

*Allegato n..... alla DCC di Adozione ... del .....*

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

L'anno duemila\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) il giorno \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) del mese di \_\_\_\_\_, in \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, avanti a me Dott. \_\_\_\_\_, Notaio iscritto nel Collegio Notarile di \_\_\_\_\_,

si sono costituiti:

- BECHERINI LUCIANA TULLIA, nata a Prato il 09/02/1949 e residente a \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_,
- CASTELLANI ROBERTA EUGENIA, nata a Prato il 24/04/1928 e residente a \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_,
- BECHERINI FRANCO, nato a Prato il 06/06/1963 e residente a \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_,

in qualità di proprietari degli immobili posti in Prato, tra Via Erbosa, Via Ciro Menotti e Via Martiri di Belfiore, oggetto del presente atto unilaterale d'obbligo, in seguito nel presente atto denominati "Promotori".

Detti comparenti, della cui identità personale, qualità e poteri io Notaio sono personalmente certo, mi chiedono di ricevere il presente atto con il quale:

**PREMESSO:**

- che i sopra generalizzati Promotori Sig.ri Becherini Luciana Tullia, Castellani Roberta Eugenia e Becherini Franco hanno congiuntamente la proprietà degli immobili posti in Prato, tra Via Erbosa, Via Ciro Menotti e Via Martiri di Belfiore, distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Prato nel foglio di mappa 35 dalle particelle 1160, 2447, 1104 Sub. 500 e da porzione della particella 2652, e precisamente:
  - Becherini Luciana Tullia ha la piena proprietà per la quota di 2/3 (due terzi) e la nuda proprietà per la quota di 1/3 (un terzo) degli immobili rappresentati dalle particelle 1160, 2447 e 1104 Sub. 500 nonché la piena proprietà per la quota di 1/3 (un terzo) e la nuda proprietà per la quota di 1/6 (un sesto) dei beni individuati da porzione della particella 2652;
  - Becherini Franco ha la piena proprietà per la quota di 1/3 (un terzo) e la nuda proprietà per la quota di 1/6 (un sesto) degli immobili distinti da porzione della particella 2652;
  - Castellani Roberta Eugenia ha l'usufrutto per la quota di 1/3 (un terzo) su tutte le sopra descritte consistenze immobiliari;
- che tali immobili risultano pervenuti in proprietà ai Promotori 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 i Promotori, come sopra generalizzati, danno atto che l'intera superficie occupata dal Piano è di loro proprietà;
- che in riferimento ai sopra descritti immobili, la Signora Becherini Luciana Tullia, con istanza P.G. n. 88.555 del 07/07/2010, ha proposto all'Amministrazione Comunale il Piano Attuativo n. 253, denominato "Via Speri - Via Menotti", il quale prevede il recupero di un complesso di fabbricati artigianali in disuso mediante la realizzazione di un nuovo edificio residenziale, la riconversione di parte dei corpi di fabbrica esistenti ad una destinazione commerciale e la realizzazione di parcheggi, aree e spazi scoperti pubblici e di uso pubblico, Piano al quale gli altri Promotori hanno successivamente aderito;

- che la richiesta di Piano Attuativo è presentata ai sensi dell'art. 23 co.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 n. 253 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 mantiene comunque le aree sopra descritte nel sub-sistema L4 e stabilisce per esse la seguente destinazione d'uso specifica: residenziale e commerciale oltre ad aree pubbliche e di uso pubblico;
- che il Piano Attuativo n. 253 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 del presente atto;
- che il Piano Attuativo n. 253, 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:
  - o Elaborato 01/2014 – Elenco elaborati, Relazione illustrativa, Tav. da 1 a 27
  - o Dichiarazione sulle attività complementari
  - o Relazione geologica di fattibilità
  - o Relazione geologica di fattibilità – adeguamento indagini geol.tecniche
  - o Piano di investigazione preliminare ai fini dell'integrità ambientale
  - o Valutazione previsionale di clima acustico
  - o Valutazione previsionale di clima acustico – Integrazione

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**

La trasformazione urbanistica-edilizia degli immobili descritti in premessa avverrà tramite Permesso di Costruire, da redigersi in conformità al Piano Attuativo n. 253 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 propri 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 alle successive lettere "b)" e "c)", 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 Tavola 8 e nella Tavola 14 del Piano, che in copia conforme all'originale si allegano al presente atto sotto le lettere \_\_\_\_ e \_\_\_\_, consistono nella realizzazione di:

- un parcheggio pubblico da 40 posti auto (di cui uno per portatori di handicap) con spazi a verde di corredo in fregio a Via Ciro Menotti della superficie di circa mq. 1.080,64, evidenziato con la dicitura "Parcheggio N.1" nella Tavola 8 facente parte integrante del Piano, sopra allegata al presente atto sotto la lettera \_\_\_\_;
  - uno spazio pubblico su Via Ciro Menotti destinato a piazzale pavimentato e a verde, munito di arredi e percorsi pedonali, della superficie di circa mq. 863,70, evidenziato con la dicitura "Piazza" nella sopra allegata Tavola 8 del Piano;
  - due parcheggi privati ad uso pubblico con relative aree a verde di corredo, attrezzati anche per la sosta delle biciclette, posti su Via Erbosa e su Via Ciro Menotti, a servizio dell'edificio commerciale di progetto, individuati con le diciture "Parcheggio N.2" e "Parcheggio N.3" nella sopra allegata Tavola 8 del Piano, rispettivamente della superficie di mq. 544,51 (calcolata al lordo della superficie che sarà occupata dalla nuova cabina elettrica ivi prevista e dalle opere ad essa accessorie, il cui effettivo dimensionamento sarà precisato in sede edilizia) e di mq. 1.276,84;
  - reti dei pubblici servizi (fognatura, illuminazione, acquedotto, corrente elettrica, ecc.);
- b) cedere o far cedere a titolo gratuito al Comune di Prato**, con le modalità indicate dal successivo art. 9, le aree su cui insistono le opere di urbanizzazione 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 dei Promotori, per una superficie complessiva di circa mq. 1.944,34 meglio evidenziata con retino trasversale verde e con retino trasversale blu nell'estratto di mappa catastale che si allega al presente atto sotto la lettera \_\_\_\_ ed individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Prato nel foglio di mappa 35 da porzione delle particelle 2652, 2447 e 1104 Sub. 500;
- c) mantenere in uso pubblico**, secondo le norme del codice civile in materia di servitù prediali e attenendosi alle pattuizioni e condizioni esplicate al successivo art. 5 lettera "a)", le aree su cui insistono le opere di urbanizzazione destinate dal Piano a rimanere di proprietà privata, costituenti i parcheggi pertinenziali al nuovo edificio commerciale di progetto, per una superficie complessiva di circa mq. 1.821,35 (al lordo della superficie che sarà occupata dalla nuova cabina di trasformazione MT/BT richiesta da Enel Distribuzione S.P.A. e dalle opere ad essa accessorie, il cui effettivo dimensionamento sarà definito in sede edilizia in considerazione delle necessità palesate dall'Ente erogatore), meglio evidenziata con retino trasversale giallo e con retino trasversale rosso nell'estratto di mappa catastale sopra allegato al presente atto sotto la lettera \_\_\_\_ ed individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Prato nel foglio di mappa 35 da porzione delle particelle 2447, 1160 e 1104 Sub. 500;
- d) 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 presentazione del titolo abilitativo edilizio;
- e) cedere al Comune**, senza alcun altro corrispettivo se non lo scomputo previsto dalla normativa edilizia di cui in prosieguo, le opere di urbanizzazione realizzate, non destinate a rimanere di proprietà privata se pur aperte all'uso pubblico, descritte tra maggior consistenza alla precedente lettera "a)". La cessione dovrà avvenire con le modalità indicate dal successivo art. 9;
- f) 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;

- g) **presentare ai fini** del rilascio del Permesso di Costruire, a copertura della completa e corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione e della cessione gratuita o asservimento all'uso pubblico dei relativi sedimi, idonea garanzia finanziaria di cui al successivo art. 10;
  - h) **realizzare tali opere secondo il progetto tecnico economico definitivo** approvato da parte dei competenti Uffici 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;
  - i) **osservare e fare osservare** norme e regolamenti sulla tutela, la protezione, l'assicurazione e l'assistenza dei lavoratori;
  - j) **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 o asservimento all'uso pubblico delle relative aree di sedime, secondo quanto previsto dal successivo art. 8;
  - k) **versare** al Comune di Prato all'atto del ritiro del Permesso di Costruire, con le modalità ed i tempi da questo previsti:
    - il saldo eventualmente derivante dalla differenza tra il contributo di cui all'art. 120 della L.R. n. 1/05 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)", limitatamente a quelle previste in cessione all'Amministrazione Comunale. Il saldo, correlato alla consistenza complessiva del Piano, dovrà essere corrisposto in un'unica soluzione al momento del ritiro del Permesso di Costruire;
    - il contributo di cui all'art. 121 della L.R. n. 1/05, commisurato al costo di costruzione; I contributi che precedono verranno determinati secondo la disciplina vigente al momento del rilascio del Permesso di Costruire.
  - l) **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. 70 della L.R. n. 1/05.

#### **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. 81 del 01/04/2004 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 dai competenti Servizi comunali, i quali procederanno alla quantificazione degli importi da scomputare dal contributo relativo agli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 120 della L.R. n. 1/05. L'importo scomputabile afferisce al costo di costruzione delle sole opere previste in cessione al Comune di Prato, con esclusione delle opere destinate a rimanere di proprietà privata ma aperte all'uso pubblico, e 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 comma 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 sé e per i propri eventuali aventi causa a qualsiasi titolo a:

- a) **garantire l'uso pubblico** continuativo nelle 24 ore, anche al di fuori degli orari di apertura ed anche nei giorni di chiusura della struttura commerciale di progetto, dei parcheggi privati pertinenziali al nuovo edificio commerciale di cui al comma 1 lettera "c)" del precedente art. 3, individuati con le diciture "Parcheggio N.2" e "Parcheggio N.3" nella sopra allegata Tavola 8 del Piano, consentendo a titolo gratuito alla cittadinanza il diritto di accesso e di utilizzo di tali aree senza porre limitazioni alla fruibilità delle stesse ed adempiendo a proprie cura e spese alla vigilanza, alla custodia, alla manutenzione ed alla pulizia delle opere e delle relative aree di insistenza; a tal fine i Promotori si obbligano a stipulare in sede edilizia, ove ciò venga richiesto dai competenti Servizi comunali, l'apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale prevista dall'art. 30 comma 7 delle N.T.A. del vigente Regolamento Urbanistico, atta a garantire e disciplinare tale uso pubblico, e, una volta realizzate e convalidate le predette opere, a costituire formalmente in favore del Comune di Prato, con le modalità, condizioni e tempi di cui al successivo art. 9, la relativa servitù di uso pubblico, da trascrivere nei Registri Immobiliari;
- b) **verificare** in sede di presentazione del Permesso di Costruire il necessario dimensionamento planimetrico della cabina di trasformazione elettrica MT/BT richiesta da Enel Distribuzione S.P.A. e delle sue opere accessorie, in considerazione delle indicazioni che saranno fornite dall'Ente erogatore, e, conseguentemente, a verificare l'effettivo assetto definitivo delle opere di urbanizzazione sia pubbliche che private di uso pubblico interessate dal disegno complessivo dell'area, precisandosi a tal proposito che l'effettiva estensione delle aree descritte al comma 1 lettera "c)" del precedente art. 3 da assoggettare ed asservire all'uso pubblico, individuate con retino trasversale giallo e con retino trasversale rosso nell'estratto di mappa catastale sopra allegato al presente atto sotto la lettera \_\_\_\_\_, sarà determinata in sede edilizia in considerazione della superficie effettivamente richiesta da Enel Distribuzione S.P.A. per la realizzazione della suddetta cabina elettrica;
- c) **verificare** in sede di Permesso di Costruire eventuali sversamenti e/o problematiche inerenti alla cabina elettrica oggi esistente oltre ad eventuali ulteriori problematiche di carattere ambientale riscontrabili anche in funzione delle attività produttive originariamente svolte nel complesso immobiliare;

- d) **attenersi**, al fine del rispetto della dotazione di parcheggi necessari, alla prescrizione che le "attività complementari" a quelle di vendita non prevedano attività legate alla somministrazione di alimenti e bevande con superfici superiori a 250 mq.;
- e) **osservare**, per la realizzazione del parcheggio pubblico progettato su Via Ciro Menotti lato ferrovia, evidenziato con la dicitura "Parcheggio N.1" nella sopra allegata Tavola 8 del Piano, le prescrizioni di cui al N.O di Rete Ferroviaria Italiana, allegato al presente atto sotto la lettera \_\_\_\_\_.

## **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. 70 e 127 della L.R. n. 1/05.
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'Amministrazione Comunale non dovranno presentare sottostanti o sovrastanti 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. 10 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, 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. 9. 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 servitù di uso pubblico, come pure sarà a loro 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 dalla deliberazione di Consiglio Comunale n. 241 del 13 novembre 1997.
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 previste in cessione all'A.C., con il definitivo passaggio di proprietà delle opere con i relativi sedimi non già di proprietà comunale 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 realizzate sulle aree di cui al comma 1 lettera "c)" del precedente art. 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 dei medesimi Promotori e loro eventuali aventi causa, anche in seguito alla formale costituzione della servitù di uso pubblico, come pure sarà a loro carico la responsabilità civile per eventuali danni a terzi, e a tal fine dovrà essere stipulata, successivamente all'apertura all'uso pubblico delle aree, apposita polizza assicurativa.

- 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 acquistino il diritto a rimborsi o ulteriori scomputi, fatto salvo quanto precisato al precedente art. 6 comma 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 Mobilità, Strade, Centro Storico e Cimiteri ed al Servizio Ambiente del Comune di Prato, per quanto di rispettiva competenza, 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, consapevoli che, una volta trascorso il termine all'uopo prescritto dai predetti Servizi comunali 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. 10;

- 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 e dal

Servizio Ambiente del Comune di Prato, per quanto di rispettiva competenza, 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 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.

3. **I Promotori riconoscono al Comune 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 relativamente alle opere previste in cessione.
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 ed alle opere che resteranno di proprietà privata ma destinate all'uso pubblico, di cui al comma 1 lettera "c)" del precedente art. 3, la manutenzione e la responsabilità civile connessa all'uso delle stesse faranno carico ai Promotori e ai suoi eventuali aventi causa anche successivamente alla stipulazione dell'atto di costituzione della servitù di uso pubblico di cui sopra.
5. **I Promotori riconoscono al Comune 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 o asservimento all'uso pubblico delle stesse, in sostituzione dei Promotori ed a spese dei medesimi, rivalendosi sulla garanzia finanziaria di cui al successivo art. 10, 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 - Cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione**

1. **Le aree destinate alle urbanizzazioni** previste in cessione dal Piano Attuativo n. 253 e le opere su di esse realizzate e funzionanti a perfetta regola d'arte, individuate e descritte rispettivamente alle lettere "b)" e, tra maggior consistenza, "a)" del comma 1 del precedente art. 3, risultanti da idoneo tipo di frazionamento, da redigere preventivamente a cura e spese 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. Contestualmente a tale cessione, le aree su cui insistono le opere destinate dal Piano Attuativo n. 253 a rimanere di proprietà privata ma aperte all'uso pubblico e le opere realizzate su di esse, funzionanti a perfetta regola d'arte, individuate e descritte rispettivamente alla lettera "c)" e, tra maggior consistenza, "a)" del comma 1 del precedente art. 3, saranno invece oggetto di formale asservimento all'uso pubblico.
2. **La cessione e l'asservimento all'uso pubblico avverranno 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 loro eventuali aventi causa rinunciano 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 \_\_\_\_\_, 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 loro 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. 10, 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 i 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. 10 - 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, 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 comma 3, moltiplicato per il coefficiente 1,3 (uno virgola tre).
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 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 tutti gli obbligati;
  - g. conservare validità fino alla liberatoria comunicazione di svincolo da parte del Comune di Prato;
  - h. 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 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. La parziale esecuzione delle opere e la parziale cessione ed asservimento all'uso pubblico delle aree non daranno diritto allo

svincolo della garanzia, che rimarrà in essere fino al collaudo con esito positivo ed alla convalida di tutte le opere previste nel Piano, la cessione al Comune delle opere e delle aree di cui alla lettera "b)" del comma 1 del precedente art. 3 e l'asservimento all'uso pubblico delle aree e delle opere di cui alla lettera "c)" del comma 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. 9 comma 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. 11 - Edificazione lotti con funzioni private**

1. La richiesta di permesso di costruire dovrà essere completa di tutti gli elaborati previsti dal vigente Regolamento Edilizio comunale, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 81 del 1 Aprile 2004, e dal presente atto unilaterale d'obbligo, salvo altre integrazioni che si rendessero di volta in volta necessarie.
2. Il rilascio del 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. 40 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.
3. I lavori di costruzione dovranno iniziare ed essere ultimati entro i termini fissati dall'atto abilitativo.
4. 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. 12 - 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 saranno assoggettati alle sanzioni penali ed amministrative previste dalla normativa vigente con particolare riferimento al Titolo VIII della L.R. n. 1/2005 ed al D.Lgs. n. 163/2006.

#### **ART. 13 - Imprese costruttrici**

1. I Promotori si impegnano 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, i Promotori dovranno utilizzare imprese qualificate ai sensi della vigente normativa e dovranno 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.

#### **ART. 14 - 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. 15 - 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 propri eventuali aventi causa gli impegni, servitù, vincoli, obbligazioni ed oneri reali da essi portati, mediante inserimento di apposita clausola negli atti di trasferimento della proprietà, ne autorizzano la trascrizione a favore del Comune di Prato e contro di essi medesimi, con esonero per il Conservatore dei Registri Immobiliari di Prato da ogni responsabilità al riguardo.

#### **ART. 16 - Validità del Piano**

Per le obbligazioni e gli impegni assunti dai Promotori, si dà atto che la validità del Piano, cui si riferisce il presente atto unilaterale d'obbligo, sarà di \_\_\_\_\_ anni decorrenti dalla data di pubblicazione sul B.U.R.T. della delibera di approvazione del Piano Attuativo, avvenuta il \_\_\_\_\_, e pertanto perderà di efficacia il \_\_\_\_\_. Successivamente per la parte che non avrà avuto attuazione si applicheranno le previsioni di cui all'art. 68 della L.R. n. 1/05.

#### **ART. 17 - 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. 18 - Spese**

1. Le spese e tasse tutte inerenti e conseguenti al presente atto, comprese quelle delle copie del presente atto e del duplo della nota di trascrizione per il Comune, sono a carico dei Promotori, i quali richiedono ogni beneficio di legge applicabile al presente atto unilaterale d'obbligo e si impegnano a trasmettere, entro e non oltre 30 giorni dalla data di registrazione, copia del presente atto al Comune di Prato - Servizio Urbanistica.

2. Saranno a carico dei Promotori o dei loro aventi causa anche le spese e gli oneri, sia notarili sia tecnici, per la cessione dei terreni e delle opere al Comune e per l'asservimento delle opere e delle relative aree all'uso pubblico.

**ART. 19 - Accettazione delle condizioni generali di contratto**

I Promotori dichiarano di sottoscrivere ed approvare specificatamente, ai sensi del secondo comma dell'art. 1341 del Codice Civile, le clausole e le condizioni contenute negli articoli 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 e 18 del presente atto.



	<b>AREE PRIVATE DI USO PUBBLICO A SERVIZIO DELL'EDIFICIO COMMERCIALE</b>
	
	<b>AREE DELLE QUALI SI PREVEDE LA CESSIONE AL COMUNE DI PRATO</b>
	

N=63400

E=-20000

Particella: 1418

Scala originale: 1:1000  
Comune: PRATO  
17-Lug-2009 18:30