

Comune di Prato – Servizio Urbanistica

Allegato ... alla DCC di approvazione n. ... del

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

Piano n.372/17

L'anno duemila _____ (_____) il giorno _____ (_____) del mese di _____ si costituisce la signora _____ in qualità di proprietaria dell'immobile posto in PRATO, VIA ERBOSA ANGOLO VIA SPERI nel prosieguo del presente atto denominato/i "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.ra _____ ha la proprietà degli immobili posti in Prato, località VIA ERBOSA ANGOLO VIA SPERI, distinti come di seguito indicato:
- al Catasto Fabbricati del Comune di Prato nel foglio di mappa n. 35 Particelle 1160, 2447, 1104 sub.500;
- al Catasto Terreni del Comune di Prato nel foglio di mappa n. 35 Particella 2757;
- che tali immobili risultano pervenuti in proprietà al Promotore con atto in virtù di successione legittima in morte di Becherini Aurelio, deceduto in data 16/05/1972, giusta la denuncia di successione presentata all'U.R. di Prato il 13/09/1972 al n. 5 vol. 351, ed in virtù degli atti di divisione autenticati nelle firme dal Notaio Stefano Balestri di Prato il 08/09/1994, con rep. n. 114.670, registrato all'U.R. di Prato il 26/09/1994 al n. 154, ed il 10/03/1998, con rep. n. 126.899, registrato all'U.R. di Prato il 25/03/1998 al n. 711;
- 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. 116803 del 04/07/2017, ha proposto all'Amministrazione Comunale il Piano Attuativo n.372/17, per la realizzazione di un edificio commerciale, mediante parziale demolizione e ristrutturazione di edifici artigianali esistenti ;
- che la richiesta di Piano Attuativo è presentata in variante al piano 253/10 approvato con D.C.C. n.59 del 30/07/2014, che prevedeva più trasformazioni nel medesimo perimetro tra cui una ristrutturazione di porzione di fabbricati esistenti per la realizzazione di esercizi commerciali ed una parziale demolizione di fabbricati artigianali esistenti per la costruzione di un nuovo palazzo di quattro piani a destinazione residenziale;
- 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;
- che, infatti, per poter dare attuazione al Piano Attuativo n.372 nella versione proposta, si è resa necessaria una nuova approvazione ai sensi dell'art. 112 della LRT 65/14;
- che, a seguito della predette modifiche, sopra descritte rispetto al Piano 253/10 stabilisce per esse la seguente destinazione d'uso specifica: edificio commerciale;
- che il Piano Attuativo n.372/17 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;
- che il Piano Attuativo 372/17, 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 alla delibera consiliare di approvazione.

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 Permessi di Costruire, da redigersi in conformità al Piano attuativo 372 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 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 Tav.23 - EU03 del Piano che in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera _____, consistono in:

- realizzazione dello spazio a verde definita anche come "piazza" all'angolo tra via Menotti e via Martiri di Belfiore;

- realizzazione del parcheggio pubblico tra la via Menotti e la ferrovia;

b) 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 non già di proprietà comunale e non destinate a rimanere di proprietà privata ma aperte all'uso pubblico 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 1843mq. Meglio evidenziate con colore blu e verde nella Tavola RZ13, planimetria allegata al presente Atto, facente parte integrante del Piano ed individuate al Catasto fabbricati del Comune di Prato nel foglio di mappa n.35 come porzione di particella n.2447 e particella n.2552;

b2) consentire la libera fruibilità attenendosi alle pattuizioni e condizioni esplicate al successivo art. 3 bis, delle aree su cui insistono le opere di urbanizzazione destinate al Piano a rimanere di proprietà privata, per una superficie complessiva di circa mq. 108 meglio evidenziata con colore rosso nella Tavola RZ13, planimetria allegata al presente Atto, facente parte integrante del Piano ed individuate al Catasto fabbricati del Comune di Prato nel foglio di mappa n.35 come porzione di particella n.2447;

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;

l) 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;

- 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.

m) 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 (di cui all'art.3 p.to b2) interessate dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione che il Piano prevede rimangano di proprietà del Promotore e ne sia garantito l'uso pubblico, il Promotore, ai sensi delle disposizioni dell'art. 30 c. 7 del N.T.A. del vigente Regolamento Urbanistico, si impegna per sé, suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo a:

- **consentire la libera fruibilità** delle aree di cui alla lettera "b2)" del comma 1 del precedente art. 3, su cui insistono le opere di urbanizzazione non previste in cessione dalla presente convenzione;
- **costituire formalmente e trascrivere il vincolo urbanistico ex art. 2645-quater C.C.** sulle aree in oggetto, una volta realizzate e ottenuta l'agibilità delle 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** dell'area / immobile;
- **gestire direttamente, sostenendone interamente i costi**, l'opera realizzata garantendo alla cittadinanza il diritto di accesso e di utilizzo indiscriminato dell'area / immobile senza porre limitazioni alla fruibilità della stessa / stesso per motivi legati al sesso, alla razza, alla lingua, alla religione, alle opinioni politiche, alle condizioni personali e sociali degli utenti predisponendo apposita cartellonistica che informi dell'orario di apertura e chiusura del passaggio coperto che seguiranno gli orari di apertura e chiusura del punto di vendita;
- **adempiere, a propria cura e spese**, alla vigilanza, al controllo e alla custodia del passaggio coperto di cui all'art.3 p.to b2);
- **garantire l'efficienza, l'integrità e la pulizia dell'opera** a propria cura e spese, facendosi carico della manutenzione ordinaria e straordinaria della stessa, della riparazione e del ripristino di eventuali deterioramenti causati anche dall'uso;
- **farsi carico**, della responsabilità civile connessa all'uso dell'opera per eventuali danni a terzi, stipulando, anticipatamente all'apertura dell'area/immobile, apposita polizza assicurativa;

2. Il Promotore riconosce 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 dell'immobile di cui al presente articolo comporterà l'applicazione, previa diffida ad adempiere entro un congruo termine, di una penale fino alla misura del _____% 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 l'immobile asservito e comunque fino all'adeguamento a questa;

5. In caso di alienazione a terzi dell'immobile, l'A.C. si riserva l'esercizio del diritto di prelazione. L'esercizio del diritto di prelazione da parte dell'A.C. dovrà essere comunicato nel termine di ___ mesi dalla data della comunicazione dell'intenzione di vendere da parte del Promotore, da effettuarsi mediante raccomandata R.R., e dovrà prevedere la consegna del bene contestuale all'atto di trasferimento. Qualora l'A.C. non si avvallesse del diritto di prelazione e l'immobile venisse alienato a terzi, tutte le pattuizioni di cui al presente articolo, ovvero della convenzione eventualmente rinnovata, dovranno essere contenute negli atti di trasferimento.

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 Mobilità ed infrastrutture, 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 congruo 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 :

- i marciapiedi ed i pali della luce di via Belfiore (lato intervento) e via Menotti (entrambi i lati) siano rifatti a scomputo d'oneri di urbanizzazione; il manto di usura stradale di entrambe le vie per i tratti interessati sia ricostituito, a carico dei proponenti il Piano, senza possibilità di scomputo ad eccezione dei ripristini necessari a seguito della realizzazione delle reti dei sottoservizi;
- l'unità esterna di condizionamento d'aria posta sulla facciata dell'edificio, di proprietà di terzi, prospiciente il parcheggio previsto in cessione a fianco della linea ferroviaria, sia rimossa da quella posizione, anche per motivi di sicurezza, con modalità e costi a carico dei proponenti prima del deposito dell'agibilità del fabbricato commerciale;
- il passaggio privato ad uso pubblico (spazio di relazione) posto a fianco dell'esercizio di vendita, sia aperto e chiuso secondo gli orari di vendita dandone evidenza con appositi cartelli che ne illustrino pubblicamente la regolamentazione.
- Ai fini della rispondenza dell'intervento con quanto disciplinato dall' art. 9 D.M. 1444/68, art. 5 del R.U. e allegato D.3, dovrà essere inoltre prodotta planimetria generale dello stato di progetto con indicate le distanze della nuova pareti finestrate rispetto ai fabbricati limitrofi antistanti, nonché dai confini di proprietà con i fondi finitimi;
- La trasformazione dell'area finalizzata alla realizzazione del parcheggio pubblico in fregio alla linea ferroviaria dovrà essere autorizzata ai sensi dell'art. 60 del D.P.R. 753/1980 dall'ente Proprietario (RFI);
- Dovrà essere chiarito la motivazione delle esclusioni dalla superficie di vendita delle porzioni indicate con lettere A5e A6 che invece in progetto rilevano a tali fini, nel merito quindi ne dovrà essere dato conto agli effetti della dotazione del parcheggio di relazione ex art. 32 co 5 del R.u. vigente e specifico regolamento comunale di commercio al dettaglio in sede fissa;
- Dovrà essere dimostrata la legittimità urbanistica dell'attuale stato dei luoghi citando gli eventuali estremi degli atti autorizzativi e/o condono edilizio;
- Occorre elaborato grafico, relazione tecnica e dichiarazione di conformità ai sensi dell'art.141 comma 13 della L. R. 65/2014 e del D.P.G.R. n. 75/R del 18/12/2013, trattandosi di intervento che

interessa la copertura dell'edificio, relativamente alla individuazione delle idonee misure preventive e protettive che consentano, nella successiva fase di manutenzione degli edifici, l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza.

- Dovrà essere dimostrato il rispetto di quanto disposto agli allegati K e J del vigente regolamento edilizio;
- Dovrà essere dimostrato il rispetto delle e prescrizioni di cui agli art. li 4.1-4.2-4.3 del D.M. 236/89;
- 7. Ai sensi dell' art. 8.2.3 del D.m. 236/89 i posti auto riservati a persone con impedite o ridotte capacità motorie dovranno essere dotati di copertura e localizzati nelle immediate vicinanze dell'ingresso alla media struttura;
- la rampa pedonale accessibile dovrà ritenere pendenza max non superiore al 5% come prescritto dall' allegato I del vigente regolamento edilizio e in ragione dello sviluppo rispondere alle caratteristiche tecniche prescritte dalla specifica disciplina di settore D.M. 236/89;
- Dovrà essere dichiarato, ai fini del soddisfacimento degli eventuali e ulteriori requisiti di accessibilità richiesti dalla specifica normativa, se l'azienda è soggetta, o meno al collocamento obbligatorio di persone con ridotte o impedite capacità motorie, in tal caso la progettazione dovrà tenere conto, sin dalla fase progettuale, del relativo rispetto, ai sensi dell' art. 4,5 del D.m. 236/89;
- Ai sensi dell'allegato I del vigente regolamento edilizio e art 13 co 4 del D.P.G.R. 41/R de 29/7/2009, dovrà essere previsto un servizio igienico accessibile anche ai bambini dotato di un fasciatoio chiudibile e ogni altro accessorio richiesto dalla disciplina;
- Dovrà essere prodotta, sia relazione geologica che geotecnica, in conformità alle vigenti disposizioni in materia. La relazione geologica dovrà essere integrata da un'indagine preliminare ai fini della compatibilità ambientale dell'area e le possibili sorgenti di rischio ambientali presenti, per le quali si ipotizzano problematiche legate alla salubrità del suolo. Quanto indicato ai fini di assicurare gli adempimenti di tutela del suolo dell'ambiente previsti dal D.P.G.R.T., 32/R/01, e dal (Piano Provinciale per la bonifica , la messa in sicurezza e il ripristino ambientale delle aree inquinate della Provincia di Prato – DCP 90/05, BURT del 12/04/2006 n. 15). Tali indagini, redatte da un tecnico abilitato, dovranno documentare le attività produttive, attuali e pregresse, svolte nell'area e le possibili sorgenti di rischio ambientale presenti, in base alle quali si possono ipotizzare contaminazioni del suolo. La documentazione dovrà essere costituita da planimetrie generali d'insieme dello stato pre-esistente dove sono individuate le funzioni produttive e le destinazioni d'uso degli immobili (es. se trattasi di una ex tintoria dove erano poste le vasche di tintura, le cabine di trasformazioni – se trattasi di un sito dove pre-esisteva un distributore di carburanti, dove erano i serbatoi, ecc.), individuazione degli eventuali elementi di rischio, documentazione fotografica, relazione o quant'altro necessario; comprenderà, altresì, una relazione di professionista abilitato che, sulla base degli elementi raccolti, indichi la necessità o meno del Piano di caratterizzazione comprendente il Piano di investigazione, redatto ai sensi dell'art. 242 del D. Lgs. N. 152/06 o quant'altro necessario;
- Dovrà essere prodotta la documentazione necessaria all'acquisizione per tramite del SUEAP del Servizio Governo del territorio del parere del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco ai sensi del D.P.R. 151/2011 e dell' Azienda Usl L'U.S.L., ai sensi dell'art 141 co 6 l.r. 65/2014 e s.m.i. e allegato g del vigente regolamento edilizio comunale, comunque necessari ai fini del rilascio del corrispondente titolo abilitativo.
- Ai sensi dell' art. 4, comma 1 ter , del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. dovrà essere obbligatoriamente prevista la predisposizione all'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto.
- Dovrà essere dimostrato in sede progettuale il rispetto di quanto disposto dallo specifico regolamento Comunale in relazione all'insediamento della media struttura di vendita in sede fissa , anche agli effetti dell'ottenimento della specifica autorizzazione commerciale che dovrà essere conseguita contestualmente al corrispondente titolo edilizio.
- Dovranno essere espletati i corrispondenti adempimenti toponomastici ai sensi della vigente disciplina comunale.

- Andranno prodotte le attestazioni degli Enti erogatori dei pubblici servizi circa l'esistenza e l'idoneità delle reti per il progetto in esame.
- Andrà prodotto il Modello UM1 disponibile sul sito internet del Comune (il modello andrà correttamente compilato in ogni sua parte).
- Andrà prodotto il progetto urbanizzativo, per le opere da realizzarsi in diretta esecuzione, sulla base del prezioso allegato alla D.C.C. n° 104/2000. Il progetto dovrà anche contenere lo schema dell'impianto di pubblica illuminazione, comprensivo di relazione tecnica e calcolo illuminotecnico.
- Andrà prodotta una tavola grafica contenente l'assetto delle infrastrutture urbanizzative presenti

(marciapiede, griglie per la raccolta delle acque meteoriche, punti luce esistenti, zona cassonetti ASM, larghezza stradale). Ciò in riferimento al lotto di progetto ed a quelli limitrofi, con l'indicazione anche della previsione del R.U..

- Andranno prodotte le fotografie riferite all'assetto esterno del lotto (strada – marciapiede ecc.) ai fini dell'attribuzione di eventuali opere urbanizzative ad integrazione o a sostituzione di quanto esistente.
- Il posizionamento del cancello carrabile andrà reso conforme al N.C.S.
- La recinzione del lotto andrà adeguata al N.C.S. all'allineamento previsto dal R.U..
- Andrà prodotto il N.O. della Provincia di Prato, quale Ente proprietario della viabilità su cui il lotto prospetta.

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 Mobilità, Strade, Centro Storico e Cimiteri / Ambiente 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 Mobilità, Strade, Centro Storico e Cimiteri / Ambiente 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;

2. La convalida delle opere, verificato il collaudo con esito positivo di tutte le opere previste dal Piano, sarà effettuata dal Servizio Mobilità, Strade, Centro Storico e Cimiteri / Ambiente 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. 11, salva la rivalsa con le modalità di legge per maggiori spese, quando lo stesso Promotore non vi abbia 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)", "b2)" 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 _____, e della relativa pubblicazione su B.U.R.T. n. _____ del _____ dell'avviso, 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. 11, 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. 11 - 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;

f. essere intestata a tutti gli obbligati *(nel caso in cui il Promotore non sia un unico soggetto)*;

g. constare di certificazione notarile attestante le generalità di chi firma ed il suo titolo ad impegnare l'azienda che presta la garanzia.

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. 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 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. 12 - Edificazione lotti con funzioni private

1. L'edificazione degli immobili destinati a funzioni private potrà avvenire mediante richiesta di uno o più Permessi di Costruire, purché ciascun atto abilitativo sia riferito ad uno o più lotti fondiari così come individuati 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. 42 del 18 Maggio 2017 e successive eventuali modifiche/integrazioni, 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 / dagli atti abilitativi.
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, 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. 14 - Imprese costruttrici

1. Il Promotore si impegna a rispettare nell'attuazione del Piano Attuativo la normativa vigente in materia di opere pubbliche.
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.

ART. 15 - 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. 16 - 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. 17 - 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 cinque (5) anni decorrenti dalla data di pubblicazione sul B.U.R.T. dell'avviso di cui all'art. 111 comma 5 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.

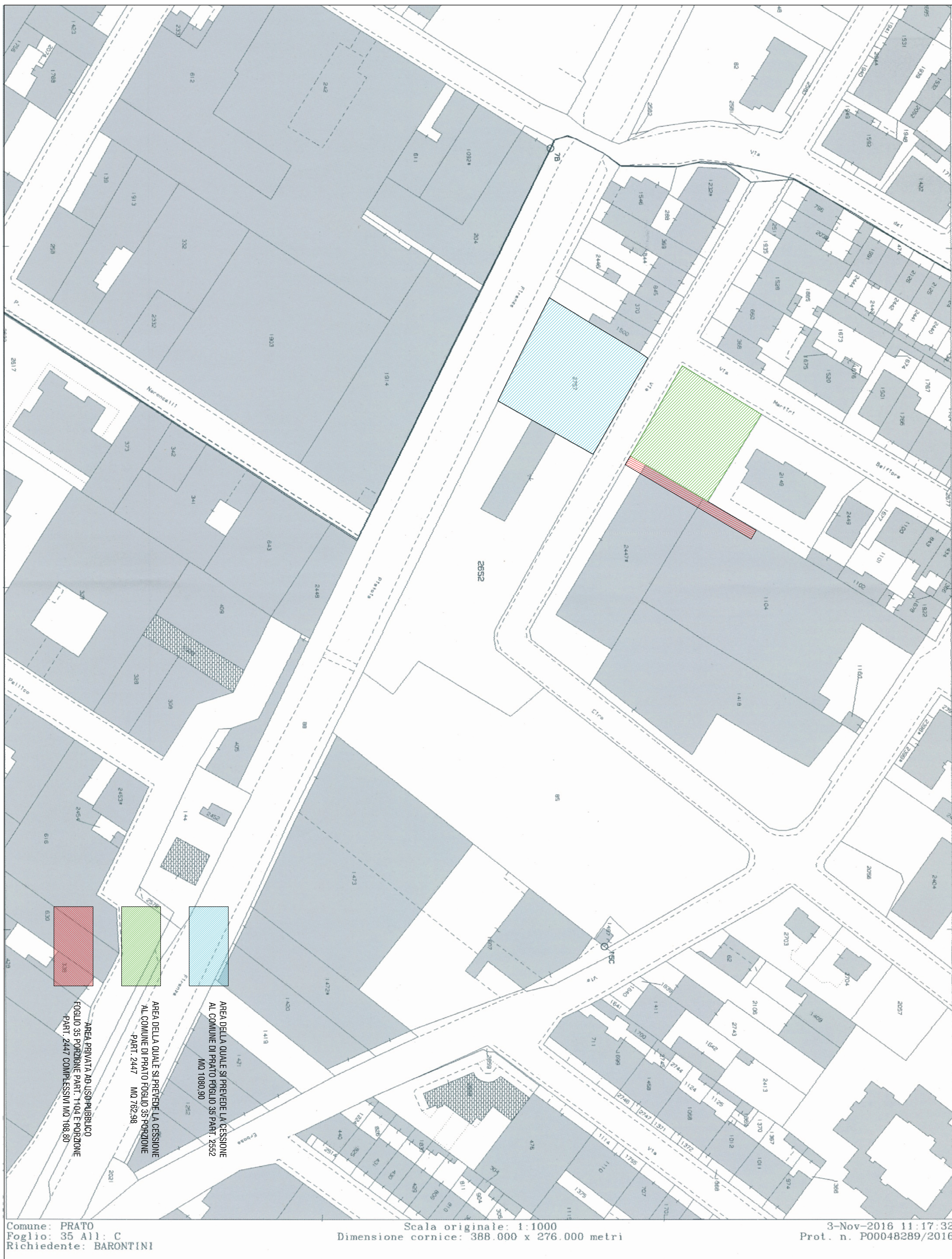
ART. 19 - Spese

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 del Promotore, il quale richiede ogni beneficio di legge applicabile al presente atto unilaterale d'obbligo e si impegna a trasmettere, entro 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 e per l'eventuale asservimento delle opere e delle relative aree all'uso pubblico.

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



SCALA 1:1000 PIANO DI RECUPERO PER IL COMPARTO EDILIZIO POSTO TRA VIA TITO SPERI E VIA CIRO MENOTTI