

**ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO**  
**DA STIPULARSI DA PARTE DEI PROMOTORI DEL PIANO ATTUATIVO N. 348**

L'anno duemila \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) il giorno \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) del mese di \_\_\_\_\_  
si costituiscono:

- il/la signor/ra \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, residente a \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_, in qualità di Legale Rappresentante della Giunti Industrie Grafiche S.p.a.,

- il/la signor/ra \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, residente a \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_, in qualità di Legale Rappresentante della Shiny Pentagon S.r.l.,

in qualità di promotori del Piano Attuativo n. 348 che ha per oggetto gli immobili produttivi posti tra Via Ghisleri e Via Sedici Aprile descritti in premessa, nel prosieguo del presente atto denominati "Promotori",

- il/la signor/ra \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, residente a \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_, in qualità di Legale Rappresentante della I.P. Investments S.p.a., comproprietaria di una parte degli immobili interessati dagli interventi edilizi disciplinati dal Piano Attuativo n. 348, la quale interviene alla stipula del presente atto al fine di prestare assenso agli interventi in parola e di consentire la trascrizione del presente atto presso i RR.II. di Prato.

**PREMESSO:**

- che la Shiny Pentagon S.r.l. è proprietaria degli immobili produttivi posti in Prato, località Iolo, tra Via Ghisleri e Via Sedici Aprile, utilizzati dalla Giunti Industrie Grafiche S.p.a. per la propria attività, distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Prato nel foglio di mappa n. 80 dalla particella 94 sub. 516 graffata con la particella 1133, ed al Catasto Terreni del Comune di Prato nel foglio di mappa n. 80 dall'intera particella 1133 e da porzione della particella 94;
- che le comparenti società Shiny Pentagon S.r.l. ed I.P. investments S.p.a. sono proprietarie in parti uguali dell'area pertinenziale al suddetto complesso edilizio identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Prato dalla particella n. 1134 del foglio di mappa n. 80;
- che tali immobili risultano pervenuti in proprietà per quanto di rispettiva spettanza alla società Shiny Pentagon S.r.l. con atto pubblico di compravendita ai rogiti del Notaio Francesco D'Ambrosi di Prato del 27/01/2010, Rep. n. 39.391, ed alla società I.P. Investments S.p.a. con atto pubblico di compravendita ai rogiti del Notaio Francesco De Luca di Prato del 16/03/2016, Rep. n. 157.699;
- che il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Prato inserisce gli immobili sopra descritti in zona urbana e precisamente nel Sistema 7 "i Macrolotti" Sub-sistema P3 e stabilisce per essi la destinazione d'uso artigianale ed industriale;
- che la Giunti Industrie Grafiche S.p.a., con istanza P.G. n. 108117 del 21/07/2015, ha proposto all'Amministrazione Comunale l'attuazione delle suddette previsioni mediante il Piano Attuativo n. 348, per la realizzazione di un edificio da adibire a magazzino per lo stoccaggio di libri e materiale digitale, avente accesso da Via Ghisleri e da Via Sedici Aprile, posto a sud-est del fabbricato esistente, e la realizzazione di parcheggi ad uso privato;
- che la richiesta di Piano Attuativo è stata presentata ai sensi dell'art. 24 comma 5 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 da Giunti Industrie Grafiche S.p.a.;

- che la proposta di Piano Attuativo, esaminata dall'Amministrazione Comunale, risulta conforme alla disciplina urbanistico-edilizia vigente ed in particolare alle previsioni del vigente Regolamento Urbanistico;
- che il Piano Attuativo n. 348 denominato "Giunti Industrie Grafiche S.p.a.", 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 \_\_\_\_\_;
- che, come sopra motivato, i Promotori e la società I.P. Investments S.p.a, come sopra generalizzati, danno atto che l'intera superficie occupata dal Piano è di loro proprietà e nella loro disponibilità;
- che la Giunti Industrie Grafiche S.p.a. ha ristrutturato ed ampliato il complesso edilizio di cui il compendio immobiliare oggetto del Piano n. 348 è parte in forza del titolo edilizio P.G. n. 21623 del 14/04/1995 (Busta n. 226/95) e successive varianti;
- che successivamente detta società ha alienato una parte del complesso edilizio in favore della società Centro Leasing S.p.a., che l'ha concessa in locazione finanziaria alla ILCAT S.p.a., mantenendo la proprietà della residua porzione, afferente gli immobili oggetto del presente atto, salvo poi trasferire anch'essa alla Banca Centrale per il Leasing delle Banche Popolari - Italease S.p.a., cui poi sono subentrate prima Release S.p.a. ed in seguito Shiny Pentagon S.r.l.;
- che la I.P. Investments S.p.a., a seguito della scissione immobiliare del 10/02/2005 ai rogiti del Notaio Francesco D'Ambrosi, è subentrata in luogo della ILCAT S.p.a. in tutti i diritti ed obblighi inerenti l'attività immobiliare relativa agli immobili di proprietà ed in locazione finanziaria ad essa conferiti, tra cui la porzione precedentemente utilizzata da ILCAT s.p.a. dell'originario complesso edilizio, ed inoltre, a seguito del sopra citato atto di compravendita del 16/03/2016 ai rogiti del Notaio Francesco De Luca, è subentrata anche nella proprietà della predetta porzione dell'originario compendio immobiliare;
- che pertanto, la I.P. Investments S.p.a., quale comproprietaria del complesso immobiliare interessato dalla originaria Concessione Edilizia P.G. n. 21623/1995 (B. 226/95) e dalle successive varianti, con la sottoscrizione del presente atto rinuncia, per quanto occorre possa, a qualsiasi eccezione in merito all'attuazione degli interventi previsti dal Piano Attuativo n. 348 presentato dai Promotori, e presta in particolare il proprio consenso alla realizzazione sulla sopra descritta area di proprietà comune inclusa nel perimetro del Piano (identificata dalla particella 1134 del foglio 80) delle opere edilizie ivi previste dal P.A. n. 348 a cura dei Promotori o dei loro aventi causa;

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

#### **ART. 1 - Premesse ed allegati**

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

#### **ART. 2 - Modalità attuative del Piano Attuativo**

La trasformazione urbanistico-edilizia degli immobili descritti in premessa avverrà tramite Permesso di Costruire, da redigersi in conformità al Piano Attuativo n. 348 denominato "Giunti Industrie Grafiche S.p.a." adottato/approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, nonché in conformità alle prescrizioni ed obbligazioni derivanti dal presente atto unilaterale d'obbligo.

#### **ART. 3 - Obbligazioni specifiche in relazione all'intervento**

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

- a) non modificare la destinazione d'uso del complesso immobiliare ampliato e a non cedere o concedere a qualsiasi titolo l'edificio realizzato in ampliamento separatamente dagli immobili componenti l'esistente stabilimento, con i quali esso costituirà un unico organismo edilizio e con i quali dovrà rimanere funzionalmente collegato, per almeno i 10 anni successivi al deposito del certificato di agibilità del fabbricato costruito in ampliamento, con obbligo di ripristino dello stato originario del complesso immobiliare in caso di mancato rispetto degli impegni assunti;
- b) rispettare quanto stabilito dalle Norme Tecniche di Attuazione facenti parte integrante della documentazione del Piano 348, con particolare riferimento agli articoli 5 e 6;
- c) produrre 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;
- d) provvedere alla monetizzazione degli standard dovuti e non realizzabili in loco, pari a complessivi mq. 327,10, 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 di costruzione, secondo le modalità, le tempistiche, le facoltà di rateizzazione e le relative garanzie finanziarie dettate dalle norme e dai regolamenti pro tempore vigenti in materia;
- e) **versare** al Comune di Prato all'atto del ritiro del Permesso di Costruire, con le modalità, le tempistiche, le facoltà di rateizzazione e le relative garanzie finanziarie previste dalle norme e dai regolamenti pro tempore vigenti in materia, il contributo di cui all'art. 184 della L.R. n. 65/2014, commisurato agli oneri di urbanizzazione, e il contributo di cui all'art. 185 della L.R. n. 65/2014, commisurato al costo di costruzione, ove dovuto. I contributi che precedono verranno determinati secondo la disciplina vigente al momento del rilascio del Permesso di Costruire.
- f) a realizzare tutte le infrastrutture integrative che gli Enti erogatori dei pubblici servizi richiederanno per il funzionamento del nuovo fabbricato, opere il cui costo di realizzazione non sarà in via generale scomputabile dagli oneri di urbanizzazione dovuti, eccezion fatta per le opere di approvvigionamento idrico, fognatura, adduzione telefonica e fibra ottica che si configurassero quali estensioni su aree pubbliche delle reti pubbliche esistenti e non quali opere finalizzate all'esecuzione di singoli allacciamenti ad esse, obbligandosi altresì a rispettare nella loro esecuzione le leggi, i regolamenti ed i disciplinari vigenti in materia nonché le prescrizioni e le indicazioni che saranno fornite dagli uffici comunali e dagli enti erogatori, e a prestare, ai fini del rilascio del relativo titolo edilizio, le garanzie finanziarie che saranno richieste dai competenti uffici dell'A.C.";

2. **Vista** la presenza di un pozzo, le superfici carrabili (strade e parcheggi) nel raggio di metri 200 dallo stesso non potranno essere realizzate con materiali filtranti.

#### **ART. 4 - Edificazione immobile con funzioni private**

1. L'edificazione dell'immobile destinato a funzione produttiva 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 successive modificazioni, 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 che dovessero essere prescritte in sede edilizia sulla base delle indicazioni degli enti erogatori dei pubblici servizi, 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 di tali opere.
4. I lavori di costruzione dovranno iniziare ed essere ultimati entro i termini fissati dall'atto abilitativo.
5. L'effettiva utilizzazione dell'edificio destinato a funzioni private è comunque subordinata alla realizzazione delle opere di urbanizzazione eventualmente prescritte in sede edilizia sulla base delle indicazioni degli enti erogatori dei pubblici servizi. Pertanto tale immobile non potrà essere utilizzato prima dell'ultimazione

e della convalida delle predette opere e fino a tale momento per esso non potrà essere certificata l'agibilità.

#### **ART. 5 - Sanzioni per inadempienze**

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.

#### **ART. 6 - 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. 7 - Trascrizione dell'Atto**

I Promotori e la società I.P. Investments S.p.a. 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 ed oneri reali da essi rispettivamente 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. 8 - Validità del Piano**

Per le obbligazioni e gli impegni assunti dai Promotori, si dà atto che, come stabilito con D.C.C. n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, la validità del Piano cui si riferisce il presente atto unilaterale d'obbligo, ovvero 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. 32 comma 3 della L.R. n. 65/2014, avvenuta il \_\_\_\_\_, momento a partire dal quale il Piano ha acquisito efficacia. 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. 9 - 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. 10 - Spese**

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.

#### **ART. 11 - 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 e 10 del presente atto.

 Limite di proprietà esclusiva Shiny Pentagon s.r.l.

 Area a comune Shiny Pentagon s.r.l. e IP- Investments s.p.a.

