

Allegato n. 34 alla DCC di Approvazione n.... del ...

**SCHEMA di ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO DA STIPULARSI DA PARTE DEI
PROMOTORI DI PIANI ATTUATIVI**

L'anno duemila _____ (_____) il giorno _____ (_____) del mese di _____
_____ si costituisce il/la signor/ra _____.

In qualità di proprietari/o/a dell'immobile posto in _____ in seguito denominato nel presente atto "Promotori" 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 Sig. Luigi Ferdinando Landini e la società Immobiliare Dionisio snc di Landini Luigi & C. hanno la proprietà degli immobili posti in Prato, località San Giusto, distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Prato nel foglio di mappa 74 dalle particelle: 1555 cat. C2 classe 5 di mq. 45, rendita catastale € 151,06; 1524 cat. C2 classe 5 di mq. 47, rendita catastale € 157,78; 296 sub.3 cat. area urbana di mq. 330; 135 sub.1 cat. A4 classe 2 consistenza 4,5 vani, rendita € 209,17; 135 sub.2 cat. A4 classe 2 consistenza 5 vani, rendita € 232,41; 135 sub. 3 cat. A4 classe 2 consistenza 5 vani, rendita € 232,41; 135 sub.4 cat. A4 classe 2 consistenza 4,5 vani, rendita € 209,17; 135 sub. 5 bene comune non censibile a tutti i sub della part. 135; 135 sub.6 cat. A3 classe 3 consistenza 3,5 vani, rendita € 316,33; 135 sub.7 cat. A3 classe 2 consistenza 17 vani, rendita € 1.316,97; 135 sub.8 cat. A3 classe 2 consistenza 4 vani, rendita € 309,87; 135 sub.9 cat. A3 classe 2 consistenza 8 vani. rendita € 619,75;19; 135 sub.10 cat. C2 classe 5 di mq. 77 rendita € 211,49; 1119 cat. C2 classe 5 di mq. 46, rendita catastale € 154,42; 1552 cat. C2 classe 2 di mq. 4, rendita catastale € 8,47; e al Catasto Terreni del Comune di Prato nel foglio di mappa 74 dalle particelle: 1327 qualità sem. arb. irr. classe 2 di mq. 2.345 R.D. € 18,17, R.A. € 12,11; 1329 qualità sem. arb. irr. classe 2 di mq. 4.445 R.D. € 34,43, R.A. € 22,96; 136 per porzione qualità sem. arb. irr. classe 2 di complessivi mq. 8.290 R.D. € 64,22, R.A. € 42,81; 1115 per porzione qualità sem. arb. irr. classe 2 di complessivi mq. 2.940, R.D. € 22,78 R.A. € 15,18; 1554 per porzione qualità sem. arb. irr. classe 2 di complessivi mq. 12.212, R.D. € 75,68 R.A. € 37,84, e precisamente il Sig. Luigi Ferdinando Landini ha la piena proprietà delle particelle: 1524, 296 sub3, 135 sub. 6-7-8-9-10, 1119, 1552 e la quota di comproprietà pari ad ½ delle particelle 135 sub.1-2-3-4, 1555, 1327, 1329, 136, 1115, 1554, mentre la società Immobiliare Dionisio snc ha la residua quota di comproprietà pari ad ½ delle suddette particelle: 135 sub.1-2-3-4, 1555, 1327, 1329, 136, 1115, 1554;
- tale proprietà è stato verificato risulta, quanto al Sig. Landini Luigi Ferdinando in parte in forza di successione testamentaria in morte di Guarducci Miranda giusta dichiarazione di successione registrata il 24 dicembre 2001 al n.26 del vol. 663 ed in parte in forza di atto di compravendita con riserva vitalizia di usufrutto rogito notaio Muscariello di Montemurlo del 15 ottobre 2008 rep. 10050 e successiva riunione di usufrutto alla piena proprietà in forza del decesso dell'usufruttuaria Cecchi Dina avvenuto in data 22 novembre 2011, e quanto all'Immobiliare Dionisio snc in forza di atto di conferimento ai rogiti del notaio Palazzo di Pontassieve del 21 aprile 2005 rep. 52110;
- che i promotori come prima identificati danno atto che l'intera superficie occupata dal Piano è di loro proprietà;
- che il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Prato, inserisce le aree sopra descritte nel V7 "I capisaldi della pianura coltivata" e V7.1 "I parchi agricoli delle quadre";
- la richiesta di Piano Attuativo è presentata ai sensi dell'art. 29 delle NTA del RU vigente;
- che la società Immobiliare Dionisio snc di Landini Luigi & C. in persona del Sig. Luigi Ferdinando Landini, in proprio e in rappresentanza dei Sigg.ri Cecchi Dina e Landini Luigi Ferdinando in forza di atto privato di mandato del 19 giugno 2008, con istanza PG n. 20090045777 del 06-04-2009 come da ultimo integrato con p.g. 133503 del 26/10/2010, ha proposto all'Amministrazione Comunale l'attuazione delle suddette previsioni mediante un Piano di Recupero n. 237/2009, che prevede il Risanamento Conservativo del fabbricato

poderale su Via San Giusto, con demolizione di alcuni volumi incongrui addossati all'edificio, la ristrutturazione degli annessi "A" e "B", la demolizione dell'annesso "C", oltre la nuova costruzione di un edificio da destinare a Servizi Sociali e Ricreativi, in adiacenza alla Via Malfante.

- 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 proprietari;
- che per poter dare attuazione al Piano Attuativo PdR 237/2009 nella versione proposta, si è resa necessaria una variante al Regolamento Urbanistico vigente, contestuale all'approvazione del Piano Attuativo;
- che il Piano di Recupero, adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. ____ del _____, 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 dai seguenti elaborati:

- Estratto di RU
- Dati catastali
- Tavola 1 – Rilievo – Planimetria Catastale
- Tavola 2 – Planimetrie Infrastrutture reti pubbliche
- Tavola 3 – Rilievo – Rilievo altimetrico planimetria – sezione
- Tavola 4 – Rilievo – Planimetria generale schema smaltimento liquami
- Tavola 5 – Rilievo – Piante
- Tavola 6 – Rilievo – Prospetti
- Tavola 7 – Rilievo – Sezioni
- Tavola 8 – Rilievo – Prospetti e Sezioni
- Tavola 9 – Rilievo – Analisi dei materiali
- Tavola 10 – Progetto – Aree Piano Attuativi e previsioni PRG
- Tavola 11 – Progetto – Planimetria Generale
- Tavola 12/bis – Progetto – Piante
- Tavola 13/bis – Progetto – Prospetti
- Tavola 14/bis – Progetto – Sezioni
- Tavola 15 – Progetto – Prospetti e Sezioni
- Tavola 16 – Progetto – Piante, Prospetti e Sezioni
- Tavola 17 – Sovrapposto – Planimetria Generale
- Tavola 18/bis – Sovrapposto – Piante
- Tavola 19/bis – Sovrapposto – Prospetti
- Tavola 20/bis – Sovrapposto – Sezioni
- Tavola 21 – Sovrapposto – Prospetti e Sezioni
- Tavola 22 – Progetto – Calcolo dei Volumi
- Tavola 23/bis – Progetto – Standard Urbanistici, Urbanizzazione Primaria e Secondaria
- Tavola 24/bis – Progetto – Adattabilità pianta PT
- Tavola 25/bis – Progetto – Adattabilità, piante P1 e P2
- Relazione Tecnica
- Analisi dell'edificio schede
- Valutazione Previsione di Clima Acustico
- Progetto Educativo
- Rapporti Illuminanti
- Relazione Geologica
- Documentazione Fotografica
- Legittimità urbanistica, attestazioni, N.O. ASL, pareri.

Con il presente atto da valere a tutti gli effetti di legge, il Promotore si impegna irrevocabilmente anche per eventuali aventi diritto a qualsiasi titolo a:

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 SCIA ricorrendo i presupposti di cui all'art. 79 della L.R. 1/05 da redigersi in conformità al Piano di Recupero 237/2009 approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. _____ del _____, nonché in conformità alle prescrizioni ed obbligazioni derivanti dal presente atto unilaterale d'obbligo.

Art. 3 - Obbligazioni specifiche in relazione all'intervento

a. I Promotori il Piano di Recupero si obbligano per sé, e per loro eventuali aventi causa a qualsiasi titolo, a eseguire le opere secondo le condizioni dettate dai vari Servizi Comunali intervenuti nella procedura amministrativa, come di seguito descritte:

- a) Per l'edificio colonico:
 - tutti gli intonaci oggetto di rifacimento siano eseguiti con malta di tipo tradizionale (grassello e sabbia) ed essere applicati senza l'ausilio delle guide così da seguire l'irregolare andamento delle murature;
 - la tinteggiatura, differenziando cromaticamente i singoli corpi di fabbrica, sia eseguita con pittura a calce o comunque impiegando vernici di tipo non pellicolante (silossaniche o ai silicati);
 - i tetti oggetto di rifacimento siano realizzati con struttura portante in legno, riutilizzando per i manti di copertura i materiali esistenti o comunque di recupero;
 - nel corpo centrale a torre vengano mantenute e restaurate le esistenti mensole in pietra poste all'ultimo piano;
 - tutte le recinzioni ed i cancelli siano realizzati in ferro ed in forme e colori tradizionali;
 - tutte le persiane siano realizzate in legno e di forma tradizionale a piccole lamelle;
- b) l'isolamento acustico delle pareti comprensive di infissi sul lato di via San Giusto sia maggiore a 40 dB (A);
- c) il parcheggio privato di uso pubblico su via Malfante sia aperto durante l'orario di apertura del Centro;
- d) in fase edilizia sia dimostrata la conformità dei progetti edilizi alle disposizioni del Regolamento Edilizio Comunale; eventuali necessari adeguamenti non comporteranno variante al piano approvato;
- e) l'impianto fotovoltaico, escluso dal progetto del Piano, sia attuato in fase edilizia in conformità alle disposizioni in materia vigenti al momento di presentazione della SCIA;
- f) sia acquisito il N.O. ASL in caso di valutazioni tecnico discrezionali relativamente ai requisiti igienico sanitari; eventuali necessari adeguamenti non comporteranno variante al piano approvato;
- g) siano prodotte le attestazioni degli Enti erogatori dei pubblici servizi.

b. I Promotori il Piano di Recupero si obbligano per sé e per loro eventuali aventi causa a qualsiasi titolo, a sottoscrivere, al momento di presentazione della SCIA, apposita convenzione prevista dall'art. 30 co. 7 delle N.T.A. del R.U., per disciplinare l'uso pubblico dell'edificio di nuova costruzione da destinare a Servizi per lo svolgimento di attività educative rivolte a persone diversamente abili, strettamente connesse con il territorio e con il contesto agricolo, nonché l'uso pubblico del parcheggio su via Malfante.

ART. 4 - Edificazione lotti con funzioni private

1. L'edificazione dei lotti destinati a funzioni private può avvenire mediante uno o più atti abilitativi, purché ciascun atto sia riferito a uno o più lotti fondiari interi.
2. Il risanamento conservativo e la nuova edificazione degli edifici può avvenire mediante presentazione di SCIA, che dovrà essere completa di tutti gli elaborati previsti dal vigente Regolamento Edilizio comunale, approvato con Delibera del Consiglio comunale n. 81 del 1° Aprile 2004 e successive integrazioni, e dal presente atto unilaterale d'obbligo, salvo altre integrazioni che si rendessero di volta in volta necessarie.
3. Il progetto edilizio dovrà conformarsi al Piano Attuativo riguardo ai valori urbanistici, potendo discostarsene per necessità tecniche di adeguamento funzionale od esecutivo.
4. I lavori di costruzione dovranno iniziare ed essere ultimati entro i termini fissati dall'atto abilitativo.

ART. 5 - Imprese costruttrici

1. I Promotori si impegnano a rispettare, nell'attuazione del Piano Attuativo, le procedure previste dal Codice dei Contratti Pubblici, ove applicabile.
2. Per l'esecuzione dei lavori oggetto del presente atto unilaterale d'obbligo, i Promotori dovranno utilizzare imprese qualificate ai sensi della vigente normativa e dovranno osservare e fare osservare le norme legislative ed i regolamenti sulla tutela, la protezione, l'assicurazione e l'assistenza dei lavoratori.
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.

ART. 6 - Variazione disciplina urbanistica

Entro il termine di validità del Piano Attuativo oggetto del presente atto unilaterale d'obbligo, il Comune si riserva la facoltà di mutare la disciplina urbanistica del comprensorio interessato dallo stesso Piano ove intervengano particolari e comprovati motivi di interesse pubblico.

ART. 7 - Trascrizione dell'Atto

I Promotori dichiarano e riconoscono di stipulare il presente atto unilaterale d'obbligo per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo e pertanto, mentre si impegnano a trasferire ai loro eventuali aventi causa gli impegni, servitù, vincoli obbligazioni ed oneri reali da essi portati, ne autorizzano la trascrizione a favore e contro il Comune di Prato ed a favore e contro di essi medesimi, con esonero per il Conservatore dei Registri Immobiliari di Prato da ogni responsabilità al riguardo.

ART. 8 - Autorizzazione all'esecuzione del Piano Attuativo e termini di validità del Piano

I Promotori danno atto che la validità del Piano, cui si riferisce il presente atto unilaterale d'obbligo, sarà di cinque anni decorrenti dalla data di pubblicazione sul BURT della Delibera di Approvazione e pertanto scadrà il

Successivamente, per la parte che non avrà avuto attuazione, si applicheranno le previsioni di cui all'art. 68 LR 1/2005.

ART. 9 - Salvaguardia diritti di terzi

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

ART. 10 - Spese

1. Le spese e tasse tutte inerenti e conseguenti al presente atto, comprese quelle delle copie del presente atto e del duplo della nota di trascrizione per il Comune, sono a carico dei Promotori, i quali richiedono ogni beneficio di legge applicabile al presente atto unilaterale d'obbligo e si impegnano a trasmettere, entro e non oltre 30 giorni dalla data di registrazione, copia del presente atto al Comune di Prato, Servizio Pianificazione e Attuazione Urbanistica.
2. Saranno a carico dei Promotori o dei loro aventi causa anche le spese e gli oneri, sia notarili sia tecnici inerenti e conseguenti alla sottoscrizione della convenzione di cui al precedente art. 3 c. 2 e per l'asservimento delle opere all'uso pubblico.