

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

**ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO
PER L'ATTUAZIONE DEL P.A. N. 347 - AREA IN VIA PARONESE**

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

- la società "**BNP Paribas Lease Group S.P.A.**", con sede in Milano, viale della Liberazione n.16/18, capitale sociale euro 204.432.100 (duecentoquattromilioniquattrocentotrentaduecento) versato, codice fiscale e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Milano 00862460151, in persona del _____ nato a _____ il _____ e domiciliato in Milano per la carica presso la sede della sopra detta società, nella sua qualità di _____, autorizzato alla firma del presente atto giusta _____;
- la società "**ALBINI & PITIGLIANI S.P.A.**", con sede in Prato, viale Guglielmo Marconi n.46, capitale sociale euro 2.150.000 (duemilionicentocinquantamila) versato, codice fiscale e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Prato 01027240488, in persona del _____ nato a _____ il _____ e domiciliato in Prato per la carica presso la sede della sopra detta società, nella sua qualità di _____, autorizzato alla firma del presente atto giusta _____;

in qualità di comproprietari degli immobili posti in via Paronese oggetto del Piano Attuativo n. 347, nel prosieguo del presente atto denominati "Promotori",

PREMESSO:

- che i Promotori, come sopra generalizzati, congiuntamente ai signori Pieri Paola, nata a Prato il 07/03/1963, Codice Fiscale PRIPLA63C47G999D, Pieri Carlo, nato a Prato il 17/01/1939, Codice Fiscale PRICRL39A17G999W, Pieri Anna Maria, nata a Prato il 17/05/1928, Codice Fiscale PRINMR28L55G9999X, e Magheri Rina, nata a Prato il 17/05/1930, Codice Fiscale MGHRNI30E57G999Z, ed alla società "Anselmo di Pieri Nicola & C." con sede in Prato, via della Chiesa di Grignano n.28/A, Codice Fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Prato 01692070970, con istanza P.G. n. 105419 del 15/07/2015, hanno proposto all'Amministrazione Comunale, in relazione agli immobili descritti nel prosieguo del presente atto, il Piano Attuativo n. 347, per la realizzazione di un nuovo edificio produttivo per la logistica;
- che la richiesta di Piano Attuativo è presentata ai sensi dell'art. 29 bis delle N.T.A. del R.U. vigente e prevede la cessione al Comune, senza alcun altro corrispettivo, di un complesso edilizio industriale accessibile dal civico 158 di via Pistoiese e dal civico 41 di via Fabio Filzi, a fronte del trasferimento della capacità edificatoria generata dallo stesso complesso edilizio (con applicazione degli indici perequativi fissati dall'art. 29bis delle NTA del Regolamento Urbanistico e delle "Linee guida per l'applicazione della perequazione urbanistica" approvate con DGC 167/2014) nell'ambito di riferimento del Piano Attuativo, costituito da un'area inedita compresa fra via Paronese e l'autostrada A11 Firenze-Mare, alla quale è inoltre attribuito un indice perequativo territoriale di 0,15 mq. SUL / mq. St, al netto dell'area ricadente nella struttura agro-ambientale, in modo da consentirvi la realizzazione di un nuovo edificio industriale per la logistica;
- che l'Amministrazione Comunale ha ritenuto di promuovere l'attuazione delle previsioni di Regolamento Urbanistico relative all'area inedita in oggetto con il Piano Attuativo proposto dai Promotori e dai Signori Pieri Paola, Pieri Carlo, Pieri Anna Maria, Magheri Anna e dalla società "Anselmo di Pieri Nicola & C. S.A.S.", pur in variante delle stesse previsioni di R.U.;

- che, infatti, per poter dare attuazione al Piano Attuativo n. 347 nella versione proposta, si è resa necessaria una variante al Regolamento Urbanistico vigente, contestuale all'approvazione del Piano Attuativo;
- che, a seguito della predetta variante, il vigente R.U. del Comune di Prato inserisce la aree sopra descritte nel subsistema P2, tipo di intervento ne, H 10,20, Sc 5.760 mq, Sul 6.085, e stabilisce per esse la seguente destinazione d'uso specifica: I – Industriale e artigianale;
- che il Piano Attuativo 347, adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 101 del 20/12/2016, ha concluso il proprio iter con la sua approvazione definitiva intervenuta con deliberazione di Consiglio Comunale n. ____ del _____, pubblicata sul BURT n. _____ del _____, ed è costituito dagli elaborati allegati alle predette deliberazioni di Consiglio Comunale n. 101 del 20/12/2016 e _____.
- che la suddetta area posta in Prato, località Macrolotto 1, via Paronese, è catastalmente individuata al Catasto Terreni del Comune di Prato nel foglio di mappa 81 da porzione delle particelle 49, 50, 51, 52, 173, 178, 548, 1322, 1389 e 1391 e dalle intere particelle 92, 93, 94, 289, 357, 443, 763, 1324 e 1326;
- che il sopra generalizzato Promotore società "BNP Paribas Lease Group S.P.A." ha la proprietà degli immobili distinti al Catasto Terreni del Comune di Prato nel foglio 81 da porzione delle particelle 49, 50, 51, 173, 178, 548, 1322, 1389 e 1391 e dalle intere particelle 92, 93, 94, 289, 357, 443, 763, 1324 e 1326;
- che gli immobili suddetti sono pervenuti all'attuale proprietà come segue:
 - il terreno rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Prato nel foglio 81 dalle particelle 49 per porzione, 50 per porzione, 51 per porzione, 92, 93, 94, 443, 548 per porzione, 763, 1322 per porzione, 1324, 1326 e 1391 per porzione (ex particella 549) è pervenuto al precedente proprietario con atto ai rogiti del notaio Francesca Volkhart di Prato in data 9 ottobre 2001, rep. n. 4798, registrato a Prato il 28 ottobre 2001 al n.1508/3;
 - Il terreno rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Prato nel foglio 81 dalle particelle 173 per porzione, 178 per porzione, 357 e 1389 per porzione (ex particella 87) è pervenuto al precedente proprietario con atto ai rogiti del notaio Riccardo Sordi di Prato in data 16 giugno 2000, rep. n. 35059, registrato a Prato il 7 luglio 2000 al n.10787 vol.8;
 - Il terreno rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Prato, nel foglio 81 dalla particella 289 è pervenuto al precedente proprietario con atto ai rogiti del notaio Francesca Volkhart di Prato in data 9 ottobre 2001, rep. n. 4799, registrato a Prato il 29 ottobre 2001 al n.1509;
 - tutte le particelle sopra elencate sono pervenute alla attuale proprietà per mezzo di atto di fusione per incorporazione della soc. "**Locafit - Locazione Macchinari Tessili S.P.A.**" nella soc. "**BNP Paribas Lease Group S.P.A.**" ai rogiti del notaio Manuela Agostini di Milano in data 20 dicembre 2007, rep. n. 59840, registrato a Milano il 8 gennaio 2008 al n.599 serie 1T;
- che il sopra generalizzato Promotore società "**Albini & Pitigliani S.P.A.**" ha la proprietà dell'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Prato nel foglio 81 da porzione della particella 52;
- che l'immobile suddetto è pervenuto all'attuale proprietà con atto ai rogiti del notaio Francesca Volkhart di Prato in data 29 luglio 2004, rep. n. 12593, registrato a Prato il 4 agosto 2004 al n.5910;
- che i Promotori, come sopra generalizzati, danno quindi atto che la superficie sopra indicata e occupata dal Piano in relazione all'area in via Paronese è di loro integrale proprietà;
- che tale area è adiacente al complesso immobiliare a destinazione logistica di proprietà delle comparenti società, del quale l'intervento previsto dal P.A. n. 347 costituisce un ampliamento, complesso realizzato in virtù della Concessione Edilizia P.G. n. 5228 del 20/01/1993 (Busta n. 40/1993) presentata dalla società "Carpe Diem S.R.L." ed in seguito volturata alla società "Locafit S.P.A.", dante causa della comparente società "BNP Paribas Lease Group S.P.A.", e delle

successive varianti P.G. n. 55786 del 13/07/1998 (Busta n. 588/1998) e P.G. n. 71265 del 18/10/2000 (Busta n. 2135/2000);

- che, nell'ambito del suddetto intervento edificatorio, la società "Carpe Diem S.R.L.", con il ritiro del predetto titolo edilizio e con la sottoscrizione dell'apposito atto unilaterale d'obbligo autenticato nella firma dal Notaio Stefano Balestri di Prato il 30/07/1997 con rep. n. 125151, si impegnò in particolare nei confronti del Comune di Prato, anche per eredi, successori ed aventi causa, ad eseguire direttamente le opere di urbanizzazione primaria afferenti la proposta di edificazione, a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti, e a cedere gratuitamente al predetto Ente le opere eseguite e le relative superfici di influenza;
- che tali obbligazioni non sono state ancora del tutto adempiute, e l'Amministrazione Comunale di Prato ha stabilito di condizionare il rilascio del titolo edilizio attuativo del Piano al completamento di tale adempimento;
- che, come sopra esposto, il Piano comprende, oltre all'area sopra descritta posta in via Paronese, anche un complesso edilizio e relative pertinenze accessibili dal civico 158 di via Pistoiese e dal civico 41 di via Fabio Filzi, rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Prato, nel Foglio n. 46 dalle particelle nn. 358, 486 e 672, di proprietà dei sopra generalizzati signori Pieri Paola, Pieri Carlo, Pieri Anna Maria, e Magheri Rina, e della sopra citata società "Anselmo di Pieri Nicola & C. S.A.S." al momento dell'adozione del Piano, complesso immobiliare la cui cessione al Comune di Prato è posta dalla disciplina del Piano Attuativo n. 347 quale condizione per l'attuazione dell'intervento edilizio nell'area di via Paronese;
- che con l'accordo procedimentale ai rogiti del notaio _____ in data _____ registrato a Prato il _____ al n. _____, i Promotori, come sopra generalizzati, congiuntamente ai signori Pieri Paola, Pieri Carlo, Pieri Anna Maria e Magheri Rina e alla società "Anselmo di Pieri Nicola & C. S.A.S.", si sono impegnati a cedere al Comune di Prato il complesso edilizio industriale di via Pistoiese 158 e via Fabio Filzi 41 prima che il Piano Attuativo acquisisse efficacia mediante la pubblicazione sul BURT dell'avviso di approvazione;
- che con l'atto ai rogiti del notaio _____ in data _____ registrato a Prato il _____ al n. _____, è stato ceduto al Comune di Prato il complesso edilizio industriale di via Pistoiese 158 e via Fabio Filzi 41;

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 in relazione all'area in via Paronese

La trasformazione urbanistica-edilizia dell'area compresa fra via Paronese e l'autostrada A11 Firenze-Mare, descritta in premessa, avverrà tramite Permesso di Costruire, da redigersi in conformità al Piano Attuativo n. 347 approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. _____ del _____, nonché in conformità alle prescrizioni ed obbligazioni derivanti dal presente atto unilaterale d'obbligo.

ART. 3 - Obblighi dei Promotori

I Promotori si obbligano per sé e per i loro eventuali aventi causa a qualsiasi titolo a:

- 1) cedere gratuitamente al Comune di Prato, ai fini del reperimento delle superfici da destinare a standard pubblici richieste dall'art. 32 delle N.T.A. del vigente R.U., in data odierna contestualmente alla stipulazione del presente atto unilaterale d'obbligo, mediante separato contratto le cui complessive spese, sia notarili sia tecniche che fiscali, saranno integralmente a carico dei Promotori, l'area della superficie di circa mq. 1.597,91 meglio evidenziata con colore rosa nella planimetria

allegata al presente atto sotto la lettera ____, individuata al Catasto Terreni del Comune di Prato nel foglio di mappa 81 da porzione della particella 1324;

- 2) cedere gratuitamente al Comune di Prato, ai sensi dell'art. 48 comma 9 del vigente Piano Strutturale e delle linee guida per l'applicazione della perequazione urbanistica di cui alla DGC 167/2014, in data odierna contestualmente alla stipulazione del presente atto unilaterale d'obbligo, mediante separato contratto le cui complessive spese, sia notarili sia tecniche che fiscali, saranno integralmente a carico dei Promotori, le aree di terreno della superficie di circa mq. 12.306,98, meglio evidenziate con colore celeste nella planimetria sopra allegata alla lettera ____, individuate al Catasto Terreni del Comune di Prato nel foglio di mappa 81 dalle particelle 357 e 443, e da porzione delle particelle 49, 50, 51, 52, 94, 289, 548, 1322, 1324, 1326, 173, 178, 1389 e 1391;
- 3) garantire, al momento della cessione delle aree descritte ai p.ti 1 e 2 del presente articolo, la libertà degli immobili ceduti da pesi, censi, servitù passive (fatta eccezione per la servitù di liquamedotto costituita su porzione dell'area descritta al p.to 2 in favore di G.I.D.A. SpA con decreto p.g. n. 34182 del 05/06/2002), livelli, ipoteche, diritti colonici, oneri, privilegi, trascrizioni passive, vincoli pregiudiziali, persone e cose, rifiuti e materiali inquinanti, obbligandosi a rilevare e difendere il Comune di Prato in ogni caso di evizione o molestia a norma di legge, precisandosi in proposito che nell'atto di cessione dovrà essere dato atto dell'avvenuta esecuzione, sulle aree cedute, delle seguenti opere, integralmente a spese e carico dei Promotori stessi, senza possibilità alcuna di scomputo dagli oneri di urbanizzazione dovuti:
 - installazione di adeguata recinzione in pali e rete metallica, munita di cancello di dimensioni carrabili, lungo i confini con le limitrofe proprietà pubbliche e private;
 - rimozione di infestanti e di eventuali rifiuti;
 - eventuale bonifica da materiali inquinanti e/o pericolosi per la salute, se presenti, con la precisazione che ogni bonifica che si dovesse rendere necessaria successivamente alla cessione a causa di materiali inquinanti e/o pericolosi già presenti nel suolo al momento della cessione farà carico ai Promotori;
- 4) provvedere alla monetizzazione della porzione residua di standard dovuti e non realizzabili in loco, pari a complessivi mq. 1.317,10, 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 dalla normativa pro tempore vigente in materia;
- 5) portare a completo adempimento l'impegno originariamente assunto anche per eredi, successori ed aventi causa dalla società "Carpe Diem S.R.L." in sede di rilascio del titolo edilizio Busta n. 40/1993 (successivamente modificato in forza delle varianti Buste n. 588/1998 e n. 2835/2000 e volturato a nome della società "Locafit S.P.A.") con la sottoscrizione dell'atto unilaterale d'obbligo autenticato nella firma dal Notaio Stefano Balestri di Prato il 30/07/1997 con rep. n. 125151, relativo alla esecuzione diretta, a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti, delle opere di urbanizzazione primaria afferenti la predetta proposta di edificazione e alla successiva cessione gratuita all'A.C., a seguito della convalida delle opere da parte degli uffici competenti, delle relative aree di insistenza sul fronte della via Paronese; si precisa in proposito che prima della presentazione del titolo edilizio attuativo del presente Piano dovrà essere ottenuta la convalida di tali opere urbanizzative dal competente Servizio comunale e che il rilascio del titolo edilizio attuativo del presente piano è vincolato al compiuto adempimento dei summenzionati impegni precedentemente assunti dalla dante causa dei Promotori in sede di rilascio del titolo edilizio Busta n. 40/1993, successivamente variato con Buste nn. 588/1998 e 2835/2000, ed in particolare al versamento degli eventuali conguagli sugli oneri di urbanizzazione che risultassero dovuti in sede di convalida in relazione ad opere non realizzate o non positivamente convalidate e alla stipula dell'atto di trasferimento a titolo gratuito al Comune di Prato delle aree urbanizzate;
- 6) a produrre, in sede di presentazione della richiesta di Permesso di Costruire:
 - le comunicazioni, le attestazioni, i pareri e i nulla osta degli Enti erogatori dei pubblici servizi, con particolare riferimento a Publiacqua e ad Enel Distribuzione;
 - 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;
- 7) 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;

- 8) apportare modifiche, per la successiva fase di autorizzazione paesaggistica, all'impaginazione del fronte nord-est, che affaccia sul lato autostrada, finalizzate al perseguimento di una maggiore qualità architettonica;
- 9) far sì che l'illuminazione notturna eviti, per quanto possibile, l'esaltazione scenografica, a favore di una luce diffusa e soffusa;
- 10) far precedere i lavori di scavo, per la realizzazione dell'intervento, da saggi preventivi che consentano di evitare rallentamenti dei lavori in corso d'opera e possibili danneggiamenti ad eventuali resti archeologici, da eseguirsi alla presenza del personale tecnico della Soprintendenza; per tale motivo l'inizio dei lavori di scavo deve essere comunicato con congruo anticipo (almeno giorni 20); restano fatti salvi, ai sensi della vigente normativa in materia, gli adempimenti previsti dall'art. 90 e seguenti del Dlgs 42/2004, dagli artt. 822, 823, 826 del Codice Civile, nonché dall'art. 733 del Codice Penale.”

ART. 4 - Edificazione lotti con funzioni private

1. L'edificazione degli immobili destinati a funzioni private potrà avvenire mediante richiesta di Permesso di Costruire.
2. La richiesta di permesso di costruire dovrà essere completa di tutti gli elaborati previsti dal vigente Regolamento Edilizio comunale, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 27 Febbraio 2014, e dal presente atto unilaterale d'obbligo, salvo altre integrazioni che si rendessero di volta in volta necessarie.
3. Come precisato al precedente articolo 3 punto 5), il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato al completo adempimento degli impegni precedentemente assunti nei confronti del Comune di Prato dalla società "Carpe Diem S.R.L.", dante causa della società "BNP Paribas Lease Group S.P.A.", in sede di rilascio della concessione edilizia Busta n. 40/1993, successivamente variata con Buste nn. 588/1998 e 2835/2000, con la sottoscrizione dell'atto unilaterale d'obbligo autenticato nella firma dal Notaio Stefano Balestri di Prato il 30/07/1997 con rep. n. 125151, ed in particolare al versamento degli eventuali conguagli sugli oneri di urbanizzazione che risultassero dovuti in sede di convalida in relazione ad opere non realizzate o non positivamente convalidate e alla stipula dell'atto di trasferimento a titolo gratuito al Comune di Prato delle aree urbanizzate a seguito della loro convalida da parte dei competenti uffici comunali.
4. I lavori di costruzione dovranno iniziare ed essere ultimati entro i termini fissati dall'atto abilitativo.

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 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 esso 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 qui 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 sia il termine entro cui il Piano stesso dovrà essere realizzato ai sensi dell'art. 110 della L.R. n. 65/2014, sarà di 5 (cinque) anni decorrenti dalla data di pubblicazione sul B.U.R.T. dell'avviso di cui all'art. 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

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 al Comune.

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 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10 del presente atto.

