale rappresentante della società EMILIA s.r.l., con sede in _____, Via _____, presso la quale elegge il proprio domicilio, Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese di Prato _____, autorizzato alla firma del presente atto giusta _____,

in qualità di comproprietari degli immobili posti in via di Castelnuovo nn. 4 e 4/a, nel prosieguo del presente atto denominati "Promotori",

PREMESSO:

- che i sopra generalizzati Promotori Società IN.TE.CH. International Textiles & Chemicals s.p.a., Società Emilia s.r.l. e il Sig. Paolo Castellacci hanno congiuntamente la proprietà degli immobili posti in Prato, località Fontanelle, tra Via di Castelnuovo e Via Marino, distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Prato nel foglio di mappa n. 98 dalle particelle 239 sub 500 e 485 sub 500 graffate insieme, dalla particella 818 (già porzione della particella 325 sub 1) e dalla particella 816 (già porzione della particella 261 sub 509), ed al Catasto Terreni del Comune di Prato nel foglio di mappa n. 98 dalle particelle 40 e 246 e da porzione della particella 247;
- che tali immobili risultano pervenuti in proprietà ai Promotori con i seguenti atti:
 - quanto alle particelle n. 239 sub. 500 e 485 sub. 500, f. 98 / C.F. Prato, sono di proprietà della Società IN.TE.CH. International Textiles & Chemicals s.p.a. in forza dell'atto di compravendita rogato dal Notaio Renato d'Ambra in data 03.04.2008 Rep. 44872 registrato a Prato in data 22.04.2008 al n. 5612 serie 1T;
 - quanto alla particella n. 246 f. 98 / C.T. Prato, è di proprietà della Società IN.TE.CH. International Textiles & Chemicals s.p.a. per la quota di $\frac{3}{4}$ in forza dell'atto di compravendita rogato dal Notaio Renato d'Ambra in data 27.10.2008 Rep. 45527 registrato a Prato in data al n. e per la quota di $\frac{1}{4}$ in forza del decreto di trasferimento del Tribunale di Prato Rep. 10069 del 23.04.2013;
 - quanto alla particella 247 f. 98 / C.T. Prato è di proprietà del Sig. Paolo Castellacci, in forza dell'atto di compravendita rogato dal Notaio Ugo Balestri in data 14.03.1966 Rep. 35365;
 - quanto alla particella 40 f. 98 /C.T. Prato, è di proprietà della Società Emilia S.r.l per la quota di $\frac{1}{2}$ in forza dell'atto di compravendita rogato dal Notaio Francesco De Luca in data 06.09.2002 Rep. 136765 registrato a Prato in data al n.e per il restante $\frac{1}{2}$ in forza dell'atto di compravendita rogato dal Notaio Francesco De Luca in data 06.09.2002 Rep. 136767 registrato a Prato in data al n.;
 - quanto alla particella 816 (già porzione della particella 261 sub 509) f. 98 / C.F. Prato, è di proprietà della Società IN.TE.CH. International Textiles & Chemicals s.p.a. in forza dell'atto di

compravendita rogato dal Notaio Dott. Renato D'Ambra in data 23.12.2015 Rep. 52182 registrato a Prato in data 21.01.2016 al n. 786;

- quanto alla particella 818 (già porzione della particella 325 sub 1) f. 98 / C.F. Prato, è di proprietà della Società IN.TE.CH. International Textiles & Chemicals s.p.a. in forza dell'atto di compravendita rogato dal Notaio Dott. Renato D'Ambra in data 23.12.2015 Rep. 52184 registrato a Prato in data 21.01.2016 al n. 787;
- che i Promotori, in relazione alla sopra descritta consistenza immobiliare, hanno proposto all'Amministrazione Comunale con istanza P.G. n. 83534 del 17/07/2013, ai sensi dell'art. 24 comma 5 delle N.T.A. del R.U., il Piano Attuativo P.d.R. n. 317/2013 denominato "IN.TE.CH." per la demolizione degli edifici industriali oggi esistenti e l'edificazione di un edificio industriale di maggiori consistenza volumetrica e superficie, la realizzazione di un nuovo accesso al lotto da via Marino e l'ampliamento della sede stradale nel tratto di via di Castelnuovo adiacente l'area di intervento;
- che il Piano Attuativo n. 317/2013 "IN.TE.CH." è stato adottato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 40 del 03/04/2014 e definitivamente approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 98 del 10/12/2015;
- che i Promotori, con istanza P.G. n. 26650 del 15/02/2016, hanno proposto all'Amministrazione Comunale il Piano Attuativo P.d.R. n. 357 denominato "variante al piano attuativo 317/2013 IN.TE.CH." per la realizzazione, nell'area sopra descritta occupata dalla società IN.TE.CH. International Textiles & Chemicals s.p.a., di un fabbricato di consistenza ridotta rispetto a quello autorizzato con il piano 317/2013, della medesima volumetria e superficie coperta dell'immobile esistente, mantenendo le prescrizioni del piano 317/2013 per la realizzazione di un nuovo accesso al lotto da via Marino e l'ampliamento della sede stradale nel tratto di via di Castelnuovo adiacente l'area di intervento;
- che la richiesta di Piano Attuativo è presentata ai sensi dell'art. 112 della L.R. 65/2014 e dell'art. 23 comma 6 ter delle N.T.A. del R.U. vigente;
- che l'Amministrazione Comunale ha ritenuto di promuovere l'attuazione delle previsioni di Regolamento Urbanistico relative all'area in oggetto con il Piano Attuativo proposto dai Promotori, il quale non contrasta con esse;
- che, infatti, per poter dare attuazione al Piano Attuativo P.d.R. n. 357 denominato "variante al piano attuativo 317/2013 IN.TE.CH." nella versione proposta, non si è resa necessaria una variante al Regolamento Urbanistico vigente, in quanto la proposta di Piano presenta i requisiti per l'applicazione dell'art. 112 della L.R. 65/2014, in base al quale il Comune procede con un unico atto all'approvazione della variante al Piano Attuativo;
- che il Piano Attuativo P.d.R. n. 357 denominato "variante al piano attuativo 317/2013 IN.TE.CH." prevede la realizzazione a totale cura e spesa dei Promotori di tutte le opere di urbanizzazione previste e compiutamente descritte negli elaborati dello stesso, descritte agli articoli 3 e 5;
- che i Promotori, come sopra generalizzati, danno atto che l'intera superficie occupata dal Piano è di loro proprietà ad eccezione dell'area di proprietà del Demanio Idrico dello Stato costituente sedime della Gora del Palasaccio, in relazione alla quale i Promotori dovranno ottenere apposita autorizzazione e/o concessione in uso come precisato all'art. 5 comma 1 del presente atto unilaterale d'obbligo;
- che il Piano Attuativo P.d.R. n. 357 denominato "variante al piano attuativo 317/2013 IN.TE.CH.", ha concluso il proprio iter con la sua approvazione intervenuta con deliberazione di Consiglio Comunale n. _____ del _____, pubblicata sul BURT n. _____ del _____ ed è costituito dagli elaborati allegati alla stessa.

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.

La commissione Consiliare Permanente n. 4 "Urbanistica – Ambiente – Protezione Civile" riunitasi il 24/06/2016 ha espresso parere favorevole a condizione che l'importo relativo alle monetizzazioni degli standard non reperiti dovrà essere versato su apposito capitolo e finalizzati agli interventi previsti per via di Castelnuovo.

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 P.d.R. n. 357 denominato "variante al piano attuativo 317/2013 IN.TE.CH." 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. **I Promotori si obbligano** per sé e per i loro eventuali successori ed aventi causa a qualsiasi titolo a:

- a) **eseguire direttamente a propria cura e spese le opere di urbanizzazione di competenza comunale** previste dal Piano Attuativo, insistenti sulle aree descritte alla successiva lettera "b)", 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 nella Tavola 13 del Piano che in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera _____, consistono nell'ampliamento stradale della via di Castelnuovo di ml 5.00 nel tratto adiacente l'area di intervento;
- 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, 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. 265.00 meglio evidenziata con colore grigio nella Tavola A facente parte integrante del Piano ed individuata al Catasto Terreni del Comune di Prato nel foglio di mappa 98 da porzione della particella 40;
- c) **rispettare**, nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione, la normativa vigente in materia di opere pubbliche;
- d) **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)". La cessione dovrà avvenire con le modalità indicate dal successivo art. 9;
- 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, della cessione gratuita dei relativi sedimi e dell'asservimento all'uso pubblico di cui al successivo art. 5 comma 3, idonea garanzia finanziaria di cui al successivo art. 10;
- g) **realizzare tali opere secondo il progetto tecnico economico definitivo**, approvato da parte del competente Servizio 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 alla successiva cessione gratuita delle relative aree di sedime, secondo quanto previsto dal successivo art. 8;
- j) **versare** al Comune di Prato, ai fini del ritiro del Permesso di Costruire, con le modalità, le tempistiche, le facoltà di rateizzazione e le relative garanzie finanziarie dettate dalla normativa pro tempore vigente in materia e dal titolo edilizio medesimo:
 - 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 e l'importo massimo scomputabile delle opere di urbanizzazione poste a carico dei Promotori ed elencate alla precedente lettera "a");
 - 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, collaudate positivamente, sia inferiore all'importo scomputato;
- l) **provvedere alla monetizzazione** degli standard dovuti e non realizzabili in loco, pari a complessivi **mq. 1.230,00**, 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 pagamento del contributo concessorio secondo le modalità, le tempistiche, le facoltà di rateizzazione e le relative garanzie finanziarie dettate dalla normativa pro tempore vigente in materia.

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 e dell'art. 115 della L.R. n. 65/2014.

ART. 4 - Progettazione delle opere di urbanizzazione

1. Le opere di urbanizzazione primaria 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, perizia di stima delle opere ammesse allo scampo, 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 altresì contenere una perizia estimativa del costo di costruzione delle opere di urbanizzazione, valida ai fini dello scampo, redatta con riferimento al prezzario comunale vigente, che in sede di istruttoria del titolo edilizio sarà verificata e convalidata dal Servizio competente del Comune di Prato, il quale 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. L'importo scomputabile non comprende il valore delle aree previste a funzioni pubbliche e da cedere al Comune di Prato.

4. Lo scampo sarà operato per un importo massimo corrispondente all'ammontare degli oneri di urbanizzazione, 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 infatti a realizzare e cedere tutte le opere previste dal Piano anche nel caso in cui il loro costo di costruzione superi l'importo degli oneri di urbanizzazione scomputabili o nel caso in cui non siano dovuti oneri di urbanizzazione.

ART. 5 - Obbligazioni specifiche in relazione all'intervento

1. In considerazione del fatto che il perimetro del Piano comprende un'area, di proprietà del Demanio Idrico dello Stato, costituente sedime della Gora del Palasaccio, i Promotori si impegnano ad ottenere, ai fini del rilascio del titolo edilizio abilitativo dell'intervento, l'autorizzazione ad eseguire i lavori di realizzazione delle opere ivi previste e la concessione in uso dell'area demaniale di insidenza da parte delle Pubbliche Amministrazioni competenti in materia, sostenendo tutte le relative spese, inclusi diritti di istruttoria e di sopralluogo, depositi cauzionali e canoni demaniali.

2. I Promotori si obbligano per sé e loro eventuali aventi causa a qualsiasi titolo alla realizzazione della nuova viabilità privata di accesso al lotto da via Marino con le conseguenti opere sul marciapiede pubblico esistente così come rappresentate nella Tavola 13 del Piano, **opere la cui progettazione ed esecuzione sarà approfondita e definita in sede edilizia e il cui costo di costruzione non potrà essere scomputato dal contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 184 della L. 65/2014.**

3. I Promotori si obbligano per sé e loro eventuali aventi causa a qualsiasi titolo a mantenere l'accesso pubblico al percorso pedonale che si sviluppa su aree di proprietà degli stessi tra la Via Marino e la Via di Castelnuovo e precisamente sulla nuova viabilità privata di accesso al lotto oggetto di intervento di cui al comma 3 e sulla strada privata in diramazione di via di Castelnuovo posta lungo il lato sud del lotto stesso, senza interposizioni che ne limitino la fruizione, secondo la disciplina vigente in materia di servitù pubbliche e diritti reali di uso pubblico, garantendo alla cittadinanza il diritto di accesso e di utilizzo indiscriminato di tali aree senza porre limitazioni alla fruibilità delle stesse, assumendosi, senza possibilità di rivalsa alcuna nei confronti del Comune di Prato, l'onere della vigilanza, custodia, pulizia, manutenzione ordinaria e straordinaria di tali aree nonché ogni responsabilità connessa all'uso delle stesse, inclusa la responsabilità civile per eventuali danni a terzi. I Promotori si impegnano inoltre a costituire formalmente a titolo gratuito, contestualmente alla cessione delle aree urbanizzate di cui alla lettera "b)" del comma 1 del precedente art. 3, e a trascrivere nei Registri Immobiliari apposita servitù di uso pubblico sulla percorrenza pedonale in oggetto, che sarà precisamente individuata in sede edilizia conformemente al seguente comma 4.

4. In sede di presentazione della richiesta di Permesso a Costruire andranno prodotti **in particolare:**

- le lettere degli Enti erogatori (in particolare della Soc. Publiacqua per quanto attiene l'approvvigionamento idrico e l'assetto degli scarichi delle acque reflue la cui Tavola andrà prodotta opportunamente timbrata da tale Ente);
- idonea documentazione fotografica relativa alla via Marino, che documenti lo stato dei luoghi prima dell'esecuzione dei lavori ed al completamento degli stessi, al fine di stabilire l'entità di eventuali possibili danni derivati dai lavori stessi e la conseguente attribuzione dei ripristini dei tappeti d'usura. Il ripristino del tappeto d'usura dovrà essere effettuato nell'area corrispondente alla racchetta terminale della via Marino; **il costo di esecuzione di questi ripristini non potrà essere scomputato dal contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 184 della L. 65/2014;**
- Il dettaglio del camminamento da mantenere ad uso pubblico tra la Via Marino e la Via di Castelnuovo;
- **tutti i pareri, i nulla osta e le autorizzazioni di competenza di altre Pubbliche Amministrazioni, occorrenti ai sensi della normativa pro tempore vigente in ragione dell'intervento oggetto del Piano;**

5. I Promotori infine prendono atto che gli uffici che saranno realizzati dovranno essere legati pertinenzialmente all'attività produttiva, e si obbligano, per sé e per loro eventuali aventi causa a qualsiasi titolo, a mantenere detto legame pertinenziale.

ART. 6 - 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 artt. 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 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 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. 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.

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 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 dei Promotori, nell'ambito della necessaria variante edilizia.
- 3. Durante la realizzazione delle opere di urbanizzazione** dovranno essere apportate quelle modifiche di carattere non sostanziale e quelle integrazioni che i Servizi tecnici comunali o gli Enti erogatori reputeranno necessarie in funzione dell'effettivo stato dei luoghi (anche ipogei), senza che i Promotori acquistino il diritto a rimborsi o ulteriori scomputi, fatto salvo quanto precisato al precedente art. 6 c. 7.

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** al Servizio competente 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 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 dal Servizio competente 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;

2. La convalida delle opere, verificato il collaudo con esito positivo di tutte le opere previste dal Piano, sarà effettuata dal Servizio competente 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.

3. 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.

4. Con il definitivo passaggio di proprietà delle opere di urbanizzazione con i relativi sedimi, 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.

5. 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 dei Promotori ed a spese dei medesimi, rivalendosi sulla garanzia finanziaria di cui al successivo art. 10, 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 e le opere su di esse realizzate e funzionanti a perfetta regola d'arte, individuate e descritte rispettivamente alle lettere "b)" e "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.

2. La cessione avverrà mediante atto notarile pubblico da stipulare entro 120 giorni dalla richiesta del Comune e comunque entro 90 giorni dall'espletamento di tutti gli adempimenti propedeutici alla stipulazione. Con il medesimo atto pubblico dovrà essere inoltre formalmente costituita, a carico delle aree di proprietà dei Promotori interessate dal consolidato percorso pedonale che si sviluppa tra la Via Marino e la Via di Castelnuovo, la servitù di uso pubblico di cui al comma 3 del precedente art. 5. 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 loro 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 _____, 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, 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 di Prato 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 delle opere di urbanizzazione descritte ai precedenti articoli con i relativi sedimi, nonché dell'asservimento all'uso pubblico di cui al precedente art. 5 comma 3, 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 dal Piano, redatta ai fini dello scomputo, di cui al precedente art. 4 comma 3, moltiplicato per il coefficiente 1,1 (uno virgola uno), e dell'importo non scomputabile eventualmente attribuito in sede edilizia dagli uffici comunali competenti al predetto asservimento.

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, di acquisizione delle relative aree di sedime e di asservimento all'uso pubblico del percorso pedonale tra Via Marino e Via di Castelnuovo;
- 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, ricevuto in proprietà le relative aree di insidenza ed asservito all'uso pubblico il percorso pedonale tra Via Marino e Via di Castelnuovo. La parziale esecuzione delle opere e la parziale cessione e asservimento delle aree in questione 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 loro cessione al Comune con i relativi sedimi e la costituzione della servitù di uso pubblico di cui sopra, 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 dell'immobile destinato 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 e dal presente atto unilaterale d'obbligo, salvo altre integrazioni che si rendessero necessarie.
3. Il progetto edilizio dovrà conformarsi al Piano Attuativo riguardo ai valori urbanistici ed alle destinazioni d'uso previste, potendo, per quanto attiene gli altri elementi, discostarsi dal progetto delineato negli elaborati del Piano per necessità tecniche di adeguamento funzionale od esecutivo. Eventuali modifiche al progetto previsto dal Piano Attuativo, apportate in sede edilizia per adeguare lo stesso a norme e regolamenti (quali ad esempio Regolamento Edilizio, leggi vigenti in materia edilizia e di

sicurezza, normativa in materia di abbattimento barriere architettoniche etc...) non comporteranno varianti al Piano Attuativo approvato.

4. 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 dal 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.

5. I lavori di costruzione dovranno iniziare ed essere ultimati entro i termini fissati dall'atto abilitativo.

6. L'effettiva utilizzazione dell'edificazione destinata a funzioni private è comunque subordinata alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione previste dal Piano. Pertanto tale immobile non potrà essere utilizzato prima dell'ultimazione e della convalida delle opere urbanizzative e fino a tale momento per esso non potrà essere certificata l'agibilità.

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 d'obbligo, 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 - Imprese costruttrici

1. I Promotori si impegnano a rispettare nell'attuazione del Piano Attuativo la normativa vigente 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.

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. A tal fine i Promotori si impegnano a produrre la relativa idonea documentazione giustificativa che dovesse essere eventualmente richiesta dagli uffici comunali, tra cui le apposite dichiarazioni sostitutive attestanti il rispetto delle norme vigenti in materia di opere pubbliche, una copia del bando o della lettera d'invito, lo schema del contratto 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 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. 15 - Trascrizione dell'Atto

I Promotori dichiarano e riconoscono di stipulare il presente atto unilaterale d'obbligo per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo e, pertanto, mentre si impegnano a trasferire ai loro eventuali aventi causa gli impegni, servitù, vincoli, obbligazioni ed oneri reali da essi portati, mediante inserimento di apposita clausola negli atti di trasferimento della proprietà, ne autorizzano la trascrizione a favore del Comune di Prato e contro di essi

medesimi, con esonero per il Conservatore dei Registri Immobiliari di Prato da ogni responsabilità al riguardo.

ART. 16 - Validità del Piano

Per le obbligazioni e gli impegni assunti dai Promotori, si dà atto che la validità del Piano, cui si riferisce il presente atto unilaterale d'obbligo, sarà di 5 (cinque) anni decorrenti dalla data di pubblicazione sul B.U.R.T. della delibera di approvazione del Piano Attuativo, avvenuta il _____, il quale pertanto perderà di efficacia 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.

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, 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 applicabile al presente atto unilaterale d'obbligo 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 all'uso pubblico delle aree interessate dal percorso pedonale di cui all'art. 5 comma 3.

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