

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

**ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO  
DA STIPULARSI DA PARTE DEI PROMOTORI DEL PIANO ATTUATIVO n. 345**

**L'anno duemila\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) il giorno \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) del mese di \_\_\_\_\_ si costituisce il/la signor Don Emilio Riva nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, residente a \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_, in qualità di Legale Rappresentante dell'Istituto per l'Educazione Religiosa e Assistenza Morale della Gioventù proprietaria degli immobili posti in Via di Cafaggiolo/Via della Polla nel prosieguo del presente atto denominato "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 Sig. Don Emilio Riva in qualità di Legale Rappresentante dell'Istituto per l'Educazione Religiosa e Assistenza Morale della Gioventù ha la proprietà degli immobili posti in Prato, località Iolo, distinti al Catasto Terreni del Comune di Prato nel foglio di mappa n. 79 Particelle 128 e .....<sup>(1)</sup>;
- che tali immobili risultano pervenuti in proprietà al Promotore con atto di donazione registrato a Prato il 02/07/1964 al n. 96 vol. 1;
- che il Promotore, come sopra generalizzato, dà atto che l'intera superficie occupata dal Piano è di sua proprietà;
- che il Promotore, con istanza P.G. n. 294661 del 25-06-2015, ha proposto all'Amministrazione Comunale il Piano Attuativo n. 345, per la realizzazione di nuova edificazione nel lotto sito in via della Polla, per la realizzazione di due edifici destinati ad edilizia residenziale sociale;
- che la richiesta di Piano Attuativo è presentata ai sensi dell'art. 29 delle NTA del R.U.;
- 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 dal Promotore, pur in variante delle stesse previsioni di R.U.;
- che, infatti, per poter dare attuazione al Piano Attuativo n. 345 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 R.U. del Comune di Prato stabilisce per essa la seguente destinazione d'uso specifica: Srs (edilizia residenziale sociale);
- che il Piano Attuativo n. 345 prevede la realizzazione a totale cura e spesa del Promotore di tutte le opere di urbanizzazione previste e compiutamente descritte negli elaborati dello stesso, descritte all'articolo 3 e 5;

(1) particella derivante da aggiornamento catastale

- 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 ad interventi di risistemazione di via della Polla, via Longobarda e via delle Colombaie.
- che il Piano Attuativo P.d.L. n. 345 denominato “Social Housing”, 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 dagli elaborati allegati alla DCC n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ e/o DCC n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

Tutto ciò premesso, con il presente atto, da valere a tutti gli effetti di legge, il Promotore 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 del Piano di Recupero**

La trasformazione urbanistica-edilizia degli immobili descritti in premessa avverrà tramite Permesso di Costruire, da redigersi in conformità al Piano di P.d.L. n. 345 denominato “Social Housing” 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 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 EU 03 del Piano che in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera \_\_\_\_, che consistono in:
  - parcheggi;
  - reti dei pubblici servizi (fognatura, illuminazione, acquedotto, corrente elettrica, ecc.);
  - rete stradale;
  - pista ciclopedonale;
- 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 del Promotore, per una superficie di circa mq. 1.812,99 meglio evidenziata con retino tratteggiato di colore azzurro nella planimetria allegata alla lettera \_\_\_\_ ed individuata al Catasto Terreni del Comune di Prato nel foglio di mappa 79 dalle particelle 128 e .....<sup>(1)</sup>;
- 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 scorporo 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 e della cessione gratuita dei relativi sedimi, 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 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 alla successiva cessione gratuita delle relative aree di sedime, secondo quanto previsto dal successivo art. 8;
- 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 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 del Promotore ed elencate alla precedente lettera "a)". Il saldo, correlato alla consistenza complessiva del Piano, potrà essere corrisposto in un'unica soluzione al momento del ritiro del primo Permesso di Costruire, oppure corrisposto per quote in proporzione all'entità e alla tipologia della volumetria autorizzata contestualmente al ritiro dei Permessi di Costruire dei singoli lotti, e comunque entro il termine di validità della presente convenzione;
  - ai sensi dell'art. 186 comma 1 L.R. 65/2014, il contributo commisurato al costo di costruzione non è dovuto;

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. 605,04; 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, fatto salvo quanto precisato al successivo art. 5.

- 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** 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, perizia di stima delle opere ammesse allo scomputo, 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 scomputo, redatta con riferimento al prezzario comunale vigente, che in sede di istruttoria del titolo edilizio sarà verificata e convalidata dal Servizio \_\_\_\_\_, 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 scomputo 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. 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: il promotore si impegna 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.

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

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

- 1.** ove si rendessero necessarie le modifiche di cui all'art. 6 delle NTA, con conseguente variazione di quanto stabilito alla lettera "b)" del comma 1 del precedente art. 3, ovvero riduzione degli standard previsti in cessione, il promotore si impegna a monetizzazione le superfici non cedute in aggiunta a quanto stabilito alla lettera "l)" del comma 1 del precedente art. 3;
- 2.** 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);

- 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;
3. in sede di presentazione della richiesta di Permesso a Costruire dovrà essere verificato che i materiali da utilizzare nelle aree da cedere al Comune dovranno essere di tipo normalizzato con riferimento al disciplinare tecnico comunale;
  4. **dato atto** della presenza di un pozzo (Tavola EP 04), le superfici carrabili (strade e parcheggi) nel raggio di metri 200 dallo stesso non potranno essere realizzate con materiali filtranti.

## **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 art. 115 e 191 della L.R. n. 65/2014.
2. **Le opere dovranno** essere eseguite conformemente al progetto tecnico economico definitivo delle opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 4, esaminato favorevolmente ed approvato da parte dei competenti Servizi comunali, nel rispetto della legislazione e normativa tecnica vigente o eventualmente intervenuta successivamente al presente atto, nonché allo specifico disciplinare tecnico comunale vigente ed alle indicazioni che forniranno gli Uffici comunali competenti per materia o gli Enti erogatori di ciascun servizio, opportunamente contattati.
3. **Le aree oggetto di urbanizzazione** 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. 11 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 il Promotore o suoi 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. 10. 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 del Promotore e dei 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.
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 del Promotore e suoi 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 del Promotore.

**7. 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. 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 del Promotore, 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 il Promotore acquisti 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. 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 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 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 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 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.

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 del Promotore ed a spese del medesimo, rivalendosi sulla garanzia finanziaria di cui al successivo art. 10, salva la rivalsa con le modalità di legge per maggiori spese, quando lo stesso Promotore non vi abbia 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 del Promotore, 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. 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 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 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 la pubblicazione su 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 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** il Promotore e 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.

## **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, il Promotore, contestualmente al rilascio del Permesso di Costruire, dovrà produrre in favore del Comune di Prato cauzione finanziaria mediante idonea fidejussione assicurativa o bancaria o idoneo contratto autonomo di garanzia d'ammontare corrispondente all'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 c. 3, moltiplicato per il coefficiente 1,1 (uno virgola uno).
- 2. La garanzia** dovrà possedere i seguenti requisiti:
  - a.** essere emessa da primaria compagnia assicurativa o da istituto di credito o da intermediario finanziario iscritto nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del D.Lgs. 385/93;
  - b.** essere espressamente prestata a copertura dei costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione e di acquisizione delle relative aree di sedime;
  - c.** essere escutibile a prima richiesta con ogni eccezione rimossa, in deroga all'art. 1945 c.c.;
  - d.** riportare esplicita rinuncia nei confronti della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 c.c. sia ai termini di cui all'art. 1957, commi 1 e 2 c.c.;
  - e.** essere escutibile entro 15 giorni mediante semplice richiesta scritta del Comune di Prato;
  - 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 comunicazione dell'avvenuto svincolo da parte dell'Amministrazione Comunale.
- 3. La garanzia finanziaria** sarà svincolata su richiesta del Promotore dopo che l'Amministrazione Comunale avrà accertato l'avvenuta esecuzione a perfetta regola d'arte di tutte le opere di urbanizzazione previste dal Piano e ricevuto in proprietà le relative aree di insidenza. La parziale esecuzione delle opere e la parziale cessione delle aree non daranno diritto allo svincolo della fidejussione, che rimarrà in essere fino al collaudo con esito positivo ed alla convalida di tutte le opere previste nel Piano e la loro cessione al Comune con i relativi sedimi, salva la riduzione del suo 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. 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 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.

## **ART. 11 - Edificazione lotti con funzioni private**

- 1.** L'edificazione degli immobili destinati a funzioni private potrà avvenire mediante richiesta di Permesso a 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 primo Permesso di Costruire è comunque subordinato all'esistenza o all'impegno alla contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria riferite all'intero Piano, secondo la tempistica indicata dall'art. 36 del vigente Regolamento Edilizio. Nel caso in cui le opere non siano state ancora realizzate e quindi vi sia soltanto l'impegno a realizzarle, la richiesta del Permesso di Costruire dovrà contenere il progetto tecnico economico definitivo delle opere di urbanizzazione definito al precedente art. 4 ed assolvere a tutte le prescrizioni, azioni ed adempimenti di cui ai precedenti articoli.
5. I lavori di costruzione dovranno iniziare ed essere ultimati entro i termini fissati dall'atto abilitativo / dagli atti abilitativi.
6. L'effettiva utilizzazione delle edificazioni destinate a funzioni private è comunque subordinata alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione previste dal Piano. Pertanto tali immobili non potranno essere utilizzati prima dell'ultimazione e della convalida delle opere urbanizzative e fino a tale momento per essi non potranno essere certificate l'agibilità e l'abitabilità.

#### **ART. 12 - Sanzioni per inadempienze**

Fatto salvo quanto previsto ai precedenti articoli per le inadempienze relative alla esecuzione delle opere di urbanizzazione, in caso di inosservanza delle norme vigenti o degli impegni assunti con il presente atto 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. 163/2006.

#### **ART. 13 - Imprese costruttrici**

1. Il Promotore si impegna 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. 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. 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**

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. 15 - Trascrizione dell'Atto**

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

#### **ART. 16 - Validità del Piano**

Per le obbligazioni e gli impegni assunti dai Promotori, si dà atto che la validità del Piano sarà di 5 (cinque) anni decorrenti dalla data di pubblicazione dell'*avviso di approvazione del Piano Attuativo, avvenuto con DCC n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ OPPURE, in caso di mancata presentazione di osservazioni, dell'avviso che dà atto dell'efficacia* avvenuta sul BURT nr \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_. 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 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.

#### **ART. 19 - 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 e 18 del presente atto.

## COMUNE DI PRATO

**Oggetto:** Piano di Lottizzazione 345/2015 "Social Housing"  
via della Polla

**Proprietà:** Istituto per l'Educazione Religiosa e Assistenza  
Morale della Gioventù  
Sede Legale in Prato (PO), Piazza del Duomo 48  
c.f. e p.Iva 84006770485

**Legale Rappresentante:** Don Emilio Riva  
c.f. RVIMLE49T241919G

**Ubicazione dell'intervento:** Via della Polla, 59100 Prato

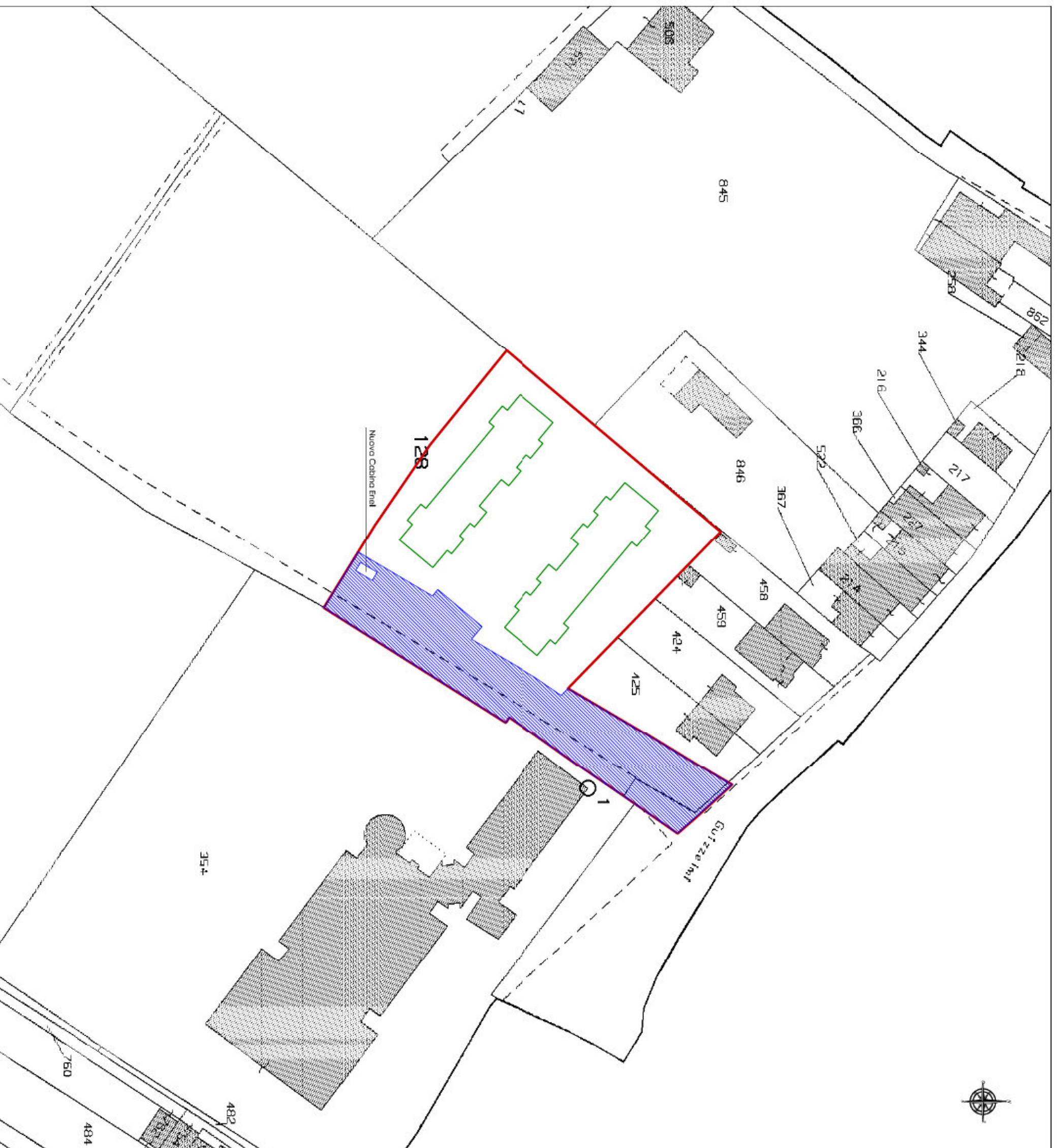
**Progettista:** dott. arch. Luigi Scrima –  
Via F.lli Miniafi, 22 – 59100 Prato

### Legenda

 Perimetro del Piano

 Nuovi edifici

 Superficie in cessione  
(standard+strada)  
1812,99 mq



**scala 1:1000**