

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO
DA STIPULARSI DA PARTE DEI PROMOTORI DEL PIANO ATTUATIVO N. 279

L'anno duemila _____ (_____) il giorno _____ (_____) del mese di _____, nell'Ufficio di _____, avanti a me _____, Notaio iscritto al distretto notarile di Firenze, Prato e Pistoia, si costituiscono da una parte, in qualità di Promotori del Piano di Recupero n. 279, in solido tra loro:

- Cocchi Vanna, nata a Prato il 01 dicembre 1960, residente in Prato, Via Molino di Filettole n.16 codice fiscale CCCVNN60T41G999A;
- Cocchi Sandra, nata a Prato il 10 aprile 1959, residente a Prato, via Marco Roncioni n. 155, codice fiscale CCCSDR59D50G999Q;
- Cocchi Claudia, nato a Prato il 19 maggio 1953, residente a Prato, via Rossetti n. 38, codice fiscale CCCCLD63E59G999B;

nel prosieguo del presente atto denominati "Promotori", persone della cui identità io _____ sono personalmente certo, le quali, avendone i requisiti di legge, rinunciano con il mio consenso all'assistenza dei testimoni per il presente atto, con il quale:

PREMESSO:

- che i sopra generalizzati Promotori Sig.re Cocchi Vanna, Cocchi Sandra e Cocchi Claudia hanno la proprietà degli immobili posti in Prato, località Le Badie, distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Prato nel foglio di mappa n. **82** Particelle:
850 sub. 1, 850 sub. 500, 850 sub. 501, 850 sub. 3, graffata insieme alle particelle **848, 849, 48 sub. 1, 46;**
340, 48 sub 3, 48 sub 501, 48 sub 502, 48 sub 503, 48 sub 504, 48 sub 505, 48 sub 506, 48 sub 500 graffata insieme alla particella **49 sub 508;**
al Catasto Terreni del Comune di Prato nel foglio di mappa n. **82** Particella **340;**
- che tali immobili risultano pervenuti in proprietà ai Promotori con dichiarazione di successione n. 14 volume 602 del 26 gennaio 1998 presso l'Ufficio del Registro di Prato, trascritta a Prato il 5 luglio 1999 al n. 4.439 del registro particolare;
- che i Promotori, come sopra generalizzati, danno atto che l'intera superficie occupata dal Piano è di loro proprietà;
- che i Promotori, con istanza P.G. n. 138061 del 29/11/2011, ha proposto all'Amministrazione Comunale il Piano Attuativo 279, per la realizzazione di un edificio residenziale e di un edificio produttivo;
- che la richiesta di Piano Attuativo è presentata ai sensi dell'art. 23 c. 6 bis 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, pur in variante delle stesse previsioni di R.U.;
- che, infatti, per poter dare attuazione al Piano Attuativo 279/2011 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 riconfigura l'area di trasformazione e la collocazione delle destinazioni residenziale e produttiva;
- che il Piano Attuativo P.d.R. 279/2011 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 all'articolo 3 e 5;
- che il Piano di Attuativo P.d.R. 279/2011 denominato "via delle Badie", 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, 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 di Recupero

La trasformazione urbanistica-edilizia degli immobili descritti in premessa avverrà tramite Permesso di Costruire, da redigersi in conformità al P.d.R. 279/2011 denominato "via delle Badie" 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** 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 nelle Tavole 05, 06, 07 del Piano che in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera ____, consistono in:
 - parcheggio pubblico a raso con accesso da vie delle Badie;
 - fognatura (vedi comma 1 art. 5), illuminazione, acquedotto, ecc;
 - verde privato di uso pubblico;
 - marciapiedi lungo il perimetro del parcheggio;
- b) cedere o far cedere a titolo gratuito al Comune di Prato**, con le modalità indicate dal successivo art. 10, 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. 1.750,12 mq meglio evidenziata con perimetro tratteggiato di colore rosso di colore giallo nella Tavola 09 facente parte integrante del Piano e con il perimetro tratteggiato di colore rosso e la campitura a quadretti nella planimetria allegata alla lettera ____ ed individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Prato nel foglio di mappa 82 dalla particella 850 e porzione delle particelle 46 e 48;
- b2) mantenere in uso pubblico**, secondo le norme in materia di vincolo di uso pubblico e attenendosi alle pattuizioni e condizioni esplicitate al successivo art. 3bis, le aree destinate a verde nel Piano a rimanere di proprietà privata, per una superficie complessiva di circa mq. 267,97 meglio evidenziata con retino tratteggiato inclinato di colore celeste nella Tavola 09 facente parte integrante del Piano e

con retino tratteggiato di colore verde nella planimetria allegata alla lettera ____ ed individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Prato, nel foglio di mappa n. 82 da porzione della particella 46;

- c) **rispettare**, nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione, la normativa vigente in materia di opere pubbliche, attenendosi, per il reperimento delle ditte esecutrici, alle indicazioni procedurali che saranno fornite, a seguito di apposita richiesta, dai competenti uffici comunali in sede di rilascio del titolo abilitativo edilizio;
- d) **cedere al Comune**, senza alcun altro corrispettivo se non 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. 10;
- 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. 11;
- 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 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 dei Promotori ed elencate alla precedente lettera "a)", limitatamente a quelle previste in cessione all'Amministrazione Comunale. Il saldo, correlato alla consistenza complessiva del Piano, potrà essere corrisposto in un'unica soluzione al momento del ritiro del Permesso di Costruire, e comunque entro il termine di validità della presente convenzione;
 - 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;

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. 3bis - Opere di urbanizzazione destinate a rimanere di proprietà privata ma aperte all'uso pubblico

1. Relativamente alle aree interessate dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al precedente articolo che il Piano prevede rimangano di proprietà dei Promotori e ne sia garantito l'uso

pubblico, i Promotori, ai sensi delle disposizioni dell'art. 30 c. 7 delle N.T.A. del vigente Regolamento Urbanistico, si impegna per sé, loro successori ed aventi causa a qualsiasi titolo a:

- **mantenere in uso pubblico**, secondo le norme in materia di servitù pubbliche, le aree di cui al comma 1 del precedente lettera "b2)", su cui insistono le opere di uso pubblico non previste in cessione dalla presente convenzione;
- **costituire formalmente e trascrivere vincolo di uso pubblico** sulle aree in oggetto, 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 ed al successivo art. 10;
- **non variare la destinazione d'uso** delle aree;
- **gestire direttamente, sostenendone interamente i costi**, le opere realizzate garantendo alla cittadinanza il diritto di accesso e di utilizzo indiscriminato delle aree, senza porre limitazioni alla fruibilità delle stesse per motivi legati al sesso, alla razza, alla lingua, alla religione, alle opinioni politiche, alle condizioni personali e sociali degli utenti;
- **adempiere, a propria cura e spese**, alla vigilanza, al controllo e alla custodia delle aree;
- **garantire l'efficienza, l'integrità e la pulizia delle opere** a propria cura e spese, facendosi carico della manutenzione ordinaria e straordinaria delle stesse, della riparazione e del ripristino di eventuali deterioramenti causati anche dall'uso, anche in seguito alla stipulazione dell'atto pubblico di costituzione della servitù di uso pubblico;
- **farsi carico, anche successivamente alla formale costituzione** della suddetta servitù di uso pubblico, della responsabilità civile connessa all'uso dell'opera per eventuali danni a terzi, stipulando, successivamente all'apertura all'uso pubblico delle aree, apposita polizza assicurativa;

2. **I Promotori riconoscono all'Amministrazione comunale** il potere di verificare mediante proprio personale incaricato la rispondenza della gestione dell'immobile ai criteri e condizioni di cui al presente articolo, e di adottare, in sede di autotutela, i provvedimenti necessari ad assicurare l'indiscriminata fruibilità della stessa;
3. **La violazione anche di uno solo degli obblighi** di corretta gestione degli immobili di cui al presente articolo comporterà l'applicazione, previa diffida ad adempiere entro un congruo termine, di una penale fino alla misura del 10% del valore risultante dalla perizia estimativa delle opere di urbanizzazione.
4. **La validità delle obbligazioni** di cui al presente articolo è illimitata e comunque avrà termine a seguito di modifica del Regolamento Urbanistico che preveda una diversa destinazione per gli immobili asservito e comunque fino all'adeguamento a questa;
5. **In caso di alienazione a terzi** dell'immobile, tutte le pattuizioni di cui al presente articolo dovranno essere contenute negli atti di trasferimento.
6. **La progettazione, la realizzazione e la convalida** di quest'opera, per quanto non diversamente pattuito nel presente articolo, seguirà la disciplina generale prevista dalla presente convenzione per le opere di urbanizzazione, fatta eccezione per il suo costo di costruzione, che non costituirà importo scomputabile dal contributo ex art 184 L.R. n. 65/2014 ma dovrà comunque essere quantificato al fine di determinare l'importo dell'eventuale garanzia finanziaria di cui al successivo articolo 10.

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, previste in cessione al Comune di Prato, 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 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.

ART. 5 - Obbligazioni specifiche in relazione all'intervento

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

1. rispettare le condizioni poste della nota Publiacqua A/2017/25250 con PG. 153536 del 05/09/2017;
2. provvedere al campionamento dei terreni sottostanti le pavimentazioni, la verifica ed eventuale bonifica della cisterna interrata, la protezione del pozzo da eventuali sversamenti;
3. provvedere vista la presenza della cabina elettrica in sito, vista la presenza di P.C.B., ad indagine "in situ" con un campionamento della matrice solida del sottosuolo alla base della pavimentazione da sottoporre ad una analisi chimica di laboratorio;
4. garantire che la superficie a verde, rappresentata nell'elaborato n. 9 come Rel 01, rimanga di proprietà dei proponenti come spazio di relazione;
5. non modificare gli edifici produttivi rispetto all'attuale configurazione e quindi non potranno essere realizzati frazionamenti e soppalcature;
6. realizzare l'intervento in un'unica UMI;
7. garantire il numero delle unità immobiliari destinate alla residenza che non potrà essere superiore a quello di progetto e quindi non superiore a 16;
8. realizzare idonea segnaletica orizzontale e verticale per consentire l'ingresso e l'uscita in sicurezza dal parcheggio pubblico;
9. realizzare anche il marciapiede sul lato opposto dell'intervento lungo via delle Badie dal civico n. 13 al civico n. 25, mantenendo ove possibile gli stalli della sosta esistenti.

Per il miglioramento della compatibilità urbanistica del Piano, quale compensazione extra oneri non scomputabile, i Promotori si obbligano, sostenendone tutte le spese necessarie, incluse quelle occorrenti per la progettazione, attenendosi alle indicazioni che saranno fornite dai competenti servizi comunali, alla realizzazione a perfetta regola d'arte delle opere di urbanizzazione di cui ai precedenti punti 8 e 9 del presente articolo.

La realizzazione delle opere cui ai sopracitati punti 8 e 9, per quanto non diversamente pattuito nel presente articolo, seguirà la disciplina generale prevista dal presente atto d'obbligo per la realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione, compresa la produzione di idonea garanzia finanziaria di cui al successivo art. 11 c. 1, fermo restando che il costo di realizzazione non costituirà importo scomputabile dal contributo ex art.

184 L.R. n. 65/2014; sostenendo tutti i costi non previsti compreso l'eventuale ripristino di danni causati a terzi.

L'esecuzione delle opere di cui trattasi ed il conseguente accertamento di conformità non sono pregiudiziali al rilascio dei permessi di costruire e all'inizio dei lavori delle opere che resteranno di proprietà dei Promotori o loro aventi causa, bensì all'insediamento e attivazione delle attività in esse previste. Pertanto gli immobili privati previsti dal presente Piano non potranno essere utilizzati prima dell'ultimazione delle opere e per essi non potrà essere certificata l'agibilità e l'abitabilità.

ART. 6 - Esecuzione delle opere di urbanizzazione

- 1. La realizzazione delle opere di urbanizzazione** previste in cessione al Comune di Prato 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** previste in cessione all'A.C. 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 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, vincolo 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 dei Promotori e dei loro eventuali aventi causa, anche in seguito alla formale costituzione della vincolo 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 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. Relativamente alle opere realizzate su aree previste in cessione all'A.C., 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. Considerato che le opere di urbanizzazione primaria realizzate sulle aree di cui al comma 1 lettera "b2)" del precedente articolo 3 rimarranno di proprietà privata dei Promotori o dei loro eventuali aventi causa, l'efficienza, la manutenzione e la pulizia di dette opere sarà a completo carico degli stessi Promotori e loro eventuali aventi causa, anche in seguito alla formale costituzione del vincolo di uso pubblico, come pure sarà a suo carico la responsabilità civile per eventuali danni a terzi.

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 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. 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. 11 c. 1;

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 di 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 relativamente alle opere previste in cessione dal presente atto d'obbligo.

4. **Con il definitivo passaggio** di proprietà delle opere di urbanizzazione con i relativi sedimi previsti in cessione, 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, mentre relativamente alle aree e alle opere che resteranno di proprietà privata ma destinate all'uso pubblico, di cui al c. 1 lettera "b2)" del precedente art. 3, la manutenzione e la responsabilità civile connessa all'uso delle stesse faranno carico ai Promotori e loro eventuali aventi causa anche successivamente alla stipulazione dell'atto di costituzione della servitù di uso pubblico di cui al precedente art. 3bis.
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. 11, salva la rivalsa con le modalità di legge per maggiori spese, quando gli stessi Promotori non vi abbiano provveduto nei tempi previsti ed il Comune l'abbia messo in mora con un preavviso non inferiore a due mesi.

ART. 9 - Realizzazione opere esterne al Piano

Omissis

ART. 10 - 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. 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 suoi eventuali aventi causa rinuncia 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 _____, / 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 ai Promotori 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. 11 c. 1, 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. 11 - Garanzie finanziarie

1. A garanzia della completa esecuzione a perfetta regola d'arte e cessione o asservimento all'uso pubblico delle opere di urbanizzazione descritte ai precedenti articoli con i relativi sedimi non già di proprietà comunale, 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 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 emesse da uno dei soggetti di cui all'art. 93, comma 3, del D.Lgs. n. 50/2016;
- b. essere espressamente prestata a copertura dei costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione e di acquisizione ed asservimento all'uso pubblico 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;
- f. essere intestata a tutte le obbligate;
- 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 dell'Amministrazione Comunale.

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 e ricevuto in proprietà o formalmente asservito all'uso pubblico le relative aree di insistenza non già di proprietà comunale. La parziale esecuzione delle opere e la parziale cessione ed asservimento all'uso pubblico 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 cessione al Comune delle opere e delle aree di cui alla lettera "b)" del c.1 del precedente art. 3 e la costituzione di servitù di uso pubblico relativamente alle aree di cui alla lettera "b2)" del c. 1 del precedente art. 3, 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. 10 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. 12 - Edificazione lotti con funzioni private

1. L'edificazione dell'immobile destinato a funzione privata potrà avvenire mediante richiesta di Permesso di Costruire, purché l'atto abilitativo sia riferito al lotto fondiario così come individuato dal Piano (U.M.I.).

2. Le richieste di permesso di costruire dovranno essere complete di tutti gli elaborati previsti dal vigente Regolamento Edilizio comunale, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 27 Febbraio 2014, e dal presente atto unilaterale d'obbligo, salvo altre integrazioni che si rendessero di volta in volta necessarie.
3. Il rilascio del 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.
4. I lavori di costruzione dovranno iniziare ed essere ultimati entro i termini fissati dall'atto abilitativo.
5. L'effettiva utilizzazione delle edificazioni destinate a funzioni private è comunque subordinata alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione previste dal Piano. Pertanto tali immobili non potranno essere utilizzati prima dell'ultimazione e della convalida delle opere urbanizzative e fino a tale momento per essi non potranno essere certificate l'agibilità e l'abitabilità.

ART. 13 - Sanzioni per inadempienze

Fatto salvo quanto previsto ai precedenti articoli per le inadempienze relative alla esecuzione delle opere di urbanizzazione, in caso di inosservanza delle norme vigenti o degli impegni assunti con il presente atto d'obbligo, i Promotori 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. 14 - 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. Per l'esecuzione dei lavori oggetto del presente atto unilaterale d'obbligo, i Promotori 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 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.

ART. 15 - 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. 16 - Trascrizione dell'Atto

I Promotori dichiarano e riconoscono di stipulare il presente atto unilaterale d'obbligo per sé, loro successori 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. 17 - Validità del Piano

Per le obbligazioni e gli impegni qui reciprocamente assunti, le parti danno atto che la validità del Piano, cui si riferisce il presente atto unilaterale d'obbligo, sarà di 5 anni (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. 18 - Salvaguardia diritti di terzi

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

ART. 19 - Spese

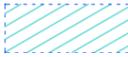
1. Le spese e tasse tutte inerenti e conseguenti al presente atto, comprese quelle delle copie del presente atto e del duplo della nota di trascrizione per il Comune, sono a carico dei Promotori, i quali richiedono ogni beneficio di legge applicabile al presente atto unilaterale d'obbligo e si impegna 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 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 opere e delle relative aree all'uso pubblico.

ART. 20 - 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, 3bis, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 e 19 del presente atto.



AREE DA CEDERE AL COMUNE					
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO	
	Foglio	Particella	Sub.	Qualità Classe	Superficie (mq)
1	82	850		graffata / Porzione	31,75
2	82	850		Porzione	160,75
3	82	48		graffata / Porzione	153,63
4	82	48		Porzione	491,96
5	82	46		graffata / Porzione	397,55
6	82	46		Porzione	514,48
TOTALE AREE DA CEDERE					1.750,12
AREA PRIVATA DI USO PUBBLICO					
7	82	46		Porzione	267,97
TOTALE AREE PRIVATE					267,97

-  PERIMETRO DEL PDR
-  AREE DA CEDERE AL COMUNE
-  AREA PRIVATA DI USO PUBBLICO - SPAZI DI RELAZIONE -

COMUNE DI PRATO	
PDR 279-2011	
Via delle Badie - GRIGNANO	
Committente:	COCCHI VANNA, COCCHI SANDRA E COCCHI CLAUDIA
Oggetto:	SOVRAPPOSIZIONE AREE DA CEDERE SU MAPPA CATASTALE

